

SONDERBEILAGE

INFORMATIONEN UND AKTUELLES DER PLATTFORM-GENOSSENSCHAFTEN



Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften



Sehr geehrte Vertreter der Politik und Wirtschaft,

Mit dem Stichwort „Genossenschaft“ verbinde ich Menschen, die sich zusammenschließen und ein gemeinsames Ziel verfolgen. Dabei spielen Mitbestimmung und Regionalität eine wichtige Rolle. Wohnungsgenossenschaften sind zutiefst demokratisch aufgebaut, jedes Mitglied kann sich in Ausschüssen, Hausbeiräten und anderen Gremien engagieren. Als lebendiges Zeichen der sozialen Marktwirtschaft sind sie Unternehmen, die wirtschaftlich arbeiten und sozial handeln. Wohnungsgenossenschaften stellen gute, günstige Wohnungen zur Verfügung und engagieren sich für die städtische Entwicklung. Sie planen mit den Mietern, also mit denen, für die sie bauen und sanieren. Ich wünsche den Wohnungsgenossenschaften weiterhin gutes Gelingen zum Wohle ihrer Mitglieder und Bewohner!

GEMEINSCHAFTEN ZUM BLEIBEN

Mieter als Eigentümer / Genossenschaften sind die soziale Form des Wohnens

Das ist schon ein anderes Wohngefühl. Wenn man die Familie oben drüber kennt und sich die Hausbewohner unterstützen, ob bei einem handwerklichen Problem oder im Ernstfall, wenn es auf die Hilfe Anderer ankommt. Erst auf diese Weise entsteht ein sicheres, geborgenes Wohnumfeld. Genau das bedeutet Leben in Wohnungsgenossenschaften. Um die Wende des 19./20. Jahrhunderts gegründet, sind sie heute mehr als der ursprünglich angestrebte günstige Lebensraum – sondern moderne Wohnformen.

PLATTFORM FÜR 50.000 MIETER

Vier Leipziger Wohnungsgenossenschaften – die Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA) – haben sich Anfang 2009 zur Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften zusammengeschlossen. Hinter dem größten unabhängigen Wohnraumanbieter Leipzigs verbergen sich 50.000 Mieter in rund 31.000 Wohnungen. Jeder zehnte Leipziger lebt somit in einer Wohnung der Plattform.

Das Ziel der Vereinigung lautet, die soziale Verantwortung gegenüber den Mietern umzusetzen, was schon im Motto „Wohnen bei uns“ deutlich wird. H.-Dieter Thomas, Vor-

stand der UNITAS: „Wir wollen Gemeinschaften entstehen lassen, ein Umfeld zu schaffen, in das man eingebunden ist und in dem man gern lebt.“

In Genossenschaften ist der Mieter zugleich Eigentümer. Michaela Kostov, Vorstand der VLW: „Die Bewohner können ihr Wohnumfeld über gewählte Vertreter mitbestimmen. Nachbarschaftsvereine, Veranstaltungen und zahlreiche Serviceleistungen tragen dazu bei, die Mieter in ihr Umfeld einzubinden.“

BEZAHLBARES WOHNEN

Daneben tritt die Plattform als Sprachrohr gegenüber Politik und Wirtschaft auf. Zen-

trales Thema ist das sozialverträgliche Wohnen in Leipzig. „Wir kämpfen dafür, dass die Nebenkosten erträglich bleiben und dass Wohnen auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar ist“, so Béla Hambuch, Vorstand der WOGETRA. Und Ralf Schädlich, Vorstand der BGL ergänzt: „Kommunale Haushaltsprobleme dürfen nicht auf dem Rücken der Bürger ausgetragen werden.“

Die Plattform hat zudem in den vergangenen zehn Jahren fast 500 Mio. Euro in Modernisierungsarbeiten investiert, wie in den Anbau von Aufzügen, Wärmeschutzdämmung und in den Bau von Spielplätzen; oft setzt sie städtebaulich einflussreiche Projekte um.



Christine Clauß

Christine Clauß
Sächsische Staatsministerin für Soziales und Verbraucherschutz



INHALT

Politische Standpunkte der Plattform	Seite 2
Service rund ums Wohnen	Seite 3
Mieter als Eigentümer	Seite 4
Struktur einer Genossenschaft	Seite 5
Die Plattform-Mitglieder in und um Leipzig	Seite 6/7
Der Genossenschaftsgedanke der Gemeinschaft	Seite 8
Engagement für Leipzigs Bürger	Seite 9
Wohnungstypen für Jedermann	Seite 10
Genossenschaften als Wirtschaftsfaktor	Seite 11
Die Zukunft des Wohnens	Seite 12

GERINGE WOHNKOSTEN FÜR ALG II-EMPFÄNGER SIND UNSOZIAL

Als sozial denkende Genossenschaft finden wir es unerträglich, dass in Leipzig die Empfänger von Sozialhilfe oder ALG II Gefahr laufen, durch die von der Kommune zugebilligten niedrigen Kosten für das Wohnen stigmatisiert zu werden. Sie erhalten seit knapp fünf Jahren maximal 3,85 €/m² für die Kaltmiete. Im Vergleich zu anderen sächsischen Städten und Kreisen liegt Leipzig damit deutlich im unteren Drittel.

Die Wohnungen in diesem Preissegment sind begrenzt; sie befinden sich oft in unsanierten oder teilsanierten Häusern bzw. in unbeliebten Gegenden. Wir erwarten nicht die Finanzierung von Luxuswohnungen für Empfänger von ALG II. Aber wir finden es nicht akzeptabel, Menschen mit einem meist unverschuldeten Bruch in der Arbeitsbiografie ausschließlich in diesen Bestand zu drängen. Die Baugenossenschaft Leipzig eG ist 112 Jahre alt. Nach den Weltkriegen oder in der Zeit wirtschaftlicher Depression hat sie sich immer bemüht, Lösungen für die Nöte der Mitglieder zu finden. Das tun wir nach wie vor. Doch wir können die Miete nicht grenzenlos an die Kostensätze der ARGE anpassen, da wir im Sinne aller Mitglieder betriebswirtschaftlich denken müssen. Als Konsequenz

ergibt sich, dass in Häusern, die mehrheitlich ALG II-gerechte Wohnungen haben, eventuell nötige Sanierungen nicht möglich sind. Aufwertungen von Quartieren werden deshalb entweder unterlassen bzw. nach der Sanierung anderen Zielgruppen bereitgestellt. Das hat zur Folge, dass sich die Zahl kostengünstiger Quartiere weiter reduziert und eine Abgrenzung der Wohngebiete nach Preisklassen erfolgt, Segregation genannt. Vermieden werden kann dies nur durch die Erhöhung der Kosten der Unterkunft im Bereich der Kaltmiete.



RALF SCHÄDLICH
Vorstand Baugenossenschaft Leipzig eG

STIEGENDE BETRIEBSKOSTEN IN ZEITEN KNAPPER HAUSHALTSKASSEN SIND UNVERNÜNFTIG

Alle Betriebskosten – Strom, Wasser, Heizung und Müll – steigen permanent. Diese Situation ist den Leipziger Mietern nur zu gut bekannt. Dahinter steckt eine exzessive Preispolitik der kommunalen Versorgungsbetriebe, durch die die Leipziger Bürger immer stärker zur (Betriebskosten-)Kasse gebeten werden. Es geht nicht darum, dass kommunale Versorgungsbetriebe Preissteigerungen an die Bürger weiter geben müssen. Ganz ohne Zweifel gelten auch für städtische Betriebe ökonomische Notwendigkeiten. Es geht darum, dass das allein auf Gewinn ausgerichtete Streben des Gesellschafters – die Stadt Leipzig – ein Ende haben muss. Stattdessen müssen sich kommunale Betriebe wieder stärker ihrer sozialen Verantwortung bewusst werden. Schließlich gilt: Wird der Bürger immer mehr zur Kasse gebeten, fällt das wieder auf Leipzig zurück. Man kann sich darüber streiten, ob die Gewinnabführungsverpflichtungen zu Gunsten nicht kostendeckender Sparten, wie der Leipziger Verkehrs Betriebe, sinnvoll ist. Wenn jeder Versorgungsbetrieb seine Preise um „nur wenige Prozent“ anhebt, belastet dies die Leipziger Mieter in der Summe enorm! In der Folge darf sich Leipzig nicht wundern, wenn Sanierungsmaßnahmen nicht mehr finanziert

werden können und Stadtteile verkommen. Fakt ist: Die Nettokaltmieten werden mittel- bis langfristig zu Ungunsten der Vermieter sinken. Nur dadurch lässt sich die Belastung der Mieter durch steigende Betriebskosten begrenzen. Das nimmt wiederum den Vermietern die Möglichkeit, Sanierungsmaßnahmen aus den Nettokaltmieten zu bestreiten. Der Umstand, dass die verfügbaren Nettohaushaltseinkommen in Leipzig im Vergleich zu Dresden und Chemnitz deutlich niedriger sind, verschärft den Konflikt.



