

## **Werden Sie Fördergenosse/in!**

### **Was bisher geschah**

Während die "Ripse" über 15 Jahre von HausbesetzernInnen erfolgreich vor dem Abriss verteidigt wurde, hat sich in Oberhausen einiges getan. So entstand in unmittelbarer Nähe zu unserer Siedlung auf stillgelegter Industriefläche das sogenannte „CentrO.“ - die Neue Mitte Oberhausen. Damit wurde die Siedlung für die Eigentümerin Thyssen Bauen&Wohnen - wenn Sie schon nicht abgerissen werden konnte - in höchstem Masse als Spekulationsobjekt interessant. Jetzt musste ja nur noch ein Investor die Siedlung übernehmen und die Akte "Ripse" könnte endlich zugeklappt werden.

Das hätte dann auch fast geklappt. Nur - ist eins und eins nur meistens zwei und Thyssen hatte nicht mit den „Chaoten von Hausbesetzern“ gerechnet, die zwar immer noch relativ chaotisch waren, jedoch sehr kreativ mit ihrem politischen Instinkt umzugehen wussten.

Da die Siedlung ja offensichtlich verkauft werden sollte, fand sich unter den BewohnernInnen der Siedlung die Idee, eine Genossenschaft zu gründen und die Siedlung selbst zu kaufen.

Von dieser Idee bis zum jetzigen Tage sind eine Unmenge Gespräche geführt worden. Mit Thyssen, mit der Stadt Oberhausen (Baudezernat, Liegenschaftsamt, Wohnungsamt, Sozialamt), mit dem Städtebauministerium, mit dem Ministerium für Bauen und Wohnen, mit der Wohnungsbauförderungsanstalt, mit der Internationalen Bauausstellung Emscherpark, sowohl von oben wie von unten, mit der Unteren und mit der Oberen Denkmalschutzbehörde, mit der Arbeitsgemeinschaft der Arbeitersiedlungsinitiativen, mit der Rheinpreussen eG, mit der GLS-Bank und mit der Wohnbund-Beratung NRW. Und diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Puh...

Da Thyssen die Häuser zeitweise systematisch durch Zerstörung unbewohnbar gemacht hat, wäre die symbolische eine Mark sicherlich ein fairer Preis gewesen. Jedenfalls konnten wir uns mit Thyssen durch geschickte Verhandlungen und öffentliches Einwirken auf einen überraschend vernünftigen Kaufpreis von einigen. Das hört sich zwar gut an, die Sache hat jedoch noch einen Klumpfuss, nämlich den Rest von dem Eisberg.

Die meisten Häuser sind in schlechtem baulichen Zustand. Einige müssen von Grund auf saniert werden, eine ausreichende Wärmedämmung gibt es in keinem Haus. Als Bonbon obendrauf (Saure Drops) hat sich ausserdem die vor zwölf Jahren vergeblich zu Hilfe gerufene Untere Denkmalschutzbehörde gemeldet, was die Siedlung - eventuell - schöner macht, vor allem jedoch die Kosten für eine Sanierung immens in die Höhe treibt.

Kurz und gut: nach ersten Schätzungen kostet die Sanierung der Siedlung innerhalb der nächsten 3 1/2 Jahre 6 Mio DM. Momentan wird von der Architekten-Arbeitsgemeinschaft Rosche/Teuber ein Gutachten erstellt, das einen zuverlässigen Kostenplan bringen wird. Über den aktuellen Stand der Dinge können Sie sich in unserer Rubrik aktuell informieren.

## **Das Finanzierungskonzept**

...ist natürlich eine umfangreiche Mischkalkulation. Als erstes ist da die Genossenschaftseinlage. Bei GenossInnen, die in der Siedlung wohnen, beträgt diese DM 10.000. Für die Sozialhilfeempfänger übernimmt die Stadt Oberhausen ca. 12 Genossenschaftsanteile. Die Bewohner mit Wohnungsberechtigungsschein bekommen ein günstiges Darlehen. Förderer können ab einer Einlage von DM 1.000,- Genosse/In werden.

