

Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung

Klaus Habermann-Nieße
Kirsten Klehn

1 Einleitung

Wohnungsgenossenschaften haben in Deutschland eine lange Tradition. Sie entstanden im ausgehenden 19. Jahrhundert angesichts von Wohnungsnot und niedrigen Haushaltseinkommen. Ihr konstitutives Gründungsmerkmal war es, sich zusammenzuschließen, um gemeinsam Lösungen für die Wohnungsversorgung zu begründen, zu denen der einzelne Haushalt nicht in der Lage gewesen wäre. Der gesellschaftliche wie auch der wirtschaftliche Wandel haben die Wohnungsnot als Ausgangspunkt der Genossenschaftsbewegung heute nahezu aufgehoben, gleichwohl bleibt die Qualität des Solidargedankens in einer zunehmend individualisierten Gesellschaft erhalten.¹ Anknüpfend an den historischen Genossenschaftsgedanken entdecken derzeit neue und alte Genossenschaften die Qualitätsmerkmale genossenschaftlichen Wohnens wie Wohnsicherheit, Selbst- und Nachbarschaftshilfe als Elemente der „Milieubindung“ und als wirtschaftliche Komponente zur Werthaltung des Vermögens wieder.

Die städtischen Quartiere, die das Aktionsfeld der alten und neuen Genossenschaftsbewegung darstellen, zeichnen sich in einer anhaltend fragmentierten Stadtentwicklung in hohem Maße durch das Aufeinanderprallen unterschiedlicher Kulturen, Religionen und Nationalitäten sowie durch das unmittelbare Nebeneinander von Haushalten in unterschiedlichen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensstilen aus. Wohnsicherheit und soziale Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld sind die Bausteine genossenschaftlichen Wohnens. Es stellt sich damit die Frage: Können die Merkmale genossenschaftlichen Wohnens zur Qualitätsverbesserung von Stadtquartieren beitragen?

Dazu sollen mit der Beschreibung des Wandels der Entwicklung von Stadtteilen zunächst die aktuellen Fragen der Quartiersentwicklung aufgeworfen werden (Kap. 2). Nachfolgend werden die Potenziale von Genossenschaften und ihr Beitrag zur Stadtteilentwicklung thematisiert (Kap. 3).

Im vierten Kapitel werden Handlungsfelder der Quartiersentwicklung mit genossenschaftlichen Praxisbeispielen hinterlegt, um abschließend die Möglichkeiten und Grenzen des Beitrags von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung zusammenzufassen (Kap. 5). Ein solches, gesondert und ausführlicher beschriebenes Beispiel schließt den Beitrag ab.

2 Aktuelle Fragen und Aufgaben der Quartiersentwicklung

Die Arbeitsteilung ermöglichte die Konzentration der Erwerbsarbeit in den Städten und ist Auslöser für die Zuwanderung in die Städte des 19. und 20. Jahrhunderts – die Herausbildung der „modernen Großstadt“². In die Städte wurde der Wohnort verlegt, weil mit der Wanderung die Hoffnung auf und die Chance zu Erwerbsarbeit verbunden waren. Die Zugewanderten wohnten in den Wohnquartieren, die von der aufkeimenden Wohnungswirtschaft für sie errichtet wurden, um an der starken Wohnungsnachfrage zu verdienen. Hierbei handelt es sich um Wohnquartiere, die niemals die besten Viertel der Stadt waren. Die Wohnungen waren klein, teuer und nicht selten mehrfach belegt. In diese Zeit fallen die Entwicklung des Genossenschaftsgedankens und die Gründung der ersten Genossenschaften.³

Während in den Stadtteilen der Gründerzeit das Wohnen, die Nahversorgung und das Arbeiten räumlich funktional durchmischt waren, hat sich im 20. Jahrhundert bei anhaltender Konzentration der Arbeit die funktionale Trennung von Wohnen und Arbeiten in den Städten und mit ihr die Herausbildung von Stadtquartieren der unteren Einkommensgruppen verstärkt. Gleichzeitig sind die Städte Kristallisationspunkt von Zuwanderung oder Migration einerseits und sozialer Segregation andererseits geworden. Sie bilden ein räumliches Muster, das seine baulich-räumliche, funktionale und soziokulturelle Unterschiedlichkeit in differenzierten, voneinander abgegrenzten Stadtquartieren ausdrückt.

Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße
Dipl.-Ing. Kirsten Klehn
plan zwei Stadtplanung und
Architektur
Morgensternweg 17a
30149 Hannover
E-Mail:
Habermann-Niesse
@plan-zwei.com
Klehn@plan-zwei.com

Diese fragmentierte Stadt findet sich wieder in Quartieren unterschiedlichen Baualters, unterschiedlicher Funktion und soziokultureller Differenzierung. Mit anhaltend ungleicher Einkommensentwicklung, sozialräumlicher Segregation und soziokultureller Komplexität aufgrund von Migration verstärken sich die sozialen und kulturellen Disparitäten der Stadt.

Gegenwärtige Probleme der Quartiersentwicklung

Heute stellt sich die Frage, wie der gesellschaftliche und demographische Wandel auf vorhandene sozialräumliche Disparitäten wirkt und in welchem Maß erhöhter Steuerungsbedarf entsteht. Aufgrund des Wandels der Arbeit nimmt die Chance zur Auflösung sozialer Disparitäten durch Integration über Erwerbsarbeit ab. Kennzeichen städtischer Arbeitsmärkte ist der Arbeitsplatzabbau und nicht der -zugewinn, auch wenn in dienstleistungsorientierten Branchen Arbeitsplatzgewinne zu verzeichnen sind. Da sich die Teilhabechancen auf dem Arbeitsmarkt reduzieren, kann sich die ungleiche wirtschaftliche Ausgangssituation in den fragmentierten Stadtquartieren verfestigen. Je stärker sich Abstiegsquartiere in einer Stadt herausbilden, desto geringer erscheint die Chance zum wirtschaftlichen und sozialen Aufstieg der in ihnen wohnenden Bevölkerungsgruppen und desto größer ist auch das wirtschaftliche Risiko der in ihnen beheimateten Wohnungswirtschaft.

