

## Dachgenossenschaft für NRW

- Genossenschaft für gemeinschaftliche, soziale **Wohnprojekte** und **Stadtteilinitiativen** in NRW
- gegründet 2016 auf Initiative von WohnBund-Beratung NRW mit vielen Unterstützer/-innen und 2 Start-Projekten
- Gründungsvorstand und Aufsichtsrat: Macher/innen und Ideenträger/-innen

# Warum eine Dachgenossenschaft für NRW?

## **Arbeit, Stellenbesetzungen und Kosten minimieren**

- Keine ständigen Neugründungen
- Nur ein Vorstand und ein Aufsichtsrat
- Nur eine Buchhaltung, eine Bilanz, eine Steuererklärung und eine Verbandsprüfung

## **Selbstverwaltung der Häuser (trotzdem) weitgehend erhalten**

- Die Häuser bestimmen Mitbewohner über die Hausgruppe (als Verein, GbR oder ....)
- Die Häuser kümmern sich um die Wohnungsbelegung und die laufende Instandhaltung

## **Fähigkeiten nutzen statt ständig neu aufzubauen**

- Vorhandenes Knowhow kann genutzt werden  
im Bauprozess, bei der Finanzierung, in der Verwaltung

# Warum eine Dachgenossenschaft für NRW?

## Solidarität auf breitere Füße stellen

- Die Projekte werden bei Gründung auf eigenes finanzielles Risiko und mit eigener „Einnahme/Ausgabe-Rechnung“ umgesetzt.
- Langfristig sollen Synergieeffekte auch Spielräume für neue Projekte ermöglichen: Miete nach 30 Jahren Tilgung mit Rücklagenanteil, d. h. die Projektmitglieder bezahlen eine günstige, aber keine reine Kostenmiete.
- Gegenseitige Hilfe im Notfall wird auf freiwilliger Basis organisiert
- Aufbau einer stärkeren „Bonität“ bei den Banken durch Risikosplittung auf mehrere Häuser

## Austausch untereinander fördern

- Erarbeitung eines gemeinsamen Nutzungsvertrages
- Konfliktbewältigung, interne Organisation und Entscheidungsstrukturen

# Projekte für die Dachgenossenschaft

- Die **Dachgenossenschaft** ist ein **enger** Zusammenschluss von gleichgesinnten Wohn- und Stadtteilprojekten.
- Voraussetzung ist, dass die **Genossenschaft als Rechtsform** für die Einzelprojekte **geeignet** und **gewünscht** ist.
- Die Projekte sind **Teil einer Firma** und letztlich wirtschaftlich miteinander verknüpft.
- **Unabhängigkeit** und **Selbstbestimmung** müssen organisatorisch vorgedacht und ausgehandelt werden.
- Gleichzeitig muss es Offenheit geben für das Wachsen und die Aufnahme neuer Projekte

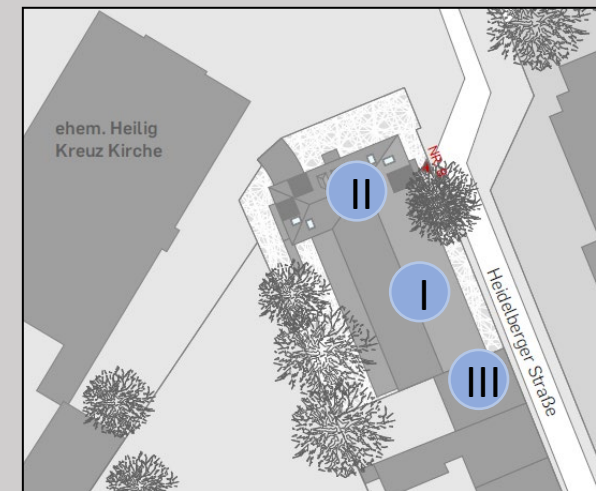
# Ablauf und System

- Die Gruppen bewerben sich bei der Genossenschaft
- Erstabstimmung über das Vorhaben in Vorstand und Aufsichtsrat
  - Prüfung nach ideellen Punkten (z. B. Wohnraum/Person, Materialien, Engagement über das Haus hinaus...)
  - Erst dann Prüfung der baulichen und finanziellen Voraussetzungen
  - Positives Votum in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Aufnahme in den Investitionsplan durch die Mitgliederversammlung
- Ziel ist ein gesundes, organisches Wachstum, denn die Banken setzen ggfls. Grenzen beim Aufbau der Dachgenossenschaft
- Risiko und Kosten der Entwicklungsphase gehen zu Lasten der Gruppe (GbR > Planungs-GbR)
- Aufnahme in die Genossenschaft endgültig erst mit „Stehen“ der Finanzierung

# Die Projekte

## HeidelbÜrger Wohnkumpane, Gelsenkirchen

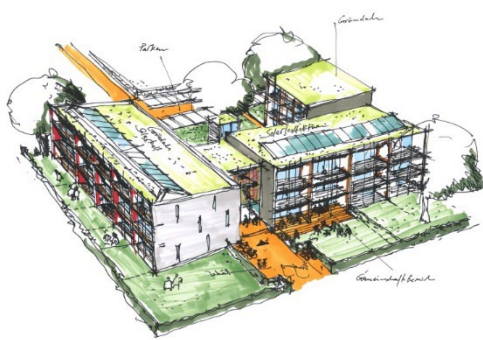
- Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in schwierigem Quartier
- 13 Wohneinheiten, 5 Atelier-/Gewerbeflächen in 2 Häusern
- Der erste Bauabschnitt (ehem. Gemeindesaal) ist bezogen.  
Umbau eines städt. Kindergartens für den  
zweiten Abschnitt,  
dritter Abschnitt in dem dazugekauften Nachbarhaus



