

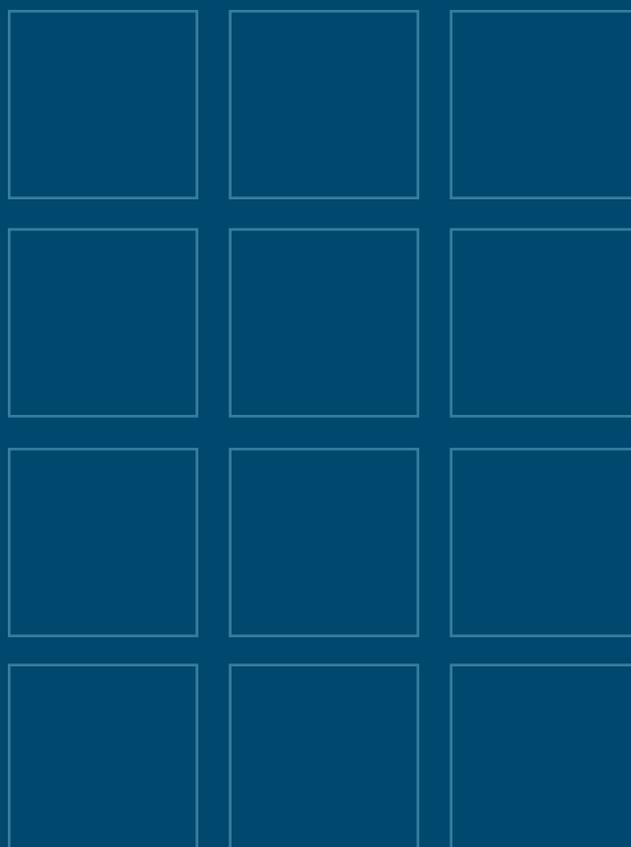


Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 28/1

# Modelle genossen- schaftlichen Wohnens

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



**GENOSSENSCHAFTSPOTENZIALE**

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

## Kurzportrait der Modellvor- haben

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat im letzten Jahr einen umfassenden Bericht vorlegt und darin für die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland erhebliche ungenutzte Potenziale aufgezeigt. Bei der Altersvorsorge, in der Stadtentwicklung, bei den Themen Kooperation oder Marketing empfiehlt sie den Wohnungsgenossenschaften, eine aktivere Rolle einzunehmen, um zukünftig in schrumpfenden Wohnungsmärkten und einer alternden Gesellschaft besser bestehen zu können.

Schon früh kamen Überlegungen auf, die in der Kommission diskutierten Themen anhand von Modellen in der Praxis zu überprüfen und umzusetzen. Das Forschungsprogramm des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) erweist sich dabei für das „Ausprobieren“ von innovativen Ansätzen als besonderes geeignet, um auch bisher isoliert erarbeitete Erfahrungen und konzeptionelle Überlegungen durch die systematische Begleitung und Auswertung auf eine breite, übertragbare Basis zu stellen und diese der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Im vergangenen Sommer entstand so das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. Ziel ist es, anhand innovativer Beispiele Wege aufzuzeigen, wie das genossenschaftliche Wohnen als drit-

te tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter entwickelt werden kann, um damit die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern.

Parallel zur öffentlichen Ausschreibung der Forschungsbegleitung hat das BBR frühzeitig einen Aufruf gestartet, um bereits beim Projektstart auf eine breite Palette von Ideen und Ansätzen zurückgreifen zu können. Das überwältigende Ergebnis von fast 90 Interessensbekundungen zeigt deutlich, dass die häufig mit einem „angestaubten“ Image in Verbindung gebrachten Wohnungsgenossenschaften durchaus aktiv und innovativ sind – und dies nicht nur die Neugründungen und jungen Wohnungsgenossenschaften sondern auch die sogenannten „Altgenossenschaften“.

Anhand der Kriterien Reifegrad der Projekte, Innovationsgehalt, Beitrag zur Beantwortung der Forschungsfragen, Übertragbarkeit der Aktivitäten und Erfahrungen, Organisationsform und regionale Lage haben das BBR, das BMVBW und das mit der Wissenschaftlichen Begleitung beauftragte Klaus Novy Institut eine Auswahl von 22 Projekten getroffen. Diese decken inhaltlich die drei Themen- bzw. Aktionsfelder ab, in denen übertragbare Erkenntnisse für alle Wohnungsgenossenschaften gewonnen werden sollen:

1. Besondere Leistungen von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung,
2. Wohnraumversorgung von unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielgruppen durch beste-

hende Wohnungsgenossenschaften, Neugründungen oder Kooperationen,

3. Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens.

Insbesondere Fragen zu den Themen Kooperation oder Dachgenossenschaften bildeten einen Schwerpunkt in der Arbeit der Expertenkommission. Da sich einige der ausgewählten Pilotvorhaben gerade mit diesem Thema beschäftigen, entstand die Idee, im Rahmen eines „Entwicklungspools“ diejenigen Modelle zusätzlich zur „normalen“ Projektbegleitung vor Ort zu einem regelmäßigen Erfahrungsaustausch zusammenzubringen, bei denen es schwerpunktmäßig um Unterstützungsstrukturen bzw. die Gründung von Dachgenossenschaften geht.

Auf den folgenden Seiten der ExWoSt-Informationen 1 werden die Pilotvorhaben einzeln vorgestellt. Dabei reicht die Bandbreite von Initiativen und Neugründungen über junge Genossenschaften bis hin zu „etablierten“ Wohnungsgenossenschaften, die mit ihren Projekten eine interessante und teilweise auch noch offene Entwicklung nehmen werden. Wir dürfen gespannt sein auf die kommenden 18 Monate!

Ihre Barbara Crome

Ausgabe  
Nr. 1 – 05/2005

**04 Kurzportraits der Modellvorhaben**

- 04 Alsdorf
- 05 Berlin Kreuzberg und Schöneberg
- 06 Berlin Spandau
- 07 Berlin Wedding
- 08 Böhlen
- 09 Darmstadt
- 10 Halle
- 11 Hamburg Langenhorn
- 12 Hamburg Marketinginitiative
- 13 Hamburg und Schleswig Holstein
- 14 Kiel
- 15 Leipzig KoopGeno
- 16 München
- 17 München Wogeno
- 18 Neumarkt
- 19 NRW Beginenhöfe
- 20 NRW Wohnbund
- 21 Pinneberg
- 22 Solingen
- 23 Waltershausen
- 24 Wiesbaden
- 25 Zwickau

**26 Übersichtskarte**

# Modellvorhaben Alsdorf

**Projektträger**  
 Bürger- und Mietergemeinschaft  
 Alsdorf-Busch 1979  
 Pappelstraße 11  
 52477 Alsdorf  
 Günther Krämer  
 Tel: 02424/20807  
 go.schi@t-online.de

**Projektforschung**  
 WohnBund-Beratung NRW GmbH  
 Herner Str. 299  
 44809 Bochum  
 Horst Hücking, Wolfgang Kiehle  
 Tel: 0234/ 904400  
 horst.huecking@wbb-nrw.de  
 wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de

**Erwerb einer Arbeitersiedlung durch eine zu gründende eigentumsorientierte Genossenschaft unter Beteiligung des Alteigentümers**

Gegenstand des Vorhabens ist der Ankauf von etwa 120-150 Wohneinheiten einer alten Bergarbeitersiedlung durch eine für dieses Vorhaben eigens von Aktiven der Mieter- und Bürgergemeinschaft Alsdorf-Busch gegründeten Genossenschaft. Der Eigentümer, der zum RAG-Konzern gehörende Eschweiler Bergwerksverein (EBV) hat von ca. 320 bisher etwa 100 Wohnungen einzelprivatisiert.

In einem langen Verhandlungsprozess hat der EBV angesichts sanierungsbedürftiger Bestände, vertraglich begrenzter Mieteinnahmemöglichkeiten und eines abnehmenden Kaufinteresses seine Bereitschaft erklärt, selber der Genossenschaft beizutreten und die 120-150 Wohneinheiten als Geschäftsanteil bzw. als Darlehen einzubringen. Zuvor soll der Wert der Siedlung durch ein Gutachten, bei dem der Instandsetzungsbedarf berücksichtigt werden soll, ermittelt werden. Der EBV möchte für die Beteiligung an der Genossenschaft eine Dividende bzw. Verzinsung, eine (Minderheits-) Beteiligung in Vorstand und Aufsichtsrat sowie in einer Übergangsphase die Bewirtschaftung mittels Geschäftsbesorgung erhalten. Der Genossenschaft wurden vom Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel zugesagt.

Zur Vorfinanzierung von Geschäftsanteilen für die Mitglieder der Genossenschaft, die nicht sofort das erforderliche Eigenkapital aufbringen können, ist der Aufbau eines revolvingenden Fonds angedacht, der zinsfrei Darlehen für die Teil-Finanzierung von Genossenschaftsanteilen anbietet. Die Rückzahlung kann (zumindest teilweise) durch die Eigenheimzulage für Genossenschaften erfolgen. Sollte dieser Fonds nicht ausreichend dotiert werden können, sind alternative Vorfinanzierungsmodelle zu entwickeln.

Unterstützt wird das Genossenschaftsmodell auch von der mittleren bis oberen Funktionärebene der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IGBCE). Die Gewerkschaft verfolgt damit das Ziel der Überführung der Montanmitbestimmungsreste über Werksiedlungen in genossenschaftliche Organisationsformen.

Nach Erwerb der Liegenschaften ist der Genossenschaftsbetrieb aus ehrenamtlich Tätigen und von der Genossenschaft beauftragten Professionellen (in der Anfangsphase der EBV) aufzubauen und der erforderliche Sanierungsprozess unter Einbeziehung der vorhandenen Selbsthilfepotentiale zu organisieren. Dabei sind insbesondere die Schnittstellen zwischen den Ehrenamtlichen und den Professionellen zu entwickeln und umzusetzen.



Fotos Miksch + Rücker, Düsseldorf

## Modellvorhaben Berlin Kreuzberg und Schöneberg

### Projektträger

WorkArt

Büro für Kommunikation + Projektentwicklung

Fidicinstraße 18

10965 Berlin

Barbara Rolfes-Poneß

Tel: 030/69818720

rolfes-poness@workart-berlin.de

Unternehmensberatung Bestgen

### Erschließen finanzieller Ressourcen und neuer Zielgruppen (MigrantInnen) durch eine eigentumsorientierte Genossenschaft

Den Ausgangspunkt für das Genossenschaftsprojekt bildet das Bestreben des Landes Berlin, vier gründerzeitliche Wohnhäuser in Berlin-Kreuzberg und Berlin-Schöneberg, die sich derzeit noch im Eigentum städtischer Wohnungsgesellschaften befinden, zu privatisieren. Die Privatisierung soll vorrangig an die Bewohnerschaft erfolgen. Voruntersuchungen haben verdeutlicht, dass eine Privatisierung an die vorwiegend türkischstämmige Bewohnerschaft in Form einer eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft möglich ist. Insgesamt wohnen 57 Haushalte (davon 30 Haushalte und 2 Gewerbemietler mit Migrationshintergrund) in diesen Wohnhäusern.

Gewinnung von Migrantenhaushalten als neue Zielgruppe für eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft:

Ziel ist es, Migrantenhaushalte (vorwiegend aus der Türkei) für genossenschaftliches Wohnen und genossenschaftliches Wohneigentum zu interessieren und als Mitglieder einer eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft zu gewinnen.

