
Kurzfassungen – *Abstracts*

Barbara Crome:

Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften
in Deutschland

Development and situation of housing associations in Germany

In Deutschland gibt es derzeit rund 2 000 Wohnungsgenossenschaften mit fast 2,9 Mio. Mitgliedern. Die Anfänge der Genossenschaftsbewegung in Deutschland gehen bis ins 19. Jahrhundert zurück, seitdem gab es immer wieder Gründungswellen, die meist eine Reaktion auf eine unzureichende Wohnraumversorgung oder eine Wohnungsnot nach den Weltkriegen waren.

Die heutigen Wohnungsgenossenschaften konzentrieren sich vor allem in den großen Ballungsräumen in Westdeutschland und in den ostdeutschen Bundesländern. Aufgrund ihrer in der Regel günstigen Mieten leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung insbesondere für Haushalte mit eher geringem Einkommen. Aktuell hat die Politik die Wohnungsgenossenschaften wegen ihrer besonderen Qualitäten „wiederentdeckt“. Sie sieht Potenziale von Wohnungsgenossenschaften vor allem auch in verschiedene Aktivitäten im Wohnumfeld, mit denen sie einen Beitrag zur Entwicklung und Stabilisierung von städtischen Quartieren leisten können.

At present there are about 2 000 housing associations in Germany with almost 2.9 million members. The beginnings of the association movement in Germany date back to the 19th century. Since then foundation waves have occurred again and again, which were mostly a reaction to insufficient housing provision or a housing shortage after the World Wars. Today's housing associations concentrate mainly in the large urban agglomerations in West Germany and in the East German federal states. Due to their generally cheap rents they make a considerable contribution to housing provision particularly for households with rather low incomes. Currently housing policy has "rediscovered" housing associations due to their particular qualities. It sees potentials of housing associations mainly in different activities in the housing environment, with which they can contribute to the development and stabilization of urban neighbourhoods.

Klaus Habermann-Nieße, Kirsten Klehn:

Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung

The contribution of housing cooperatives to urban development

Wohnungsgenossenschaften blicken in Deutschland auf eine lange Tradition zurück. Anknüpfend an den historischen Genossenschaftsgedanken entdecken heute neu gegründete und alte Genossenschaften die Qualitätsmerkmale genossenschaftlichen Wohnens wie Wohnsicherheit, Selbst- und Nachbarschaftshilfe als Elemente der „Milieubindung“ und als wirtschaftliche Komponente zur Werterhaltung des Vermögens wieder. Die genossenschaftlichen Wohnungsbestände sind räumlich-funktional eingebunden in Stadtquartiere. Ihre

Housing cooperatives look back on a long tradition in Germany – many of the large municipal housing companies are organized in the form of a cooperative. Intrigued by the historical cooperative idea, newly founded as well as established housing companies are now rediscovering the qualities of cooperative housing. These comprise e.g. long-term (or lifelong) lease, self-help and neighbourly help as elements of tenant retention and as an economical factor for preserving the value of the property. Cooperative housing stock is closely connected to spaces and

Attraktivität steht in engem Wechselverhältnis zur Qualität des dort vorhandenen Wohnungsangebots. Auch wenn Genossenschaften satzungsgemäß in erster Linie „ihren Mitgliedern zu dienen“ haben, besteht immer ein Zusammenhang zum Stadtquartier, in das der Wohnungsbestand eingebunden ist. Diese Austauschbeziehung findet sich wieder in vielfältigen Aktivitäten der Genossenschaften, wenn sie z.B. Nachbarschaftseinrichtungen für das ganze Stadtquartier anbieten oder aus Gründen der „Milieusicherung“ Wohnungsbestände im Quartier erwerben.

Viele Aktivitäten von Genossenschaften weisen nach, dass sie den Stadtteil über das „Mitgliedergeschäft“ hinaus als Grundlage für ein erfolgreiches wohnungswirtschaftliches Handeln wahrnehmen. Damit setzen sie sich mit der Ausbildung der Stadtteilidentität und dem Umgang mit der sozialen und kulturellen Komplexität des Stadtquartiers bewusst auseinander und werden zu einer zentralen Ressource für eine aktive Quartiersentwicklung.

Voraussetzung für eine aktive Rolle der Genossenschaften in der Quartiersentwicklung ist, dass sie sich einerseits auf das „Milieu“ in ihrem Stadtquartier einlassen und andererseits möglichen Konflikten stellen. Nur dann können die Qualitäten der genossenschaftlichen Organisationsform einen Beitrag zur Stabilisierung von Stadtquartieren liefern. Gleichwohl werden Genossenschaften wie auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht in allen Kernaufgaben der Quartiersentwicklung Lösungswege anbieten können. Ihre Bedeutung liegt darin, aus ihrer Kenntnis von lokalen Strukturen als Kooperationspartner für Kommunen zur Verfügung zu stehen.

functions of a town district. The attraction of town districts in turn is related closely to the quality of the local housing stock. Even though the main objective of a cooperative (according to its statutes) is to “serve its members” there always is an interrelation to the town district in which its housing stock is situated. This connectivity is demonstrated in manifold actions, for instance if a housing cooperative supplies social facilities for a whole neighbourhood or enlarges its housing stock in the same district to support its objective of tenant retention.