TOBIAS LUFT
Vorstand WOGETRA eG Leipzig



STADTUMBAU HEISST, ZUKUNFTSFÄHIGE KONZEPTE FÜR DIE SO GENANNT PLATTE ZU ENTWICKELN

In der Vergangenheit war der Stadtumbau hinsichtlich der Genossenschaftswohnungen geprägt durch Abrisszahlen infolge von Leerstand. Was hat gefehlt? Dem ehemaligen Oberbürgermeister Wolfgang Tiefensee war es nicht gelungen, die Hauptakteure des Wohnungsmarktes – nämlich die Genossenschaften mit ihren 60.000 Wohneinheiten – bei der Problemlösung einzubeziehen. Das trifft leider auch auf OBM Burkhard Jung zu. Grünau wurde zum Beispiel in den 1990er Jahren von den städtischen Vertretern sehr stiefmütterlich behandelt. Die bestellten Referenten sahen den Stadtteil als Problem, den sie gern ganz aufgelöst hätten. Man glaubte, wenn Grünau abgerissen wird, ziehen die Menschen in die Magistralen der Innenstadt. Bei diesem Vorgehen gab es keine Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft und den Vertretern, die die notwendigen Medien und die Infrastruktur bereitstellen. Damit führten die getätigten Abrisse zur Verteuerung der Betriebskosten. Großvermieter wurden bei der Entscheidungsfindung nicht einbezogen. Die Stadtumbaukonzepte der Vergangenheit waren hinsichtlich der typischen „Platte“ also unausgewogen und nicht zukunftsträchtig. Diesen Fehler sollte Leipzig nicht noch einmal

begehen. Stattdessen sind Ideen gefragt, wie genossenschaftliche Bauten auch in Zukunft attraktiv sein können, und sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Moderne Fassaden und Wohnraumsanierung, barrierefreies Wohnen und Familienfreundlichkeit sind nur einige Stichworte, die diesen Weg aufzeigen. Auch das Thema Neubau wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Die bisherigen Ergebnisse des Stadtumbaus in den Genossenschaftswohnungen zeigen: Die bereits abbeschriebene Platte ist heute gefragter denn je.



H.-DIETER THOMAS
Vorstand Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

SAUBERKEIT UND ORDNUNG GEHÖREN ZUR LEBENSQUALITÄT

Ein sauberes, aufgeräumtes Wohnumfeld ist Teil der Lebensqualität. Es trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bewohner sicher und wohl fühlen. Laut der amerikanischen „Broken Windows“-Theorie beginnt der Verfall im Kleinen, zum Beispiel durch ein zerbrochenes Fenster. Wird nichts dagegen unternommen, verfällt das Wohngebiet Stück für Stück – sowohl äußerlich als auch die Struktur seiner Bewohnerschaft.

In Leipzig ist Ordnung und Sauberkeit an vielen Stellen ausbaufähig; so genannte „Schandflecke“ müssen langfristig aus dem Stadtbild beseitigt werden. Wir Genossenschaften tragen unseren Teil zur Gestaltung der Wohnanlagen bereits bei. Dem täglichen Engagement der Hausmeister und Gebäudereiniger verdanken wir zu jeder Jahreszeit ein gepflegtes Wohnumfeld. Durch Ansprechpartner vor Ort, Wohnanlagenbegehungen und Grünlandpflege zeichnen sich die Genossenschaftshäuser durch ein hohes Maß an Sauberkeit und Ordnung aus. Gern sind wir bereit, die Stadt Leipzig dabei zu unterstützen. Hierfür ist es nötig, an erste Gespräche anzuknüpfen, um Maßnahmen und Leitlinien der Zusammenarbeit im Bereich öffentliche Sicherheit und Ordnung zu erarbeiten.

Entscheidende Voraussetzung für sicheres Wohnen sind auch stabile Nachbarschaften. Die Genossenschaften unterstützen deshalb Initiativen der Mitglieder zur Stärkung des Miteinanders. Kürzlich hat eine VLW-Zufriedenheitsuntersuchung ergeben: Mehr als 50 Prozent der Befragten kennen ihre Nachbarn; man hilft und unterstützt sich. Darauf möchten wir aufbauen. Den klassischen Familienverband wird es in Zukunft immer seltener geben, umso wichtiger ist es, in der Nachbarschaft füreinander da zu sein.



MICHAELA KOSTOV
Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG

KLEINE HILFEN IM ALLTAG

Bei der WOGETRA kümmert sich der Concierge um den Haushalt

Die Familie, der Haushalt, die Arbeit – für Berufstätige ist es oft eine echte Herausforderung, das alles unter einen Hut zu bringen. Bei der WOGETRA gibt es hierfür einen Concierge (= Hausdiener), der tausend kleine Wege erledigt.

Er organisiert den Babysitter, geht einkaufen oder holt die Garderobe von der Reinigung ab. Außerdem kann der Mieter beruhigt in den Urlaub fahren, während der Concierge zu Hause die Blumen gießt oder den Briefkas-

ten leert. Leichter wird der Alltag auch durch den Car-Sharing-Service der WOGETRA. Viele Menschen nutzen über dieses Angebot ein Auto und teilen sich die Kosten für Versicherung, Reparaturen und Steuer. Die Wartung übernimmt die Firma TeilAuto, so dass zum Beispiel der lästige Reifenwechsel für den Fahrer entfällt. Der Nutzer zahlt eine Gebühr für das Mieten und für die gefahrenen Kilometer. Damit sind bereits alle Kosten, auch das Benzin, abgedeckt.



PLATZ FÜR DIE KLEINEN

Die UNITAS hilft bei der Suche nach der Kinderbetreuung

Wird das Kind ein, zwei Jahre alt, möchten Mütter oft wieder arbeiten gehen. Doch dafür ist meist ein Kita-Platz nötig. Die UNITAS hat einen Kooperationsvertrag mit der Fröbel-Kindergärten gGmbH geschlossen. Genossenschaftsmitglieder werden deshalb bei der Wahl der Kinderbetreuung durch die Fröbel gGmbH aktiv beraten. Der freie Träger betreibt zehn Kitas in Leipzig – von Gohlis bis Grünau, Schleußig bis Schönefeld. In den Einrichtungen ist Platz für 1.100 Sprösslinge im Alter zwischen acht Wochen

und zehn Jahren; 140 Mitarbeiter kümmern sich um die Kleinen. Steffen Foede von der UNITAS: „Mit dem Angebot wollen wir Eltern helfen, Beruf und Familie besser unter einen Hut zu bringen.“ Außerdem hat die Genossenschaft im letzten Jahr für rund 55.000 Euro Spielplätze im Umfeld ihrer Wohnungen errichtet. „Unsere Mieter sollen generationsübergreifend harmonisch zusammenleben können. Dazu zählt, dass wir Platz für die Jüngsten schaffen“, so Foede.

EIN HÜBSCHES BEET AM HAUS

Die BGL betreibt mehr als 250 Mietergärten in Leipzig und Umgebung



Das eigene, kleine Gartenreich direkt am Haus. Die BGL betreibt mehr als 250 Mietergärten in Leipzig und Umgebung, zum Beispiel in Dösen, Knautkleeberg, Markkleeberg, Markranstädt, Taucha und Zwenkau. Silke Frötschner von der BGL: „Die Mietergärten gibt es schon lange. Sie wurden mit den Gebäuden angelegt und befinden sich hinter den Häusern.“ Wer eines der 50–200 m² großen Grundstücke pachten möchte, kann sich bei der Hausverwaltung darum bewerben. „Ein bisschen Wartezeit muss man in Kauf nehmen. Die Mietergärten sind fast alle vergeben“, sagt Silke Frötschner. Neben den Mietergärten besitzt die BGL seit einem Jahr in ihrer Wohnanlage in Leutzsch Kinderbeete. Hier können die Kleinen spielerisch die Pflege von Gemüse und Blumen lernen. Die BGL stellt die Fläche zur Verfügung; Eltern und Kinder übernehmen das Säen, Unkraut jäten, Gießen und natürlich das Ernten.

INTERVIEW MIT VLW-VORSTAND WOLF-RÜDIGER KLIEBES

Eine sorgfältige Instandhaltung und Pflege der Wohnanlagen gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Plattform-Genossenschaften. Näheres erläutert Wolf-Rüdiger Kliebes als Geschäftsführer der VLW-Gebäudeservice GmbH.

Wie werden sie den ständig steigenden Ansprüchen an Service- und Betreuungsqualität gerecht?

Der Vorstand der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG hat vor vier Jahren die VLW-Gebäudeservice GmbH gegründet. In zunehmendem Maße hat man die Wichtigkeit erkannt, unmittelbar Einfluss auf den Zustand genossenschaftlichen Eigentums zu nehmen. Heute betreuen 36 Mitarbeiter Grundstücke und Gebäude mit mehr als 9.000 Wohnungen.

Wo liegen die Vorteile für die Bewohner?