Bildung genossenschaftlichen Eigentums:

Die vier Wohnhäuser sollen durch eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft erworben und saniert werden. Eventuell sollen einzelne Wohnungen mittelfristig in selbstgenutztes Wohneigentum um-

gewandelt werden, so dass sich eine Mischung von Eigentumsformen ergeben kann. Zur Realisierung des Genossenschaftsprojektes sollen die finanziellen Ressourcen der Haushalte erschlossen und angepasste Finanz- und Wirtschaftskonzepte entwickelt werden. Im Hinblick auf mögliche Eigentumsformen sind vertragliche bzw. juristische Regelungen zu bedenken.

Kommunikation/ Partizipation/ Prozessmoderation und -steuerung:

Zur Unterstützung erfolgreicher Gruppenprozesse innerhalb der Hausgemeinschaften werden spezifische Kommunikationsformen und -strategien entwickelt. Zur Stärkung der Identifikation der Hausgemeinschaften mit dem Genossenschaftsprojekt werden Bewohner/innen-Aktivitäten unterstützt und initiiert. Ebenso wird die Entwicklung der nachbarschaftlichen Beziehungen in der Hausgemeinschaft gestärkt, Störungen ermittelt und Möglichkeiten zur Lösung von Konflikten entwickelt.

Verfahren und Methoden:

Zur Projektumsetzung wird weitestgehend auf die bewährten Verfahrensweisen und Methoden aus den „Sozialplanverfahren“, die im Rahmen der „Behutsamen Stadterneuerung“ mehr als 20 Jahre in Berlin erprobt wurden, zurückgegriffen. Diese basieren vor allem auf persönlichen Befragungen, einer weitestgehend „direkten“ Kommunikation mit den betroffenen Haushalten, der fachgerechten Moderation von Versammlungen.

Die in den Sozialplanverfahren geschaffenen Standards für die Entwicklung von Beteiligungs-, Kommunikations- und Lösungsstrategien sollen innerhalb dieses Projektes zur Anwendung kommen. Darüber hinaus wird ein Unterstützungs- und Beratungsangebot für die Verantwortlichen in der Wohnungsgenossenschaft (Vorstände) zur Erleichterung des kulturellen Verständnisses, der Kommunikation und der Integration der „neuen“ Zielgruppen der Migranten bereit gehalten.

Das ExWoSt-Vorhaben knüpft unmittelbar an das Privatisierungsvorhaben des Landes Berlin, das im Juni 2005 endet, an. Durch Verzahnung und den reibungslosen Anschluss beider Vorhaben kann der eingeleitete Prozess in die Gründung einer Genossenschaft münden und die geplante Privatisierung erfolgen.

# Modellvorhaben Berlin Spandau

**Projektträger**  
 Charlottenburger Baugenossenschaft e.G.  
 Dresselstraße 1  
 14057 Berlin-Charlottenburg  
 Herr Orlob  
 Tel: 030/3200020  
 eMail: mail@charlotte-bau.de

**Projektforschung**  
 Genossenschaftsforum e.V.  
 Königin-Elisabeth-Str. 41  
 14059 Berlin  
 Renate Amann,  
 Barbara von Neumann-Cosel  
 Tel. 030/3023824  
 eMail: Genossenschaftsforum@t-online.de

## Sicherung qualitätvoller Wohnversorgung in abstiegsbedrohten Stadtquartieren durch angepasste Modelle genossenschaftlicher Wohn- und Serviceangebote

Vor dem Hintergrund des drohenden Abstiegs Spandauer Wohngebiete plant die Charlottenburger Baugenossenschaft im Rahmen eines Modellvorhabens, dem möglichen sozialen Verfall von zwei ihrer Siedlungen in den Spandauer Bezirken Hakenfelde und Falkenhagener Feld mit knapp 2.500 Wohnungen mit einem Bündel von Maßnahmen zu begegnen. Neben baulichen Investitionen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnhäusern und Außenanlagen sind diverse Ansätze zur sozialen Absicherung und Aktivierung der Bewohnerschaft geplant.

Insbesondere die Partizipation der bislang eher passiv abwartenden Mitglieder stellt sich dabei als wesentlicher Ansatz dar. Die verstärkte Förderung von Mitbestimmung, Selbstverantwortung und Identifikation soll so auch zur Stabilisierung der Siedlungen mit Ausstrahlung auf das umliegende Quartier beitragen.

Zum Einsatz sollen Strategien kommen, die sich in besonderem Maße der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Problemlage annähern, wobei die Vorteile der genossenschaftlichen Mitgliederbindung konstruktiv ausgeschöpft werden können. Angestrebt ist ein Bündel von Maßnahmen, das verschiedenen Nutzergruppen und Interessenlagen gerecht werden soll.

Als einzelne übergeordnete Zielstellungen gelten insbesondere:

- Die Abwendung bzw. Abminderung des sozialen Abstiegs ursprünglich stabiler Wohnquartiere und Verhinderung weiterer Abwanderung mittlerer Einkommensgruppen Richtung Umland oder stabilerer städtischer Standorte
- Die Stärkung der Attraktivität der Wohnsituation durch Entwicklung eines zielgruppenorientierten Wohn- und Dienstleistungsangebots (insbesondere für Jugendliche, Senioren und Aussiedler)
- Förderung genossenschaftlicher Bindungen durch Initiierung von BewohnerSelbsthilfe sowie -beteiligung z.B. im Wohnumfeld oder beim Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen
- Einbindung lokaler Potenziale, sozialer Träger und privatwirtschaftlicher Akteure durch konkrete Projektansätze.

Sowohl das Selbstverständnis und die gewachsene Mitgliederbindung der 1907 gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft, die exemplarisch für das soziale Engagement dieser traditionellen Unternehmensform steht, als auch die Struktur der untersuchten Wohnquartiere bieten eine Vielzahl von Übertragungs- und Verallgemeinerungsmöglichkeiten auch auf Bundesebene an.



## Modellvorhaben Berlin Wedding

### Projektträger

Verbund Nordberliner Wohnungs-  
genossenschaften GmbH („Nord-  
verbund“)  
Liebenwalder Str. 11  
13347 Berlin  
Volker Devermann  
Tel.: 030/4579830  
eMail: [devermann@nordverbund.de](mailto:devermann@nordverbund.de)  
Stadtteilgenossenschaft Wedding  
Sprengelstr. 15, 13353 Berlin

### Projektforschung

Institut für Regionalentwicklung  
und Strukturforchung IRS  
Flakenstraße 28-33  
15537 Erkner  
Thomas Knorr-Siedow  
Tel: 03362/793235  
eMail: [knorr-ST@irs-net.de](mailto:knorr-ST@irs-net.de)

### Genossenschaftliche Kooperation zur Quartiersentwicklung – Genossenschaftliche Perspektiven zur Privatisierung von unsanierten Altbauten

Ziel des Projekts ist es, die Kompetenzen von Partnerorganisationen aus der Wohnungswirtschaft und dem genossenschaftlich organisierten Wirtschaftsnetzwerk der Stadtteilgenossenschaft Wedding für eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Berliner Ortsteil Wedding, schwerpunktmäßig im Quartier Liebenwalder Straße / Osram Höfe zu verknüpfen.

Das aus dem Sanierungsstatus entlassenen Altbauquartier ist stark von selektiven Wanderungsprozessen, von öffentlicher und privater Armut sowie von einem anhaltend schwierigen Image betroffen. Aufbauend auf den vorhandenen Stärken, wozu eine über hundertjährige Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gehört, soll der Genossenschaftsgedanke gleichermaßen im Wohnungswesen wie in den lokalen Wirtschafts- und Arbeitsbeziehungen gestärkt werden. Es geht mithin um einen Beitrag, die eigenwirtschaftliche, genossenschaftliche Idee, die traditionell im Wedding stark verankert ist, in das 21. Jahrhundert fortzuschreiben. Das Projekt soll aufzeigen, dass die Fähigkeiten zu Selbsthilfe und Selbstorganisation der BewohnerInnen durch genossenschaftliche und kooperative Praxis aktiviert werden können. Die eigene Wohnung, das eigene Haus und das nahe Umfeld spielen dabei zunehmend eine Rolle. In den unterschiedlichen Schwerpunkten des Modellvorhabens sind verschiedene

Zielgruppen anvisiert: junge Familien, Alleinerziehende, WGs, Jugendliche mit kumulierenden sozialen und Wohnungsproblemen, Migrantenfamilien – türkische familiengebundene Unternehmer und berlinweit nachfragende Hausprojektgruppen.

Den Migranten, hier im Quartier v.a. türkische Berliner, wird das Angebot gemacht, sie als lokale Unternehmer (Handwerk, Bau) partnerschaftlich einzubeziehen: In das genossenschaftliche Wirtschaftsnetzwerk und in die Entwicklung des Wohnbestandes.

Das Projekt realisiert einen doppelten Ansatz:

- genossenschaftliches und kooperatives Handeln im Stadtteil, im öffentlichen Raum und insbesondere auch in lokalen Wirtschaftsbeziehungen zum Erhalt und zur Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen und zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnquartiers.
- hauskonkret einen Prozess einleiten, der für mehrere zur Privatisierung vorgesehene Mietshäuser eine genossenschaftliche oder

gemeinschaftliche Perspektive für die zukünftigen Bewohner eröffnet.

Eine Lösung unter genossenschaftlichem Dach oder in ähnlicher Form soll ermittelt und soweit machbar, Realisierungsschritte gegangen werden. Das Instrument des Kooperationsvertrages nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) wird unter diesen Bedingungen exemplarisch getestet. Ein innovatives Ressourcen- und Finanzierungsmodell zur Privatisierung, Modernisierung/Instandsetzung ohne erheblichen Einsatz öffentlicher Fördermittel ist zu rechnen und darzustellen. Die Kombination von öffentlichkeitswirksamem gemeinsamen Handeln, mit Bewohnerselbsthilfe am Haus, mit genossenschaftlichen Handwerksbetrieben soll win-win-Effekte für alle Seiten ergeben.



