

## Finanzierung aus Projektesicht

von Brigitte Karhoff und Wolfgang Kiehle

**Das Beispiel RIWETHO eG: Gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer Arbeitersiedlung durch eine Bestandsgenossenschaft**



Mit der RIWETHO eG ist 1998 die erste der „jüngeren“ Genossenschaftsneugründungen in Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht worden: rund 200 BewohnerInnen übernahmen nach langjährigem Engagement für den Erhalt „ihre“ Siedlung.

2001 wurde nach (zeit-)intensiven Verhandlungen der Kaufvertrag zum Erwerb der Arbeitersiedlung Ripshorster-, Werk- und Thomasstraße mit 68 Wohnungen in 22 Häusern zwischen der Genossenschaft und der damaligen Eigentümerin Thyssen AG unterschrieben (aus den Kürzeln der drei Straßennamen entstand der Name RIWETHO).

Die Siedlung liegt 300 m von dem nach amerikanischem Vorbild gebauten Einkaufszentrum „CentrO“, der neuen Mitte Oberhausens,

Selbsthilfe bei der Dachsanierung,  
Ripshorster Straße in Oberhausen

entfernt und 200 m vom Rhein-Herne-Kanal mit dem Gehölzgarten Haus Ripshorst, einem Grünzug-Projekt des in den 1990er Jahren zur Revitalisierung der Emscherregion durchgeführten Landesstrukturprogramms „Internationale Bauausstellung Emscher Park“.

Mit der Genossenschaftsgründung ist ein gemeinschaftlich orientiertes Trägermodell als Alternative zur Einzelprivatisierung auf den Weg gebracht worden, das in der Folge einige weitere Bewohnergruppen und -initiativen zum Aufbau „eigener“ Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen animiert hat.

Anknüpfend an die Genossenschaftsinitiative RIWETHO eG wurde erstmals im Jahr 2000 ein Förderprogramm für Genossenschaftsgründungen und -darlehen auf Landesebene aufgelegt, das insbesondere die Darlehensförderung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorsieht.

### Eine kurze Chronik der Entstehungsgeschichte

Den Abriss der Siedlung „Neu Oberhausen“ plante die Thyssen AG bereits seit 1965. Von den ursprünglich um die vorherige Jahrhundertwende gebauten 30 Häusern der Arbeitersiedlung mit Konsum und Kindergarten sind 22 Wohnhäuser erhalten geblieben. Auf dem Fundament der acht Häuser, die in den 1960er Jahren abgerissen wurden, liegt heute ein Lärmschutzwall entlang der Osterfelderstraße. Im zentralen Eingangsbereich der Siedlung – auf dem ehemaligen Standort von Konsum und Kindergarten – entstand das mit viel Selbsthilfe errichtete Gemeinschaftshaus des RIWETHO-Vereins.

1980/81 bewegten Wohnungsnot und die daraus resultierenden Hausbesetzungen die Republik. Das Zentrum der Bewegung lag in Berlin. Auf dem Modernisierungsfahrplan des Ruhrgebietes stand zum gleichen Zeitpunkt wieder einmal der Abriss der alten Arbeitersiedlungen und führte zur Bedrohung der Wohnsicherheit vor allem

von einkommensschwächeren Bewohnergruppen und zur Beseitigung vorhandener Wohn- und Freiraumqualitäten. Die Arbeitersiedlungen Eisenheim, Flöz Dickebank, Auguststraße und Rheinpreußen sind Beispiele für die damals ausgetragenen Konflikte zwischen engagierten Bewohnerinitiativen und Eigentümern. 1981 kam es dann zu den ersten Besetzungen leer stehender Häuser an der Ripshorster Straße, die in der Folge meist durch Jugendliche instand gesetzt wurden. Die Forderung der „neuen“ und „alten“ Bewohnerschaft nach dem Erhalt der Siedlung wurde durch diese Aktion unterstützt.

Die Eigentümerin Thyssen hatte den Bestand sukzessive leer gezogen und lediglich Teile mit türkischen ArbeitsmigrantInnen belegt, die (nicht nur) am Wohnungsmarkt benachteiligt und auf günstigen Wohnraum angewiesen waren; hinzu kamen wenige, zumeist Ältere, inzwischen Rentner und ehemalige Mitarbeiter des „Walzwerks Neu Oberhausen“.

1987 gründeten BewohnerInnen den Verein RIWETHO-Interessengemeinschaft zum Erhalt der Arbeitersiedlung Ripshorster-, Werk- und Thomasstraße. Die Strategie der Wohnungsbaugesellschaft lautete zu diesem Zeitpunkt: Herunterwirtschaften, Abriss und Neuverwertung der Siedlungsfläche.