Jede Wohnanlage besitzt ein eigenes Gesicht – in der Person eines Hauswartes, der für die Mieter vor Ort Ansprechpartner und „gute Seele“ rund ums Wohnen, Sauberkeit



und Ordnung ist. Er kümmert sich direkt um die Bedürfnisse der Bewohner und fungiert als wichtiges Bindeglied zur Verwaltung in der Genossenschaft. Kleine Reparaturen oder Handgriffe, wie z.B. das Wechseln einer Glühlampe oder das Anbringen einer Gardinenstange, werden rasch und unkompliziert erledigt.

MEHR SERVICELEISTUNGEN BEI DEN PLATTFORM-GENOSSENSCHAFTEN:

- Möblierte Wohnungen
- Gästewohnungen
- Hausmeisterservice
- Umzugshilfe
- Caritas
- Pkw-Anhänger
- Kletterfelsen K4
- Energiespartipps
- Tagesmutter
- 24-Stunden-Hotlines für Havarien
- Musterwohnungen
- Mitgliedskarte mit Rabatten bei Kücheneinrichtern, Fitness usw.
- Veranstaltungsräume
- Umzug innerhalb der Genossenschaft ohne Kündigungsfrist
- Sozialsprechstunden/Sozialmanagement
- Reparaturaufträge über das Internet abwickeln
- Hausmeisterbriefkästen für den portofreien Kontakt
- Werbeprämien für Mitglieder
- Beratungszentren in verschiedenen Stadtteilen
- Nachbarschaftsvereine
- Müllmanagement
- Brötchenservice

HIER HAT JEDER DAS SAGEN

Mitgliedervertreter erklären Mitbestimmungsrechte in Wohnungsgenossenschaften



Mieter und Eigentümer haben häufig grundverschiedene Positionen. Leicht geraten sie miteinander in Streit. Anders sieht es bei Wohnungsgenossenschaften aus. Dort sind die Mieter gleichzeitig Eigentümer und bestimmen ihr Wohnumfeld aktiv mit. Jeder kann sich engagieren und hat gewissermaßen „das Sagen“. Wie das funktioniert – das erläutern vier Vertreter der Plattform-Genossenschaften, Gertraud Nitzsche (WOGETRA), Konstanze Morgenroth (UNITAS), Dr. Jürgen Weihrauch (VLW) und Rolf Müller (BGL), in einem Gespräch.

Mieter engagieren sich für Mieter – wie hat sich das in Wohnungsgenossenschaften entwickelt?

Müller (BGL): Das Grundprinzip bürgerte sich zu DDR-Zeiten ein. Als die großen neuen Wohngebiete entstanden sind, war es üblich, dass Mieter mithalfen und so genannte Aufbaustunden leisteten. Teilweise haben sich Wohnanlagen – wie beispielsweise in Schönefeld – über Eigenverwaltungen selbst geleitet.

Wie funktioniert eine Genossenschaft?

Nitzsche (WOGETRA): Wer eine Wohnung in der Genossenschaft bezieht, wird Mitglied und erwirbt Geschäftsanteile, die er mit dem Auszug zurückerhält. Die Mitglieder können aus ihrem Kreis entsprechend der Satzung Vertreter wählen, die ehrenamtlich tätig sind. Durch die Vertreterversammlung wird wiederum der Aufsichtsrat gewählt. Dieser bestellt den Vorstand, der die Geschäfte der Genossenschaft wahrnimmt. Einmal im Jahr wird die ordentliche Vertreterversammlung abgehalten. Der Vorstand berichtet über die Geschäftslage, zur

Bilanz und zu Projekten. Dann entscheiden die Vertreter, ob sie den Berichten und Plänen des Vorstandes zustimmen, beschließen die Feststellung des Jahresabschlusses und entlasten den Vorstand.

Müller: Die Anzahl der Mitglieder der Vertreterversammlung schwankt je nach Größe der Genossenschaft. Als Richtwert gilt ein Vertreter pro 200 Mieter. Der große Vorteil dieses demokratischen Instruments ist, dass man als Mitglied über die Pläne und Vorgänge innerhalb der Genossenschaft Bescheid weiß.



ROLF MÜLLER
Baugenossenschaft Leipzig eG

Dr. Weihrauch (VLW) ergänzt: Mitglied kann jeder werden. Das Besondere ist, dass man ein lebenslanges Wohnrecht hat, vorausgesetzt natürlich, man zahlt die Miete. Kündigungen aus Eigenbedarf oder ähnlichen Gründen gibt es bei

einer Genossenschaft nicht. Hier hat man – zu Recht – das Gefühl, dass im Hintergrund kein Vermieter agiert, der sich bereichern will.

Wie viel Zeit braucht man für das Engagement in der Wohnungsgenossenschaft?

Morgenroth (UNITAS): Der Zeitaufwand hängt letztendlich davon ab, wie viel man investiert. Man nimmt an der großen jährlichen Vertreterversammlung sowie an weiteren, außerordentlichen Vertreterversammlungen teil. Da heißt es, sich vorher in die Bilanzen der Genossenschaft einzulesen oder Aushänge für Wahlen und Versammlungen im Haus zu verteilen. Rechnet man das herunter, kommt man vielleicht auf ein, zwei Stunden pro Monat. Als Mitgliedervertreterin versuche ich darüber hinaus auch als Vorbild zu wirken und bemühe mich besonders um Ordnung und Sauberkeit im Wohngebiet.

In einer Genossenschaft bestimmen Mieter nicht nur über die Vertreterversammlung mit. Wie können sie zum Beispiel Einfluss auf ihr direktes Wohnumfeld nehmen?

Morgenroth: Als Mieter konnten wir in unserem Wohnblock z.B. dafür sorgen, dass hinter den Häusern ein Spielplatz eingerichtet wurde. Das ging ganz problemlos, nachdem wir Hausbewohner einen entsprechenden Antrag eingebracht hatten. Wir Mieter konnten sogar mitbestimmen, welche Geräte auf den Spielplatz kommen sollten.

Dr. Weihrauch: In dem Gebäude, in dem ich wohne, gab es einen ähnlichen Fall. Im Jahr 1999 sollte die Wohnanlage aufwendig saniert werden. Über die Grundrisse und die Ausstat-

tung, zum Beispiel der Bäder, gab es unter den Mietern viele strittige Punkte. Die Bewohner wurden deshalb befragt, was aus ihrer Sicht Sinn macht, und so konnten die Baupläne entsprechend angepasst werden.



DR. JÜRGEN WEIHRACH
Wohnungsgenossenschaft VLW eG

Müller: So war es auch bei der Errichtung neuer Balkone der BGL im Jahr 2005. Bevor der Bau startete, wurden alle Hausbewohner darüber informiert, was auf sie zukommt und was es sie kosten würde. Danach waren gut 90 Prozent für den Balkon. Wir haben uns dann die Mühe gemacht, mit jedem der restlichen Mieter noch einmal über das Projekt zu sprechen. Erst als nur noch ein Mieter gegen den Anbau war, wurden die Balkone angebracht.

Nitzsche: Bei der WOGETRA wurde zum Beispiel mit den Vertretern der Wohnungen am Johan-

nisplatz abgestimmt, inwieweit und in welcher Form die Errichtung einer Begegnungsstätte, die Einführung eines Concierge-Service sowie die Bereitstellung eines Sportraumes gewünscht sind.

Wie unterstützen die Genossenschaften das Engagement der Mieter vor Ort?

Müller: Das wird über so genannte Wohnanlagenbegehungen geregelt. Einmal im Jahr, bei der BGL im Mai, kommen Mitgliedervertreter und Hausverwaltung in die einzelnen Wohngebiete. Dort können die Mitglieder ihre Sorgen und Nöte vorbringen – fehlt irgendwo der Putz, sind die Fußwege kaputt usw. So werden Probleme rasch gelöst.

Dr. Weihrauch: Außerdem haben die meisten Wohnungsgenossenschaften Beratungszentren bzw. Hausverwalter im Wohnumfeld, die als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen.



KONSTANZE MORGENROTH
Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Auch bei der VLW gibt es zum Beispiel regelmäßig Wohnanlagenbegehungen, bei denen sich Vertreter der Genossenschaft den Zustand der Häuser vor Ort anschauen und Mieter Mängel ansprechen können.

Welche Vorteile bringt das dem Mieter zusammenfassend?

Morgenroth: Auf jeden Fall können die Mieter, wenn sie sich im Haus einig sind, ihr Wohnumfeld ziemlich aktiv und unkompliziert beeinflussen. Das einzelne Mitglied hat die Chance, vor Ort etwas zu bewirken.

Nitzsche: Nicht zuletzt wird durch die Mitwirkung der Mieter auch die Hausgemeinschaft gestärkt. In dem Haus, in dem ich wohne, leben ältere und junge Menschen gut zusammen, da wir ständig miteinander in Kontakt kommen – ob über das Serviceangebot, Feste oder eben genossenschaftliches Engagement.