# Modellvorhaben Böhlen

**Projektträger**  
 Wohnungsgenossenschaft Lösfnig eG/  
 ab 2005 Zusammenschluss zu:  
 WBG Kontakt e.G.  
 Eilenburger Straße 10  
 04317 Leipzig  
 Jörg Keim  
 Tel. 0341/26750  
 eMail: keim@wbg-kontakt.de

**Projektforschung**  
 WohnBund-Beratung Dessau  
 Humperdinckstr. 16  
 06844 Dessau  
 Birgit Schmidt  
 Tel. 0340/221 5346  
 eMail: b.schmidt@wohnbund-beratung.de

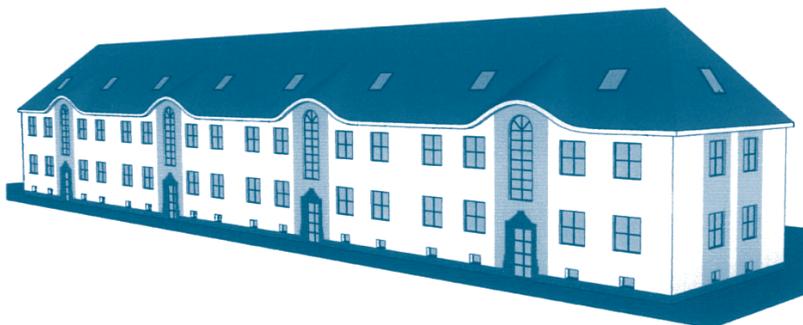
## Attraktives Wohnangebot für junge Menschen in Wohnungsgenossenschaften

In der Kleinstadt Böhlen bei Leipzig sollen besondere Strategien entwickelt und durchgeführt werden, um junge Haushalte für den Standort und für die Wohnungsgenossenschaft zu gewinnen und zu halten. Im Rahmen einer Vorstudie, an deren Entstehung ein berufliches Schulzentrum und die Stadtverwaltung beteiligt waren, wurden Gestaltungsvorschläge unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes des Objektes für die „erste Wohnung junger Menschen“ erstellt. Das Konzept soll mit frühzeitiger Beteiligung der zukünftigen Mieter durchgeführt werden. Auch bauliche Selbsthilfe ist geplant. Besondere Merkmale neben den kreativen Gestaltungsspielräumen sind flexible Grundrisse, bedarfsgerechte Gemeinschaftsräume

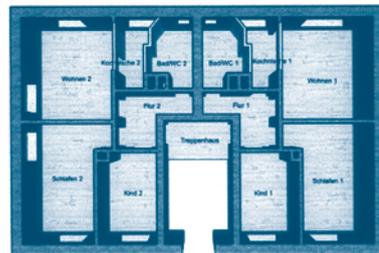
und ein kinderfreundliches Wohnumfeld, das in gemeinsamer Planung, Nutzung und Selbstverwaltung konzipiert ist. Durch unterstützende Sozialarbeit vor Ort wird den Bewohnern durch die Genossenschaft Anleitung bei der Bewältigung sozialer Probleme angeboten und gleichzeitig die Beratung und Vorbereitung einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung und nachbarschaftlichen Kooperation vorbereitet. Die Selbsthilfepotenziale bei der Bewohnerschaft von Bestandsgenossenschaften werden durch solche Maßnahmen genutzt.

Insbesondere spricht dieses Vorhaben einkommensschwache Haushalte nach §1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) an wie alleinerziehende junge Mütter, Familien mit Kindern, sozial benachteiligte junge Menschen sowie arbeitssuchende bzw. von Arbeitslosigkeit bedrohte junge Menschen.

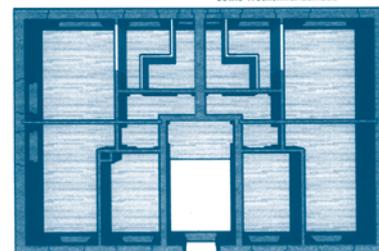
Durch die Einbeziehung der jungen Menschen sollen neue Genossenschaftspotenziale erschlossen werden, die jungen Menschen die Vorteile sozialer Gemeinschaften verdeutlichen und erlebbar machen. Gleichzeitig wird die Verbindung zwischen Wohnungspolitik und -wirtschaft sowie sozialer Arbeit hervorgehoben. Die Realisierung des Projektes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Böhlen. Es trägt aktiv zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes bei. Ein Beirat mit kommunalen und örtlichen Akteuren begleitet das Modellvorhaben.



Ausgangssituation: Kleine Räume - Mögliche bisherige Nutzung



1. Lösungsvariante: Zwei Einzelwohnungen - Entfernung einer Trennwand, Rückbau von Schornsteinen sowie Trockenwandaufbau



## Modellvorhaben Darmstadt

**Projektträger**  
 Bau- und Wohngenossenschaft  
 WohnSinn eG  
 Elisabeth-Selbert-Str. 10 A  
 64289 Darmstadt  
 Kornelia Müller  
 Tel: 06151/6691218  
 conny.mueller@onlinehome.de

**Projektforschung**  
 Institut Wohnen und Umwelt  
 GmbH (IWU)  
 Annastr.15  
 64285 Darmstadt  
 Iris Behr  
 Tel: 06151/29040  
 eMail: i.behr@iwu.de

### Generationsübergreifendes Nachbarschaftsprojekt

Die junge Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG erstellt für ein Nachbarschaftsprojekt ca. 30 Wohnungen in einem Geschosswohnungsbau. Es handelt sich um das zweite Projekt der 1998 gegründeten Genossenschaft. Das erste Gebäude mit 39 Wohnungen wurde 2003 bezogen. WohnSinn 2 wird als Anbau auf dem angrenzenden Grundstück realisiert. Jeweils ein Drittel der Wohnungen wird als öffentlich geförderte Mietwohnungen, als frei finanzierte Mietwohnungen und als Wohnungen im Dauerwohnrecht (DWR) nach Wohneigentumsgesetz realisiert.

Das Gebäude wird in Passivhausbauweise erstellt, die Produktion von Solarstrom ist vorgesehen. Weiteres ökologisches Ziel ist die Verringerung der Folgekosten des Autoverkehrs durch die Organisation von Car-Sharing. Rund 10% der Fläche sind für eine gemeinschaftliche Nutzung geplant.

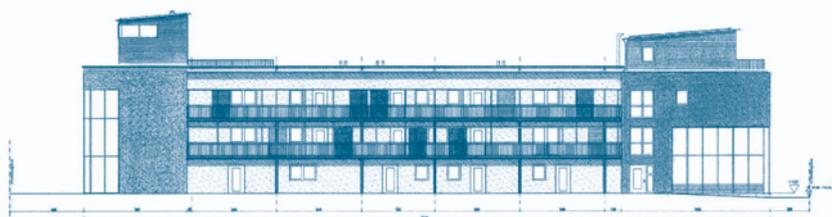
Der Schwerpunkt der Genossenschaft und Projektziel ist ein generationenübergreifendes Zusammenleben mit sozial gemischter Zusammensetzung

der BewohnerInnen und Nachbarschaftshilfe. Dazu gehört das Angebot von Gemeinschaftsräumen und die Integration Behinderter durch eine rollstuhlgerechte Erschließung des Gebäudes. Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall ermöglichen. Es richtet sich an Menschen aus mittleren und unteren Einkommenschichten, die an solidarischen Nachbarschaftsnetzen interessiert sind. Als Grundlage für die Entwicklung nachbarschaftlicher Beziehungen werden Formen der Selbstorganisation der Bewohnerschaft angesehen. Die Mitglieder des Projekts WohnSinn 2 organisieren sich unter dem Dach der Genossenschaft in einer eigenen weitgehend selbstverwalteten Planungs- und späteren Hausgemeinschaft.

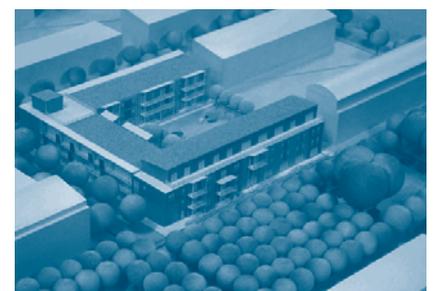
Die gemeinsame Verwaltung von Mietwohnungen und Dauerwohnrechtwohnungen und die gleichberechtigte Teilhabe von MieterInnen und „EigentümerInnen“ (DWR) an der Regelung des Zusammenlebens und an der Gestaltung des Gebäudes wird durch die genossenschaftliche Organisationsform ermöglicht. Auch

der Besitz eines durch die Erwerber selbst zu finanzierenden Dauerwohnrechts nach WEG ist zwingend mit der Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. In der Generalversammlung wie in den Selbstverwaltungsorganen der Hausgemeinschaft (Plenum, Arbeitsgruppen) haben MieterInnen und EigentümerInnen dieselben Rechte.

Die Genossenschaft will über die Versorgung ihrer Mitglieder hinaus auch zur Aktivierung von bürgerlichem Engagement und Selbsthilfe im Quartier anregen. Sie hat hier u.a. ein nachbarschaftliches MieterInnenprojekt initiiert und dessen Organisationsentwicklung übernommen. Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall ermöglichen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG konnte als Investor für dieses Projekt gewonnen werden.



Nordflügel



# Modellvorhaben Halle

**Projektträger**  
 Bauverein für Kleinwohnungen  
 e.G. Halle  
 Lutherstr. 79  
 06110 Halle (Saale)  
 Wolfgang Berger  
 Tel: 0345/2257130  
 eMail: w.berger@bauvereinhalle.de

**Projektforschung**  
 isw Institut für Strukturpolitik und  
 Wirtschaftsförderung gemeinnützige  
 Gesellschaft mbH  
 Heinrich-Heine-Str. 10  
 06114 Halle  
 Tel: 0345/5213628  
 eMail: steinhart@isw-institut.de

**„Lebendiges Lutherviertel“ – Netzwerk und Gemeinschaftsbildung im genossenschaftlichen Wohngebiet**

Im Zentrum des Modellvorhabens stehen Bemühungen einer Altgenossenschaft, ältere Genossenschaftsmitglieder zu binden und gleichzeitig die Ansiedlung junger Familien zu betreiben. Diese Maßnahmen sollen zur Beseitigung von Leerständen nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen dienen und damit das Vermietungsgeschäft neu definieren und beleben.

Im Lutherviertel in Halle wird gemeinsam mit einem sozialen Träger ein interkulturelles Familienzentrum in den Räumen der Genossenschaft eröffnet werden. Auf diese Weise werden Kommunikationsmöglichkeiten insbesondere für ältere Mitglieder geschaffen und für junge Familien besondere Serviceangebote im Bereich Kinderbetreuung und Familienbildung angeboten.

Weiterhin offeriert die Genossenschaft Beratungs und Unterstützungsangebote für Alleinerziehende. Ein Fokus liegt auch auf der Integration von Familien aus anderen Kulturen,

die sich nur für kurze Zeit in der Stadt aufhalten. Hier sollen Sprachkursangebote und Unterstützung bei Behördengängen sowie Maßnahmen zur Bewältigung des Alltags mit Kindern angeboten werden.

Der Bauverein Halle fördert mit seinen Maßnahmen die Nachbarschaftshilfe, stellt ihr professionelle Begleitung durch unterschiedliche Vereine und Unternehmen zur Seite. Er strebt mit diesen wohnortnahen Dienstleistungsangeboten eine Imageprofilierung an und positioniert sich neu.

Zusätzlich unterbreitet der Bauverein Halle seinen Mitgliedern ein Angebot im Bereich Altersvorsorge. Dies erfolgt durch die altengerechte Veränderung von Wohnungen im Quartier, der Einrichtung von Senioren-Wohngemeinschaften, durch Gesundheitsprävention und die Erhöhung der Mobilität durch den Einsatz eines eigenen Busses.

Darüber hinaus stehen die Ansiedlung von Kleingewerbe, Kunst und Kultur, die Einrichtung eines kleinen Cafes und die Schaffung von Arbeits-

plätzen auf dem Programm des Familienzentrums.

Durch die Kooperation mit Vereinen, Ärzten im Zusammenschluß der integrierten Versorgung, katholischen und evangelischen Kirchengemeinden, Kindereinrichtungen und Horten sowie der Bewohner und Bewohnerinnen der Genossenschaftswohnungen selbst sind wesentliche Voraussetzungen vorhanden, um auf breiter Ebene tätig zu sein. Das Familienzentrum als sozialer Mittelpunkt macht sich zum Ziel, den Wohlfühleffekt und die Lebensfreude im Quartier zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen.



