



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Bauen und Wohnen Wohnungsentwicklungen

Mehr Qualität im Quartier

Der Beitrag von Wohnungsentwicklungen zur Quartiersentwicklung

Wohnungsentwicklungen haben in Deutschland eine lange Tradition. Sie entstanden im ausgehenden 19. Jahrhundert angesichts von Wohnungsnot und niedrigen Haushaltseinkommen. Anknüpfend an den historischen Genossenschaftsgedanken entdecken heute 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 und leisten einen wichtigen Beitrag zur Qualitätsverbesserung von Stadtquartieren.



Wohnungsentwicklungen können dazu beitragen, dass sich Stadtteile positiv entwickeln.

Neue Aufgaben für die Quartiersentwicklung



Stadtteile sollen als attraktiv wahrgenommen werden, nicht als Quartiere des sozialen Abstiegs

Mit anhaltend ungleicher Einkommensentwicklung, sozialräumlicher Segregation und soziokultureller Komplexität aufgrund von Migration verstärken sich die sozialen und kulturellen Disparitäten der Stadt. 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 demografischen Wandels anpassungsfähiges Wohnungsangebot, ein vielfältiges Bildungsangebot und bessere Voraussetzungen zur Teilhabe am Arbeitsmarkt sind die materiellen Grundlagen für eine attraktive Quartiersentwicklung. Darüber hinaus hat die Verbesserung der Stadtquartiere eine symbolische Ebene. Sie umfasst die Identität des Gebiets, die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier sowie das Image des Gebiets.

Allerdings verringert sich die Bereitschaft der Menschen zu Aktivitäten der Qualifizierung und Entwicklung von Stadtkultur, Stadtteilidentität und lokaler Demokratie. Die Kommunen sind angesichts des sinkenden Handlungsspielraums gefordert, 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/innen, des Handels und der Gewerbetreibenden, der Grundeigentümer und der lokalen Wohnungswirtschaft. Auf welche Weise können Genossenschaften und kann genossenschaftliches Wohnen zur Qualitätsverbesserung von Stadtquartieren beitragen?

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 Genossenschaftsrechtes erfüllen alle Wohnungsentwicklungen 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.



Tragen Glasfassaden zur Quartiersverbesserung bei?

Gleichwohl werden die Potenziale, die sich aus ihrer Satzung ergeben, nicht immer als solche wahrgenommen und so schreibt die Expertenkommission Genossenschaften der Bundesregierung zu Recht: „Dass diese segensreichen Wirkungen heute nur zum Teil tatsächlich vorhanden sind, steht außer Frage; dass die Wohnungsentwicklungen angesichts der Altersstruktur ihrer Mitglieder und angesichts der Stagnation in ihrer quantitativen Entwicklung noch nicht zu einem leuchtenden Beispiel für die zukünftige Sozialordnung geworden sind, ist ebenfalls offensichtlich - aber sie haben das Potenzial dazu.“ (Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen 2004, S. 367)

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.

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/innen für den Stadtteil.

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 Wohnungsbestandes unter Einbeziehen 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 Wohnungsbestandes. Dieses spiegelt sich in der aktiven Modernisierungstätigkeit und der Anpassung der Bestände an die Anforderungen des demografischen Wandels wider. In städtischen Quartieren mit einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum können Genossenschaften durch Bestandsübernahme bestimmte Milieus an den Stadtteil binden. Darüber hinaus ist die Verbesserung der Versorgungssituation unter Einschluss privater Dienstleistungen und eine stadtteilbezogene Verbesserung der Erwerbs- und Ausbildungssituation für die Bewohnerinnen und Bewohner ein wichtiges Element zur Stabilisierung von Stadtquartieren, das auch von Genossenschaften organisiert werden kann.