Für die städtischen Wohnungsteilmärkte zeichnet sich ein deutlicher Wandel mit Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, die Struktur des Wohnungsangebots, das städtische Nutzungsgefüge und die Funktion einzelner Stadtquartiere ab. Angesichts des Bevölkerungsrückgangs einerseits und wirtschaftlicher Konzentration andererseits werden die Wohnstandortwahl und die Aufgaben der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft von Überangebot und Leerstand genauso geprägt wie von Knappheit und Zusatzbedarf.

Gegenwärtig ist zu beobachten, dass sich auch in entspannten Wohnungsmärkten aufgrund des insgesamt breiten Wohnungsangebots die sozialen Konflikte in benachteiligten Stadtquartieren verstärken. Bewohnerinnen und Bewohner, die sich auf-

grund ihrer Einkommensentwicklung ihren Wohnort und Stadtteil selbst auswählen können, finden ausreichend Wohnalternativen in weniger belasteten Stadtquartieren. Interessanterweise halten Stadtumlandwanderung und Fluktuation sowie Umzüge zwischen den Stadtteilen in den Städten mit dem höchsten Bevölkerungsrückgang in hohem Maße an.⁴ Selbst angesichts ihrer Lage, Verkehrsbelastung oder ihres Wohnumfelds wenig attraktive Gründerzeitquartiere, denen aufgrund der baulich-räumlichen und soziokulturellen Vielfalt besondere Potenziale zur sozialen Integration zugesprochen wurden, sind nach Jahren geförderter Stadterneuerung nicht selten als Abstiegsquartiere zu beurteilen. Die großen Wohnsiedlungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, die unter städtebaulichen Idealvorstellungen nach dem Prinzip der sozialen Mischung entwickelt wurden, sind einem anhaltenden Segregationsprozess ausgesetzt. Verstärkend kommt hinzu, dass sich wegen des Rückgangs belegungsgebundener Wohnungsbestände die notwendige Ausübung kommunaler Belegungsrechte in immer weniger, unattraktiven und gerade für diese Gruppen besonders ungeeigneten Stadtquartieren konzentriert.

Für die Entwicklung der Städte ist darüber hinaus von Bedeutung, dass unter den Rahmenbedingungen des demographischen Wandels der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund überproportional steigen wird. Angesichts der derzeitigen Einwanderungsrealität und unter Annahme einer kontinuierlichen Zuwanderung wird der Anteil der Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund unter Einschluss der in Deutschland geborenen und eingebürgerten Ausländer, Spätaussiedler und ihrer Kinder von heute bundesweit 19 % auf über 30 % im Jahr 2030 ansteigen.⁵ Da die städtischen Wohnungsteilmärkte in der Regel erster Zuwanderungs- und häufig Bleibeort sind, werden in der Folge vielfältige Kulturen und Lebensformen den Alltag in den Städten immer stärker prägen.

Verstärkend wirkt die sozial selektive Wohnstandortwahl, die sich in anhaltender Stadtumlandwanderung spiegelt. Wenn Familien mit Kindern weiterhin in hoher Zahl die Kernstädte verlassen, bleibt offensichtlich die negative Wahrnehmung des städtischen Lebensraums mit seiner baulichen Dichte,

(1) Bundesminister für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Perspektiven und Potenziale. – Berlin 2004, S. 360 ff.

(2) Vgl. Simmel, Georg: Die Großstädte und das Geistesleben. In: Das Individuum und die Freiheit. Hrsg.: Simmel, Georg. – Frankfurt 1993

(3) Vgl. Kanther, Michael Alfred; Victor Aimé Huber: Sozialreformer und Wegbereiter der sozialen Wohnungswirtschaft. – Berlin 2000, sowie: Huber, Victor Aimé: Ausgewählte Schriften über Socialreform und Genossenschaftswesen. – Frankfurt a. M. 1990 (Reprint der Ausgabe von 1894 des Verlags der Aktien-Gesellschaft Pionier, Berlin, mit einer Einleitung; neu hrsg. von Wilhelm Treue und Karl Heinrich Kaufhold)

(4) Stadt Wilhelmshaven (Hrsg.): Wilhelmshaven – höchste Umzugsrate in Westdeutschland. – Wilhelmshaven 2005. = Statistik-report, H. I/2005

(5) Vgl. Münz, Rainer; Ulrich, Ralf: Migration und Integration von Zuwanderern. Optionen für Deutschland. Inform. z. Raumentwicklung (1998) H. 11/12, S. 707

seiner Umwelt- und Verkehrsbelastung und sozialräumlichen Polarisierung prägend für die Wohnstandortwahl. Die mögliche Folge einer anhaltenden Wanderung ist, dass auch in Zukunft die Haushalte mit höheren Einkommen das Stadtumland und die Haushalte mit niedrigeren Einkommen die Kernstädte und ihre Stadtquartiere prägen. Diese Polarisierung der Wohnstandortwahl führt dann zu einem weiteren Verlust von Vielfalt und Qualität des Lebensraums Stadt mit seinen Stadtquartieren.

Neue Aufgaben für die Quartiersentwicklung

In der Folge sind die lokalen Akteure aufgefordert, die innerstädtischen Quartiere in sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Belangen so weit zu stabilisieren, dass sie in der inneren und äußeren Wahrnehmung als attraktive Stadtquartiere und nicht als Quartiere des sozialen Abstiegs wahrgenommen werden. Ein attraktives, an die Anforderungen des demographischen Wandels anpassungsfähiges Wohnungsangebot, ein vielfältiges Bildungsangebot und bessere Voraussetzungen zur Teilhabe am Arbeitsmarkt sind die materiellen Grundlagen für eine attraktive Quartiersentwicklung.⁶

Darüber hinaus hat die Verbesserung der Stadtquartiere eine symbolische Ebene. Sie umfasst die Identität des Gebiets, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier sowie das Image des Gebiets. Die symbolische Ebene umfasst Orte, Gegenstände, aber auch ein bestimmtes Lebensgefühl, Menschen oder ein Image des Stadtteils oder des Quartiers. Es geht um das Bild, dass sich jemand von einem Gegenstand oder einem Ort macht. Ein positives Image kann zur Identitätsstärkung beitragen und damit die Identifizierung mit dem Quartier erleichtern, ebenso wie ein negatives Image negative Folgen für die Identität haben kann. Diesen sich selbst verstärkenden Prozess der symbolischen Benachteiligung gilt es zu durchbrechen oder zumindest abzuschwächen.