## Modellvorhaben Hamburg Langenhorn

### Projektträger

FLUWOG Nordmark eG  
Tannenweg 62  
22415 Hamburg  
Burkhard Pawils  
Tel: 040/5310910  
eMail: b.pawils@fluwog.de

### Projektforschung

Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft  
Neuer Kamp 25  
20359 Hamburg  
Dr. Josef Bura  
Tel. 040/4329420  
eMail: j.bura@stattbau-hamburg.de

### Neue nachbarschaftsorientierte Wohnformen von Familien und alten Menschen in einer Hamburger Wohnungsgenossenschaft

Im Hamburger Stadtteil Langenhorn steht ein städtisches Grundstück mit einer möglichen Bruttogeschossfläche von 3.950 qm für Baugemeinschaften zur Verfügung. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Agentur für Baugemeinschaften, hat das Grundstück für eine wohnprojektorientierte Nutzung mit ca. 50 Wohneinheiten bereitgestellt. In diesem Stadtteil mit guter Infrastruktur am Rande der Stadt Hamburg wird ein genossenschaftlich organisiertes Bauprojekt mit beispielhaften Wohnstandards und Betreuungsangeboten entstehen, das auf bürgerschaftlichem Engagement und genossenschaftlicher Selbsthilfe aufbaut und speziell auf Wohnbedarfe älterer Menschen und von Familien eingeht.

Träger des Projekts ist die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, eine klassische Wohnungsgenossenschaft aus dem Jahr 1949 mit rund 4.300 Wohneinheiten in ihrem Bestand. In dem geplanten Bauvor-

haben soll ein nachbarschaftsorientierter Wohnzusammenhang mit zwei Wohnprojekten entstehen: eines davon wendet sich an Seniorinnen und Senioren (Generation 50 plus), die sich als externe Wohngruppe an die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG gewendet haben und das zweite an junge Haushalte mit Kindern und Seniorenhaushalte, überwiegend aus dem Mitgliederbestand der Baugenossenschaft, die einen generationenübergreifenden Wohnzusammenhang realisieren möchten.

Ergänzt werden diese beiden Wohnprojekte durch eine ambulant betreute Wohngemeinschaft von Senioren und ein quartiersbezogenes Service-Angebot für Wohnen im Alter. Für beide Einrichtungen wird mit der „Martha-Stiftung“, eine eingeführte Einrichtung der Hamburger Altenhilfe, verhandelt. Die Beteiligten werden bereits in der Planungsphase angesprochen. Die aktive Teilhabe von Anfang an verlangt von den zukünftigen Nutzern Selbstorganisation, Selbsthilfe und Kooperation und soll neue Formen der Übernahme von Verantwortung in einer klassischen Wohnungsgenossenschaft fördern.

Im Modellvorhaben sollen Rahmenbedingungen für die Integration neuer Wohnformen in klassischen Genossenschaften definiert, sowie Verfahren und Regularien entwickelt werden, wie diese umgesetzt werden können. Damit wird angestrebt, die Potenziale von klassischen Genossenschaften für mehr Selbstverantwortung und Selbstbestimmung im Wohnen zum Vorteil der Nutzer und der Genossenschaftsbewegung zu erschließen. In der zukünftig wichtiger werdenden Konkurrenz um Wohnqualitäten sollen genossenschaftliche Wohnansätze wieder zu einem Markenzeichen werden, mit dem sich unverwechselbar moderne Genossenschaftskultur verbindet.



Ansicht Nord

# Modellvorhaben Hamburg Marketinginitiative

**Projektträger**  
 Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“  
 Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.  
 Süderstr. 324  
 20537 Hamburg  
 Ingo Theel  
 Tel: 040/211100 22  
 eMail: theel@bfgg.de

**Projektforschung**  
 Analyse und Konzepte  
 Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH  
 Friedensallee 9  
 22765 Hamburg  
 Bettina Harms  
 Tel. 040/3908485  
 eMail: info@analyse-konzepte.de

## Dachgenossenschaft Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland eG

Obwohl sich rd. 10 % des Mietwohnungsbestandes in Deutschland in der Hand von Wohnungsgenossenschaften befinden, haben die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften so gut wie kein eigenes Profil in der Öffentlichkeit entwickelt. Befragungen haben bereits mehrfach gezeigt, dass die Bevölkerung vor allem in Westdeutschland kaum zwischen Genossenschaften und Gesellschaften unterscheidet.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache der veränderten Marktbedingungen ist die Bedeutung des Marketings für Wohnungsbaugenossenschaften sprunghaft angestiegen. Deshalb haben sich bundesweit regionale Zusammenschlüsse gebildet, die gemeinschaftlich mit Werbungsaktivitäten am Markt auftreten (Marketinginitiative). Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat der Kommunikation einen besonderen Stellenwert eingeräumt. Der GdW und auch die Regionalverbände unterstützen bereits die Aktivitäten und setzen sich dafür ein, dass die Initiative weiter wächst und bundesweit an Bedeutung gewinnt.

Ziel der gemeinsamen Marketingaktivitäten ist, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens in der Öffentlichkeit bekannt zu machen und nachhaltig das Image von Wohnungsgenossenschaften zu fördern. Dafür soll bundesweit ein einheitliches Bild bzw. ein gemeinsames Grundver-

ständnis vom Leben in Wohnungsgenossenschaften vermittelt werden.

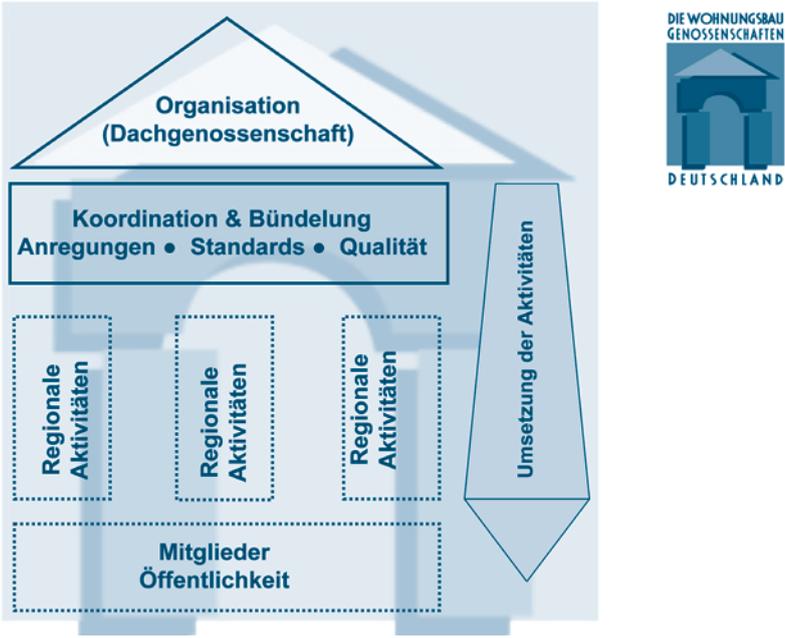
- Aufgaben des Modellvorhabens sind:
- Forcierung der Erarbeitung des gemeinsamen Grundverständnisses
  - Definition von Qualitätsstandards für ein bundesweites wohnungsgenossenschaftliches Image
  - Untersuchung der bisher bestehenden Claims der Wohnungsgenossenschaften als Voraussetzung einer einheitlichen Kommunikation der Genossenschaften
  - Entwicklung und Koordination von Marketingaktivitäten zwischen den einzelnen Wohnungsgenossenschaften bzw. regional tätigen Zusammenschlüssen

Die bisherige ehrenamtliche Struktur der Initiative stößt mittlerweile an ihre Grenzen, weshalb eine dauerhafte und professionelle Betreuung der Genossenschaften in Fragen des Marketings notwendig wird.

- Dafür müssen professionelle Strukturen geschaffen werden, die die Aufgabe haben
- die Arbeit der regionalen Marketinginitiativen zu koordinieren
  - und eine bundesweite Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit zu organisieren.

Dafür scheint die Rechtsform einer Dachgenossenschaft mit demokratischen Strukturen besonders geeignet.

### Organisatorische Einbindung der geplanten Dachgenossenschaft



## Modellvorhaben Hamburg und Schleswig Holstein

### Projektträger (Entwicklungspool)

Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Neuer Kamp 25

20359 Hamburg

Dr. Tobias Behrens

Tel. 040/4329420

t.behrens@stattbau-hamburg.de

### Umsetzungsorientierte Entwicklung von dachgenossenschaftlichen Trägerstrukturen in Hamburg und Schleswig Holstein inklusive der dafür notwendigen Beratungs-, Kommunikations- und Informationsstruktur

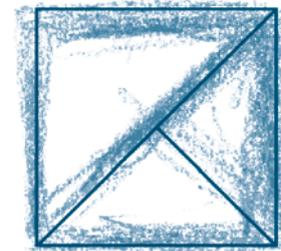
Seit über 20 Jahren existieren in Hamburg und Schleswig Holstein nachbarschaftlich orientierte Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Ein großer Teil dieser Projekte wurde in genossenschaftlicher Rechtsform entwickelt und umgesetzt. Die beiden Landesregierungen haben seit vielen Jahren diese Entwicklung mit Förderprogrammen oder organisatorischen Hilfestellungen unterstützt, z.B. durch die in 2004 durchgeführte Landesinitiative zur Förderung genossenschaftlicher Projekte in Schleswig Holstein oder die Einrichtung der Baugruppenagentur in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2003.

Das Forschungsvorhaben möchte auf diese Entwicklung eingehen und sie weiterentwickeln. Dafür sollen zum einen im Sinne einer Grundlagenforschung die bestehenden Projekte aus Hamburg und Schleswig Holstein untersucht werden im Hinblick auf ihre Stärken und Schwächen, ihre Probleme und Potenziale. Vor diesem Hintergrund werden neue Konzepte für genossenschaftliches Wohnen entwickelt werden, wobei es auf Grund der Vorerfahrungen des Projektträgers und der Kooperationspartner besonders darum gehen wird, dachgenossenschaftliche Konzepte zu entwickeln. Mit Hilfe externen Sachverständigen in Bezug auf rechtliche, finanzielle

und organisatorische Fragen werden sie durchgearbeitet und entwickelt. Zusätzlich werden die Kooperationsformen zwischen Wohnprojekten und bestehenden Genossenschaften weiter entwickelt.

Parallel zu dieser Grundlagenarbeit findet eine umsetzungsorientierte Arbeitsphase statt. In dieser werden Informations- und Kommunikationsstrukturen aufgebaut, die zum einen sehr allgemeine Informationen über das genossenschaftliche Wohnen in Hamburg und Schleswig Holstein verbreiten sollen. Zum anderen werden an neuen Wohnformen und Wohnkonzepten interessierte Kreise direkt angesprochen und beraten bezüglich der Möglichkeiten der Gründung einer Dachgenossenschaft oder der Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft. Im Rahmen dieser Umsetzungsphase werden die Ergebnisse der Grundlagenarbeit, z.B. Verträge, Finanzierungskonzepte, Marketingkonzepte, zum Einsatz kommen und auf ihre Qualität und Praxistauglichkeit hin überprüft und ggf. weiter bearbeitet.

Mit Hilfe der in der grundlagenorientierten Arbeitsphase entwickelten Konzepte bzw. Produkte und der beratungsintensiven Arbeit vor Ort in der Umsetzungsphase, soll möglichst vielen Menschen der Einstieg in das genossenschaftliche Wohnen moderner nachbarschaftlich orientierter Wohnformen ermöglicht werden.



