

Ruth Balden  
**FrauenWohnen eG**

Im späten Herbst 1997 – das Wetter war schon ungemütlich, es nieselte, die Temperaturen kündigten den Winter an – fuhren sechs Frauen vom Verein FrauenWohnen in das Frauenferienhaus Weiberdiwan im Bayerischen Wald – zur Klausur: Wie soll die neue Genossenschaft heißen? Die Satzung fast fertig, der Termin für die Gründungsversammlung auf den 1.3.98 festgelegt, viel Arbeit war getan, viel Arbeit stand noch an. Jetzt gönnten wir uns eine Pause – eine Besinnungspause, denn ein Name ist etwas ganz Wichtiges. Schon auf der Hinfahrt sprudelten wir über vor kreativen Einfällen von witzig bis geschichtlich, von radikalfeministisch bis beginnmäßig. Am Sonntagabend stießen wir mit unseren Sektgläsern an: *FrauenWohnen e.G.* war geboren – nicht sehr innovativ, könnte frau sagen – aber unser erster guter Einfall war einfach nicht zu toppen! Der Weg bis zur Wohnanlage ist jedoch ein weiter und wir sind noch nicht am Ziel.

*Beginnen wir von vorne:*

1991 hatten zwei Frauen unabhängig voneinander die Idee, dass München eine Wohnanlage für Frauen brauche. Zum Glück haben sich die zwei gefunden und gemeinsam daran gearbeitet.

1995 wurde der Verein FrauenWohnen e.V. gegründet, der die Grundlagen für die Genossenschaft erarbeitete und die erste Öffentlichkeitsarbeit betrieb.

Am 1.3.98 gründeten die Vereinsfrauen zusammen mit 49 anderen die Genossenschaft.

*Warum haben wir eine Genossenschaft gegründet?*

Unser Anliegen ist es, für Frauen Gemeinschaftseigentum, dauerhaften Wohnraum und selbstbestimmten Wohnraum zu schaffen. All dies lässt sich am Besten mit der Rechtsform einer Vermietungsgenossenschaft erreichen. Die Bewohnerin in der Genossenschaft ist gleichzeitig Miteigentümerin und Mieterin ihrer Wohnung. Sie wohnt in einer Wohnung der Genossenschaft, die Genossenschaft besteht aber aus ihr und den anderen Mitfrauen. Dauerhafter Wohnraum ist gesichert durch die Vorgabe, dass ein Wohnrecht auf Lebenszeit besteht. Und die Selbstbestimmung entsteht formal durch die Hauptversammlung, die einmal jährlich einberufen wird, in der jede Mitfrau eine Stimme hat, unabhängig von der Höhe ihrer Einzahlungen. In dieser Versammlung entscheiden die Mitfrauen über grundsätzliche Richtlinien der Genossenschaft. Eine Hauptversammlung reicht natürlich nicht

für die Gestaltung des Alltags. Es ist jeder Frau überlassen, sich Gleichgesinnte zu suchen für gemeinsame Aktivitäten, gemeinsame Ziele.

#### *Frauen-Wohngemeinschaften haben Tradition.*

Schon im Mittelalter fanden Frauen eigene Wege, sich von gesellschaftlichen Zwängen wie politische oder ökonomische Heiraten, Klosterbeitritte etc. frei zu machen und gründeten beispielsweise Wohngemeinschaften, die als „Beginenhöfe“ bekannt sind. Hier lebten und arbeiteten sie selbständig und unabhängig. Hochburgen dieser Frauenbewegung waren die Niederlande und das Rheinland. Zu ihrer Blütezeit Anfang des 14. Jahrhunderts soll es über 200.000 Beginen gegeben haben. Sie waren kompetente, starke Frauen, die durch ihre wirtschaftlichen Erfolge und den Beweis ihrer sozialen Unabhängigkeit bald die Hüter der Gesellschaftsordnung herausforderten. Ein päpstlicher Erlass führte schließlich zum Verbot dieser Frauengemeinschaften. Bald danach begann die Zeit der Hexenverfolgung !

Wir verstehen die Beginenbewegung als Vorläuferin der Frauen-Wohngenossenschaften. Auch diese haben jedoch eine längere Tradition. Anfang des 20. Jahrhunderts baute in Berlin die Genossenschaft „Frauenheimstätten“ Wohnhäuser ausschließlich für Frauen. Die Wohnungen hatten ein bis drei Zimmer, eigene Küche und WC. In jedem Haus befand sich eine gemeinschaftliche „Speiseanstalt“. Eine andere Berliner Wohngemeinschaft mit dem schönen Namen „Damenheim“ warb in Zeitungsanzeigen für ihre Projekte: „Damen - Wohnungen. 1-4 Zimmer, vollständig in sich abgeschlossen. Billiger Lebensunterhalt durch gemeinsamen Haushalt. Schutz für Personen und Eigentum. Gemeinsame Interessen. Keine spekulative Ausbeutung.“ 1916 wurde die „Frauengenossenschaft Frankfurt am Main“ gegründet und 1926 die „Siedlungsgenossenschaft berufstätiger Frauen“.