Schließlich entscheidet der Umgang der Städte mit der vorhandenen und sich entwickelnden soziokulturellen Komplexität und den damit verbundenen Aufgaben der Integration, wie attraktiv eine Stadt für die Zuwanderung von Menschen und wie hoch ihre Anziehungskraft für privates Kapital

und öffentliche Investitionen sein wird. Kulturelle Komplexität kann für die Stadt problematisch oder produktiv sein. Problematisch sind nicht nur offene Konflikte und latente Aggressionen, sondern auch die sozialräumliche Abschottung der einzelnen Kulturen, die isoliert nebeneinander leben. Eine offene Interaktion zwischen Kulturen hat den Austausch von Wissen, Leistungen und Gütern zur Stärkung der Innovationsfähigkeit in Wirtschaft und Kultur und die Erhöhung der Lebensqualität einer Stadt zum Ziel und ist eine der wesentlichen Voraussetzungen einer produktiven Verarbeitung kultureller Komplexität.⁷

Dem tendenziell steigenden Handlungsbedarf der Kommunen, in den Stadtquartieren auf den Wandel des Arbeitsmarkts, die Verstärkung sozialer Disparitäten und anhaltende Stadtumlandwanderung zu reagieren, steht eine sich reduzierende Selbstorganisationskraft gegenüber. Die Bereitschaft der Bürgerschaft zu Aktivitäten der Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilkultur, Stadtteilidentität und lokaler Demokratie verringert sich, weil die historischen Formen sozialer Bindungen wie Familie, Arbeitsplatz, kulturelle Identität, Vereinsstruktur und lokaler Einzelhandel an Bedeutung verlieren.⁸ Die finanziellen Ressourcen der Kommunen sind durch eine deutliche Zunahme der Verschuldung und damit zusammenhängenden starken Einschränkungen der Handlungsfähigkeit geprägt. In der Folge des sozioökonomischen Wandels verstärkt sich das Missverhältnis zwischen der Einnahmen- und der Ausgabe Seite.⁹ Die Kommunen sind angesichts des sinkenden Handlungsspielraums aufgefordert, in den Stadtteilen Kooperationspartner für die ökonomische und soziale Stabilisierung zu gewinnen, die mit ihnen zusammen auf Wert- und Qualitätsverluste innerstädtischer Quartiere reagieren. Dazu bedarf es einer Verbesserung der Kommunikation und Kooperation und des Aufbaus verlässlicher Beteiligungsformen bei der Zusammenführung der zentralen Akteure: der Bewohner und Bewohnerinnen, des Handels und der Gewerbetreibenden, der Grundeigentümer und der lokalen Wohnungswirtschaft.

Für die Quartiersentwicklung ergeben sich daraus folgende Kernaufgaben: die materielle Stabilisierung der Stadtquartiere

(6)
Vgl. Häußermann, Hartmut; Kapphan, Andreas: Bilden sich neue Räume sozialer Benachteiligung? In: Soziale Ausgrenzungen. Hrsg.: Herkommer, Sebastian. – Hamburg 1999, S. 187–207

(7)
Vgl. Ipsen, Detlev: Migration und Vielfalt der Kulturen als Ressource der Stadtentwicklung. In: Das neue Gesicht der Stadt. Hrsg.: Heinrich Böll Stiftung. – Berlin 2006, S. 105–120; Siebel, Walter: Segregation und Integration. Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern. In: wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Hrsg.: Schader Stiftung. – Darmstadt 2001, S. 228–242

(8)
Vgl. Häußermann, Hartmut: Die Stadt als politisches Subjekt – Zum Wandel in der Steuerung der Stadtentwicklung. In: Das neue Gesicht der Stadt. Hrsg.: Heinrich Böll Stiftung. – Berlin 2006, S. 121–135

(9)
„Während die Steuereinnahmen in den westdeutschen Kommunen von 1979 bis 2004 um 99,8 % zugenommen haben, stiegen die Sozialleistungen um 244,6% ...“; vgl. Junkernheinrich, Martin: Wege aus der finanziellen Handlungsunfähigkeit – Über die Schwierigkeiten einer Reform der Gemeindefinanzen. In: Das neue Gesicht der Stadt. Hrsg.: Heinrich Böll Stiftung. – Berlin 2006, S. 121–135

hinsichtlich der Stärkung der Attraktivität des Wohnens und der Sicherung von Bildungschancen, die symbolische Qualifizierung der Stadtquartiere durch die Erarbeitung individueller Stadtteilprofile, die soziale Aufwertung durch einen offenen Umgang mit soziokultureller Komplexität und die Stärkung der lokalen Ressourcen. Durch eine gelungene Gestaltung dieser zentralen Handlungsfelder kann eine Stadt der Stadtteile entstehen, die die Unterschiede ihrer einzelnen Teile als eine besondere Qualität erfahrbar macht.¹⁰

3 Potenziale von Genossenschaften in der Quartiersentwicklung

Die möglichen Beiträge von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung sind so vielfältig wie die Genossenschaften selbst. Sie reichen von der positiven Ausstrahlung, die Traditionsgenossenschaften mit einem solide und gut bewirtschafteten Wohnungsbestand im Quartier haben, bis zu Impulsen, die neu gegründete Genossenschaften mit Selbstorganisation und Selbsthilfe in Wohn- und Wohnumfeldprojekten setzen.

Nach den Grundsätzen des Genossenschaftsrechts erfüllen alle Wohnungsgenossenschaften die Voraussetzungen, ein höheres Maß bürgerschaftlichen Engagements in den Stadtquartieren zu entfalten als die traditionelle Wohnungswirtschaft, da ein höheres Maß der Eigenorganisation ohne staatliche Förderung historisch betrachtet ein Merkmal ihrer Entstehung ist. Ihre Organisation stützt sich auf Selbsthilfe, Solidarität und soziale Stabilität. Das genossenschaftliche Eigentum wird kraft Genossenschaftsgesetz und Satzung auf Dauer individueller Verwertung entzogen und wirkt so theoretisch stabilisierend auf ein Stadtquartier.