**STATTBAU  
HAMBURG**



# Modellvorhaben Kiel

**Projektträger**  
 Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG  
 Helsinkistraße 30  
 24109 Kiel  
 Wolfgang Rahn  
 Tel: 0431/5352134  
 wogen.esbjergweg@t-online.de

**Projektforschung**  
 Institut für Wohnungspolitik und Stadtökologie e.V.  
 Stephanusstraße 23  
 30449 Hannover  
 und  
 Sepke + Schlink  
 Architekten und Stadtplaner  
 Adolfplatz 8  
 24 105 Kiel

## Integration und Qualifizierung der Bewohner im Genossenschaftssystem zur Verbreitung des Genossenschaftsgedankens in der Großsiedlung Kiel-Mettenhof

6,5 Jahre nach erfolgreicher Gründung der Bewohnergenossenschaft Esbjergweg in der sozial belasteten Großsiedlung Kiel-Mettenhof stellt sich die Aufgabe, den Genossenschaftsgedanken stärker in der Bewohnerschaft und im Quartier zu verankern, um dadurch neue Potenziale für die Genossenschaft und für die Quartiersentwicklung zu aktivieren.

Ziel ist die Stärkung der Selbstverwaltungsstrukturen unterhalb der professionellen Verwaltungsebene durch Aktivierungs- und Bildungsmaßnahmen, um damit zu größerer Identifikation mit der Genossenschaft und zu Kosteneinsparungen im Bereich der Verwaltungs- und Betriebskosten zu gelangen. Die Neugestaltung einer brachliegenden Außenfläche zum Kommunikations- und Spielbereich unter maßgeblicher Mitwirkung der BewohnerInnen bei Planung, Gestaltung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist als „Leuchtturmprojekt“ geplant, das einerseits zur Motivation innerhalb der Bewohnerschaft und andererseits zur Aufwertung des Quartiers insgesamt beitragen soll. Sowohl Kinder als auch Erwachsene sind bei den baulichen Maßnahmen gefordert. Auf diese Weise wird hier neben der Förderung gemeinschaftlicher Selbstverantwortung auch die kreative Mitwirkung in Gestaltungs- und Abwägungsprozessen geschult. Ergebnis ist die Aufwertung des nächs-

ten Wohnumfeldes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die erhofften Auswirkungen sind auch bei diesem Projekt die Kultivierung des Gemeinschaftsgedankens und die Stärkung der Identifikation mit der Genossenschaft.

Start des Modellvorhabens wird in der Genossenschaft mit einem Workshop markiert, der einerseits die derzeitigen konkreten Bedürfnislagen aus der Sicht der Bewohner ermitteln helfen und andererseits anhand der formulierten Arbeitsschritte des Vorhabens die Zielvorstellungen des Forschungsfeldes im groben Rahmen vermitteln soll.

Die nachfolgenden Hausversammlungen dienen, vor dem Hintergrund von möglichst virulenten Alltagsthemen, der Herausbildung von Schwerpunkten für die Gestaltung von Arbeitsgruppen (z.B. Wohnumfeld, Wohnungsbelegung, Budgetverwaltung, Instandhaltung, Nachbarschaft). Über

die weitgehend direkte Ansprache der Bewohner in kleineren Kreisen von einzelnen Hauseingängen bzw. einzelner Etagen der Hochhäuser wird eine erhöhte Akzeptanz unter den Bewohnern für die Teilnahme an Arbeitsgruppen erwartet.

Der Prozess der einzelnen Arbeitsgruppenbildungen wird von Beginn an mit Weiterbildungsangeboten unterlegt. Die Phase der Verstetigung der Selbstverwaltung wird sich mit den Fragen um die kontinuierliche Integration neuer Genossenschaftsmitglieder beschäftigen. Maßnahmen für eine weitgehend flexible Gestaltung der Verantwortungsstrukturen werden entwickelt, um kurzfristig auf sich verändernde Anforderungen innerhalb und außerhalb der Genossenschaft reagieren zu können. Die Ergebnisse können für andere Bewohnerinitiativen mit genossenschaftlichen Gründungsabsichten als Erfahrungshorizont dienen.



## Modellvorhaben Leipzig KoopGeno

### Projektträger (Entwicklungspool)

ARGE Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V./

Sächsischer Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens

Konstantinstraße 12

04315 Leipzig

Dr. Winfried Haas

Tel.: 0341/6993010

eMail: akiw.leipzig@t-online

WohnBund-Beratung Dessau

Humperdinckstr. 16, 06844 Dessau

Tel. 0340 221 53 46

### KoopGeno Mitteldeutschland zur Erschließung wohngenossenschaftlicher Potenziale

Insbesondere bei kleinen Genossenschaften und neuen genossenschaftlichen Initiativen zeigt sich in einer sich verschärfenden Wettbewerbssituation und angesichts wachsender Anforderungen an die Unternehmensführung erheblicher Unterstützungsbedarf. Diesen können bisher bestehende Beratungsangebote in den neuen Bundesländern nur unzureichend sichern. Seitens der genossenschaftlichen Verbände wird den kleinen Genossenschaften meist nur eine marginale Rolle eingeräumt. In einer Vernetzung bestehender Strukturen und der Entwicklung neuer Kooperationsformen kann ein Weg zur Stabilisierung kleiner und neu gegründeter Wohnungsgenossenschaften und zur Ermutigung neuer Initiativen bestehen.

Das Modellvorhaben verfolgt die Zielstellung, vorhandene Strukturen und Ressourcen für die Zielgruppen kleine und neu gegründete Genossenschaften sowie gemeinschaftsorientierte Wohngruppenprojekte zu vernetzen. Dazu werden folgende Akteursgruppen in das Projekt einbezogen:

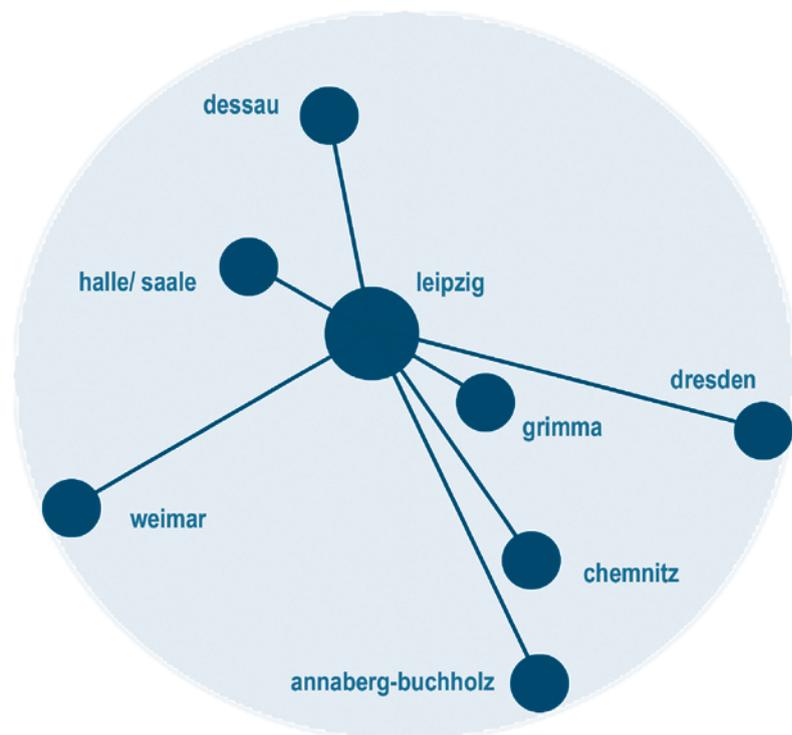
- kleine Genossenschaften/Wohnprojekte (neue Genossenschaften, kleine Bestandsgenossenschaften)
- große (Bestands-) Genossenschaften
- Genossenschaftsverbände
- Kommunen
- Beratungsinstitutionen

Im Rahmen des Vorhabens wird geprüft, welche Möglichkeiten für eine regionale Kooperation im mitteldeutschen Raum (Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen) bestehen und welche Synergien damit für Unterstützungsangebote und effiziente genossenschaftliche Kooperationen entwickelt und etabliert werden können.

Im Rahmen des Vorhabens KoopGeno Mitteldeutschland soll eine Kooperationsplattform entstehen, die diese Synergieeffekte für neu gegründete Genossenschaften, für gemeinschaftlich organisierte genossenschaftliche Wohnprojekte sowie genossenschaftliche Beratungsstruk-

turen wirksam macht und dabei auch auf die Zusammenarbeit mit Traditionsgenossenschaften und Genossenschaftsverbänden setzt.

Es greift dabei auf Erfahrungen genossenschaftlicher Initiativen, Projekte, Neugründungen und Kooperationen der letzten Jahre in Mitteldeutschland zurück.



# Modellvorhaben München

<p><b>Projektträger</b>                  FrauenWohnen e.G.                  Westendstraße 35                  80339 München                  Barbara Yurtdas                  Tel: 089/2719190                  eMail: barbarayurtdas@t-online.de</p>	<p><b>Projektforschung</b>                  Urbanes Wohnen München                  Aberlestr. 16                  81371 München                  Heike Skok                  Tel: 089/2713138                  eMail: h.skok@wogeno.de</p>
---	---

## Bau von Genossenschaftswohnungen: Erstellen einer sozial-integrativen Wohnanlage für Frauen

FrauenWohnen eG baut in München Messestadt Riem eine Wohnanlage mit 49 Mietwohnungen, von denen 28 gefördert (einkommensorientierte Förderung) und 21 freifinanziert sind. Die Nutzerinnen zeichnen je nach Einkommen und Wohnungsgröße wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile zwischen 400, 520 und 870 Euro/qm Wohnfläche. Das sind Beträge zwischen 18.000 und ca. 60.000 Euro, die in Raten vor Einzug zu bezahlen sind. Eine Mischung der Bewohnerinnen aus unterschiedlichen sozialen Lagen und verschiedenen Altersstufen erscheint als erstrebenswerte Alternative zum reinen Sozialwohnungsquartier bzw. zur Altenwohnanlage. Die einziehenden Frauen wollen ihr soziales Umfeld selbst mitgestalten, sie wollen durch gemeinschaftliche Gestaltung des Alltags eine Alternative zur anonymen Wohnsituation der Großstadt entwickeln. Männer können als Familienangehörige/Partner mit einziehen und haben im Rahmen der Hausgemeinschaft die Möglichkeit zur Beteiligung an den Gemeinschaftsprozessen.

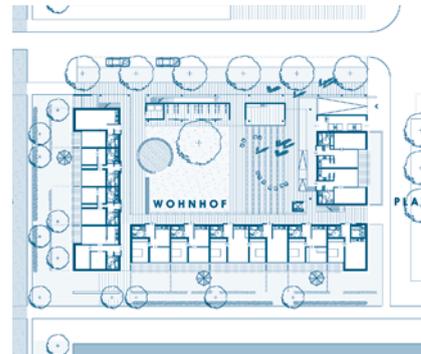
Besondere Elemente des kommunikativen Wohnens sind der begrünte Innenhof und die Ausrichtung aller Wohnungseingänge durch umlaufende Laubengänge auf dieses Zentrum. Zudem gibt es mehrere Gemeinschaftsräume, gemeinschaftlich zu nutzende Büros und eine Gästewohnung.

Das Haus wird energieeffizient, barrierefrei und altengerecht geplant.