Dringend notwendige Instandhaltungen wurden von der Eigentümerin Thyssen gar nicht oder nur sehr zögerlich und aufgrund von Druck umgesetzt. Die aus der Not erwachsende Selbst- und Nachbarschaftshilfe stabilisierte aber nicht nur die bauliche Substanz, sondern entwickelte sich zur zentralen sozialen Ressource für weitere Entwicklungsschritte (vgl. hierzu auch V. Wilke in Wohnung. Siedlung. Quartier. Dortmund, 1999, S. 226 ff.).

Der Verein stellte zwei Jahre später einen Antrag an die Gesellschaft der „Internationalen Bauausstellung Emscher Park“ mit dem Ziel, im Rahmen dieses regionalen Strukturprogramms modellhaft die Instandhaltung der Häuser verbunden mit einer langfristigen Absicherung des Erhalts der Siedlung zu erreichen, da die Eigentümerin kein weitergehendes wohnungswirtschaftliches Interesse an ihrem Bestand bekundete.

1991 kam es aufgrund dieser Initiative zu einem von der Stadt Oberhausen ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Sowohl die beteiligten 5 Planungsbüros als auch die hochkarätig besetzte Preis-Jury sprachen sich für den Erhalt der Siedlung aus. Im Ergebnis entstand ein abgestuftes Modernisierungskonzept mit Integration von BewohnerSelbsthilfe.

Die Präsentation der Wettbewerbsergebnisse wurde dann aber wieder auf Eis gelegt: Die Pläne des britischen Investors Eddy Healey zum Bau einer Shoppingmall nach amerikanischen Vorbild (CentrO Neue Mitte Oberhausen) werden bekannt. 1995 gab es daraufhin einen letzten Versuch, die Siedlung zu beseitigen: Thyssen stellte einen Abrissantrag für ein Wohnhaus und erhielt von der Stadt zunächst die Genehmigung. Daraufhin warben die BewohnerInnen den gesamten



„Wintergärten“  
der ehemaligen  
Thyssen-Siedlung

Sommer über intensiv, öffentlichkeitswirksam und mit großer positiver Resonanz und Unterstützung für den Erhalt der Siedlung.

Mit dem „CentrO“, das in direkter Nachbarschaft 1996 eröffnet wurde, entstand ein wachsendes ökonomisches Interesse an einer „Umwidmung“ der Siedlung. Hier war unter anderem die Realisierung von Europas größter Fertighausausstellung mit einem „Probewohn-Angebot“ für BesucherInnen des neuen Einkaufszentrums Neue Mitte Oberhausen geplant.

Das Projektvorhaben scheiterte und 1998 erfolgte nach ausführlichen Beratungen der Bewohnerinitiative durch die Arbeitsgemeinschaft der Arbeitersiedlungsinitiativen und nach fachlicher Beratung durch die WohnBund-Beratung NRW GmbH die Genossenschaftsgründung RIWETHO eG.

2001 gelang dann der Ankauf der Siedlung. Ein Wirtschaftlichkeits-, Finanzierungs- und Förderungskonzept wurde unter der Prämisse erarbeitet, auch langfristig preiswerten Wohnraum für Einkommensschwächere zu erhalten und die vorhandenen Wohnqualitäten der Siedlung weiter zu entwickeln.

Zu den wesentlichen Bausteinen des Genossenschaftsprojektes gehören:

- › die denkmalgerechte Sanierung der Siedlung, die zu gut zwei Dritteln erfolgt ist
- › der Betrieb eines mit viel Selbsthilfe errichteten Gemeinschaftshauses, das in Trägerschaft des RIWETHO e. V. als bürgerschaftliches Initiativenprojekt im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung“ gefördert wurde. Hier finden regelmäßig Bewohnertreffen, Mietercaféabende, Mietersprechstunden und Veranstaltungen statt und der attraktive Veranstaltungsraum wird für Familienfeiern, Feste, kulturelle Veranstaltungen und vieles andere mehr genutzt.