Weiterhin wird ein nicht unbeträchtlicher Teil der Sanierungsmassnahmen in Selbsthilfebracht. Avisiert sind pro in der Siedlung lebender Genosse innerhalb der nächsten 3 1/2Jahre 600 Stunden. Das macht ein Gesamtvolumen dieses Postens von 1,1 Mio DM.

Selbstverständlich werden auch diverse öffentliche Töpfe angezapft: So stellt das Land NRW Mittel bereit aus dem Energiesparförderungsprogramm (ESP), aus dem Städtebauförderungsprogramm und aus dem Modernisierungsprogramm (ModR). Die IBA stellt ausserdem Mittel aus dem Programm "Initiative ergreifen" bereit. Die Strassensanierung inkl. Kanalisation wird mit ca. 800.000 DM von der Stadt Oberhausen unterstützt. Da die Siedlung neuerdings als denkmalwürdig gilt, gibt es natürlich auch von dieser Seite Fördergelder, diese senken jedoch lediglich die dann anfallenden Mehrkosten.

Falls wir allem Bemühungen zum Trotz nicht genug Geld zusammenbringen, stehen wir in Verhandlungen mit der GLS-Bank, um das fehlende Geld zum Vorzugspreis geliehen zu bekommen. Klar, schön, wenn das nicht nötig ist, da jeder Kredit auf die Miete umgelegt werden müsste. Im Moment kalkulieren wir eine Miete von DM 6,60/qm nach Renovierung. Der Spielraum nachoben ist also ziemlich klein.

## **Ihr Gewinn, Ihr Risiko**

Die Einlagen der Genossen werden vorraussichtlich mit 2% pro Jahr verzinst. Das ist zwar im Vergleich zu anderen Geldanlagen eher mager, doch hier wissen Sie, dass nicht die Banken und Multis mit Ihrem Geld arbeiten. Sie unterstützen eine Sache, die preiswerten Wohnraum in multi-kulturellem Umfeld auf Dauer erhält. Die Mindestsumme für eine Mitgliedschaft beträgt DM 1.000,-.

Die Risiken halten sich dabei in Grenzen. Wir investieren ausschliesslich in unsere Häuser. Diese Immobilien haben einen konkreten Gegenwert und machen einen Konkurs unwahrscheinlich. Die Werthaltigkeit unserer Siedlung ist auch deshalb als besonders sicher einzuschätzen, weil Sie einerseits mit viel Eigenleistung modernisiert wird und zum anderen die Wohnlage durch das neue Umfeld erheblich dazugewinnt.

Wir stehen als eingetragene Genossenschaft unter der regelmässigen Kontrolle des Rheinischen Prüfverbands für Genossenschaften. Dieser Verband prüft dabei nicht nur, ob wir unsere Bücher ordentlich führen. Ein besonderer Augenmerk wird darauf gelegt, ob die Wirtschaftlichkeit unseres Projekts gegeben ist. Dabei schaut der Prüfverband weit in die Zukunft, um Schaden von den Mitgliedern abzuwenden. Deshalb sind Konkurse im Bereich der Wohnungsgenossenschaften äusserst selten.

Last but not least: Ihre Haftung ist in jedem Fall auf die Höhe der Einlage beschränkt. Die Satzung der Riwetho eG. schliesst eine Nachschusspflicht ausdrücklich aus.

## **So werden Sie Fördergenosse/In**

Um Genosse/In oder Fördergenosse/In zu werden, können Sie eine Beitrittserklärung bei uns anfordern. Wenn alles korrekt ausgefüllt ist, erhalten Sie eine Beitrittsbescheinigung. Gleichzeitig erhalten Sie eine Zahlungsaufforderung in Höhe Ihrer Genossenschaftseinlage und einer Aufnahmegebühr von DM 100,-.

Falls Sie noch weitere Fragen haben oder/und die Beitrittserklärung anfordern wollen, rufen Sie uns an. Unter der Telefonnummer 02 08 / 87 51 94 erreichen Sie Karl-Heinz Kohnen, unter 02 08 / 87 66 13 Brigitte Karhoff oder Volker Wilke, die Ihnen gerne für Auskünfte zur Verfügung stehen.