

# AllerWohnen e.G. in Verden - Wohnen und Zusammenleben als Entwurf einer zukunftsfähigen Gesellschaft

Die AllerWohnen e.G. verspricht ihren 250 Mitgliedern, kein Wohnungsunternehmen „wie jedes andere“ zu sein. Die 1997 gegründete [Genossenschaft](#) mit Sitz in Verden will mit ihren Projekten Wohnen und Zusammenleben einer zukunftsfähigen Gesellschaft vorstellen.

Die wichtigsten Projekte der AllerWohnen eG sind derzeit das Ökozentrum in Verden, über 300 qm<sup>2</sup> ausgebauter Wohnraum, eingebettet in ein ökologisches Zentrum (Das Ökozentrum bietet ein gemeinsames Dach für eine Vielzahl von Projekten - Motto "Eine andere Welt ist möglich!" ), die Hofgemeinschaft Stedorf, ein zu Wohn- und Arbeitszwecken umgebauter Resthof mit fast 600 m<sup>2</sup> und die [Gemeinschaftssiedlung Neumühlen](#).

Aktuell war man in 2007 mit dem 10-jährigen Bestehen befasst und der Planung eines Neubaus, um der großen Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum Herr zu werden.

Die AllerWohnen e.G. ermögliche, fasst Mitgründer und heutiger ehrenamtlicher Vorstand Sven Giegold zusammen, Hausgemeinschaften preisgünstiges und ökologisches Wohnen in demokratischer Selbstverwaltung.

Wichtige Grundlage: Alle wichtigen Entscheidungen der AllerWohnen eG werden in öffentlichen Sitzungen im Konsens der anwesenden Mitglieder getroffen. Für den Streitfall ist ein Schlichtungsverfahren vereinbart. Der Vorstand führt die Geschäfte und ist persönlich verantwortlich. Die alltägliche Vorstandsarbeit liegt bei [Sven Giegold](#). Die Treffen des Vorstandes finden grundsätzlich gleichberechtigt im größeren Kreis statt, der allen Bewohnern offen steht.

Herzstück der Selbstverwaltung: die Autonomie der Hausgemeinschaften. Die Bewohner kümmern sich um nahezu alle ihre Belange selbst. Insbesondere bestimmen sie selbst, wer in frei werdende Zimmer und Wohnungen einzieht. Die [Genossenschaft](#) beschränkt ihre Aktivität auf die Finanzierung, die rechtlichen, insbesondere eigentumsrechtlichen Fragen, die Kontrolle der ordentlichen Instandhaltung der Häuser sowie die Gestaltung der Mieten. Die Hausgemeinschaften stellen jeweils ein Mitglied im Aufsichtsrat.

Da die meisten Arbeiten dezentral erledigt werden, sind die Verwaltungskosten niedrig. Das Demokratieprinzip bezieht sich auch auf die Bauplanung - die zukünftigen Mieterinnen und Mieter können gemeinsam mit dem Architekturbüro [ö.contur](#) die Planung mitbestimmen.

Die Finanzierung der Bauprojekte steht auf mehreren Säulen:

1. Säule: Eigenkapital durch Genossenschaftsanteile. Die günstigste Finanzierungsform sind Anlagen über die Eigenheimzulage, allerdings nur für Kapital möglich, das zum 31.12.2005 gezeichnet wurde. Da der Staat für die gute „Verzinsung“ der Genossenschaftsanteile sorgt, stehen die Gelder der Genossenschaft acht Jahre lang zinslos zur Verfügung. Über 560.000 Euro haben Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden Objekte sowie ihre Verwandten und Freunde bei der AllerWohnen eG angelegt. Gut 1.500.000 Euro haben Fördergenossen angelegt. Nach Auslaufen der Eigenheimzulage nach acht Jahren, bietet die AllerWohnen eG ihren Mitgliedern eine Verzinsung der Anteile von mindestens 3% pro Jahr an.

2. Säule: Fremdkapital durch ein Darlehen des Landes Niedersachsen für sozialen

Wohnungsbau

3. Säule: Eigenleistungen. Von den Mitgliedern der Genossenschaft wurden und werden hohe Eigenleistungen im Bereich des Bauens und der Verwaltung erbracht.

Die Verschuldung sänke, berichtet Giegold, kontinuierlich nach Abschluss der Baumaßnahmen. Fremdkapitalverpflichtungen, also nicht nur "Schulden" im formalen Sinne, sind: Kredite aus sozialem Wohnungsbau, Rücklagen für Instandhaltung, Einlagen von nicht-wohnversorgten Mitgliedern (FördergenossInnen) sowie ungewöhnlich hohe Einlagen von wohnversorgten Mitgliedern.