GERTRAUD NITZSCHE
Wohnungsgenossenschaft WOGETRA eG

DAS GRUNDPRINZIP EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

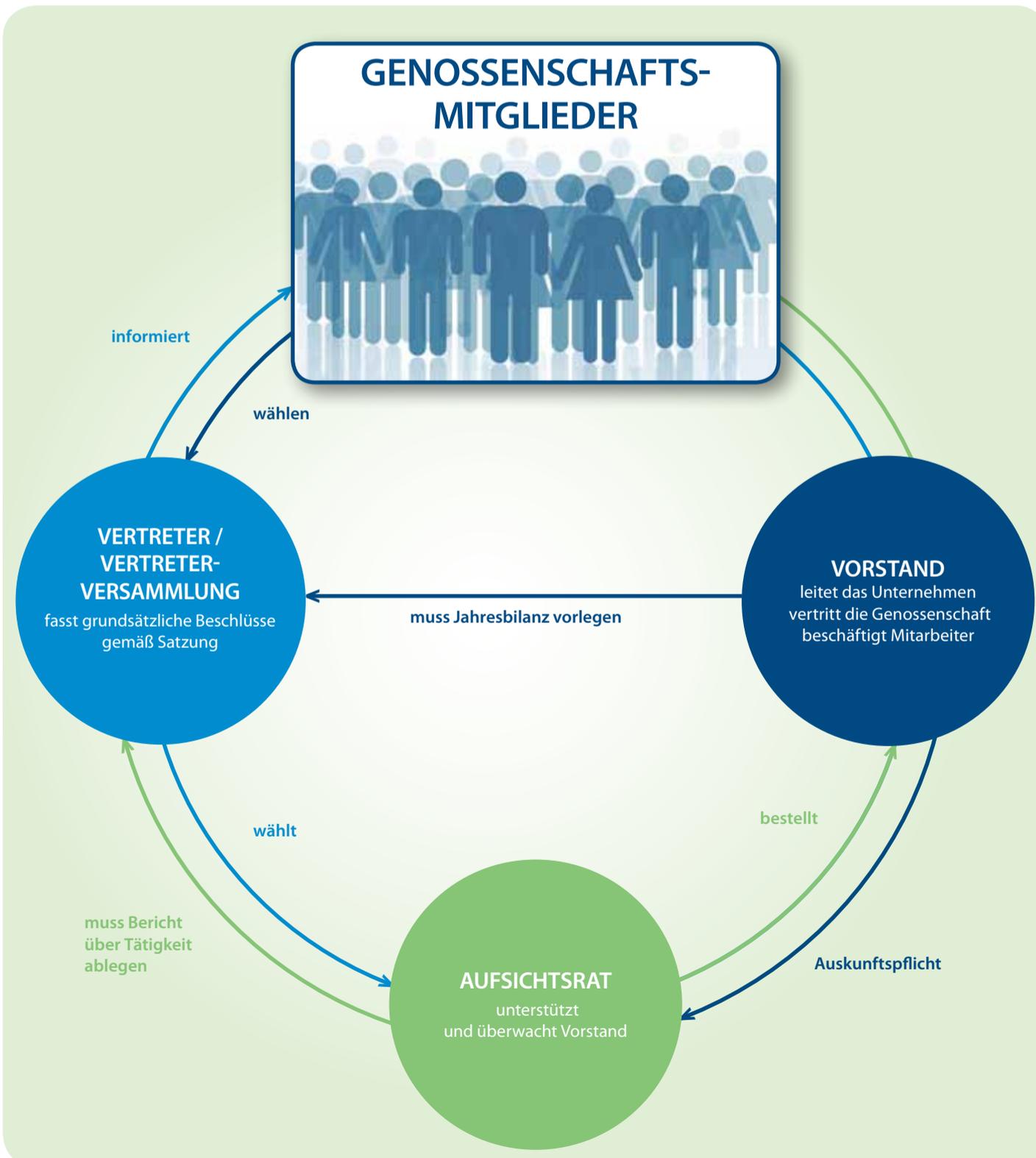
Genossenschaften wurden aus der Not gegründet und ermöglichen heute selbstbestimmtes Wohnen

Ende des 19. Jahrhunderts herrschte in Deutschlands Städten große Wohnungsnot. Um sie zu lindern, wurden Wohnungsgenossenschaften ins Leben gerufen. Sie sollten viele Unterkünfte für wenig Geld liefern. Heute leben in Sachsen 532.000 Menschen in Genossenschaften – 12,6 Prozent der Bevölkerung im Freistaat (Quelle: Jahresstatistik 2008 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften). Zusammen erwirtschaften sie rund eine Milliarde Euro/Jahr (= 1,2 Prozent des Bruttoinlandproduktes von Sachsen). In Leipzig wurden in den 1960ern die vielen kleinen zu den bekannten sechs großen Genossenschaften zusammengeschlossen.

DEMOKRATISCHES WOHNEN

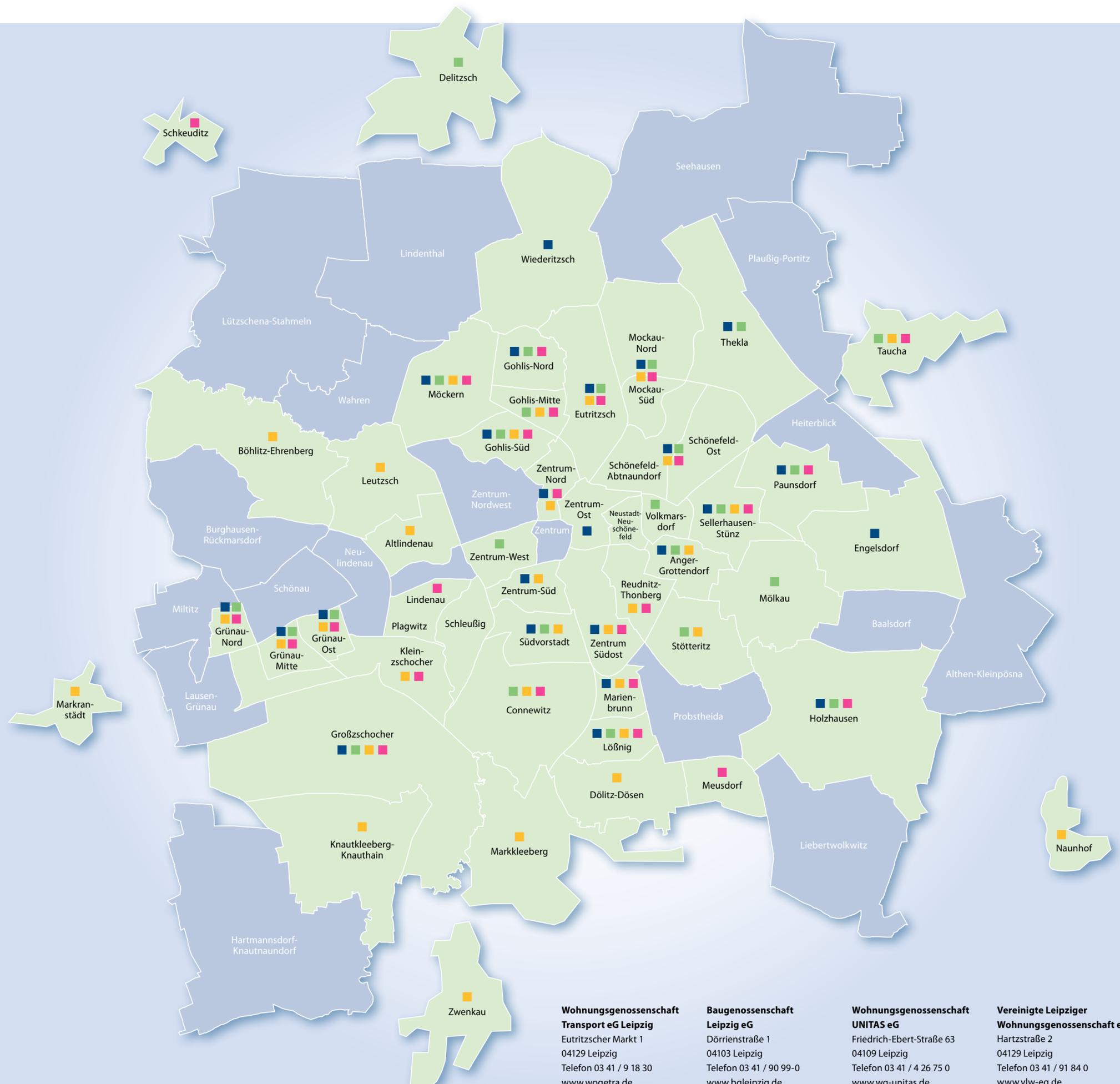
Das Grundprinzip dieser demokratischen Form des Wohnens ist in allen Genossenschaften gleich und wird über das Genossenschaftsgesetz geregelt, das in seiner ersten Form 1889 in Kraft trat. Demnach bieten Wohnungsgenossenschaften einen dritten Weg zwischen dem Eigenheim bzw. der Eigentumswohnung und dem Wohnen zur Miete. Sie sind solidarische, selbstorganisierte Einrichtungen. Ihr wesentlicher wirtschaftlicher Zweck besteht darin, dem Wohl und dem Nutzen der Mitglieder zu dienen. Wer in eine Genossenschaftswohnung zieht, erwirbt diese anteilmäßig. Statt vom Mieter spricht man daher auch vom Mitglied. Die Höhe der Genossenschaftsanteile variiert nach Wohnung und Genossenschaft. Mit Kündigung der Mitgliedschaft erhält man die Anteile zurück.