Gleichwohl werden die Potenziale, die sich aus der genossenschaftlichen Satzung ergeben, nicht immer als solche wahrgenommen. So schreibt die Expertenkommission Genossenschaften der Bundesregierung zu Recht: „Das diese segensreichen Wirkungen heute nur zum Teil tatsächlich vorhanden sind, steht außer Frage; dass die Wohnungsgenossenschaften angesichts der Altersstruktur ihrer Mitglieder und angesichts der Stagnation in ihrer quantitativen Ent-

wicklung noch nicht zu einem leuchtenden Beispiel für die zukünftige Sozialordnung geworden sind, ist ebenfalls offensichtlich – aber sie haben das Potenzial dazu.“¹¹

Die eingeschränkte Aufgabenwahrnehmung ist in der Struktur der Genossenschaften zu suchen, die satzungsgemäß in erster Linie ihren Mitgliedern zu dienen haben. Diese Form der Abschließung kann zwar soziale Stabilität, aber auch Abgrenzung gegenüber Neuerungen bewirken. In der Folge haben Genossenschaften heute Probleme, junge Haushalte und andere Lebensstilgruppen für sich zu gewinnen, und sie beteiligen sich in vielen Fällen nicht aktiv an der Quartiersentwicklung. Angesichts der Tendenzen der Quartiersentwicklung ist aber die Öffnung in die Stadtquartiere und die Entfaltung der genossenschaftlichen Grundlagen bürgerschaftlichen Engagements zur Sicherung der Werthaltigkeit ihrer Immobilien eine notwendige Aufgabe auch der Sicherung der Interessen der Genossen selbst.

Die Potenziale der Genossenschaft, die in der Gewährleistung von Sicherheit und Qualität, der Chance zu sozialer Einbettung und nachbarschaftlicher Kommunikation und damit gesellschaftlicher Integration liegen, können in den Stadtquartieren einen erweiterten Aktionsraum finden. Wenn sie ihre Besonderheit der Selbstbestimmung und Kommunikation herausstellen und in den Stadtteil ausweiten, können Genossenschaften ihren eigenen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Quartiersentwicklung realisieren.

4 Praxisbeispiele von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung

Auch wenn viele Potenziale heute noch nicht ausgeschöpft werden, engagieren sich bereits viele Genossenschaften in den Kernaufgaben der Quartiersentwicklung durch Sicherung der Standards der Wohnungsversorgung, der Stabilisierung der Bewohnerstruktur mittels Bestandsübernahmen, Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen, der Sicherung sozialer und infrastruktureller Dienstleistungen bis zur Aktivierung der Bewohner und Bewohnerinnen für den Stadtteil.

(10) Vgl. Habermann-Nieße, Klaus: Die Stadt der Stadtteile – Über die Differenzierung und die Qualifizierung der Stadtteile. In: Das neue Gesicht der Stadt. Hrsg.: Heinrich Böll Stiftung. – Berlin 2006, S. 93–104

(11) Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Perspektiven und Potenziale. – Berlin 2004, S. 367

Für die Verbesserung der materiellen Lebensbedingungen ist z.B. der Erhalt von preiswertem Wohnraum bei einkommensadäquater Standardanpassung eine grundsätzliche Voraussetzung. Entsprechende Maßnahmen liegen in einer Modernisierung des Wohnungsbestands unter Einbeziehung von Bewohnerselbsthilfe, einem Neubau, der preiswert ist und sich verlässlich auf nachbarschaftliche Qualitäten einlässt, und der Übernahme von Wohnungsleerständen, die von Umwandlung bedroht sind oder einem spekulativen Markt überstellt werden sollen.

Die Potenziale der Genossenschaften liegen hier einerseits in der Nähe zu ihren Beständen und der damit verbundenen Chance zur Sicherung eines attraktiven Wohnungsbestands. Dieses spiegelt sich in der aktiven Modernisierungstätigkeit und der Anpassung der Bestände an die Anforderungen des demographischen Wandels wider. In städtischen Quartieren mit einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum können Genossenschaften durch Bestandsübernahme bestimmte Milieus an den Stadtteil binden. Darüber hinaus sind die Verbesserung der Versorgungssituation unter Einschluss privater Dienstleistungen und eine stadtteilbezogene Verbesserung der Erwerbs- und Ausbildungssituation für die Bewohnerinnen und Bewohner wichtige Elemente zur Stabilisierung von Stadtquartieren, das auch von Genossenschaften organisiert werden kann.

Beispielhaft zu nennen sind folgende Genossenschaften:

- WOGEBE Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG in Trier (Gründung 1991):

Sie konnte durch Nutzerbeteiligung an der Modernisierung zur Qualifizierung der von Arbeitslosigkeit betroffenen Bewohner beitragen.¹²

- Dienstleistungsgenossenschaft „Genossenschaftliche Immobilien-(beratungs-) Agentur“ GIMA München eG:

Diese von acht Genossenschaften und zwei weiteren Wohnungsgesellschaften mit insgesamt 16 000 Wohnungen gegründete Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, bestehende Hausgemeinschaften zu erhalten und zum Schutz gegen Umwandlung und Vertreibung die Übernahme von Beständen durchzuführen.¹³

- Die Wohnungsbaugenossenschaft Kiel Ost eG (Gründung 1889):

Nach Schließung von Lebensmittelläden in ihrem Quartier hat sie einen Shuttle Bus zum nächsten Lebensmitteleinzelhandel zur Absicherung der Nahversorgung eingerichtet.¹⁴

- Die Wohnungsgenossenschaft wagnis eG in München (Gründung 1998):

„Am Ackermannbogen“ trägt sie auf einer Konversionsfläche durch die Verbindung von Bautätigkeit und Aktivierung der Nachbarschaft im gesamten Baugebiet zur Entwicklung und Stabilisierung des Quartiers bei.¹⁵

