

Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung

Einführung

Rolf Müller

Deutlich stärker als andere Unternehmensformen sind Wohnungsgenossenschaften an demokratischen Prinzipien und sozialen Werten orientiert. Ihre besonderen, konstituierenden Merkmale – Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung – sind nach wie vor aktuell und werden auch heute von vielen Menschen als Basis für ein zeitgemäßes, zukunftsfähiges und dem Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen entsprechendes Modell definiert. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des nahezu in allen Lebensbereichen zunehmend propagierten Konzepts des aktivierenden Staates, das der Eigeninitiative und Eigenverantwortung der Bürger Vorrang vor staatlicher Steuerung oder Aufgabenübernahme einräumt, stehen Wohnungsgenossenschaften aufgrund ihrer besonderen Vorzüge in jüngster Zeit (wieder) im Blickwinkel der Politik. Bereits in der Koalitionsvereinbarung der rot-grünen Bundesregierung aus dem Jahre 2002 wurde das Ziel verankert, das genossenschaftliche Wohnen als dritte Wohnform neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen im Eigentum weiterzuentwickeln. Diese Zielstellung wird auch von der amtierenden Bundesregierung ausdrücklich unterstützt, die sich dabei auf eine breite parlamentarische Mehrheit stützen kann (vgl. Beschluss des Deutschen Bundestags vom 24. Februar 2005 – „Stabilisierung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens“).

Auf der Grundlage des umfangreichen Berichts der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, der auf ein erhebliches Potenzial der Wohnungsgenossenschaften bei der Wohnungsversorgung wichtiger Zielgruppen, bei der privaten Altersvorsorge und bei der Stabilisierung von städtischen Quartieren hinweist, haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ im Rahmen des

Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus initiiert. In 21 Modellvorhaben wurden verschiedene Ansätze, Wege und Strategien zu innovativen Konzepten der Wohnraumversorgung, zur Stärkung des Genossenschaftsgedankens bei der Stadt- und Quartiersentwicklung und -stabilisierung sowie zu Rahmenbedingungen und förderlichen Strukturen zur Unterstützung von Neugründungen erprobt. Ein wesentliches Ergebnis dabei war, dass genossenschaftliche Wohnquartiere relevante Stabilitätsfaktoren für eine soziale Stadt darstellen können.

Neben dem originären Ziel der Versorgung ihrer Mitglieder mit bedürfnisgerechtem Wohnraum entsteht aus dem Selbstverständnis von Genossenschaften und ihrem ganzheitlichen Ansatz heraus häufig auch eine besondere Verantwortlichkeit für das nähere Umfeld, das angrenzende Quartier sowie für die Lebensbedingungen der dort lebenden Menschen. Genossenschaften verfügen über wichtige Ressourcen und Potenziale mit Ausstrahlungseffekten auf die Menschen und das Umfeld. Zu nennen sind hier vor allem der in der Regel gute bauliche Zustand genossenschaftlicher Bestände, geschlossene Siedlungsstrukturen, die guten nachbarschaftlichen Beziehungen und das bürgerschaftliche Engagement der Mitglieder in der Selbstverwaltung und ihre Partizipation im Wohnumfeld und im Quartier. Viele Wohnungsgenossenschaften verfügen über Gemeinschaftsräume, die über die Mitglieder hinaus teilweise allen Anwohnern zur Nutzung offenstehen und damit dem gesamten Quartier zugute kommen. Die solcherart auf Wohnumfeld, Wohnquartier und Stadtteil gerichteten Aktivitäten sind allerdings zumeist weniger als gezielte genossenschaftliche Maßnahmen zur Quartiersentwicklung zu verstehen, wie sie ansonsten im Rahmen kommunaler Strategien praktiziert werden. Sie sind eher als zusätzliches Angebot eines weit reichenden genossenschaftlichen Verständnisses von Wohnraumversorgung und -be-

Rolf Müller
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn
E-Mail: rolf.mueller@bbr.bund.de

wirtschaftung zu begreifen, die im kleinen Maßstab mitgliederbezogen angelegt sind, aber durchaus eine große Ausstrahlung haben können.