### Das Finanzierungskonzept der RIWETHO eG

Für die Entwicklung des Finanzierungskonzeptes des RIWETHO-Projektes bestand auf Seiten der BewohnerInnen folgende Ausgangssituation:

1. Mit 17 von 68 Haushalten befand sich ein hoher Teil der BewohnerInnen im Sozialhilfebezug und verfügte über keine finanziellen Eigenmittel. Andererseits war mit Übernahme der Wohnkosten durch die Stadt Oberhausen als Trägerin der Sozialhilfe die Mietzahlung als gesichert anzusehen.
2. Neben den Haushalten im Sozialhilfebezug gab es eine weitere, etwa gleich große Gruppe, die lediglich ein niedriges Einkommen durch Erwerbsarbeit erzielte. Auch diese Gruppe verfügte allenfalls über geringe finanzielle Eigenmittel; hier mussten die Wohnkosten überwiegend aus eigenen Mitteln finanziert werden.
3. Auch bei den anderen Bewohnern, deren Einkommen über den

Sozialhilfesätzen lag, hielt sich die Möglichkeit, höhere Eigenkapitalsummen aufbringen zu können, in Grenzen. Die höhere Miete, wie sie sich später aus dem Sanierungskonzept ergab, war für sie akzeptierbar. Lediglich bei einem eher kleinen Teil von besser verdienenden Haushalten war die Zahlung des erforderlichen Geschäftsanteils ohne Probleme leistbar.

4. Die Voreigentümerin hatte vor dem Hintergrund des schlechten Erhaltungszustandes und des beabsichtigten Abrisses bzw. Verkaufs die Bestandsmieten über viele Jahre nicht mehr erhöht. Die meisten BewohnerInnen hatten Instandhaltungsmängel selbst beseitigt, zum Teil auch eigene Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Badeinbau) vorgenommen. So lag die Miete bei den meisten Mietverträgen über viele Jahre bei 1,50 DM bis 3,00 DM pro m<sup>2</sup> und Monat (netto-kalt).

Es war klar, dass der Ankauf der Siedlung und die Sanierung nicht über die niedrigen Mieten finanzierbar wäre; größere Mietsprünge – auch über die mietrechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten hinausgehend – waren unvermeidlich.

### Anforderungen an die Finanzierung

Schon früh hatte das Land Nordrhein-Westfalen eine Zusage gegeben, aus Landesförderprogrammen Mittel für die Sanierung der Siedlung zu bewilligen (ein Rechtsanspruch für einen Erhalt dieser Fördermittel besteht nicht), wenn die entsprechenden Fördervoraussetzungen eingehalten werden können. Mit der Landesförderung für Modernisierung und Energieeinsparung konnte ca. die Hälfte der Kosten für diesen Sanierungsteil finanziert werden. Für die andere Hälfte mussten für den nicht über Eigenkapital und Selbsthilfe finanzierbaren Anteil Kapitalmarktmittel von einer Geschäftsbank aufgenommen werden. Die Landesförderung wurde auf Darlehensbasis mit einem niedrigen Zinssatz gegeben; dies bedeutet, dass neben der Entrichtung von Zinsen das Darlehen getilgt werden muss.

Der für den Denkmalschutz zu leistende Mehraufwand sollte durch einen Zuschuss an die RIWETHO eG abgedeckt werden; hierdurch entstand für die Genossenschaft keine Kapitaldienstbelastung.

Im Ergebnis war somit klar, dass Eigenkapital in beträchtlichem Umfang von den Mitgliedern der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft in Form von Genossenschaftsanteilen zu je 5.000 € aufgebracht werden musste und eine deutliche Mieterhöhung, die für fast alle Haushalte über die Grenzen des Mietrechts hinausging, zur Finanzierung des Kapitaldienstes und der Bewirtschaftungskosten erforderlich werden würde. Ohne eine Zustimmung der BewohnerInnen zu diesem Ankauf- und Sanierungskonzept wäre das Projektvorhaben nicht realisierbar gewesen. Rund 90 Prozent der BewohnerInnen erklärten daraufhin ihre Bereitschaft, als Genossenschaftsmitglieder hieran mitzuwirken. Nur wenige Haushalte sind MieterInnen der Genossenschaft geblieben.

## Die Finanzierungsbausteine

### 1. Mittel aus Landesförderprogrammen

Etwa die Hälfte der Kosten für die Modernisierung der Wohnungen und für Energieeinsparung wurde über Darlehen aus den (zum damaligen Zeitpunkt) bestehenden Landesförderprogrammen für Modernisierung und Energieeinsparung finanziert. Da die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt worden war, erhielt die RIWETHO eG für die Denkmalschutzaufwendungen einen Zuschuss des Landes NRW mit einer Kofinanzierung der Stadt Oberhausen.