Die Verbesserung der sozialen Lebensbedingungen ist unmittelbar verbunden mit dem Schaffen von Möglichkeiten zu nachbarschaftlicher Kommunikation (Anlässe für Kommunikation, Nachbarschaftseinrichtungen, Bewohnervereine etc.), für die genossenschaftliches Wohnen eine gute Voraussetzung bietet. Als zentrales Handlungsfeld ist die Herausbildung von kleinteiligen Nachbarschaften (z.B. in Hausgemeinschaften oder Wohnblocks) zu nennen, um den Aufbau und die Stabilität von Nachbarschaften zu befördern. Hierfür gilt es kulturelle Identitäten zu stärken, gleichzeitig aber auch eine Transparenz und einen Austausch zwischen den Kulturen zu erreichen. Neben der Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens nach innen könnten die sozialen Bezüge durch das Angebot stadtteilorientierter Kultur- und Nachbarschaftsangebote nach außen durch Genossenschaften verbessert werden.¹⁶

Beispielhaft sind hier folgende Genossenschaften zu nennen:

- Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank eG (Gründung 1990) in Mannheim:

Nach Modernisierung der 1990 übernommenen sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände hat sie eine Begegnungsstätte und einen Kindergarten im Bestand eingerichtet und mit den gemeinschaftsfördernden Angeboten zur Stabilisierung des Quartiers beigetragen.¹⁷

- Wohnungsgenossenschaft Freie Scholle Bielefeld eG (Gründung 1911):

Sie richtete im Zuge der Alterung ihrer Mitglieder unter anderem Projekte zur Betreuung, zur Nachbarschaftshilfe und einen Nachbarschaftstreff ein.¹⁸

(12) www.sozialestadt.de/praxisdatenbank (2.12.06): Integrative Sanierung Wohnen, Arbeit und Teilhabe/Selbsthilfe; Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 393

(13) www.gima-muenchen.de Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens. – Berlin 2006, S. 49

(14) www.wbg-kiel-ost.de (2.12.06); Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 393

(15) Skok, Heike: Das wagnis eG Projekt in München: Motor und Kristallisationspunkt für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers. Wohnbund Informationen (2006) H. I/II, S. 22 ff. (Themenheft „Was ist dran an der Reurbanisierung“); www.wagnis.org (2.12.06)

(16) Handlungsfelder siehe in: Stadt Bremen (Hrsg.): Integrierte Handlungskonzepte für die Programmgebiete der sozialen Stadterneuerung. – Bremen 2006, S. 24 ff.

(17) www.sozialestadt.de/praxisdatenbank (2.12.06): Treffpunkt in der Ludwig-Frank-Vermietungsgenossenschaft; Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 391

(18) www.freie-scholle.de (2.12.06); Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften, a. a. O., S. 388 ff.

(19) www.bremer-hoehe.de (2.12.06)

- Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe eG in Berlin Prenzlauer Berg (Gründung 2000):

Sie beschreitet mit Nachbarschaftstreffs, Tauschbörsen, Geschichtswerkstatt, Initiativenfonds und Nachbarschaftsfesten Schritte zur Identifikation mit dem Stadtquartier.¹⁹

- Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG (Gründung 1989):

Sie hat im Herbst 2006 eine historische Grammophonfabrik, die als Stadtteilkultureinrichtung von Künstlern und Gewerbetreibenden genutzt wird, aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover zur Stabilisierung der Kulturarbeit im Stadtquartier übernommen.²⁰ (Dieses Beispiel ist unten ausführlicher beschrieben.)

Die symbolische Qualitätssteigerung liegt einerseits in der verstärkten Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Stadtquartier durch gezielte Maßnahmen zum Nutzen der Wohnbevölkerung, z.B. durch eine erweiterte Bewohnermitbestimmung bei der Gestaltung des Wohnumfelds (Mietergärten, Themengärten, Müllkonzepte und Gestaltung der Hauseingänge) und der Wohnungsbelegung, andererseits in der Verbesserung der Außenwahrnehmung des Stadtquartiers durch Ausbildung eines spezifischen Stadtteilimages.

Die Voraussetzungen zur Aktivierung von Genossenschaften sind vielfältig. Wenn Traditionsgenossenschaften einen zusammenhängenden Wohnungsbestand in einem Quartier haben, prägen sie allein durch ihre Größe das Stadtteilimage mit. In anderen Quartieren sind sie einer von vielen Akteuren. Gleichwohl liegt der Beitrag zur symbolischen Stabilisierung von Stadtquartieren in der Stärkung der Identifikation mit der Wohnung und dem Wohnumfeld. Gemeinschaftliche Aktivitäten der Wohnumfeldgestaltung sind in vielen Genossenschaften vorzufinden. Beispielhaft sei die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG (Gründung 1999) erwähnt: Angeregt durch das ExWoSt-Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ räumte sie das zunehmend verwahrloste und überwucherte Abstandsgrün in der Großsiedlung Kiel Mettenhof durch gemeinschaftliche Aktivitäten auf und gestaltete es um – nicht ohne Widersprüche zu diskutieren (Skaten versus Ruhezone).²¹

Gemeinschaftsaktionen in Genossenschaften können nach innen stabilisierend und nach außen, auf den Stadtteil, aktivierend wirken. Darüber hinaus liegt die Qualität für Stadtquartiere in der Stärkung der positiven Wahrnehmung des Stadtteils. Genossenschaften werben durch Marketing- und Imagekampagnen verstärkt für die Qualitäten ihres Wohnungsbestands.²²

5 Möglichkeiten und Grenzen genossenschaftlichen Engagements

Auch wenn Genossenschaften in erster Linie „ihren Mitgliedern zu dienen“ haben, ist ein Quartiersbezug der Aktivitäten unabhängig vom Gründungsjahr in allen Wohnungsgenossenschaften indirekt und direkt auszumachen. Dieser Quartiersbezug findet sich in vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften wieder, wenn z.B. eine neu gegründete Genossenschaft aus Gründen der „Milieusicherung“ Wohnungsbestände im Bestand erwirbt oder eine große Traditionsgenossenschaft Nachbarschaftseinrichtungen im Quartier anbietet. Gleichwohl sind die genossenschaftlichen Projekte – wie es auch im Ergebnisbericht zum Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ beschrieben wird – geprägt durch ein „Selbstverständnis als Inselprojekt“, für das kleinkörnige Aktivitäten im Vordergrund stehen, die den Anspruch haben, eine ausstrahlende Wirkung im gesamten Quartier zu entfalten.²³ Eine Aktivierung von Genossenschaften für den Quartierszusammenhang über ihre wohnungswirtschaftliche und soziale Funktion hinaus, wie z.B. in Kooperation mit dem örtlichen Handel oder der Kommune das Stadtquartier zu aktivieren, ist bisher wenig entwickelt. Auch die Einflussnahme auf Stadtteilimages ergibt sich bisher vor allem indirekt.