Wie im Mittelalter den Beginenhöfen war auch fast allen diesen Genossenschaften ein bitteres Ende beschieden. Aus sozialen Reformbewegungen hervorgegangen, wurden sie nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten zwangsweise aufgelöst.

Aber in den letzten Jahren wird an ihre Tradition angeknüpft. So gibt es in Hamburg seit 1994 die genossenschaftlichen Wohnprojekte „Hausarbeit“, „Frauen leben zusammen“ und „Olga Rabiata“. In Freiburg hat die Wohngenossenschaft „Stadt & Frau“ eine Anlage mit 65 Wohnungen gebaut. Die Berliner Genossenschaft „Weiberwirtschaft“ hat eine alte Fabrik in ein Frauengewerbezentrum umgewandelt, dazu einen Neubau mit 13 sozialgeförderten Wohnungen erstellt.

Und jetzt gibt es uns: Junge und alte Frauen - Frauen, die alleine leben, Frauen mit Kindern, mit Partnerinnen oder Partnern, mit Eltern, in Wohngemeinschaften - wohlhabende Frauen und Frauen in schwierigen wirtschaftlichen Lagen - Frauen aus Deutschland und aus anderen Ländern - Frauen mit körperlichen, seelischen oder geistigen Einschränkungen - so sieht unsere Genossenschaft aus. Verbindend ist der Wunsch nach lebendiger Nachbarschaft, „Individualität in Gemeinschaft“.

Frauen, die sich für unsere Wohngenossenschaft entschieden haben, wollen ihr Leben zwar in Eigenverantwortung gestalten aber sie tun sich in der Freizeit auch gerne zusammen. Die Pflege ihrer Hobbies wird leichter und vergnüglicher, wenn andere Frauen das Interesse daran teilen. Ob es um gemeinsame Wanderungen geht oder um Konzertbesuche, ob um handwerkliche Tätigkeiten oder um einen literarisch interessierten Kreis, um Tanz oder ums Kochen, alles macht mehr Spaß in der Gemeinschaft.

Deswegen planen wir einen „Saal“, der für Festlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, wie Theaterspielen, Tanzen, Musizieren, aber auch für private Anlässe zur Verfügung stehen wird. Feiern verbindet, und wer sich verbunden fühlt, wird auch das Bedürfnis haben, Verantwortung für die Gemeinschaft mit zu tragen. Es werden sich Wahlverwandtschaften ergeben, freundschaftliche Beziehungen, die dazu führen, gegenseitig Hilfeleistungen zu erbringen, wenn die Situation es erfordert. Damit ist der Schritt aus der Anonymität der Großstadt in die Geborgenheit unserer Frauengemeinschaft geschafft. Gewiss werden wir keine Großfamilie sein, denn Familienstrukturen haben immer etwas Hierarchisches an sich. Wir bilden eine Gemeinschaft gleichberechtigter Menschen, und alle werden bei uns nach ihren Vorstellungen leben können, sofern sie damit die Interessen der MitbewohnerInnen nicht beeinträchtigen.

#### *Wie funktioniert unsere Genossenschaft?*

Die Genossenschaft setzt sich zusammen aus der Mitfrauenversammlung - rechtlich heißt sie Mitglieder- oder Generalversammlung-, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung liegt beim Vorstand, der durch den Aufsichtsrat kontrolliert wird. Beide werden von der Mitfrauenversammlung gewählt. Es werden dort viele grundsätzliche Entscheidungen gefällt. So zum Beispiel Satzungsänderungen oder Richtlinien für die Verwendung der Gelder. Abgestimmt wird nach dem Prinzip ‚ein Kopf eine Stimme‘, unabhängig davon, wie viele Anteile eine Frau gezeichnet hat.