Die Auszahlung der Landesdarlehen war gebunden an eine positive Bonitätsprüfung, um so Sicherheiten für die Wohnungsbaufördermittel zu erhalten. Da RIWETHO eG als ein neu gegründetes Wohnungsunternehmen gegenüber der Wohnungsbauförderanstalt, die unter bankmäßigen Prüfungsbedingungen die Wohnungsbaufördermittel des Landes bewirtschaftet, die erforderliche Bonität nicht nachweisen konnte, wäre eine Förderung damit ausgeschlossen gewesen. Eine private Verbürgung der Darlehensmittel scheiterte an den zu hohen Kosten.

Gelöst wurde dieses Besicherungsproblem dadurch, dass das Land NRW einen aus Haushaltsmitteln gesicherten „Bürgschaftsfonds“ für den Ausfall von Wohnungsbauförderdarlehen auf neu gegründete Wohnungsgenossenschaften erweiterte. Damit war es der Wohnungsbauförderanstalt möglich geworden, anstelle einer Bonitätsprüfung mit der Besicherung der ausgereichten Darlehen durch das Land NRW lediglich die Kapitaldienstfähigkeit der RIWETHO eG zu prüfen. Dieser Nachweis konnte von der Genossenschaft im Laufe der Projektentwicklung geleistet werden – einer Förderung durch das Land NRW stand damit nichts mehr im Wege.

### 2. Genossenschaftsgründungsförderung und Förderung der Projektentwicklung

Nach ersten Gesprächen von WohnBund-Beratung NRW und dem Land NRW über die Entwicklung einer genossenschaftlichen Träger- und Finanzierungsstruktur für die Sicherung von Wohnungsbeständen, die von einer Einzelprivatisierung mit Verdrängung von Mieterhaushalten bedroht sind, hat das Land NRW vorgeschlagen, neben einem Zuschuss zu den Entwicklungskosten genossenschaftlicher Neugründungen auch für die neu gegründete Wohnungsgenossenschaft selbst eine Gründungsförderung auf Darlehensbasis bereit zu stellen. Ergänzend dazu sollten Darlehen zur Finanzierung des Geschäftsanteils an die einzelnen Mitglieder der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft direkt ausgegeben werden. Die am Beispiel der RIWETHO eG in NRW geschaffene Förderung für die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften – die mittlerweile fester Bestandteil der Förderung von neu gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften in NRW ist – hat zur Voraussetzung, dass mehr als die Hälfte der Bewohner die Einkommensgrenzen des

sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 40 Prozent (Zielgruppe B) überschreiten.

Die Höhe dieser beiden Förderkomponenten orientiert sich an dem Eigenkapital der Wohnungsgenossenschaft und der Anzahl der Haushalte innerhalb der Zielgruppe B bzw. am zu zahlenden Geschäftsanteil bei dem Eigenkapital-Ersatzdarlehen an die Mitglieder.

### 3. Eigenkapital der RIWETHO eG

Das nach dem Finanzierungskonzept zu zahlende Eigenkapital war nur von einem Teil der Haushalte direkt aus eigenen Mitteln leistbar. Für etwa die Hälfte der Bewohner mussten „Ersatzwege“ erarbeitet und umgesetzt werden. Erleichtert wurde die Umsetzung durch die zum damaligen Zeitpunkt noch bestehende Förderung des Genossenschaftsanteils durch das Eigenheimzulagengesetz. Etwa ein Viertel des eingezahlten Anteils wurden dem Genossenschaftsmitglied im Laufe von acht Jahren als Förderbetrag erstattet, Kinder erhielten zusätzlich einen jährlichen Förderbetrag in Höhe von 300 DM – eine gute Grundlage, um darauf Darlehensfinanzierungen zu entwickeln. (Ausschließlich um solche Finanzierungen zu ermöglichen wurde RIWETHO eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft.)

Insgesamt wurde das Eigenkapital über folgende Bausteine aufgebracht:

#### a. Darlehen der Stadt Oberhausen zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen

Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Finanzierungskonzeptes waren 17 Haushalte im Sozialhilfebezug. Diese Haushalte verfügten nicht über das erforderliche Eigenkapital – andernfalls hätten sie daraus ihren Lebensunterhalt finanzieren müssen. Die Stadt Oberhausen hat für diese Haushalte auf Darlehensbasis den Genossenschaftsanteil finanziert; während der Laufzeit ist kein Kapitaldienst zu leisten. Bei Kündigung des Anteils ist das Darlehen über eine Abtretungsvereinbarung zwischen BewohnerIn und Genossenschaft zugunsten der Stadt Oberhausen gesichert.