Voraussetzung für eine aktive Rolle der Genossenschaften in der Quartiersentwicklung ist, dass sich die Genossenschaften auf das „Milieu“ in ihrem Stadtquartier einlassen und sich möglichen Konflikten stellen. Wenn die Möglichkeiten, die die Organisationsstruktur bietet, über das genossenschaftliche Innenleben hinaus genutzt und die wohnkulturellen Chancen auf alle sozialen Gruppen im Stadtteil hin orientiert werden, kann der Beitrag von Genossenschaften zur Stabilisierung von Stadtquartieren verstärkt

(20)
www.woge-nordstadt.eG

(21)
Klehn, Kirsten: Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen in einer kleinen Bewohnergenossenschaft. Ziele und erste Erfahrungen im Modellvorhaben der WOG Esbjergweg im ExWoSt Forschungsfeld „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. Wohnbund Informationen (2005) H. II/III, S. 18 (Themenschwerpunkt: Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig Holstein)

(22)
www.wohnen-in-genossenschaften.de (2.12.06)

(23)
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.): Genossenschaftspotenziale, a. a. O., S. 25

werden. Ein Beispiel hierfür ist etwa die Genossenschaft Bremer Höhe, die sich für die Verkehrsberuhigung in ihrem Quartier einsetzt.²⁴ Gleichwohl können die Genossenschaften nicht in allen Kernaufgaben der Quartiersentwicklung Lösungswege anbieten.

Wenn Genossenschaften den Stadtteil über das „Mitgliedergeschäft“ hinaus als Grundlage für ein erfolgreiches wohnungswirtschaftliches Handeln wahrnehmen, stellt sich ihnen die Aufgabe, sich auf die Ausbildung der Stadtteilidentität und den Umgang mit der sozialen und kulturellen Komplexität des Stadtquartiers einzulassen. Dann können sie zu einer zentralen Ressource für eine aktive Quartiersentwicklung werden.

Die Kommunen können auf die Aktivierung befördernd wirken, wenn sie die Genossenschaften in ihre Strategien zur Stadtteilentwicklung einbinden. Sie können die Genossenschaften für die Wohnraumförderung und die energetische Sanierung durch lokale Förderprogramme (wie z. B. das proklima Förderprogramm der Stadtwerke Hannover)²⁵ gewinnen, während die Genossenschaften die Wertschätzung des Stadtteils durch persönliche Präsenz und Kooperation bei kommunalen Attraktivierungsprogrammen (Wohnumfeldmaßnahmen, Spielplatzsanierung etc.) unterstützen. Um diese Potenziale zu entwickeln, ist das Wechselverhältnis zwischen den Genossenschaften – als Bestandteil der lokalen Wohnungswirtschaft – und den Kommunen zu aktivieren.

(24)
www.bremer-hoehe.de
(2.12.06);
Bremer Höhe eG (Hrsg.): Mitteilungsblatt 1/2006. – Berlin 2006, S. 6 f.

(25)
www.proklima-hannover.de
(27.12.06)

Genossenschaft im Stadtquartier Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG, Hannover – eine Genossenschaft als Mittel zur Milieubindung

Die Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG hat sich 1989 als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung als neue Genossenschaft im Sanierungsgebiet Hannover Nordstadt gegründet. Ziel ist die Sicherung preiswerten Wohnraums sowie die Förderung einer neuen genossenschaftlichen Wohnkultur. Dabei geht es einerseits um die Absicherung und Stabilisierung stadtteilspezifischer Wohnformen zwischen Migranten, Rentnern, Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden und Familien, andererseits auch um die Absicherung stadtteilspezifischer Kultureinrichtungen, z. B. durch die Bereitstellung von Räumen für Kinder- und Jugendeinrichtungen oder die Übernahme der Trägerschaft für eine stadtteilübergreifende Kunst- und Kultureinrichtung.

2005 hat die WOG 300 Mitglieder, 228 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten mit drei Kindereinrichtungen. 30 % der Wohnungen werden von Haushalten mit Migrationshintergrund belegt und nahezu alle Wohnungen sind mit einem Dauerbelegungsrecht der Stadt Hannover versehen.



Neubauprojekt Kniestraße

Foto: WOG Nordstadt eG

Multikulturelles Stadtquartier der Gründerzeit

Die Hannoversche Nordstadt stellt eine Mischung aus einem in sich stabilen „multikulturellen Stadtteil“ und einem aufwertungsgefährdeten Altbauquartier mit weiter drohenden Segregationstendenzen dar, wobei diese Unterteilung jeweils teilräumliche Segmente des Stadtteils erfasst. Der Stadtteil hat 16 171 Einwohner (2003) mit einem im Vergleich zur Gesamtstadt hohen Migrantenanteil von 24 % (Hannover Stadt 15 %). Sie wohnen in 9 453 Wohnungen, wovon 1 044 einem kommunalen Belegungsrecht unterliegen. Die Arbeitslosenquote liegt mit 12,4 % leicht über dem städtischen Durchschnitt.

Hervorzuheben ist der hohe Anteil der 18- bis 29-Jährigen von 29 % im Vergleich zu 19 % im Stadtdurchschnitt. Er ist auf das studentische Milieu aufgrund der Nähe zur Universität einerseits und die Bedeutung des Stadtteils als Wohnort und Treffpunkt junger Leute mit geringem Einkommen andererseits zurückzuführen. Diese Mischung ist der Ausgangspunkt für die Konzentration zahlreicher Wohn- und Kulturprojekte dieser Szenen im Stadtteil. Sie begründet die große Bedeutung des Stadtteils für soziale Gruppen, die stadtpolitisch besondere Aufmerksamkeit erhalten (Autonome, Punker, Personen mit erheblichen Drogenproblemen, aber auch Langzeitarbeitslose etc.). Das entstehende Stadtteilmilieu ist nicht konfliktfrei. Höhepunkte sind z. B. die zeitweilige Schließung eines Jugendzentrums, weil unterschiedliche Jugendgruppen türkischer Nationalität ihre Auseinandersetzung ins Zentrum verlagert hatten, oder die seinerzeit bundesweit bekannten „Chaos-Tage“ in den Straßen. Der Ruf nach sozialer Entlastung, zusätzlicher Förderung von Sozialarbeit etc. ist groß.