Die Mitglieder nehmen Einfluss auf die Gestaltung ihrer Wohnanlagen. Das geschieht über die Wahl von Vertretern, die wiederum den Aufsichtsrat wählen. Dieser bestellt den Vorstand der Genossenschaft (siehe Seite 4). Diese Rechtsform eines Wohnungsunternehmens bietet aufgrund der demokratischen Prinzipien und Kontrollmechanismen ein hohes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit.



ÜBERSICHTSKARTE WOHNUNGEN

	WOGETRA	UNITAS	BGL	VLW
Altlindenau			■	
Anger-Crottendorf	■	■	■	
Böhlitz-Ehrenberg			■	
Connewitz		■	■	■
Dölitz-Dösen			■	
Engelsdorf	■			
Eutritzsch	■	■	■	■
Gohlis-Mitte		■	■	■
Gohlis-Nord	■	■		■
Gohlis-Süd	■	■	■	■
Großzschocher	■	■	■	■
Grünau-Mitte	■	■	■	■
Grünau-Nord	■	■	■	■
Grünau-Ost	■	■	■	■
Holzhausen		■		■
Kleinzschocher			■	■
Knautkleeberg-Knauthain			■	
Leutzsch			■	
Lindenau				■
Lößnig	■	■	■	■
Marienbrunn	■		■	■
Meusdorf				■
Mockau	■	■	■	■
Möckern	■	■	■	■
Mölkau		■		
Paunsdorf	■	■		■
Reudnitz-Thonberg			■	■
Schönefeld	■	■	■	■
Sellerhausen-Stünz	■	■	■	■
Stötteritz		■	■	
Südvorstadt	■	■	■	
Thekla	■	■		
Volkmarsdorf		■		
Wiederitzsch	■			
Zentrum-Nord	■		■	■
Zentrum-Ost	■		■	
Zentrum-Süd	■		■	
Zentrum-Südost	■		■	■
Zentrum-West		■		
Umland:				
Delitzsch		■		
Markkleeberg			■	
Markranstädt			■	
Naunhof			■	
Schkeuditz				■
Taucha			■	■
Zwenkau			■	



Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig
 Eutritzscher Markt 1
 04129 Leipzig
 Telefon 03 41 / 9 18 30
 www.wogetra.de

Baugenossenschaft Leipzig eG
 Dörrienstraße 1
 04103 Leipzig
 Telefon 03 41 / 90 99-0
 www.bgleipzig.de

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG
 Friedrich-Ebert-Straße 63
 04109 Leipzig
 Telefon 03 41 / 4 26 75 0
 www.wg-unitas.de

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG
 Hartzstraße 2
 04129 Leipzig
 Telefon 03 41 / 91 84 0
 www.vlw-eg.de



EIN KÖRBCHEN ZUM LEBENSSTART

Die VLW verteilt an frisch gebackene Eltern „Lebenskörbchen“

Es ist der schönste Moment im Leben junger Familien: Ein Baby kommt zur Welt. Oft wird mit der Geburt eines Kindes aber auch eine größere Wohnung fällig. Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft unterstützt ihre Mieter in dieser Situation beim Umzug. Sven Moritz von der VLW: „Wir vermitteln eine Unterkunft aus unserem Bestand und helfen auf Wunsch bei den organisatorischen Aufgaben, die mit dem Umzug verbunden sind.“ Dazu schenkt die VLW jungen Familien für ihr neu geborenes Baby ein so genanntes

„Lebenskörbchen“. Es enthält viele nützliche Dinge, die man für einen Säugling braucht, wie ein Fläschchen, einen Teddy und einen Schnuller. In dem Körbchen, das bei Vorlage der Geburtsurkunde geliefert wird, befindet sich außerdem ein 310-Euro-Gutschein für spätere Anteile an einer Genossenschaftsmitgliedschaft. Sind die Kleinen etwas älter, bietet ihnen die Wohnungsgenossenschaft Platz zum Spielen. So wurde letztes Jahr ein neuer Spielplatz in der Krokerstraße eingerichtet.



KENNENLERNEN IN GEMÜTLICHER RUNDE

Die WOGETRA fördert Mieterfeste wegen ihrer sozialen Funktion

Am besten lernt man die Nachbarn in gemütlicher Atmosphäre kennen – ob bei einem Grillabend oder einem gemeinsamen Ausflug. „Dieses Kennenlernen in entspannter Form fördern wir als Wohnungsgenossenschaft“, erklärt Sandy Lindner von der WOGETRA, „Zum Beispiel unterstützen wir jedes Hausfest finanziell, das die Bewohner selbst ausrichten, und stellen darüber hinaus Tische, Bänke und Grills zur Verfügung.“ Die WOGETRA veranstaltet außerdem selbst viele Feste, beispielsweise wenn große Umbaumaßnahmen abgeschlossen sind. Ein weiteres Highlight ist das Eutritzscher Marktfest, das die WOGETRA mit dem

Bürgerverein Eutritzsch zuletzt am 14. Juni 2009 ausgerichtet hat. Darüber hinaus werden Gestaltungswettbewerbe durchgeführt, so in 2009 der Wettbewerb „Leipzigs schönstes Haus“. Lindner erläutert: „Dabei haben wir Kinder, Erwachsene und Künstler aufgefordert, ihre Vorstellungen vom familienfreundlichen Wohnen zu präsentieren. Durch diese ungezwungene Art der Kommunikation wollten wir den Wünschen der Mieter auf den Zahn fühlen.“ Außerhalb der eigenen Veranstaltung beteiligt sich die WOGETRA an Stadtteilstellen – immer mit dem Ziel, Gemeinschaften entstehen zu lassen.



HIER LEBEN WIR GERN

Wohnen in den Familienhöfen Leutzsch der BGL heißt Gemeinschaft

Sophia und Elisa lieben Tortenschlachten. Die beiden zehnjährigen Mädchen gehen deshalb gern zum Kindernachmittag mit Theresa Kirchner vom BGL-Nachbarschaftshilfsverein. Die ehrenamtliche Helferin kennt die meisten Kinder von klein auf und scheut sich neben vielen anderen Spielen auch nicht vor Wasser- oder Tortenschlachten. Sophia und Elisa wohnen in den Familienhöfen Leutzsch von der BGL und fühlen sich dort pudelwohl. Neben den Kindernachmittagen toben sie sich gern auf dem Spielplatz der Wohnan-

lage oder auf den grünen Wiesen hinter den Häusern aus. Die beiden haben außerdem ihr Interesse am Gärtnern entdeckt. Gemeinsam mit ihren Eltern bauen sie auf den Kinderbeeten der Genossenschaft Blumen und Gemüse an. Jedes Jahr freuen sie sich auf das Kinder- und Sommerfest der Wohnanlage. Dort treffen sich die Mieter der Familienhöfe zum gemeinsamen Grillen, Schwatzen und Feiern, während Sophia und Elisa sich mit den vielen Kindern aus der Nachbarschaft auf der Hüpfburg tummeln.

INTERVIEW MIT RAMONA ROST VON DER UNITAS

Um den genossenschaftlichen Gedanken einer Gemeinschaft zu stärken, hat die UNITAS die Initiative „Nachbar ich brauch’ dich“ ins Leben gerufen. Ramona Rost von der Wohnungsgenossenschaft erklärt das Prinzip.

Frage: Was ist die Grundidee von „Nachbar ich brauch’ dich“?

Rost: Wir wollen die heute üblich gewordene Anonymität aufbrechen. Mit der Initiative „Nachbar ich brauch’ dich“ regen wir die Hausbewohner dazu an, sich gegenseitig zu unterstützen. Warum sollte nicht die ältere Dame auf das Nachbarskind aufpassen, wenn die Eltern einen Termin wahrnehmen müssen? Umgekehrt könnten sich diese revanchieren, in dem sie der betagten Nachbarin bei der Hausarbeit oder den Einkäufen helfen. Gibt es jemandem im Haus, der ei-

nem hilft, lassen sich viele Probleme schnell und unkompliziert lösen. Außerdem kommt man miteinander ins Gespräch und lernt die Bewohner um sich herum kennen. Das trägt wiederum zu einem positiven Wohngefühl bei. Man fühlt sich zu Hause geborgen und aufgehoben. Gerade diese zwischenmenschlichen Kontakte möchten wir in unseren Wohnanlagen stärken.

Frage: Warum ist dieses Miteinander aus Ihrer Sicht so wichtig?