In diesem Heft stehen daher ganz konkrete, praktische Beiträge und Beispiele im Vordergrund, die Wohnungsgenossenschaften in der Quartiersentwicklung leisten können.

Der Einführungsbeitrag von *Barbara Crome* bietet nach einem historischen Abriss der Entwicklung des Wohnungsgenossenschaftswesens einen aufschlussreichen Überblick über die aktuelle Situation der rd. 2 000 Genossenschaften in Deutschland, deren Größen- und Mitgliederstruktur sowie die Zusammensetzung ihrer Wohnungsbestände. Er vermittelt damit einen ersten Eindruck über die breite Vielfalt und Lebendigkeit genossenschaftlichen Wohnens.

Ausgehend von aktuellen Fragen und gegenwärtigen Problemlagen der Quartiersentwicklung stellen *Klaus Habermann-Nieß*e und *Kirsten Klehn* in ihrem Beitrag konkrete Beispiele genossenschaftlichen Engagements im Quartier dar und zeigen so die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen genossenschaftlicher Beiträge zur Fortentwicklung städtischer Quartiere auf. Ausführlich beschrieben wird das Beispiel der WOG Nordstadt eG in Hannover, die den Selbsthilfeaspekt genossenschaftlichen Wohnens besonders betont und insbesondere die soziale Stabilisierung interkultureller Nachbarschaften und Milieus zum Ziel hat.

Angesichts der bedeutenden, politisch kontrovers diskutierten Veräußerungen namentlich kommunaler Wohnungsbestände – u. a. an international agierende Finanzinvestoren – weist der Beitrag von *Barbara König* einen sehr aktuellen Bezug auf. Nach einer kritischen Auseinandersetzung mit förderpolitischen Entscheidungen, die einem gewachsenen Interesse an genossenschaftlichen Wohnformen entgegenstehen, sowie den erwarteten Folgen der Verkäufe

für die Sozialstrukturen in den Quartieren beleuchtet er die (begrenzten) Möglichkeiten von Wohnungsgenossenschaften bei der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und fordert eine nachhaltigere Unterstützung genossenschaftlicher Lösungen, wenn diese eine ernsthafte Alternative sein sollen.

Gegenstand des Beitrags von *Stephan Beetz* sind die Entwicklung, die Funktion und die mögliche Gestaltung von Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnungsbeständen. Aktive Steuerungsmöglichkeiten für die Genossenschaften liegen beispielsweise in einem gezielten Mitgliedermanagement zur Herstellung einer weitgehenden sozialen Homogenität, die sich als vorteilhaft für die Entstehung von Nachbarschaften erwiesen hat. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten werden in gemeinsamen Aktivitäten der Bewohner, in kulturellen und sozialen Angeboten oder auch in der persönlichen Präsenz und Ansprechbarkeit der Genossenschaft für ihre Bewohner gesehen.

Den besonderen Problemen von Stadtquartieren im Stadtbau widmen sich die Ausführungen von *Winfried Haas*, *Elke Koch* und *Ines Senfleben*. Sie schildern die Möglichkeiten einer Stadtteilgenossenschaft zur Verbesserung der Lebensbedingungen in einem von hohen Bevölkerungsverlusten betroffenen Stadtteil in Chemnitz. Hier handelt es sich nicht – wie bei den anderen Beiträgen – um eine Wohnungsgenossenschaft, sondern um eine Vereinigung von wirtschaftlicher Tätigkeit, Gemeinwesenaktivitäten und Stadtteilmarketing für das Stadtquartier unter einem genossenschaftlichen Dach.

Abgerundet wird das Heft durch einen Einblick von *Britta Tornow* in die dänischen Wohnungsgenossenschaften, die wegen ihrer vielfältigen Aktivitäten in der Quartiersentwicklung sowie ihrer dezentralen Organisationsstrukturen auch für Deutschland Vorbildcharakter haben könnten.