Many of these actions prove that – beyond tenant retention – housing cooperatives perceive town districts as a basis for successful economical performance. Cooperatives have to respond to the development of a district identity and deal consciously with the social and cultural complexity of a town district. By this, they become a central resource of active urban development.

A precondition for housing cooperatives to take an active role in urban development is for them to be open to the social environment of their district, but also to stand up to possible conflicts. Only then can the inherent qualities of the cooperative form of organization contribute to the stabilization of town districts. Nonetheless, housing cooperatives and housing companies will not be able to offer solutions for all important tasks of urban development. The relevance of housing cooperatives as co-operation partners for municipal authorities is based essentially on their knowledge of local structures.

Barbara König:

Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände

Challenges of urban development: housing associations and the privatization of public housing stocks

Wohnungsgenossenschaften sind wieder aktiver geworden. Ihre Handlungsspielräume und Potenziale auf den Wohnungsmärkten und in der Stadtentwicklung waren in den letzten Jahren Objekt vielfältiger Unter-

Housing associations have become more active again. Their scopes for action and their potentials on the housing markets and in urban development have been the object of various investigations and also of

suchungen und auch Erwartungen. Besonders im Zusammenhang mit den Verkäufen öffentlicher Wohnungsbestände werden Genossenschaften vermehrt als Alternative zu den auf dem Markt agierenden Investorengesellschaften diskutiert. Die Annahme, dass genossenschaftliche Lösungen einen an den Bewohnern orientierten Verkauf ermöglichen und in der Folge auch positiv auf die Stadtteilentwicklung wirken können, steht allerdings im Widerspruch zur Abschaffung jeglicher öffentlichen Förderung. Der Beitrag legt dar, dass die Übernahme öffentlicher Wohnungsbestände durch Genossenschaften ohne öffentliche Unterstützung keine reale Chance hat. Unterstützungsformen der öffentlichen Hand für genossenschaftliche Modelle können jedoch vielfältiger Art sein. Und auch wenn die Investition in Genossenschaftsprojekte im Widerspruch zu den Erwartungen kurzfristiger hoher Gewinne steht, die mit den Verkäufen öffentlicher Wohnungsbestände zumeist verbunden werden, rechnet sie sich jedoch für die Städte auf lange Sicht.

expectations in recent years. Particularly in connection with the sales of public housing stocks associations are increasingly discussed as an alternative to the investor societies acting on the market. The assumption that associative solutions allow a sale oriented towards the residents and as a result can positively affect urban district development is, however, in contrast to the abolition of any public support. The article shows that the takeover of public housing stocks by associations has no real chance without public support. Forms of support of the public sector for association models can, however, be of a varied nature. And even if the investment in association projects is in contrast to the expectations of short-term high profits that are mostly associated with the sales of public housing stocks, they are still worthwhile for the cities in the long term.

Stephan Beetz:

Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften

Housing associations and neighbourhoods

Nachbarschaften sind ein wesentlicher Bestandteil genossenschaftlichen Selbstverständnisses und dennoch keine Selbstverständlichkeit. Obwohl in ihrer Funktion verändert, stellen sie auch heute eine wichtige Voraussetzung für die Wohnqualität und die Entwicklung von Stadtquartieren dar. Immobilienentwicklungen schlagen fehl, wenn die Nachbarschaften außer Blick geraten. Der Beitrag behandelt auf der Basis empirischer Ergebnisse aus Berliner und Brandenburger Wohnungsgenossenschaften moderne Gestaltungsformen von Nachbarschaften. Dabei steht die Überlegung im Zentrum, keine Strategie der Mitgliederselektion zu betreiben, sondern die Potenziale der Mitgliederbeziehungen aktiv zu nutzen. Zunehmende Bedeutung erhält die Gestaltung intergenerationeller Beziehungen in stark alternden Nachbarschaften, auf die besonders eingegangen wird.

Neighbourhoods are a major part of the self-conception of associations but nevertheless no matter of course. Although they have changed in their function, they constitute an important precondition for housing quality and the development of urban neighbourhoods even today. Real estate development fails if neighbourhoods are not taken into account. On the basis of empirical findings from housing associations in Berlin and Brandenburg the article considers modern forms of the shaping of neighbourhoods. In this context the central consideration is not to carry out a strategy of member selection but to make active use of the potentials of the relationships among the members. The shaping of inter-generational relationships in strongly ageing neighbourhoods is increasing in importance, which is considered in particular detail.