Rost: In unseren Häusern leben viele ältere Menschen. Durch den demografischen Wandel werden es anteilig noch mehr. Zugleich sind die Genossenschaftswohnungen auch bei jungen Familien gefragt. Doch zwischen Jung und Alt kann es durchaus mal zu Spannungen kommen. Damit alle Generationen harmonisch unter einem Dach leben, ist meist einfach die richtige Verständigung gefragt. „Nachbar ich brauch’

dich“ will dieses Gespräch zwischen den Mietern entstehen lassen und zugleich ein Miteinander – alle ziehen an einem Strang – erreichen. Das Programm, das wir vor über vier Jahren ins Leben gerufen haben, versteht sich deshalb auch als generationsübergreifende Verständigungsinitiative, die den Genossenschaftsgedanken an sich wiederbelebt.

Frage: Wie funktioniert der Austausch praktisch?

Rost: Wer Unterstützung oder eine Dienstleistung anzubieten hat, kann sich gern unter folgender Nummer melden: 0341/426750. Außerdem stehen in unseren Beratungszentren Nord, Süd und Grünau jeweils Ansprechpartner zur Verfügung, die nachbarschaftliche Kontakte vermitteln. Dazu haben wir eine Internetplattform (<http://nachbar.carookee.de>), die den Austausch zwischen den Mitgliedern ermöglicht.



RAMONA ROST
Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

SICH MITEINANDER AUSTAUSCHEN

Der BGL-Nachbarschaftsverein steht allen offen



Während Carl Zuckmeyers „Hauptmann von Köpenick“ läuft, ist es ganz still. Die anwesenden Senioren lauschen dem Hörspiel und bemühen sich, besonders leise zu sein. Jeden Dienstag 9.30 Uhr findet im Schönefelder Treffpunkt der BGL ein Hörspielfrühstück mit Kaffee, Tee und Brötchen statt.

Die Veranstaltung gehört zum Programm des BGL-Nachbarschaftsverein. Seit 2001 gibt es die Einrichtung, die sich für Alten- und Jugendpflege engagiert. Besonders für Senioren bietet der Verein, der in vielen Stadt-

teilen von Leipzig aktiv ist, ein vielseitiges Programm. „Der Nachbarschaftsverein sorgt dafür, dass auch ältere Menschen sich treffen und austauschen können“, erklärt Sandra Saalbach. Basteln, Sitztanz oder ein Spaziergang im Wildpark – das Angebot des Vereins ist vielfältig.

Nutzen können es auch diejenigen, die kein BGL-Mitglied sind. Der BGL-Nachbarschaftsverein arbeitet zudem eng mit Wohnungsunternehmen und anderen Vereinen zusammen.

SPORT, SPASS UND INFORMATIVES

Die UNITAS lädt regelmäßig zum Beach Cup ein



Heißer Sand und fliegende Bälle – am 20. Juni 2009 hat die UNITAS zum Tag der Genossenschaften den 7. Beach Cup ausgerichtet. Angereist waren Teams von Wohnungsgenossenschaften und deren Partnerfirmen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Viele Zuschauer verfolgten, wie 24 Mannschaften die Bälle übers Netz schmetterten. Daneben führte der Mitmachzirkus Renz ein Programm mit den Kleinen auf und die Kinder der Ringelnatzschule zeigten ihr Können.

Besonderes Highlight war die Ausstellung von Puppenhäusern aus verschiedenen Epochen. Parallel dazu informierten Handwerker

und die Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften über aktuelle Wohntrends. Steffen Foede von der UNITAS fasst zusammen: „Der Beach Cup ist für uns und unsere Mitglieder jedes Jahr ein Höhepunkt. Neben dem Spaßfaktor ermöglicht er das lockere Gespräch zwischen den Mietern und mit den Vertretern der Genossenschaft.“

Am 19. Juni geht der UNITAS Beach Cup nun in seine 8. Runde. Bei der diesjährigen Veranstaltung treten erstmal bundesweit ange-reisten Teams an. Der Zirkus Renz lädt wieder zum Mitmachen ein; neu ist das Skatturnier des Nachbarschaftsvereins „Miteinander Wohnen und Leben e.V.“.

INTERVIEW MIT BÉLA HAMBUCH VON DER WOGETRA



BÉLA HAMBUCH
Vorstand WOGETRA eG

Die Plattform-Genossenschaften widmen sich besonders dem Thema Jugendarbeit und Familienfreundlichkeit. Warum das so ist und wie das praktisch funktioniert, erklärt Béla Hambruch von der WOGETRA.

Wieso legen die Wohnungsgenossenschaften besonderen Wert auf Familienfreundlichkeit?

Hambruch: Junge Familien sind eine klassische Bewohnergruppe in Genossenschaften. Auch zukünftig wollen wir für diese Mitglieder attraktiv sein und schaffen deshalb entsprechende Rahmenbedingungen in unseren Wohnanlagen, so zum Beispiel das Angebot unserer Genossenschaft zur Betreuung der Kinder unserer Mitglieder durch eine Tagesmutter in der Landsberger Straße. Darüber hinaus sollte Familienfreundlichkeit für jeden Akteur in der Stadt eine Rolle spielen. Es mag platt klingen, trifft aber den Kern: Kinder und junge Familien sind unsere Zukunft, denn sie werden die Gesellschaft und somit auch die Genossenschaften in einigen Jahrzehnten tragen. Deshalb engagieren wir uns auch außerhalb unserer Bestände für junge Menschen.

Was wären Beispiele für dieses Engagement von Seiten der WOGETRA?

Hambruch: Ein Beispiel dafür ist der Kletterfelsen K4, der aus abgerissenen Plattenbauten besteht und seit 2001 geöffnet ist. Mit der ca. 20 Meter hohen Kletterlandschaft bieten wir jungen Menschen eine herausfordernde, aktive Freizeitbeschäftigung. Zusammen mit dem Betreiber und der Caritas veranstalten wir zum Beispiel auch Kletternachmittage am K4 für Kinder und Jugendliche aus sozial schwächeren Familien. Wir organisieren darüber hinaus zusammen mit dem soziokulturellen Zentrum GeysersHaus

Veranstaltungen, wie das Weihnachtsspektakel für Kinder. Auch abseits der großen Projekte setzen wir uns für Familien ein. So haben wir beim regelmäßig stattfindenden a-capella-Festival letztes Jahr ein Konzert speziell für Familien gefördert. Zur Musik von Idea of North hatten Erwachsene nur in Begleitung eines Kindes Zutritt. Die Besucherresonanz war enorm.

Blieben bei diesem Einsatz für junge Menschen nicht die Älteren auf der Strecke?

Hambruch (lacht): Nein, keineswegs. Die Kinder- und Jugendarbeit ist nur ein Schwerpunkt in unserem sozialen Programm. Für Senioren bieten wir neben speziellen Leistungen der Wohnberatung und Betreuung zum Beispiel Ausflüge an. Und unsere Feste sind ja auch querbeet für alle Altersklassen angelegt, um vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch den Dialog zwischen diesen zu fördern.

EINSATZ FÜR DIE HAUPTTREPPE

Die VLW unterstützt das Völkerschlachtdenkmal

„Geschichte sollte lebendig bleiben. Sie zeigt uns, welche Entscheidungen Menschen in der Vergangenheit vorangebracht haben bzw. welche nicht und kann daher für heutige Handlungen wegweisend sein“, sagt Gabriela Glase von der VLW. „Deswegen unterstützen wir als Wohnungsgenossenschaft den Förderverein Völkerschlachtdenkmal. Das prägnante Leipziger Wahrzeichen ist ein ganz wesentlicher Teil der regionalen Geschichte.“ Seit Jahren ist die VLW Mitglied in dem 1998 gegründeten Verein, der heute knapp 250 Mitglieder hat. Die Genossenschaft besitzt dort einen Stifterbrief im Wert von 500 Euro. Diese Form der Förderung wurde eingerichtet, um damit Geld für die Sanierung der Haupttreppe zu sammeln. Ziel ist, dass dieser Teil des Denkmals bis 2013 fertig restauriert werden kann. Zusätzlich engagiert sich die VLW für verschiedene Programme und Veranstaltungen, wie für „Musik macht schlau“ im GeysersHaus zur Förderung der musikalischen Aktivitäten von Kindern und Jugendlichen oder die 13. Schkeuditzer Kulturtag 2009.



DIE WOHNUNG PASST SICH AN

UNITAS sucht individuelle Lösungen für die Mieter

„Welche Wohnung sich für wen eignet – das legen wir von vornherein nicht fest. Vielmehr passen wir unser Angebot an die Wünsche und Anforderungen des zukünftigen Nutzers an“, erklärt Steffen Foede von der UNITAS. In einem ersten Schritt heißt dies, das passende Domizil zu finden. Foede: „In unserem Bestand befinden sich ca. 6.000 Wohnungen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Grundrissen. Im Gegensatz zu einem privaten Vermieter, der meist aus einem viel kleineren Bestand schöpft, lässt sich schon über unser großes und breit aufgestelltes

Angebot das richtige Zuhause für den Mieter finden.“ Wer beispielsweise sparen möchte und dafür lieber selbst handwerklich an seiner Wohnung arbeitet, für den sucht die UNITAS aus ihrem Bestand die entsprechende Wohnung heraus. Studenten und Azubis können außerdem einen speziellen Mietvertrag abschließen, bei dem die Genossenschaftsanteile während der Ausbildung gestundet werden. Nicht zuletzt wird die Ausstattung der Wohnung – soweit möglich – auch an die Bedürfnisse behinderter Menschen angepasst.