Materielle Stabilisierung durch Selbsthilfeprojekte und Qualifizierung

Die Projekte der WOGÉ sind Selbsthilfeprojekte, in denen die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in jeweils unterschiedlicher Intensität an der Gestaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihres Wohngebäudes beteiligt werden. Die genossenschaftliche Wohnkultur drückt sich aus im selbst gestalteten Wohnraum, über einen intensiven Kommunikationsprozess beim Bauen und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Andererseits werden Wohnungen im Rahmen der Privatisierung in Sanierungsgebieten aus dem Besitz des Sanierungstreuhänders Stadt Hannover übernommen. In diesen Fällen sind Selbsthilfearbeiten nicht erforderlich – genossenschaftliche Wohnkultur entwickelt sich aus Kontinuität und der Nähe des Trägers.

Die WOGÉ erhält unter Vereinbarung von Belegungsrechten für die Stadt Hannover unterschiedliche Formen der Projektförderung (s. u.). Diese Verpflichtung hat sich bisher nicht als negative Voraussetzung für die Entwicklung von Nachbarschaft herausgestellt. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen in den Fachbereichen Wohnen und Soziales und des überschaubaren Wohnungsbestands kann bei der Belegung auf die Sozialverträglichkeit geachtet werden. Wenn gefestigte Hausgemeinschaften eigene Belegungsvorschläge einbringen, besteht die Möglichkeit, eine einvernehmliche Nachbelegung zu erreichen.



Treffen Jugendwohnprojekt /
Treffen jugendlicher Besucher

Foto: WOGÉ Nordstadt eG

Die Modellprojekte der WOGÉ umfassen folgende Projektstrukturen:

- Modernisierung mit Bewohnerselbsthilfe – Förderung nach Grundsätzen des Städtebauförderungsgesetzes durch Bund, Land und Gemeinde (15 % der Baukosten in Selbsthilfe)
- Wohnungsneubau mit Bewohnerselbsthilfe – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und Zusatzförderung der Stadt Hannover im Sozialen Wohnungsbau – vereinbarte Förderung (10 % der Gesamtkosten in Selbsthilfe),
- Wohnungsneubau mit Integration von Jugendwerkstätten als Jugendwohnprojekt mit Selbsthilfe vor Einzug (ca. 5 %) – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und Zusatzförderung der Stadt Hannover im Sozialen Wohnungsbau
- Übernahme von Wohngebäuden aus Privatbesitz – Unterstützung aus einem kommunalen Interventionsfonds („Selbsthilfe bei Umfeldgestaltung und Instandsetzung/Modernisierung“)
- Jugendwohnen und Gemeinbedarfseinrichtung (Kinderhort und Kinderhaus) – Mischfinanzierung – Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen im Sozialen Wohnungsbau und Förderung nach Grundsätzen des Städtebauförderungsgesetzes
- Übernahme von kommunalen Wohnungsbeständen – Reprivatisierung in Sanierungsgebieten mit dem Ziel der Verbesserung von Wohnsicherheit und allmählicher Entwicklung genossenschaftlicher Wohnkultur mit Kaufpreisreduktion aufgrund der Vereinbarung von Besetzungsrechten
- Übernahme von Stadtteilkultur- und Gewerbeeinrichtungen in Kooperation mit dem Kulturamt der Stadt und Förderung durch Kaufpreisreduktion aufgrund der Vereinbarung langfristiger stabiler Mieten insbesondere für den Kulturbereich.

In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der Genossenschaft im Bereich der Modernisierung und der Bestandserweiterung durch den Erwerb von Immobilien. Für das Selbsthilfeprojekt der Modernisierung Heisenstraße 32 wurde die Genossenschaft mit dem Bauherrenpreis 2003 ausgezeichnet.

Selbsthilfe-Modernisierungsprojekt Heisenbergstraße 32



Hausgemeinschaft / Selbsthilfegruppe



Selbstorganisierter Flohmarkt im Hof



Treffen nach fünf Jahren

Fotos: WOGÉ Nordstadt eG



Selbsthilfeprojekt Schneiderberg 17
(Altbauanierung mit Passivhauskomponenten)



Selbsthelfer in Aktion
Fotos: WOGÉ Nordstadt eG

Das Selbsthilfeprojekt Schneiderberg 17 wurde in 2006 modernisiert und als Altbau mit Passivhauskomponenten als Modellvorhaben des proklima-Fonds der Stadtwerke Hannover und der Deutschen Energieagentur (DENA) gefördert.

2005 hat die WOGÉ erstmalig nach dem Modell einer Dachgenossenschaft Häuser erworben. Die Bewohnerinnen und Bewohner der zum Verkauf stehenden Häuser hatten einen Bewohnerverein gegründet und die WOGÉ um Unterstützung gebeten. Auf der Basis eines gemeinsam ausgearbeiteten Finanzierungsmodells wurden die Häuser erworben, instandgesetzt und an den Bewohnerverein zur Selbstverwaltung verpachtet.

Bei allen Selbsthilfeprojekten leisten die Genossenschaftsmitglieder so genannte „unentgeltliche“ Selbsthilfe und erhalten dafür das genossenschaftliche Dauernutzungsrecht. Sie bekommen einen erweiterten Wohnberechtigungsschein für eine Genossenschaftswohnung und damit das Recht auf eine etwas größere Wohnung als der Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Sie haben eine transparente Mietpreisentwicklung, können sich von Anfang an an der Planung ihrer Wohnung beteiligen und während der Bauphase eigene Vorstellungen einbringen. Schließlich können sie die Hausgemeinschaft zu Projektbeginn gemeinsam zusammenstellen, ihre Nachbarschaft selbst wählen.