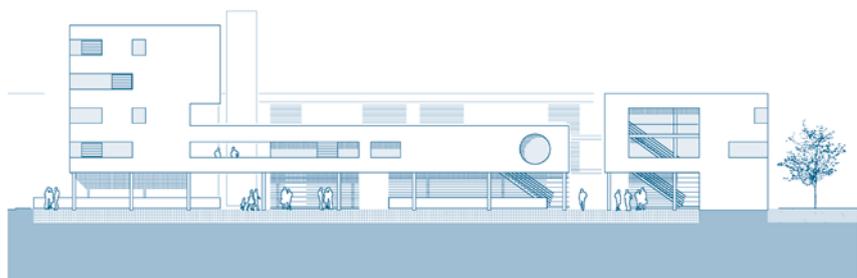
Für die Projektphase zeichnen sich 4 Handlungsfelder und Ziele ab:

- Gewinnung von weiteren Mitfrauen /Bewohnerinnen
- Sicherstellung der Finanzierung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Belegung der öffentlich geförderter Wohnungen
- Integration der Bewohnerinnen-gruppe

FrauenWohnen integriert Frauen aus unterschiedlichen Einkommensgruppen, die gemeinschaftsorientiertes Wohnen und gegenseitige Unterstützung im Alltag anstreben. Aufgrund des langen Zeitraums, der für die Planung und Gruppenbildung des Projektes erforderlich ist, bedarf es ständig der Integration neuer Mitfrauen. Da die Bewohnerinnen nicht nur eine Wohnung suchen, sondern eine Gemeinschaft bilden sollen/wollen, muss schon im Vorfeld daran gearbeitet werden, dass die zukünftigen Bewohnerinnen sich persönlich ken-



nen lernen und auch lernen, mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen, und auch mit Konflikten umzugehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die beschriebenen Probleme nicht nur in der Projektentwicklung der FrauenWohnen eG auftreten, sondern als typische Herausforderungen für junge (Frauen-) Wohngenossenschaften angesehen werden können. Die Entwicklung erfolgreicher Lösungsstrategien kann deshalb beispielhaft wirken und anderen Kommunen und Genossenschaften als Anregung für die Entwicklung eigener lokaler Strategien an die Hand gegeben werden.



## Modellvorhaben München Wogeno

### Projektträger (Entwicklungspool)

Wogeno München eG

Aberlestr. 16 Rgb.

81371 München

Christian Stupka

Tel: 089/7211705

eMail: c.stupka@wogeno.de

IMU Institut für Medienforschung und Urbanistik

Detlef Sträter

Hermann-Lingg-Str. 10, 80336 München

Tel: 089/5441260, dstraeter@imu-institut.de

### Sicherung innerstädtischer Quartiere durch genossenschaftliche Organisation bestehender Hausgemeinschaften – Konzeption und Umsetzung eines Beratungsnetzwerkes zur Übernahme von Mietwohnungsbeständen in genossenschaftlicher Eigentumsform

Das Projekt soll zum Erhalt und Schutz gewachsener innerstädtischer Quartiere mit ihrer angestammten Bewohnerschaft und nachbarschaftlichen Netzen beitragen. Insbesondere in Stadtregionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist preiswerter Wohnraum durch den Verkauf von günstigen Mietimmobilien an gewerbliche Investoren in seinem Bestand bedroht oder wird gar zerstört. Es soll geprüft werden, inwieweit dauerhafte Lösungen für den Erhalt und Schutz dieser Quartiere und ihrer Bewohner durch die Stärkung des wohnungsgenossenschaftlichen Sektors gelingen können, indem die für diesen Sektor relevanten Akteure aktiviert, miteinander vernetzt und so in ihrer Rolle als Träger einer Modellstrategie für die genossenschaftliche Übernahme von Wohnimmobilien bestärkt werden.

Hierbei soll auch geprüft werden, inwieweit die Inanspruchnahme bisheriger Planungs- und wohnungswirtschaftlicher Instrumente und Verfahren, die, wie etwa der Erlass von Erhaltungssatzungen, die den Kommunen ein Vorkaufsrecht einräumen, durch andere Instrumenten- und Verfahrensarrangements ergänzt werden können. Damit könnten die öffentlichen Akteure (z.B. Kommunen) in ihren Aufgaben personell und finan-

ziell entlastet und diese durch andere freie Kooperationspartner übernommen werden, gleichsam durch direkte Marktkontakte zwischen Veräußerern und Genossenschaften ohne die Inanspruchnahme bzw. Einschaltung der öffentlichen Hand. Dies verlangt sowohl eine modifizierte Strategieentwicklung als auch eine intensive Beratungs- und Betreuungsarbeit der relevanten Akteure auf diesem Feld (Networking), die im modellhaften Aufbau einer Beratungsstruktur – etwa einer Beratungsagentur für genossenschaftliche Übernahmemodelle von Wohnimmobilien – münden soll. Diese Beratungsstruktur soll exemplarisch am Beispiel des Münchner Mietwohnungsmarktes entwickelt werden. Ihr Aufbau, die dabei gewonnenen Erfahrungen und die Ergebnisse sollen dabei so dokumentiert und aufbereitet werden, dass ihre Übertragbarkeit auf die Gegebenheiten anderer Wohnungsmärkte bzw. Stadtregionen unterstützt und befördert werden kann.

Das vom Münchner Stadtrat beschlossene Modell zur Reprivatisierung von Bestandshäusern hat die Praxis erheblich verbessert. Dennoch blieb aufgrund des komplizierten Verfahrensweges ein besserer Mengeneffekt bislang aus. Es zeigte sich, dass derlei Vorhaben einen beträchtlichen zeitlichen, informellen und organisatorischen Vorlauf benötigen, der für die Aufklärung und Selbstorganisation der Bewohner, die Verständigung aller Beteiligten etc. erforderlich war. Ein Ziel des Modellvorhabens soll daher sein, das Reprivatisierungsverfahren für Genossenschaften zu vereinfachen und zu beschleunigen und damit insgesamt eine Ausweitung des Genossenschaftssegments am Wohnungsmarkt zu erreichen, über das das Ziel der sozialen und wirtschaftlichen Bestandssicherung innerstädtischer Quartiere greifbarer wird.





## Modellvorhaben NRW Beginenhöfe

### Projektträger (Entwicklungspool)

Entwicklung und Moderation von Wohnprojekten

Am Tremoniapark 15

44137 Dortmund

Birgit Pohlmann-Rohr

Tel: 0231/5865080

eMail: birgit.pohlmann-rohr@t-online.de

und

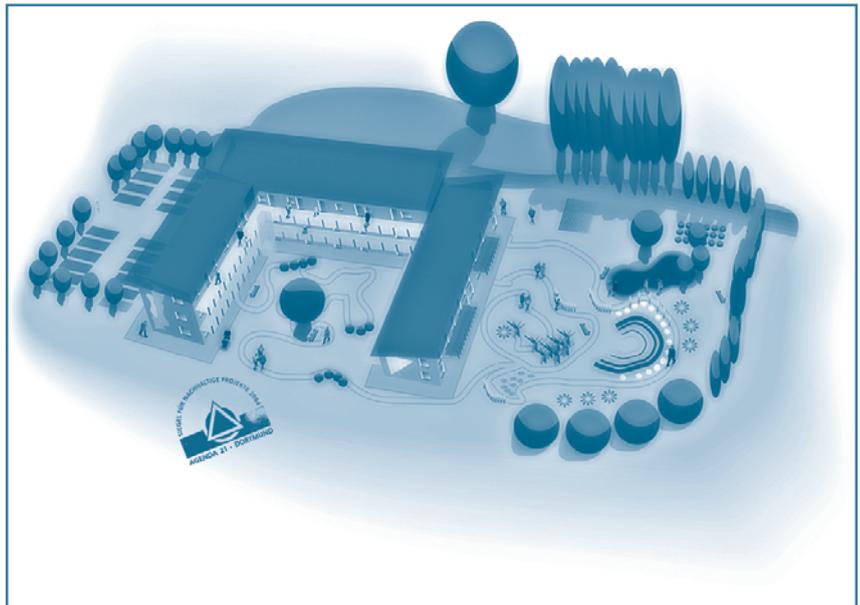
Martina Buhl

Dachverband Beginen Berlin

### Gemeinsam wohnen, leben, arbeiten und älter werden – eine Dachgenossenschaft für Beginen-Projekte

Im Rahmen des Forschungsfeldes soll die Entstehung einer Dachgenossenschaft Beginenhöfe vorbereitet, unterstützt und begleitet werden. Damit wird einem Träger der Weg geebnet, dessen Grundidee die Verbindung des Wohnens von Frauen mit gesellschaftlichem Engagement für das Leben im Alter beinhaltet und dabei Wege sucht, Ehrenamt und die Schaffung von Arbeitsplätzen mit Aktivitäten im städtischen oder gemeindlichen Umfeld zu verbinden. Er hat zum Ziel, einen Ort für Frauen zu schaffen, an dem sie mit und ohne Kinder, in jedem Alter und jeder Einkommensgruppe leben und arbeiten können. Ebenso ist allen Projekten gemeinsam die Suche nach Sicherheit im Alter in gegenseitiger Hilfestellung.

Die Dachgenossenschaft Beginenhöfe macht sich zum Ziel, ein gemeinsames Dach zu bilden, das sie in die Lage versetzt, bestehende Projekte zu verwalten und Träger zu sein für vielfältige lokale Infrastruktur. Mit diesem Vorgehen werden die lokalen Initiativen mit weitestgehender Autonomie ausgestattet. Ein zusätzliches Anliegen des Projektes ist es, wirtschaftlicher Unterbau für neue Initiativen zu sein. Dabei wird das Angebot einer Trägerstruktur Servicebereich Genossenschaft bei den bestehenden Projekten in erster Linie in der Wohnungsverwaltung zu finden sein, wobei zukünftig auch die Übernahme von Immobilien denkbar ist.



Besonderer Augenmerk wird auf die folgenden Bereiche gelegt:

- Frauen als besondere Zielgruppe von Genossenschaften (Beitrag zur Implementierung von gender mainstream)
- Aktivierung von zielgruppenspezifischen Interessen für Genossenschaften
- Bedarfe im Spannungsfeld der Wohnungsversorgung und „sozialen Angebote“
- Besondere Aufgaben von Dachgenossenschaften.

Alle Projekte suchen bei der Umsetzung ihrer Projektidee immer wieder nach einer Lösung desselben Problems – geringe finanzielle Mittel gepaart mit einem hohen Grad an Eigenorganisation und einem hohen Anspruch an Autonomie und Eigen-

verantwortlichkeit – im Prinzip eine gute Voraussetzung für genossenschaftliches Handeln.

Mit der Gründung des Dachverbandes Beginen im Jahr 2004 ist eine zentrale Informations- und Koordinierungsstelle geschaffen worden, die eine solche übergeordnete Trägerstruktur befördern kann. Sie hat bei ihrer Gründung die finanzielle Eigenständigkeit der Projekte als langfristiges Ziel formuliert. Da bis jetzt die Arbeit des Dachverbandes ausschließlich auf ehrenamtlichen Schultern liegt, bedarf es professioneller Unterstützung, Bedarfe, Potentiale und Rahmenbedingungen für eine schrittweise Umsetzung dieses Ziels zu definieren. Schwerpunkt der Dachgenossenschaft ist aufgrund der Initiativendichte Nordrhein Westfalen.