INTERVIEW MIT ANDREAS BEIER VON DER BGL

Unterschiedliche Mieter bedeuten auch unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Mit ihren vielseitigen Wohnanlagen kommen die Plattform-Genossenschaften dem nach. Mehr zu diesem Thema erzählt Andreas Beier von der BGL.

Heißt Wohnungsgenossenschaft gleich Plattenbau?

Beier: Nein, ganz und gar nicht. Die BGL hat zum Beispiel einen sehr vielseitigen Gebäudebestand – vom stilvoll sanierten Gründerzeithaus bis zur frisch verputzten Neubausiedlung. Bei anderen Wohnungsgenossenschaften ist dies ähnlich. Der typische Plattenbau sieht heute außerdem ganz anders aus als noch vor 20 Jahren. Grünau ist wieder grün, wie der Name sagt. In den Höfen oder hinter den Häusern vieler Wohnanlagen gibt's Wiesen, Bäume und Spielplätze zum Erholen in der Natur. Innen und außen wurden fast alle Gebäude modernisiert und besitzen heute freundliche, farbenfrohe Fassaden. Durch flexible Grundrisse und Wohnungen in unterschiedlichsten Größen eignen sich die Genossenschaftshäuser für Mieter jeglicher Art – Jung oder Alt, Single oder Familie.

In der immer älter werdenden Gesellschaft spielt seniorengerechtes Wohnen eine große Rolle. Inwiefern setzen die Plattform-Mitglieder dies um?

Beier: Wir Genossenschaften besitzen spezielle, seniorengerechte Wohnanlagen bzw. Häuser mit betreutem Wohnen. Zentrales Thema ist dabei die Barrierefreiheit – Fahrstühle, Rampen und abgesenkte Bordsteine



ANDREAS BEIER
Abteilungsleiter Baugenossenschaft Leipzig eG

gehören selbstverständlich zur Ausstattung. Die Wohnungen selbst werden auf Wunsch mit Haltegriffen versehen; häufig haben sich Ärzte und Pflegedienste in seniorengerechten Wohnanlagen niedergelassen. Damit sind gerade ältere Menschen zu Hause optimal medizinisch versorgt. Ein Beispiel für das betreute Wohnen ist das Gerd-Klingner-Haus der BGL.

Was wird bei Genossenschaften neben Wohnraum noch vermietet?

Beier: Zum Beispiel werden auch Flächen für Büros oder Läden angeboten. Auch hier sind Ausstattung, Größe und Art der Räumlichkeiten sehr unterschiedlich. Damit findet jeder Nutzer das für ihn passende Geschäft oder Büro.



SELBST IST DER STUDENT

Die VLW bietet Wohnungen zum Selbstgestalten und Renovieren an

„In einer WG zu leben, gehört doch einfach dazu“, erklärt Emilie Brietzel. Im April wird die Translations-Studentin im zweiten Semester gemeinsam mit einer Mitbewohnerin eine Wohngemeinschaft gründen. Dafür haben sich die beiden 19-Jährigen eine Wohnung ausgesucht, die die VLW speziell für Studenten zur Verfügung stellt – nämlich mit der Möglichkeit, selber noch an der eigenen Bude mitzubauen. Im Herbst hat die VLW diese Aktion gestartet. Das Motto: selbst handwerklich anpacken, dafür günstig wohnen. Das Tapezieren, Malern oder Ausbesserungen am Fußboden können die jungen Mieter zum Beispiel in eigener Regie übernehmen. Bereits mehrere junge Studenten aus München,

Rostock und dem Vogtland haben bisher die Gelegenheit genutzt und einen Zeitmietvertrag für eine „Heimwerker“-Wohnung bei der VLW abgeschlossen. Handwerklich hat sie bisher noch nicht viel selber gemacht, aber zutrauen würde sich Emilie Brietzel solche Arbeiten auf jeden Fall. „Ich fand es toll, dass ich meine Wohnung nach eigenen Vorstellungen selber gestalten kann. Dazu spare ich noch bei der Miete“, erklärt die Studentin. Das Aufbereiten der Diele ist den beiden zukünftigen Mieterinnen aber doch zu heikel. Das überlassen sie den Fachkräften der VLW, die die Studentinnen bei ihrem Wunsch von der eigenen WG tatkräftig unterstützen.



BIS INS HOHE ALTER ZUHAUSE LEBEN

Die WOGETRA passt die Wohnung an die Bedürfnisse Älterer an

Monika und Wolfgang waren die heimlichen Stars der Ausstellung SenNova auf dem Deutschen Seniorentag Anfang Juni 2009 in Leipzig. Die Seniorenmodels zeigten mit ihrem Sektbad am Stand der WOGETRA, dass die neue Rentnergeneration fit, aktiv und selbstbewusst ist – dazu gehört auch die entsprechende Wohnung. Gilbert Then von der WOGETRA: „Obwohl jeder Mensch unterschiedliche Vorstellung vom Leben und Wohnen, besonders im Alter hat, wollen die meisten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen.“ Damit dies möglich ist, berät und unterstützt die WOGETRA die Mieter bei der Anpassung der Wohnung an

die Bedürfnisse älterer Menschen – ob Haltegriffe, ein Wannenaufzug im Bad, ebenerdige Duschen, Türen ohne Schwellen oder angepasste Steckdosen und Lichtschalter. Dazu unterhält die Wohnungsgenossenschaft Kooperationen mit der Caritas, den Maltesern und der AWO. Auf diese Weise können die Mieter im Ernstfall den Hausnotrufdienst der Malteser nutzen und für Menschen mit chronischen und schweren Erkrankungen stehen in den Wohnanlagen die Pflegedienste der Caritas und der AWO zur Verfügung – mit individuell zugeschnittenen Pflegeleistungen bis hin zum betreuten Wohnen.

FAIR UND KOLLEGIAL

JOACHIM DIRSCHKA, PRÄSIDENT DER HANDWERKKAMMER ZU LEIPZIG IM INTERVIEW

Jedes Jahr investieren Wohnungsgenossenschaften in Sanierung, Modernisierung, Neubau und Entwicklung ihres Umfelds. Damit sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region, natürlich auch für das Handwerk, erklärt Joachim Dirschka, Präsident der Handwerkskammer zu Leipzig im Interview.

Wie ist das Verhältnis zwischen Wohnungsgenossenschaften und Handwerk?

Dirschka: Ausgezeichnet. Viele Handwerker loben die Zusammenarbeit mit den Wohnungsgenossenschaften und den kollegialen Umgang miteinander. Handwerker werden bei den Genossenschaften als kompetente Partner behandelt. Man kennt sich und tauscht sich fachlich

aus. Dazu bieten Wohnungsgenossenschaften meist sehr faire Vertragsbedingungen.

Welche wirtschaftliche Bedeutung steckt für das Handwerk in den Genossenschaften?

Dirschka: Mit ihrem großen Wohnungsbestand sowie vielen Investitionen und Sanierungsmaßnahmen bieten sie ein entsprechendes Auftragspotenzial. Besonders die Baubranche und dabei das Baunebengewerbe profitieren davon – Maurer, Elektriker, Tischler, Sanitär- und Heizungsbauer usw. Doch selbst der Bäcker hat davon einen Nutzen, in dem er Gewerberäume in den meist belebten genossenschaftlichen Wohngebieten mieten kann. Sowohl als Auf-

trag- wie auch als Arbeitgeber sind Genossenschaften daher ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, insbesondere für kleinere Betriebe. Sie tragen zur Stadtentwicklung bei, unterstützen die Planungsarbeiten der Stadt, indem sie sich mit Vorschlägen zur Entwicklung genossenschaftlicher Bestände einbringen, beispielsweise im aktuellen Leipziger Stadtentwicklungskonzept, das 2009 beschlossen wurde.

Welche Gemeinsamkeiten bestehen zwischen Wohnungsgenossenschaften und dem Handwerk?

Dirschka: Der Genossenschaftsgedanke, durch den Zusammenschluss Einzelner gemeinsame Aufgaben zu lösen, hat auch im Handwerk Tradition. So erfolgte die Vereinigung privater Handwerker (Selbständiger) zu Einkaufs- und Liefergenossenschaften oder auch für Marketing und Werbungszwecke. Das Bundesgesetz Handwerksordnung überträgt den Handwerkskammern die Aufgabe der Förderung des Genossenschaftswesens. Bei der Handwerkskammer zu Leipzig besteht daher seit vielen Jahren ein Arbeitskreis, der sich dieser Aufgabe widmet. In der Rechtsform Genossenschaft sind derzeit 13 Betriebe Mitglied unserer Kammer.