#### b. Eigenkapital-Ersatzdarlehen des Landes NRW

Als ein Baustein der Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften wurde an 5 Mitglieder ein Eigenkapital-Ersatzdarlehen vergeben. Die monatliche Belastung beträgt 50 €, die Laufzeit ca. 10 Jahre.

An weitere sieben Antragsteller konnte kein Darlehen ausbezahlt werden, weil sie nach den Richtlinien der Wohnungsbauförderanstalt auf Grund der Höhe ihres Einkommens und der angenommenen Ausgaben für die private Lebensführung keine Spielräume mehr für eine Darlehenstilgung gehabt hätten.

#### c. Leihgemeinschaft der GLS Bank, Bochum

Für diese Haushalte wurde dann in Zusammenarbeit mit der GLS Bank, die für die RIWETHO eG die Fremdmittel finanziert, eine Leihgemeinschaft mit der gegenseitigen Verbürgung von Darlehens-

ausfällen bis zur Höhe des eigenen Darlehensbetrages gebildet. Die GLS Bank war in der Lage, eine solche Leihgemeinschaft zu bilden, da auch Haushalte einbezogen wurden, die über durchschnittliche Einkommen verfügen.

#### d. Genossenschaftsanteile ohne Darlehensfinanzierungen

Etwa die Hälfte der Mitglieder konnte ihren Genossenschaftsanteil aus eigenen Mitteln aufbringen. Sie profitierten von der Förderung des Genossenschaftsanteils durch das Eigenheimzulagengesetz.

#### 4. Finanzierung des Fremdkapitals durch die GLS Bank, Bochum

Das nach dem Finanzplan erforderliche Fremdkapital wurde durch die GLS Bank finanziert. Die Entscheidung für die GLS Bank fiel auf Grund ihrer differenzierten Angebotsstruktur sowie ihres hohen Verständnisses einerseits für die schwierige „Pionierarbeit“ des Projektes und andererseits für dessen Leistungsfähigkeit. Sie trug das „tatsächliche“ Risiko eines Darlehens an diese genossenschaftliche Neugründung.

#### 5. Externe Solidargenossen

Eine ergänzende Finanzierung des Projektes über externe Solidarmitglieder konnte nur in geringem Maße realisiert werden. So konnten nur einige Mitglieder mit geringen Einlagen und einige wenige mit höheren Einlagen gewonnen werden – letztere zum Teil aufgrund der Förderung durch das Eigenheimzulagengesetz.

#### 6. Selbsthilfe

Alle Mitglieder der RIWETHO eG konnten bei der Sanierung der Wohnungen zur Minderung der Fremdmittel und damit der Miete Selbsthilfe im Gegenwert von 3.000 € leisten. Zusätzlich werden bei der Sanierung der Straße und des Kanals weitere Selbsthilfeleistungen erforderlich sein.

#### Fazit

Mit dem Ankauf- und Sanierungskonzept der Genossenschaft gelang die langfristige Absicherung preisgünstigen Wohnraums: Die Miete liegt nach erbrachter Selbsthilfe für die Mitglieder der Genossenschaft bei 3,66 € (netto-kalt) pro Quadratmeter. Einkommensstärkere Haushalte in der Siedlung haben sich mit höheren Genossenschaftseinlagen an der Eigenkapitalfinanzierung beteiligt. Das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Oberhausen haben das Genossenschaftsmodell durch eine entsprechende finanzielle Unterstützung ermöglicht. Solidarkapital, aus privaten Zusammenhängen für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen aufgebracht, hat für die Genossenschaft zusätzliches Eigenkapital eingespielt. Die umfangreichen Selbstverwaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben werden weitgehend ehrenamtlich erbracht. Lediglich ein Teil der Verwaltungsaufgaben ist an das externe Unternehmen „P99“ aus Hamburg vergeben worden, das der Genossenschaft tatkräftig zur Seite steht.

Eine professionelle Unterstützung für die vielfältigen und schwierigen Verhandlungen um den Ankauf, die Finanzierung und die Erarbeitung eines Bewirtschaftungs- und Organisationskonzeptes war unabdingbar. Hierfür müssen entsprechende Ressourcen und Hilfen auf kommunaler- und Landesebene bereitgestellt werden. Eine Entlastung der ehrenamtlichen Selbstverwaltungsstrukturen durch Dienstleistungen, wie sie beispielsweise eine Dachgenossenschaft erbringen könnte, würde zu einer Vervielfältigung des genossenschaftlichen Wohnmodells RIWETHO eG beitragen und vorhandene Erfahrungen aufgreifen können.

Dachgaupen schaffen  
mehr Licht und  
zusätzlichen Wohnraum.