Die Genossenschaft ist ein Wirtschaftsunternehmen, das der Gewinn und Verlustrechnung unterliegt, eingegliedert in den Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft. Dieser Verband prüft unter anderem die Wirtschaftlichkeit und die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Die Wohnungen in unserer Genossenschaft sind nicht vererbbar und nicht verkaufbar. In der Satzung ist festgelegt, dass nach dem Auszug einer Mitfrau aus der Genossenschaftswohnung das Geschäftsguthaben an sie zurückgezahlt wird, im Todesfall in den Nachlass geht. Weil die frei werdende Wohnung nur eine Mitfrau beziehen kann, ist abgesichert, dass die Genossenschaft immer in Frauenhand bleibt. Vertragspartnerinnen für die Genossenschaft sind immer die Frauen. Das bedeutet nicht, dass es keine Männer in der Wohnanlage geben wird, jede Mitfrau kann ihren Mann mitbringen.

Die vielschichtigen Aufgaben, die in einer Genossenschaft anfallen, werden thematisch aufgeteilt. Sie werden von Arbeitsgruppen behandelt wie der AG Öffentlichkeit, AG Planung etc., die einmal im Monat auf dem Plenum vom Stand ihrer Arbeit berichten.

Jede neue Frau bringt Ideen und Denkanstöße ein, die der Entwicklung unseres Projekts zu Gute kommen. Das bedeutet, dass die Vorstandsfrauen, die, wie alle anderen auch, ehrenamtlich arbeiten, enorme Unterstützung bekommen durch den Einsatz und die Fähigkeiten jeder einzelnen aktiven Frau. Und jede Frau hat andere Fähigkeiten: Die Eine kann gut formulieren, die Andere gut rechnen, die Nächste hat ein Händchen für den Computer und wieder eine andere hat ein ausgeprägtes Organisationstalent. Manche Frauen sind durch ihre Berufe zu Spezialistinnen geworden und bringen dieses Wissen mit, andere arbeiten sich in neue Aufgabengebiete ein. FrauenWohnen profitiert von dieser Vielseitigkeit und dem Engagement seiner Mitfrauen.

### *Finanzierung*

Wer über „Genossenschaftswohnungen“ spricht, denkt an niedrige Miete und geringe Kautions. Dabei wird schnell übersehen, dass dies wohl auf Genossenschaften zutrifft, die sich Anfang des 20. Jahrhunderts gegründet haben und deren Finanzierung längst abgeschlossen ist. Als sie in der Gründung und im Aufbau waren, mussten die BewohnerInnen Einlagen mitbringen, die einem Jahresgehalt entsprechen, um den Eigenanteil der Genossenschaft zu finanzieren. Das Risiko der Banken jedoch wurde bei vielen Gründungen vermindert durch die Übernahme von Bürgschaften durch die Öffentliche Hand, das gibt es heute nicht mehr in dieser Form.

Bauen kostet viel Geld. Das Solidaritätsprinzip der Genossenschaften bedeutet auf FrauenWohnen übertragen, dass viele Frauen kleinere Beträge beisteuern, um etwas Großes zu schaffen. Dazu brauchen wir Frauen, die heute Anteile zeichnen, auch wenn sie erst später eine Wohnung beziehen wollen. Und wir brauchen die Solidarfrauen, Mitfrauen, die mit ihren Wohn- und Lebensverhältnissen völlig zufrieden sind, nicht einziehen wollen, aber dennoch unser Projekt unterstützen und fördern. Einige dieser Frauen haben bereits hohe Summen zur Verfügung gestellt. Diese Geschäftsanteile werden verzinst und sind - wie die Pflichtanteile - entsprechend der Satzung kündbar.

Zunächst aber rechnen wir mit den regulären Geschäftsanteilen, den Pflichtanteilen, von 2000 DM / 1100 Euro, die jede Frau einmalig zahlen muss, um Mitfrau in der Genossenschaft zu werden. Die Zinsen, die diese Anteile bringen, werden dem Genossenschaftskapital zugeschlagen. Jede Frau kann - und sollte nach Möglichkeit - weitere Anteile erwerben, deren Zinsen ihrem Konto gutgeschrieben werden. Wie hoch dieser Zinssatz sein wird, wird in der Mitfrauenversammlung jährlich neu festgesetzt. In den ersten beiden Jahren der Genossenschaft betrug er 3%. Diese Anteile bilden zusammen mit dem Eigenkapitalbeitrag der Erstbezieherinnen das Eigenkapital der Genossenschaft. Je höher dieses Kapital ist, desto einfacher wird die Finanzierung sein, weil weniger Fremdkapital benötigt wird. Dadurch können wir die Nutzungsgebühr entsprechend niedriger halten. Auf Fremdkapital, also Bankdarlehen zu marktüblichen Konditionen, werden wir jedoch nicht verzichten können. Unsere Anlage wird 50% freifinanzierte Wohnungen und 50% Wohnungen im sozialen Wohnungsbau haben.