Werden Wohnungsgenossenschaften auch zukünftig ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region – gerade für das Handwerk – sein?

Dirschka: Ja. Ein wichtiger Punkt ist hierbei die energetische Sanierung, die die Genossen-



JOACHIM DIRSCHKA
Präsident der Handwerkskammer zu Leipzig

schaften Stück für Stück umsetzen. Hier gibt es künftig großes Potenzial für Handwerker, sich mit ihrem Know-how und ihren Leistungen einzubringen.

Welche Rahmenbedingungen sind dafür notwendig?

Dirschka: Den Wohnungsgenossenschaften muss genügend Spielraum für Investitionen bleiben. Das setzt eine hohe Vermietungsquote ebenso voraus, wie beherrschbare Nebenkosten. Die ständig steigenden Preise für Müllbeseitigung, Wasser und Heizung sowie beispielsweise ausufernde Anforderungen an Sammelstellen für Hausmüll drohen die Genossenschaften als Vermieter zu überfordern und hemmen Investitionen.



500 MILLIONEN FÜR LEIPZIG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN SIND EINE STARKE WIRTSCHAFTSMACHT

Die Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften ist mit ihren rund 31.000 Wohnungen nicht nur der größte unabhängige Wohnraumanbieter der Stadt, sondern stellt durch die Vergabe zahlreicher Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie di-

verser Dienstleistungen einen immens wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Damit trägt die Plattform auch maßgeblich zur positiven Entwicklung der Wohnquartiere bei. Aufgrund der Verteilung der Wohnungsbestände in fast allen Stadtteilen Leipzigs und auch darüber



hinaus ist der Einfluss der Wohnungsgenossenschaften im gesamtstädtischen Kontext zu sehen.

So wurden in den vergangenen zehn Jahren nahezu 500 Mio. Euro für Modernisierungsarbeiten (Anbau von Aufzügen, Wärmeschutzdämmung, Modernisierung der elektrischen Ausstattung in den Gebäuden, Spielplatzbau) investiert. Betrachtet man dabei die Faustformel: eine Investitionssumme von 100.000 Euro sichert einen Arbeitsplatz pro Jahr, sind die Wohnungsgenossenschaften auch für

den Leipziger Arbeitsmarkt – vor allem für Bauunternehmer und Handwerker – ein gewichtiger Faktor.

So wurden in den letzten zehn Jahren zu den Angestellten der Genossenschaften fast 500 Arbeitsplätze pro Jahr gesichert. Verpflichtet durch den gelebten Gemeinschaftsgedanken übernehmen die Wohnungsgenossenschaften auch zahlreiche soziale Aufgabe und sichern somit nicht nur den sozialen Frieden, sondern sorgen gleichzeitig für ein harmonisches Miteinander der Menschen.



GRÜN MAL ZWEI

Natürlich, modern und ökologisch – die Grünen Höfe der BGL

Grün, wohin man blickt. Dort stehen die alten, riesigen Linden und in ihrem Schatten die Bänke zum Ausruhen. Es gibt einen Grillplatz und für die Kleinen Raum zum Toben. Die parkartigen Innenhöfe sind charakteristisch für das Projekt Grüne Höfe, das die BGL in der Südvorstadt und in Reudnitz umgesetzt hat. In beiden prominent gelegenen Wohnkarees wurden die historischen Elemente liebevoll saniert und mit einer modernen Wohnausstattung kombiniert.

Grün sind die beiden Ensembles noch aus einem anderen Grund. Der Energiepass, den

Gebäude seit 2009 besitzen müssen, bescheinigt den Wohnkomplexen ein hohes Maß an Klimafreundlichkeit. Jens Müller von der BGL: „In der Südvorstadt besitzen die Häuser zum Beispiel einen Primär-Energiebedarf von durchschnittlich 45,4 Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche im Jahr (kWh/m²). Das entspricht der Klasse Grün im Energiepass“. Die Grünen Höfe in der Südvorstadt unterschreiten den Richtwert der Energiesparordnung durch Wärmedämmung und den Einsatz emissionsarmer Fernwärme deutlich.



MODERNE UND GESCHICHTE UNTER EINEM DACH

Behutsame Sanierung verbindet Denkmalschutz und zeitgemäßes Wohnen

Prächtige historische Gebäude prägen Leipzigs einzigartiges Stadtbild. Einige dieser denkmalgeschützten Schmuckstücke befinden sich in genossenschaftlichem Besitz. So verfügt die BGL in Leipzig über 2.911 Wohnungen unter Denkmalschutz; die VLW über 3.327. Dr. Stefan W. Krieg-von Hößlin vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege Leipzig: „Viele der historischen Häuser der Genossenschaften sind auch heute noch attraktiv, zum Beispiel durch ihre geschickt geplanten Grundrisse. Werden sie behutsam saniert, erfüllen sie alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.“ Als besonders gelungenes Beispiel nennt er die Wohnhausgruppe Gottschallstraße 1-21 von 1926/27, die die VLW 1999

saniert hat. „Dort wurde beim Bau erstmals in Deutschland eine Putzfräse eingesetzt, die das Mauerwerk unter der historischen Fassade schont“, so Krieg-von Hößlin. Dazu wurden die Fenster originalgetreu nachgebaut. Das Objekt ist außerdem ein gutes Beispiel dafür, wie sich Wärmedämmung und Denkmalpflege kombinieren lassen. Hintergrund: Es ist meist eine große Herausforderung, auf die Dämmung die oft schweren Schmuckteile eines Gebäudes wieder anzubringen. In der Gottschallstraße wurden die Zierelemente der Erker nachgebaut und in dieser leichteren Form auf der Dämmung angebracht – um dauerhaft Moderne und Geschichte unter einem Dach zu verbinden.

VON DER KOHLE ZUR SOLARTHERMIE

Schon frühzeitig begann die UNITAS mit der energetischen Sanierung



deutlich sparsamer sind. Im Jahr 2000 ließ die UNITAS zudem eine Solarthermie-Anlage errichten, durch die das Sonnenlicht als Wärmequelle genutzt wird. Henning Selditz von der UNITAS: „Das Projekt war der erste Schritt, um zukünftig alternative Energiequellen in unseren Wohnanlagen einzubeziehen.“

Aktuell setzt die UNITAS ihre energetischen Sanierungen am Westplatz fort. So werden 95 Wohnungen in den Gebäuden Max-Beckmann-Straße 23-29 sowie Max-Beckmann-Straße 31/Käthe-Kollwitz-Straße 33-35 ab Juni nach hohem klimatechnischen Standard modernisiert. „Computergestützte Berechnungen zeigen: Sind die Umbauarbeiten an den Häusern am Westplatz abgeschlossen, kann der CO₂-Ausstoß um ca. 65 Tonnen pro Jahr gesenkt werden“, so Selditz.

Als erste der großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften hat die UNITAS 1996 das Heizen mit Kohle in ihren Gebäuden abgeschafft. Seitdem wurden über 3.700 UNITAS-Wohnungen energetisch saniert – von der Fassadendämmung bis zu neuen Fenstern. Dazu haben 1.965 Einheiten bereits eine neue Dämmung erhalten, zusätzliche Modernisierungen sind dort geplant. Ein weiterer Meilenstein in Sachen klimafreundlichem Wohnen bedeutete die Umstellung auf Niedertemperatur-Zweirohrheizungen, die



DIE RESSOURCE LUFT

Wirtschaftlich und umweltschonend – die Luftwärmeanlagen der WOGETRA

Ständig steigende Energiepreise bedeuten immer höhere Nebenkosten. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat die WOGETRA in den letzten Jahren Luftwärmeanlagen in ihren Gebäuden installieren lassen. Dabei wird die erwärmte Abluft der Mieter zum Heizen genutzt, was umweltfreundlich und wirtschaftlich zugleich ist. „Mit dem Einsatz effizienter Heizsysteme und erneuerbarer Energien kommen wir unserer Verantwortung gegenüber Klimaschutz und den Mietern nach. Dazu erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen“, sagt Béla Hambuch, Vorstand der WOGETRA. Da einige Wohnanlagen bereits über Be-

lüftungsanlagen verfügten, war der Einbau ohne wesentliche Eingriffe in die Gebäude möglich. Die Investitionskosten betragen auf die einzelnen Wohnungen bezogen, in Abhängigkeit der Anzahl der Wohnungen, lediglich zwischen 50 und 80 Euro. Die Wartungskosten sind zudem gering. Darüber hinaus steht die verwendete Energiequelle, die Abluft, nahezu kostenfrei zur Verfügung. Infolge dessen sanken die Betriebskosten für Strom und Fernwärme deutlich. Im Stadtgebiet Leipzig versorgt die WOGETRA zirka 650 Wohnungen mit dieser Technik, die bei den Mietern auf große Akzeptanz gestoßen ist.