Die Selbsthilfe wird in einem kooperativen Verfahren durchgeführt, in das unterschiedliche Qualifikationen gleichberechtigt eingebracht werden. Der Prozess gemeinschaftlicher Selbsthilfe ist nicht konfliktfrei. Zur Klärung gruppeninterner Probleme stehen Selbsthilfebetreuung und der Genossenschaftsvorstand zur Verfügung. Die Erfahrung im Umgang mit Konflikten erzeugt nicht zuletzt die Integrationswirkungen für das anschließende gemeinsame Wohnen im Haus.

Soziale Stabilisierung in Interkulturellen Nachbarschaften

Mit der genossenschaftlichen Trägerschaft ist nicht selbstverständlich und automatisch eine bessere Nachbarschaft verbunden. In den Hausgemeinschaften der WOGÉ ist die Ausprägung nachbarschaftlicher Verhältnisse wegen der differenzierten Formen von Selbsthilfe und Belegung sehr unterschiedlich. Bei Selbsthilfeprojekten entwickelt sich deutlich mehr Nähe in den Hausgemeinschaften als in den Häusern, die konventionell modernisiert und dann von der WOGÉ übernommen werden.

Jenseits von Trägerform und Entstehungsprozess wird die Nachbarschaft natürlich von den individuellen Interessen und Lebensformen der Hausbewohnerinnen und Hausbewohner geprägt. So kommt es auch dazu, dass eine hohe Identifikation und gute Nachbarschaft tendenziell auch Abgrenzungsmechanismen nach innen – innerhalb der Hausgemeinschaft – und außen zur Folge haben und nicht die gewünschte Integrationsfähigkeit erreichen. Der Genossenschaftsvorstand wird in Konfliktfällen zu einer in der Regel erfolgreichen Vermittlung aufgefordert.

Neben dem Prozess der Aneignung der Wohnung und des Wohnumfelds durch Selbsthilfeleistungen ist die bewohnernahe Verwaltung, die soziales und Konfliktmanagement ermöglicht, ein weiterer Baustein, mit dem Integration gefördert werden kann.

Von besonderer Bedeutung für die Herausbildung von Nachbarschaften ist die soziale Verankerung im Stadtteil. Viele Nutzerinnen und Nutzer bringen ihre Sozialisation im Stadtteil Nordstadt in das Wohnprojekt der WOGÉ ein und entwickeln ihre sozialen Aktivitäten in den jeweiligen öffentlichen und privaten Angeboten weiter (Jugendzentren, Kneipen, Begegnungsstätten, kulturelle Einrichtungen etc.). Diese sozialen Netzwerke durch die Garantie von Wohnsicherheit zu erhalten und durch Nähe zu stärken, ist der entscheidende Beitrag neuer Genossenschaften zur Quartiersentwicklung.

Symbolische Stabilisierung durch Sicherung von Stadtteilkultureinrichtungen



Alte Grammophonfabrik, 2006 von der WOGÉ übernommen und als Stadtteilkultureinrichtung genutzt

Foto: WOGÉ Nordstadt eG

Die Alte Grammophonfabrik, in der Emil und Joseph Berliner 1898 die erste Schallplatte produzierten, beherbergt heute mehrere Künstlerateliers und wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Eigentümerin war bis zum 1.11.2006 die Stadt Hannover, die sich von dem Objekt, das Teil des Sanierungstreuhandvermögens ist, im Rahmen der Reprivatisierung trennen musste. Da die WOGÉ bereits für mehrere soziale Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils (Kinderladen, Offener Kinderhort) Räumlichkeiten bereitstellt und über das entsprechende Know-how verfügt, hat sich die Übernahme der Trägerschaft für die Grammophonfabrik angeboten. Auf der Grundlage von langfristigen Mietpreisbindungen für Kultur und Gewerbe konnte ein finanzierbarer Kaufpreis vereinbart werden. Mit der genossenschaftlichen Trägerschaft ist eine auf den Stadtteil orientierte, nichtkommer-

zielle kulturelle Nutzung langfristig sichergestellt. Gleichzeitig will die Genossenschaft das Haus für Aktivitäten in der Genossenschaft nutzen. In den Selbsthilfeprojekten entstand die Idee, ein internetbasiertes Netzwerk „WOGÉ Leben“ mit Angebot zu Nachbarschaftstreffen, Tauschbörsen etc. zu entwickeln. Mit der Übernahme der Alten Grammophonfabrik erhält dieses Angebot eine räumliche Schnittstelle.

Milieubindung als Beitrag für die Quartiersentwicklung

Der Beitrag, den die WOGÉ mit ihren Projekten zur Stabilisierung des Gründerzeitquartiers Nordstadt leistet, liegt in der Vermeidung einer weiteren sozialen Entmischung, einer bewussten Bindung stabiler Milieus im Quartier und dem Engagement gegen spekulativen Verfall oder Verdrängung von Bevölkerungsgruppen durch Aufwertungsinvestitionen.

Über Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, Ausstattungsstandards und des Wohnumfelds sowie beim Zusammenstellen der Hausgemeinschaften wird die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Genossenschaft und dem Stadtteil gefördert.

Mit der Unterstützung nachbarschaftlicher Kommunikation, z.B. durch das Bereitstellen von Gemeinschaftsräumen, und der Sicherung von Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Kinderläden) und Stadtteilkultureinrichtungen (Alte Grammophonfabrik) wird die Integration unterschiedlicher Lebensstile und Kulturen ermöglicht.

In der hannoverschen Nordstadt wird die Genossenschaft zu einem der wenigen stadtteilorientierten Kooperationspartner für kommunale Belange der Wohnungsversorgung und der Sicherung von Stadtteilkultureinrichtungen, nachdem das kommunale Wohnungsunternehmen seine Bedeutung als Akteur der Übernahme und Sicherung von Beständen reduziert hat. Aufgrund der geringen Eigenkapitalbasis ist die Genossenschaft allerdings auf eine Finanzierung angewiesen, die die wirtschaftliche Stabilität der übernommenen Objekte und Einrichtungen auf Dauer sicherstellt. In diesem Fall spielt enge Kooperation eine große Rolle, sei es mit der Stadt Hannover bei der Verabredung einer sensiblen Wohnungsbelegung, mit dem Fachbereich Soziales im Fall der Förderung von Kinder- und Jugendeinrichtungen oder dem Kulturamt und seiner Kulturförderung.