Die zukünftigen Bewohnerinnen, die den Großteil des Eigenkapitals einbringen, sind die Miteigentümerinnen der Wohnanlage und haben ein lebenslanges, unkündbares Wohnrecht. Sie müssen keine Mietsteigerungen befürchten wie auf dem freien Wohnungsmarkt, denn mit jeder Mark, die in die Tilgung des Fremdkapitals gesteckt wird, verringern sich unsere Rückzahlungsverpflichtungen. Im Laufe der Jahre wird die Mietbelastung also sinken - wie bei den Altgenossenschaften - ganz im Gegensatz zu der Situation auf dem freien Markt.

### *Baupläne...*

Da wir urban wohnen wollen, in einer gewachsenen Nachbarschaft, in der es Läden, kulturelle Einrichtungen, Schulen, Kirchen etc. gibt, werden wir städtisch dicht, d.h. mehrgeschossig bauen. In unserer Wohnanlage wird es rund 50 Wohnungen geben, von der Eineinhalb-Zimmer- bis zur Fünf-Zimmerwohnung oder noch größer. Die Zimmer sind nutzungsneutral, also in etwa gleich groß. Die Küchen werden so

geräumig sein, dass sie auch als Wohnküchen dienen können. Wir planen flexible Grundrisse, damit die Wohnungen entsprechend den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen vergrößert oder verkleinert werden können. So können zwei Wohnungen miteinander verbunden werden, aus einer großen können zwei kleine Wohnungen entstehen oder das überzählige Zimmer der einen Wohnung kann an die daneben liegende abgegeben werden.

Die Wohnungen werden barrierefrei gebaut, also ohne Schwellen, und rollstuhlgerecht geplant. Behindertengerechte Aufzüge sind vorgesehen.

Wir werden kommunikativ bauen, d.h. soziale Begegnungen werden durch architektonische Maßnahmen begünstigt. So werden Laubengänge die Wohnungen erschließen. Ein lebendiger grüner Innenbereich mit Spielplatz, Bänken, Gartenlaube, Tischtennisplatte und vielleicht einer Fläche zum Tanzen, Theaterspielen oder Grillen soll es werden. Diesem gemeinschaftlichen Bereich abgewandt, an der gegenüberliegenden Seite der Häuser, wird die private ruhige Zone mit Balkon oder Terrasse für jede Wohnung angelegt. An Gemeinschaftsräumen wird es einen Saal geben, eine Werkstatt, Gästeapartments ein Gemeinschaftsbüro und ein Café.

Wir werden ökologisch bauen. Das gilt für die Baumaterialien - Stichwort: Baubiologie -, das gilt für die Ausrichtung und Kompaktheit der Gebäude - Stichwort: Passive Sonnenenergie-, das gilt für die Heizungstechnik und damit die Wärmedämmung - Stichwort: Niedrigenergie/Passivhaus und es gilt auch für die Co2-Emission -Stichwort: Autoarmes Wohnen.

Gleichzeitig bauen wir so kostengünstig wie möglich.

Diese Vorgaben hängen natürlich vom Grundstück und von der Zusammenarbeit mit den städtischen Planungsvorhaben ab.

*Wie ist es uns seit Gründung der Genossenschaft gegangen?*

Sehr schnell nach der Gründung hatten wir uns auf ein Grundstück festgelegt, das uns ideal erschien. Es handelte sich um die ehemalige Waldmann-Stetten Kaserne, von uns umgetauft in ‚Ackermannbogen‘, das vom städtischen Planungsreferat überplant wurde. Es liegt südlich vom Olympiapark, einem großen Park mit hohem Freizeitwert, angrenzend an Schwabing, verhältnismäßig gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Dort gab es einen interessanten Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb, der unseren Bedürfnissen sehr entgegen kam:

„Es ist ein familien- und kinderfreundlicher, in seiner Gesamtheit barrierefreier Stadtteil mit hohem Wohnwert und lebendiger Nachbarschaft zu entwickeln, der die oft getrennten Funktionen Wohnen Arbeiten und Freizeit wieder zu einer Einheit verbindet. Es soll zudem nachgewiesen werden, dass innovativer ökologischer und sozialer Städtebau nicht teurer sein muss als herkömmlicher“.