## Modellvorhaben NRW Wohnbund

**Projektträger (Entwicklungspool)**  
 WohnBund-Beratung NRW GmbH  
 Herner Straße 299  
 44809 Bochum  
 Wolfgang Kiehle  
 Tel: 0234/904400  
 eMail: wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de

Stattbau Hamburg GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg  
 Stiftung trias, Postfach 102174, 44721 Bochum

### Unterstützungsstrukturen für junge Wohnungsgenossenschaften

Gegenstand des Vorhabens sind die Entwicklung und der Aufbau einer mehrdimensionalen Unterstützerstruktur zur Erleichterung der Gründung von Wohnprojekten und Siedlungsgemeinschaften in genossenschaftlichen Strukturen. Gegenstand des Vorhabens ist ebenfalls die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Gründung mit dem Ziel der Übertragbarkeit auf andere Situationen. Folgende Bausteine bzw. Elemente einer Unterstützerstruktur sollen entwickelt, aufgebaut und beforscht werden:

- Entwicklung einer Dachgenossenschaft insbesondere mit dem Ziel, bei Bestandsverkäufen für Bewohnergruppen initiativ werden zu können
- Aufbau eines Kreditfonds, der mittel- bis langfristiges Darlehenskapital einwirbt und an junge Wohnungsgenossenschaften weitergibt
- Konzeptentwicklung und gezielter Gründungsauftrag für einen Bodenträger, der erwerbsorientierte Anleger sucht, Boden erwirbt und die Nutzung über Erbaurecht an die junge Genossenschaft zur Senkung des Erbauzinses in der Anfangsphase vergibt und gleichzeitig dauerhaft Bindungen schafft
- Weiterentwicklung der gemeinnützigen Stiftung trias für das Einwerben von Stiftungskapital zum Erwerb des Bodens, der neuen Projekten der Dachgenossenschaft über ein Erbaurecht zur

Verfügung gestellt werden kann und gleichzeitig dauerhafte Bindungen schafft.

Die Dachgenossenschaft soll schnell und kompetent für regionale Bewohnergruppen zur Verfügung stehen, die eine genossenschaftliche Trägerform anstreben. Damit steht ein handlungsfähiger Rechtsträger sofort zur Verfügung (und muss nicht erst gegründet und geprüft werden). Zudem kann die Dachgenossenschaft insbesondere für kleinere Hausgemeinschaften den für eine Eigengründung hohen Gründungs- und laufenden Aufwand deutlich reduzieren. Selbstverwaltungsrechte und -pflichten müssen sich dabei die Waage halten. Für die Dachgenossenschaft ist der Aufbau professioneller Bewirtschaftungsstrukturen eine herausragende Aufgabe. Dabei können nicht alle Aufgaben mit der ausreichenden Professionalität von „eigenem“ Personal bewältigt werden, was die Erarbeitung einer „Schnittstelle“ erforderlich macht.

Durch den Aufbau eines Kreditfonds, der mittel- bis langfristiges Darlehenskapital (z.B. in Form von Sparbriefen) einwirbt und dieses Kapital an junge Wohnungsgenossenschaften „weitergibt“, sollen durch eine geringere Fremdmittelbelastung mehr genossenschaftliche Projekte realisiert werden. Auf Grund von kreditrechtlichen Bestimmungen ist hierzu die Zusammenarbeit mit einer Bank erforderlich.

Ziel der geplanten Maßnahmen ist die Schaffung von Rahmenbedingungen, die dazu beitragen, dass junge genos-

schaftliche Träger bei Bestandserwerb und Wohnungsneubau bessere Startbedingungen vorfinden. Dies soll durch den Aufbau von Unterstützungsstrukturen mit der Entwicklung einer Dachgenossenschaft erreicht werden. Gleichzeitig kann die Dachgenossenschaft bei Bestandsverkäufen initiativ tätig werden. Die verbesserte Vermittlung von Praxiswissen mittels einer Beratungsinfrastruktur ist dabei ebenso ein Ziel wie die Erprobung alternativer Finanzierungsformen zur Überwindung der Eigenkapital-schwäche von Genossenschaften und die Schaffung dauerhafter Bindungen über Erbbaurechte.

## Modellvorhaben Pinneberg

### Projektträger

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH für den Kreis  
Pinneberg  
Rübekamp 2  
25421 Pinneberg  
Wolfgang Hermann  
Tel. 04101/594553  
eMail: wolfgang-  
hermann@gewoge-pinneberg.de

### Projektforschung

Analyse und Konzepte  
Friedensallee 9  
22765 Hamburg  
Matthias Klupp  
Tel. 040/3908485  
eMail: klupp@analyse-konzepte.de

### Erhalt preiswerten Mietwohnungsbestandes durch Umwandlung in Bestandsgenossenschaft

Die GeWoGe Pinneberg ist das Wohnungsunternehmen des Kreises Pinneberg, der im Nordwesten an die Hansestadt Hamburg angrenzt. Das Unternehmen verfügt über einen Bestand von rd. 2.200 Wohneinheiten, die sich auf 10 Standorte im Landkreis verteilen.

Der Landkreis Pinneberg als Mehrheitsgesellschafter strebt die Veräußerung seiner Gesellschaftsanteile an. Vor diesem Hintergrund ist geplant, das Unternehmen in eine Wohnungsgenossenschaft umzuwandeln bzw. es in eine solche Gesellschaftsform zu überführen. Aufgrund unterschiedlicher Positionen, vor allem auch in den lokalen politischen Gremien, wird die Entscheidungsfindung für eine Wohnungsgenossenschaft sehr stark durch den politischen Begleitprozess und dessen Gestaltung bestimmt.

Der Vorbereitungs- und Umsetzungsprozess für eine genossenschaftliche Bestandsübernahme geht aufgrund der Wettbewerbssituation mit anderen potenziellen Erwerbern weit über die übliche Gründung einer Genossenschaft hinaus. Die Situation im Landkreis Pinneberg repräsentiert dabei in vielfacher Hinsicht die Rahmenbedingungen, wie sie allgemein bei der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft zum Erwerb kommunaler Bestände vorzufinden sind. Daher soll an diesem Beispiel aufgezeigt und dokumentiert werden, wie dieser Prozess insbesondere im Hinblick auf die Faktoren „Kommunikation“ und „Mit-

gliedergewinnung“ in der Gründungsphase sowie nach erfolgter Gründung gestaltet werden kann.

Dabei geht es insbesondere um die folgenden Aspekte:

- Darstellung der Ziele, Vorteile, Potenziale, aber auch Risiken einer Veräußerung kommunaler Bestände an eine neu zu gründende Genossenschaft gegenüber den unterschiedlichen involvierten Gruppen (Stakeholdern). Zielgruppen der Kommunikation sind u.a. die politischen Parteien und Gremien auf unterschiedlichen Ebenen, die öffentliche Verwaltung, die Medien sowie gerade auch die Mieter des Unternehmens. Hier müssen auf unterschiedlichen Kommunikationskanälen und unter Einsatz verschiedener Medien Informationen vermittelt und die Diskussion gestaltet werden.
- Die Gewinnung der Mieter als Mitglieder der neuen Wohnungsgenossenschaft sowie deren Einbindung in die Strukturen bzw. die interne Kommunikation der neuen Genossenschaft bilden eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung. Hier müssen Instrumente und Wege gefunden werden, um die Mieter zu erreichen und entsprechende interne Kommunikationsstrukturen herzustellen.
- Aufbau und Weiterentwicklung der internen genossenschaftlichen Kommunikationsstrukturen, insbesondere im Hinblick auf die Verbindung zu den neuen Mitgliedern.

Die im Rahmen des Modellvorhabens in Pinneberg zu gewinnenden positiven und negativen Erfahrungen können wichtige Grundlagen für andere Projekte dieser Art, mit denen zukünftig in verstärktem Umfang zu rechnen ist, bilden. Dabei geht es insbesondere darum, den Erfahrungstransfer im Hinblick auf Instrumente und Vorgehensweisen zur Etablierung genossenschaftlicher Lösungen in der Öffentlichkeit zu befördern.



# Modellvorhaben Solingen

**Projektträger**  
 Solinger Spar- und Bauverein eG  
 Kölner Straße 47  
 42651 Solingen  
 Ulrich Bimberg  
 Tel: 0212/2066201  
 eMail: bimberg@sbv-solingen

**Projektforschung**  
 Dr. Arno Mersmann  
 Platz der Republik 26  
 42107 Wuppertal  
 Tel: 0202/5632058  
 eMail: amersmann@hotmail.com

**Migranten in der Genossenschaft: Neue Wege im Belegungsmanagement**

Das Projekt befasst sich mit den Konsequenzen der Migration für die ethnische Zusammensetzung der Mitglied- und Bewohnerschaft in den Wohnungsgenossenschaften. Der Spar- und Bauverein will Ansätze zur besseren Integration von Migranten in Wohnungsgenossenschaften entwickeln und dadurch zu einer sozialen Quartiersentwicklung beitragen. Migranten-Haushalte werden so mit ihren eigenen Wohnbedürfnissen und -wünschen als eine Bevölkerungsgruppe angesehen, die wie andere Gruppen auch mit Wohnungen zu versorgen sind. Die Integration soll daher schon bei der Wohnungsvermietung angesetzt werden.

**Integratives Wohnen:**  
 Der Solinger Spar- und Bauverein befasst sich seit 2001 mit einem neuen Konzept der Belegung durch Mitsprache der Haus- bzw. Siedlungsbewohner bei Neuvermietung und macht dabei besondere Erfahrungen mit der Belegung von Migranten-Haushalten. Dieses Bewohner getragene

Belegungsverfahren soll begleitet und in Beziehung zu einer alternativen Vorgehensweise gesetzt werden. Ziele dieses Modellvorhabens sind die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Häuser und Wohnungen und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung intakter Nachbarschaften.

**Selbstbestimmte Nachbarschaft:**  
 Für andere Migranten-Haushalte, die bei der praktizierten Belegungsvariante unter Beteiligung der Hausbewohner aus unterschiedlichen Gründen nicht berücksichtigt werden bzw. wurden, soll ein neues Angebot gemacht werden: Migranten-Hausgemeinschaften in Häusern, die bereits jetzt überwiegend mit Migranten-Haushalten bewohnt sind, können danach in einem Siedlungsbereich für frei werdende Wohnungen selbst Belegungsvorschläge machen, wobei davon ausgegangen wird, dass sie Mitglieder des gleichen Kulturkreises wählen werden. Ist eine Wohnung frei, hat zunächst der Haushalt auf der gleichen Etage das Recht, einen Belegungsvorschlag zu machen. Erfolgt dies nicht, kann die Hausgemeinschaft einen Vorschlag machen.

Zur Durchführung dieses Modells wurde das Siedlungsgebiet Zieten-/ Niedersachsenstraße in Solingen mit insgesamt 122 Wohnungen und einem Migrantenanteil von ca. 60% ausgewählt. Es wurde um 1980 gebaut und ist etwa 1,5 km vor der Innenstadt gelegen.

Neben der Begleitung der beiden oben skizzierten Modelle sollen in einem Vergleichsgebiet, in dem nach üblichem Standard belegt wird, Erhebungen durchgeführt werden, um sie mit den „Modellbelegungen“ in Beziehung setzen zu können.



## Modellvorhaben Waltershausen

### Projektträger

Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen eG  
Ibenhainer Straße 58  
99880 Waltershausen  
Hans-Jörg Bechler  
Tel.: 03622/6511-0  
eMail: WSG-Waltershausen@t-online.de

### Projektforschung

UrbanPlan  
Eisenacher Str. 56  
10823 Berlin  
Cornelia Cremer  
Tel: 030/93492217  
eMail: cremer@urbanplan.de

### Von der Schlafstadt zum lebendigen Stadtteil: Stadtteil- und Quartiersentwicklung in Waltershausen-Ibenhain

Der Stadtteil Waltershausen-Ibenhain mit etwa 2.000 Wohnungen ist das größte zusammenhängende Wohngebiet der Stadt Waltershausen mit ca. 12.000 Einwohnern. Der Stadtteil war ursprünglich Dorfgebiet, verlor aber von 1956 bis 1989 durch Mietwohnungsbebauung vom Reihenhaus bis zu sechsgeschossigen Plattenbauten seine ländliche Struktur.