Wer selbst ein Objekt der Genossenschaft bewohnt, soll sich mit einem Anteil von 2.500 Euro finanziell an der Genossenschaft beteiligen. Wer das Geld nicht liquide hat, kann einen Dauerauftrag einrichten. Ab 2.500 Euro wird das Kapital von wohnversorgten Mitgliedern in Höhe der Inflationsrate verzinst.

Die Genossenschaft hat für eine Gruppe von Mitgliedern eine kleinere Ökosiedlung in einem Neubaugebiet entwickelt. Die AllerWohnen eG hat den Grund und Boden in Neumühlen, 4 km von der Verdener Innenstadt, erworben und stellt ihn den Genossenschaftsmitgliedern in Erbpacht zur Verfügung. Gemeinsam betreiben sie diverse Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen. Alle BewohnerInnen verpflichten sich vertraglich zur Zahlung eines Erbpachtzinses für das Land und zur Beteiligung an den Gemeinschaftseinrichtungen.

Hier schliesst sich der Kreis – die kleine Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern die größtmögliche Palette an Wohnformen. Von der Wohngemeinschaft, in der auch Sven Giegold lebt bis zur Neubausiedlung. Und alle Mitglieder leben, so scheint es, im konstruktiven Dialog miteinander.

-----

**Sven Giegold, Sie sind Vorstand und Gründungsmitglied einer kleinen, sehr aktiven Wohnungsgenossenschaft. Junge Genossenschaften wie die AllerWohnen zeigen, dass die genossenschaftliche Form auf Interesse stößt. Was, meinen Sie, ist attraktiv an dieser Unternehmensform?**

SG: Für das Interesse an unserer Genossenschaft gibt es mehrere Motive. Ausschlaggebend ist bei uns gewiss die Mischung aus Alltagssolidarität und Selbstbestimmung: man kann sich seine Nachbarn selbst aussuchen, die Nähe von Arbeit und Wohnen ist attraktiv, das Zusammenleben mit den Kindern wird durch die Kindertagesstätte im gleichen Haus erleichtert. Wir leben alle einen ökologischen Lebensstil, das läßt sich allein nur schwer verwirklichen.

**BW: Sie selbst sind ein sozial stark engagierter Mensch, aktiv beim BUND und bei Attac. Was finden Sie persönlich interessant an der Unternehmensform Genossenschaft?**

SG: Ich finde gut, dass es im Grundsatz um die Bedürfnisse der Mitglieder geht. Man kann mit Problemen solidarisch umgehen – bei den Mietbelastungen etwa. Das ist in einem privatkapitalistischen Unternehmen unmöglich. Auch die Umsetzung anderer Werte, wie denen der Ökologie zum Beispiel, die sich nicht schnell auszahlen, kann betrieben werden. Und ich schätze es sehr, keine „Wohnung von der Stange“ zu bewohnen. Ich lebe mit meiner Partnerin in einer Wohngemeinschaft. Unsere Gruppe hat den Ausbau zweier Nebengebäude komplett ökologisch geplant und beim Ausbau mitgeholfen.

**BW: Tradition stärkt, heißt es, und die großen Traditionsgenossenschaften zeigen einiges an Stärke. Was schätzen, was kritisieren Sie an größeren Genossenschaften?**

SG: Zunächst einmal habe ich große Anerkennung für die Leistungender Traditionsgenossenschaften. Sie ermöglichen, dass Menschen in Quartieren leben können, in denen sie sich das Wohnen sonst nicht leisten könnten. Sie haben unzählige Immobilien

---

der Profit-Logik entzogen. Unerträglich ist dagegen, dass einige Genossenschaftenschleichende Privatisierung betreiben. Mitglieder sollten ihre Wohnungen nicht zum Verkauf angeboten bekommen. Und ich kenne Genossenschaften, die zu wenig investieren – sie geben hohe Dividenden aus und/oder bieten sehr geringe Mieten. Das entspricht nicht dem Generationenprinzip. Was die früheren Generationen erarbeitet haben, sollte helfen, weitere Investitionen in Genossenschaftseigentum zu überführen. Kritik habe ich auch bei einigen Genossenschaften an den Mitwirkungsmöglichkeiten. Hier ist oft Erneuerung des „Projektgeistes“ angesagt.

**BW: Demokratie zu leben ist in der Praxis oft nicht einfach... Mit welchen organisatorischen Formen lebt Ihre Genossenschaft?**

Vor allem mit dezentralen – unsere Häuser verwalten sich selbst, die Bewohner treffen sich regelmäßig, entscheiden über Modernisierung, Verteilung der Miete und die Belegung. Jedes Haus, jedes Projekt hat eine Vertretung im Vorstand. Die Gesamtgenossenschaft macht einmal jährlich einen „Haus-TÜV“ zur Begutachtung. Die Genossenschaft verwaltet somit nur die Kapitalseite und spart so Kosten. Die man bei größeren Genossenschaften natürlich benötigt, keine Frage.