# Die Projekte

## TRIALOG, Hilden > Folgevortrag von Michael Kirchner

- Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen auf einem ehem. Kirchengrundstück
- 28 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum, 40 % mit Wohnraumförderung (A und B)
- Gebäude fertig und voll bezogen
- Klimaschutzsiedlung NRW, KfW 40+, Holzbau

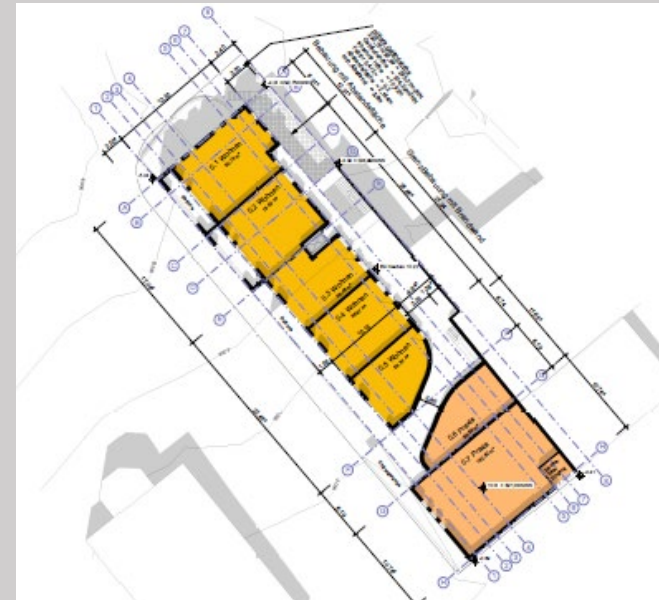




# Die Projekte

## Mittendrin in Cronenberg, Wuppertal

- Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen im Ortskern (ehem. Supermarkt)
- 16 Wohnungen (5 mit Wohnraumförderung A), eine Gewerbeeinheit
- Neubau als Holzbau, Altbau und Neubau KfW 40
- Stand: erhebliche Mehrkosten, Grundstücksübernahme durch Stiftung trias,
- kurz vor Baubeginn





# Die Projekte

## Wir aufm Revier, Dortmund

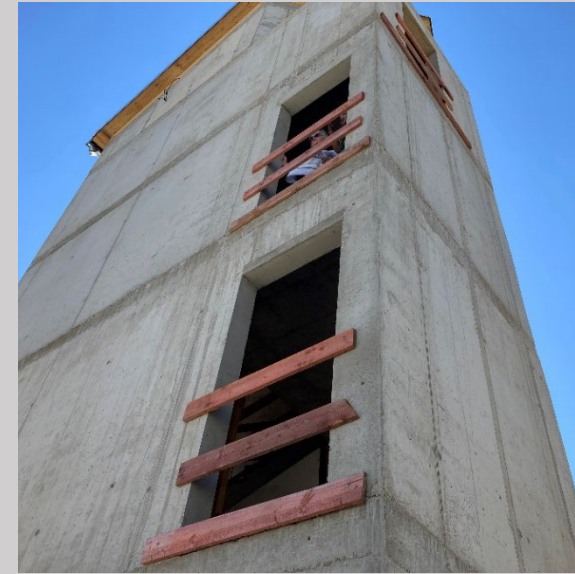
- Mehrgenerationenwohnen, ehemalige Polizeiinspektion in Dortmund-Hörde
- 24 Wohnungen, 40 % mit Wohnraumförderung A und B
- Stand: im Bau, alle Wohnungen belegt und mittlerweile bezogen



# Die Projekte

## Miteinander im Wiesental, Aachen

- Mehrgenerationenwohnen auf Erbbaurechtsgrundstück der Stadt
- 15 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum, 40 % öffentlich gefördert
- Holzbau ab 1. OG, KfW 40, Heizung mit Geothermie/Wärmepumpe
- Stand: im Bau, alle Wohnungen belegt



# Neue Projekte: (bis Mitte 2023 geplante Aufnahmen):

## gut!wohnen, GuteWege, LeNac (Ex WEG) und NBH (Ex WEG am Branderhof, Aachen

- gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen in vier von fünf Häusern in der Siedlungsgemeinschaft Branderhof
- Erbpachtgrundstücke der Stadt Aachen
- Anbindung an den Nachbarschaftsverein „Gut Branderhof e.V.“, der in einem denkmalgeschützten ehem. Gutshof im Zentrum der Siedlung ein Nachbarschaftszentrum betreibt.
- Insgesamt 61 Wohnungen, mind. 40 % SWB
- Gemeinsame Mobilitäts- und Energiekonzepte, zentrale Freiflächen/Allmende für alle Häuser
- >> aufgrund neuer WFB 2023 wurde entschieden eine neue DG zu gründen > 16.09.23 > Gut!Zusammen Aachen e.G. i.G





Rolf Lückmann – Referent  
Horst Hücking - Vorstand

Ko-Operativ eG NRW  
Humboldtstraße 42, 44787 Bochum  
0234 – 9044041  
[info@kooperativ-eg-nrw.de](mailto:info@kooperativ-eg-nrw.de)  
[www.kooperativ-eg-nrw.de](http://www.kooperativ-eg-nrw.de)