Dieser Neubaubereich wurde einseitig als „Schlafstadt“ realisiert, bei der Infrastruktur bestanden erhebliche Defizite. In den letzten Jahren wurde das Gebiet städtebaulich aufgewertet und infrastrukturell durch öffentliche und private Investitionen ergänzt. Defizite bestehen aber weiter im kommunikativen Bereich, in differenzierten Angeboten für verschiedene Bewohnergruppen und in der Kooperation der lokalen Akteure im Wohngebiet.

Das Projekt soll innerhalb des Wohngebietes das gesellschaftliche Leben aktivieren.

Insbesondere für Ältere, Alleinerziehende, Personen mit Transfereinkommen, Kinder, Jugendliche und junge Familien soll sich das Wohngebiet mit entsprechenden Angeboten zum lebenswerten Stadtteil entwickeln.

In Kooperation mit der Kommune, den kommunalen Einrichtungen (Wohnungsunternehmen, Schule, Kindertagesstätte, Bürgerhaus, Freizeitzentrum und Jugendclub), Vereinen und sozialen Organisationen sollen die von der Wohnungsbaugenossenschaft entwickelten Angebote zur Quartiersentwicklung qualifiziert und unter den lokalen Akteuren koordiniert werden.

In dieser Kooperation kann die Genossenschaft mit ihren Aktivitäten nach den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und dem Solidarprinzip die für ihre Unternehmensform typischen Potenziale in die Quartiersentwicklung einbringen.

Insbesondere die Wohnungsbaugenossenschaft als größter Anbieter von Mietwohnungen kann unter Rückbesinnung und Wiederbelebung genossenschaftlicher Traditionen seine

Potenziale als Anshub für die gewünschte Entwicklung nutzen. Aufbauend auf dem bereits bestehenden wohnbegleitenden Dienstleistungen, Betreuungsangeboten, Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten der Genossenschaft soll versucht werden, ein Netzwerk der lokalen Akteure zu knüpfen, um allen Bewohnern des Gebietes die Nutzung dieser bisher auf die Genossenschaftsmitglieder begrenzten Angebote zu ermöglichen. Die Genossenschaft muss in dieser gewünschten Kooperation ihre Rolle definieren und die Möglichkeiten und Grenzen eines sozialen Quartiersmanagement ausloten.

Schwerpunkte der Arbeit bilden wohnbegleitende Dienstleistungen im sozialen Bereich und die Entwicklung des ehrenamtlichen Engagements.



# Modellvorhaben Wiesbaden

**Projektträger**  
 Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen e.G.  
 Rheinstr. 76  
 65185 Wiesbaden  
 Barbara Lettko  
 Tel: 0611/34132922  
 eMail: Gemeinschaftlichwohnen@freenet.de

**Projektforschung**  
 Birgit Kasper  
 Ohmstr. 62  
 60486 Frankfurt  
 Tel.: 069/97785649  
 eMail: birgit.kasper@uni-dortmund.de

## Innerstädtisches gemischtes Wohngruppenprojekt durch Umbau und Sanierung

Eine eigentumsorientierte Neugründung in Kooperation mit dem Wohnungsamt Wiesbaden steht kurz vor der Realisierung: In einem innerstädtischen Wohnprojekt soll gemeinschaftliches Wohnen mit sozialen, kulturell gemischten und generationsübergreifenden Aspekten realisiert werden. Die Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG wird zum 1. Mai 2005 Eigentümerin der Liegenschaft Blücherstraße 17. Sie übernimmt zehn Bestandswohnungen mit den bestehenden Mietverhältnissen und erstellt 12 Wohnungen unter Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen und die Gebäudesubstanz, fünf davon öffentlich gefördert. Basis für das Projekt ist ein Gebäudekomplex bestehend aus Vorder-, Mittel- und Hinterhaus, der sich in einem hoch verdichteten, innerstädtischen Altbauquartier aus der Gründerzeit befindet.

Durch Umbau und Modernisierung erfolgt die Sanierung der Gebäude für die Nutzungsanforderungen einer gemischten Wohngruppe. Vorgesehen sind verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen wie Aufenthaltsräume für die BewohnerInnen, Arbeits- und Werkbereiche sowie Lagerplätze. Ferner ist die Einrichtung von Gewerberäumen geplant, die eine Verbindung von Arbeiten und Wohnen ermöglicht.

Das Wohnprojekt zielt auf die praktische Umsetzung und Erprobung des gemeinschaftlichen Wohnens von Menschen unterschiedlicher Herkunft, unterschiedlichen Alters und unterschiedlichen Lebensformen und -lagen. Beteiligte Zielgruppen sind Haushalte mittlerer Einkommen und Haushalte nach WoFG 1. Angesprochen sind u.a. auch jüngere Familien mit Kindern. Sowohl durch die Schaffung familiengerechter Wohnungen als auch durch die Einrichtung gemeinschaftlicher Kinderspielräume und -plätze soll den Bedürfnissen

von Kindern und Eltern entsprochen werden. Darüber hinaus bietet ihnen das Wohnen in der Innenstadt durch kurze Wege eine Erleichterung der Alltagsgestaltung.

Die gemeinsame Finanzierung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie ermöglicht eigenständiges, selbstbestimmtes Handeln der Bewohner/innen. Die Umsetzung des Wohnprojektes in vorhandene Strukturen trägt zur Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung von Altbausubstanz mit ökologischen und ressourcenschonenden Maßnahmen bei. Gleichzeitig sichert es dauerhaft preiswertes Wohnen in der Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner/innen.



## Modellvorhaben Zwickau

**Projektträger**  
Zwickauer Wohnungsgenossenschaft  
Ernst-Thälmann-Str. 101  
08066 Zwickau  
Joachim Pflug  
Tel. 03754/304613  
eMail: j.pflug@zwg.de

**Projektforschung**  
Urbanplan  
Eisenacher Str. 56  
10823 Berlin  
Cornelia Cremer  
Tel. 030/93492217  
eMail: cremer@urbanplan.de

### Das Mitbauhaus der Zwickauer Wohnungsbau-genossenschaft eG

Junge Familien erhalten durch das Mitbauhaus der Zwickauer Wohnungsbau-genossenschaft eG die Möglichkeit, ohne Einsatz eigener finanzieller Mittel Wohnen wie in einem privaten Eigenheim zu verwirklichen. 8 bis 10 junge Familien errichten gemeinsam eine kleine zentrumsnahe Wohnanlage im organisierten Selbstbau, bestehend aus den Wohnhäusern und den gemeinsam zu nutzenden Einrichtungen wie Außenanlagen und Spielplatz und den Gemeinschaftsräumen wie Werkstatt und Partyraum. Mit Unterstützung der Genossenschaft sollen sie diese Wohnanlage später nicht nur weitestgehend selbst verwalten, sondern vorher auch gemeinsam planen und bauen.

Von einer Wohnungsbaugenossenschaft wird hierdurch in ungewöhnlicher Weise ein neues Wohnraumangebot auf einer ehemaligen Rückbaufläche geschaffen, das als Zielgruppe junge Menschen in der Familiengründungs- bzw. -konsolidierungsphase anspricht.

Das Angebot des Mitbauhauses soll sie auf dem gut erschlossenen innenstadtnahen Gebiet mit schon vorhandener Infrastruktur und in direkter Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum halten. Dieser Prozess wird von der Genossenschaft initiiert, begleitet und in allen Phasen moderiert.

Bei der Errichtung der gesamten Wohnsiedlung ist die von der Genossenschaft organisierte Selbsthilfe der späteren Bewohner und Genossenschaftsmitglieder ein wesentlicher Be-

standteil des „Siedlungskonzeptes“.

Das Projekt verfolgt darüber hinaus mehrere Ziele, die über die Wohnungsversorgung von Menschen hinaus gehen, deren Einkommen in der Regel nicht für den Bau eines Einfamilienhauses ausreicht. Damit eng verbunden ist Ziel, dass sich durch das gemeinsame Planen und Bauen eine Gemeinschaftlichkeit einstellt, die auch das Wohnen und Leben in der kleinen Siedlung in Sinne einer bewussten Nachbarschaftlichkeit positiv beeinflusst. Die Entwicklung von zeitgemäßen Antworten für das Bedürfnis nach einem eigenem Haus ist gleichzeitig mit der Minimierung von individuellen Risiken und negative Folgen der Stadtentwicklung verbunden. Im Mittelpunkt des Projekts ste-

hen vor allem die beiden genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe und der Solidarität, die sich im Mitplanen, Mitbauen und in der intendierten aktiven Nachbarschaftlichkeit ausdrückt.

Die Stärkung des Genossenschaftsgedankens wird umgesetzt in der Aufforderung an die Zielgruppen, eigene Initiative zu zeigen und Verantwortung zu übernehmen. Beachtung finden hierbei auch städtebauliche Aspekte und die Aufwertung im Stadtgebiet „Soziale Stadt“ durch gemeinsame Anstrengung aller Akteure für die Realisierung eines lebendigen Stadtteils.



**Die 22 Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld\*  
"Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotenzialen"**



\* Angegeben ist jeweils der Träger des Modellvorhabens.

- Aktionsfeld 1: Besondere Leistungen von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung
- Aktionsfeld 2: Wohnraumversorgung von unterschiedlichen Zielgruppen in/durch Genossenschaften
- △ Aktionsfeld 3: Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens
- ▲ Entwicklungspool / Dachgenossenschaften

Quelle: Grundkarte BBR



**Begleitforschung**

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

Barbara Crome

Tel: (0 18 88) 401-1220

Fax: (0 18 88) 401-1219

barbara.crome@bbr.bund.de

www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung ist eine Bundesober-  
behörde im Geschäftsbereich des  
Bundesministeriums für Verkehr,  
Bau- und Wohnungswesen  
(BMVBW).

**Forschungsassistenz**

Klaus Novy Institut

Annostrasse 27

50678 Köln

Angelika Simbriger

Helene Maron

Tel: (0221) 93 12 07 0

Fax: (0221) 93 12 07 20

angelika.simbriger@kni.de

helene.maron@kni.de

www.kni.de

**Herausgeber**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung

**Schriftleitung**

Prof. Dr. Wendelin Strubelt

Dr. Hans-Peter Gatzweiler

Dr. Robert Kaltenbrunner

**Bearbeitung**

Barbara Crome, BBR

Luise Willen, Klaus Novy Institut

**Gestaltung und Satz**

ecosense, Köln

www.ecosense.de

**Druck**

A&A Druck, Köln

**Bildnachweis**

Quelle: Bilder und Abbildungen aus  
den Modellvorhaben

**Zitierweise**

Bundesamt für Bauwesen und  
Raumordnung (Hrsg.), ExWoSt-  
Informationen „Modelle genossen-  
schaftlichen Wohnens: Erschließen  
von Genossenschaftspotenzialen“,  
Nr. 1 – 05/2005

Nachdruck nur mit genauer Quellen-  
angabe gestattet. Es wird um Zu-  
sendung von zwei Belegexemplaren  
gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2005