Der 1. Preis war eine große Enttäuschung, denn er hatte eine starre Zeilenbebauung, die weder kinderfreundlich noch kommunikativ war. Da noch weiter geplant wurde, hofften wir auf Aufweichung der Strukturen. Wir hatten uns mit anderen Wohnprojekten zusammengesetzt und waren in Verhandlungen mit der Stadt getreten als „Schwabinger Wohnprojekte am Olympiapark Süd“ für ein Grundstück auf dem Ackermannbogen. Wir wurden als Optanten anerkannt und bekamen ein Grundstück auf dem südlichen Teil des 1. Bauabschnittes.

Im Herbst 1999 wurde von der Stadtverwaltung der Grundstückspreis festgelegt: 2380,-DM pro Quadratmeter Wohnfläche. In unseren Berechnungen waren wir von 1900 DM ausgegangen und fielen bei dieser Bekanntmachung aus allen Wolken. Eine Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass wir bei einer Nutzungsgebühr von 27 Mark Warmmiete lagen - für München inzwischen unterer Mietspiegel, für unseren Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum nicht zu vertreten.

Im Laufe der Zeit wurde das Grundstück aufbereitet für einen Rahmenplan, der als Basis für den Bebauungsplan dienen sollte. Hier wurde die Zeilenbebauung zwar etwas aufgelockert, die Abstandsflächen erweitert, einiger alter Baumbestand wieder eingeplant, das starre Gefüge wurde aber nicht aufgelöst. Das Grundstück wurde aufgeteilt auf die zugelassenen Optanten. Den südlichen Teilbereich, für den die „Schwabinger Wohnprojekte“ optiert hatten, mussten wir mit zwei weiteren Bauträgern teilen, was zu einer Reduktion der zu bauenden Wohneinheiten führte. Aber, viel gravierender, uns wurde ein rudimentäres Restgrundstück zugewiesen, ein T-Grundstück, das von einer Erschließungsstraße durchkreuzt wird. Das Planungsreferat machte die Aussage, an dieser Straßenführung sei nichts zu ändern, denn sie sei die Grundlage für den Bebauungsplan. Es war klar, dass ein nachbarschaftliches, kommunikatives Wohnen auf so einem Grundstück nicht zu realisieren war.

*Wir hatten also ein Grundstück, das wir nicht mehr bezahlen konnten und auch nicht bezahlen wollten, denn hier war unser Konzept nicht mehr umzusetzen.*

Um aus dem Rahmenplan einen Bebauungsplan zu entwickeln, sollte ein Realisierungswettbewerb ausgelobt werden, dessen Kosten von den Optanten getragen werden. Hierzu mussten die zukünftigen Bau-träger eine Gesellschaft gründen, um handlungs- und haftungsfähig zu sein. Die Erstellung einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) verursacht Kosten für den Rechtsanwalt, der den Vertrag aufsetzt, für den Notar, der ihn beglaubigt, für die Geschäftsführung. Es entstanden Zwänge und Zusatzkosten; es herrschten im Kreis der Optanten Umgangsformen, die unseren Vorgehensweisen zutiefst zuwider waren und bei denen wir unser Ziel aus den Augen verloren.

Wir mussten handeln: Wir konnten nicht länger das bis dahin geübte Prinzip des Abwartens – die Grundstücksplanung ist in der Entwicklung, schauen wir mal wo's hinget – weiter durchhalten. Auch bekamen wir dafür keine Unterstützung mehr von unseren Aufsichtsrätinnen. Also entschlossen wir uns – schweren Herzens, denn die Lage des Grundstücks hatte es uns immer noch angetan – aus den „Schwabinger Wohnprojekten“ auszutreten, unsere Grundstücksoption auf das verbleibende Wohnprojekt Wagnis e.G. zu übertragen und dies der Stadtverwaltung und der Politik mitzuteilen.

#### *Die Zukunft*

Unsere Aktivitäten gelten nun der Suche nach einem neuen Grundstück. Vielleicht haben wir die Chance, ein Grundstück zu finden, das in einem gewachsenen Stadtteil liegt mit all den Infrastruktureinrichtungen, die wir uns wünschen. Diese hätten auf dem Ackermannbogen erst entwickelt werden müssen. Vielleicht gelingt es uns, das Grundstück in Erbpacht zu bekommen, was die Kosten enorm reduzieren würde.

In unseren Informationsveranstaltungen erleben wir, dass die Frauen genauso begeistert sind von unserer Idee und genauso häufig eintreten wie zu der Zeit, als wir ein konkretes Grundstück vorstellen konnten. Das überrascht und unterstützt uns in unserer Auffassung, die Entscheidung gegen das Grundstück am Ackermannbogen als Chance zu sehen.

Kontaktadresse: FrauenWohnen e.G.  
Seidlvilla Nikolaiplatz 1b  
80802 München  
T: 089-344669; F: 089-344282