**BW: Selbstverwaltung verlangt Einsatz. Wie groß ist das freiwillige Engagement?**

Der Einsatz der Einzelnen ist beachtlich. Doch auch hier nicht grundsätzlich geregelt. Die Mitglieder engagieren sich mit unterschiedlicher Intensität. Darüber wird, wie bei der Aufteilung der Miete, gesprochen. Manche werkeln gern an den Häusern, andere erledigen lieber Büroarbeiten. Das funktioniert: unsere Fluktuation ist gering, unser Wohnraum ist immer vermietet.

**BW: Die Änderung des Genossenschaftsgesetzes bringt Erleichterungen für kleine Genossenschaften mit sich. Sind diese bei Ihnen angekommen?**

Die Änderung wird uns vermutlich geringere Prüfungsgebühren bringen. Doch aus meiner Sicht ist das Gesetz nur halbherzig geändert worden. Die Kosten der Rechtsform sind durch die Prüfungsverpflichtungen immer noch viel zu hoch. Die Rechtsform der Genossenschaft sollte zudem fest mit dem Schutz genossenschaftlichen Eigentums vor Privatisierung verbunden werden. Eine klar erkennbare Rechtsform würde dem Wiedererstarken des Genossenschaftsgeistes enorm helfen.

**BW: Genossenschaftlicher Geist.. Leicht gesagt. Was stellen Sie sich darunter vor und: Was fehlt Ihnen in Deutschland?**

Mir fehlen Orte und Begegnungen, die die Bewegung, für mich ist es eine, weiterbringt. In Frankreich etwa, treffen sich die Genossenschaften, zu großen Kongressen. Da geht es darum, dass die Idee der Gründer, im Dienste der Mitglieder zu wirtschaften, weiter entwickelt wird. Wer pflegt diesen Geist in Deutschland? Es sollte auch hier darum gehen, einen immer größeren Teil der Ökonomie in genossenschaftlichen Formen zu bekommen. In Zeiten, wo die Schere zwischen arm und reich weiter auseinanderklafft, kann der genossenschaftliche Gedanke einen neuen Aufschwung erfahren.. Es gibt jedoch in Deutschland keinen Ort dafür.

**BW: Um diesen Gedanken weiterzutragen, bedarf es den schon angesprochenen Engagements. Meinen Sie, dass sich Menschen unserer Gesellschaft in großer Zahl überhaupt noch für Wirtschaft und Politik engagieren?**

Klar. Attac etwa hat in Deutschland 18.000, der BUND fast 400.000. Global ist die globalisierungskritische Bewegung überall verbreitet. Das Engagement einer überwiegend

---

jungen Generation. Im November 2006 fand in Berlin ein Kongress statt: „Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus.“ Dort diskutierten fast 1500, vor allem junge Leute miteinander. Das zeigt, dass es ein Potential für soziales Engagement gibt. Sie können es auch nachlesen. Unter [www.solidarische-oekonomie.de](http://www.solidarische-oekonomie.de)

Sven Giegold, vielen Dank für das Gespräch!

---

---

Kasten:

AllerWohnen e.G.

Gründung: 1997

Wohneinheiten: 11 (mit unterschiedlichen Größen)

Mitglieder: 250

Nutzungsentgeld: 5 – 6 Euro

Genossenschaftsanteil: 265, 55 Euro (wird teilweise individuell verhandelt)

Aktuell in 2007: 10-jähriges Bestehen, Planung eines Neubaus

Interview mit Sven Giegold, Vorstand der AllerWohnen e.G., Wirtschaftswissenschaftler und Vertreter des BUND im Koordinierungskreis von Attac Deutschland

Das Gespräch führte Bärbel Wegner

---

Kasten:

AllerWohnen e.G.

Gründung: 1997

Wohneinheiten: 11 (mit unterschiedlichen Größen)

Mitglieder: 250

Nutzungsentgeld: 5 – 6 Euro

Genossenschaftsanteil: 265, 55 Euro (wird teilweise individuell verhandelt)

Aktuell in 2007: 10-jähriges Bestehen, Planung eines Neubaus

Interview mit Sven Giegold, Vorstand der AllerWohnen e.G., Wirtschaftswissenschaftler und Vertreter des BUND im Koordinierungskreis von Attac Deutschland

Das Gespräch führte Bärbel Wegner

---