Winfried Haas, Elke Koch, Ines Senftleben:

Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG – ein Netzwerk zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil

The urban district association Sonnenberg eG – a network for sustainable improvement of living conditions in an urban district

Der Stadtteil Sonnenberg in Chemnitz ist ein in der Gründerzeit entstandenes und zentrumsnah gelegenes Stadtviertel mit etwa 14 500 Einwohnern. Trotz intensiver Sanierungsbemühungen seitens der Stadt und der Bürgerschaft konzentrieren sich auf dem Sonnenberg besondere soziale, räumliche, verkehrliche und bauliche Problemlagen. Überdeutliches Symptom für eine funktionale Störung im Stadtteil ist die Leerstandssituation, die besonders gravierend am Wohnungsleerstand sichtbar wird. Für die Perspektive des Sonnenbergs ist das fest verwurzelte Negativ-Image in der Chemnitzer Bevölkerung ein Entwicklungshemmnis. Auswirkungen sind vor allem im sinkenden sozialen Niveau des Stadtteils zu spüren.

Vor diesem Hintergrund entstand ein Aktionsbündnis sehr unterschiedlicher Akteure – Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Chemnitzer Agenda 21 und viele Akteure aus dem Stadtteil – zur Stabilisierung und Aufwertung des Sonnenbergs. Die am 29. Juni 2005 gegründete Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG bedeutet in diesem Prozess einen wichtigen Meilenstein. Sie vereinigt wirtschaftliche Tätigkeit, Gemeinwesenaktivitäten und Stadtteilmarketing unter einem genossenschaftlichem Dach. In der Satzung sind deshalb als Zweck und Ziele der Genossenschaft neben der wirtschaftlichen Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb auch die nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil Sonnenberg festgeschrieben, insbesondere durch die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und kulturellen Entwicklung des Stadtteils.

The urban district Sonnenberg in Chemnitz is an urban quarter which developed in the foundation age and is situated close to the centre with about 14 500 inhabitants. In spite of intensive renewal efforts of the city and the citizens, particular social, spatial, traffic and building problems concentrate in Sonnenberg. A more than clear symptom of a functional disturbance in the urban district is the situation of vacancies, which is particularly obvious with respect to housing vacancies. For the perspective of Sonnenberg the deep-rooted negative image in the population of Chemnitz is an obstacle to development. Effects can be felt particularly in the declining social standard of the urban district.

Against this background an action alliance developed with very different agencies – urban administration, housing firms, Chemnitz Agenda 21 and many actors from the urban district – for the stabilization and revaluation of Sonnenberg. The urban district association Sonnenberg eG, which was founded on 29th June 2005, signifies an important milestone in this process. It unites economic activities, community activities and urban district marketing under the roof of an association. Therefore the sustainable improvement of the living conditions in the urban district Sonnenberg is laid down in the statutes as the purpose and aim of the association in addition to the economic promotion of its members through a common business operation, particularly through the promotion of the economic, social, urban and cultural development of the urban district.

Britta Tornow:

Wohnungsgenossenschaften in Dänemark – Akteure in der sozialen Quartiersentwicklung

Housing associations in Denmark – actors in social neighbourhood development

In Dänemark sind zwei Typen von Wohnungsgenossenschaften zu unterscheiden: die gemeinnützigen und die privaten Genossenschaften. Die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften haben mit ihren dezentralen und demokratischen Strukturen und ihren Wohnungsbeständen in geschlossenen Siedlungen einen starken Quartiersbezug. Ein zentrales Anliegen der Genossenschaften, das über die Wohnraumversorgung hinausgeht, ist die Förderung der Nachbarschaft in den Quartieren durch Gemeinschaftshäuser und vielfältige Aktivitätsangebote. In den sozial benachteiligten Wohngebieten erweisen sie sich als engagierte Akteure und Kooperationspartner der Kommunen in den öffentlich geförderten Projekten zur Stabilisierung der Quartiere.

Der Rolle der privaten Wohnungsgenossenschaften ist eher im Wohnumfeld zu verorten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der innerstädtischen Quartiere durch eine bewohnerorientierte Sanierung von Altbausubstanz und ein hohes Engagement in der Stadterneuerung und Wohnumfeldverbesserung.

In Denmark two types of housing associations can be distinguished: non-profit and private associations. With their decentralized and democratic structures and their housing stock in closed estates the non-profit housing associations have a close relationship with the neighbourhood. A central aim of the associations that goes beyond the provision of housing is the promotion of neighbourhood relations through community houses and various activity offers. In socially disadvantaged housing areas they prove to be engaged actors and co-operation partners of the municipalities in the publicly supported projects for the stabilization of the neighbourhoods. The role of the private housing associations is found rather more in the housing environment. They make an important contribution to the stabilization of inner-city neighbourhoods through a resident-oriented renovation of the old building stock and a strong engagement in urban renewal and the improvement of the housing environment.