Beispielhaft zu nennen sind

die WOGEBE Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG in Trier (Gründung 1991), die durch Beteiligung der Nutzer/innen an der Modernisierung zur Qualifizierung der von Arbeitslosigkeit betroffenen Bewohner beitragen konnte;

Acht Genossenschaften und zwei weitere Wohnungsgesellschaften mit insgesamt 16.000 Wohnungen haben die Dienstleistungsgenossenschaft „Genossenschaftliche Immobilien- (beratungs-)Agentur“ GIMA München eG gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hat, bestehende Hausgemeinschaften zu erhalten und zum Schutz gegen Umwandlung und Vertreibung die Übernahme von Beständen durchzuführen;

die Wohnungsbaugenossenschaft Kiel Ost eG (Gründung 1889), die nach Schließung von Lebensmittelläden in ihrem Quartier einen Shuttle Bus zum nächsten Lebensmitteleinzelhandel zur Absicherung der Nahversorgung eingerichtet hat;

die Wohnungsgenossenschaft wagnis eG in München (Gründung 1998), die „Am Ackermannbogen“ auf einer Konversionsfläche durch die Verbindung von Bautätigkeit und Aktivierung der Nachbarschaft im gesamten Baugebiet zur Entwicklung und Stabilisierung des Quartiers beiträgt.

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 (zum Beispiel 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.

Beispielhaft zu nennen sind folgende Genossenschaften:

die Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank eG (Gründung 1990) in Mannheim hat nach Modernisierung der 1990 übernommenen sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände eine Begegnungsstätte und einen Kindergarten im Bestand eingerichtet und mit den Gemeinschaft fördernden Angeboten zur Stabilisierung des Quartiers beigetragen;

die Wohnungsgenossenschaft Freie Scholle Bielefeld eG Gründung (1911) richtete im Zuge der Alterung ihrer Mitglieder unter anderem Projekte zur Betreuung, zur Nachbarschaftshilfe und einen Nachbarschaftstreff ein;

die Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe eG in Berlin Prenzlauer Berg (Gründung 2000) beschreitet mit Nachbarschaftstreffs, Tauschbörsen, Geschichtswerkstatt, Initiativenfonds und Nachbarschaftsfesten Schritte zur Identifikation mit dem Stadtquartier;

die Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG (Gründung 1989), 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.



Spielplätze für Kinder machen Viertel attraktiver.



Ein attraktives Wohnumfeld trägt zu einem verbesserten Stadtteilimage bei.

Die symbolische Qualitätssteigerung liegt einerseits in der verstärkten Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Stadtquartier durch gezielte Maßnahmen zum Nutzen der Wohnbevölkerung, wie z.B. durch eine erweiterte Mitbestimmung der Bewohner/innen bei

Gestaltung des Wohnumfeldes (Mietergärten, Themengärten, Müllkonzepte und Gestaltung der Hauseingänge) und bei 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, sind sie allein durch ihre Größe Bestandteil der Prägung des Stadtteilimages. In anderen Quartieren sind sie einer von vielen Akteuren. Gleichwohl liegt der Beitrag zur symbolischen Stabilisierung von Stadtquartieren in der Stärkung der Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld. Gemeinschaftliche Aktivitäten der Wohnumfeldgestaltung sind in vielen Genossenschaften vorzufinden.

Beispielhaft sei

die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG (Gründung 1999) erwähnt, die das zunehmend verahlroste und überwucherte Abstandsgrün in der Großsiedlung Kiel Mettenhof durch gemeinschaftliche Aktivitäten - nicht ohne Widersprüche zu diskutieren (Skaten versus Ruhezone) - angeregt durch das ExWoSt-Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ aufräumte und umgestaltete.

Gemeinschaftsaktionen in Genossenschaften können nach innen stabilisierend und nach außen auf den Stadtteil als positive Aktivität 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.

Möglichkeiten und Grenzen Genossenschaftlichen Engagements

Auch wenn Genossenschaften in erster Linie „ihren Mitgliedern zu dienen“ haben, so ist ein Quartiersbezug der Aktivitäten 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 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.

Eine Aktivierung von Genossenschaften für den Quartierszusammenhang über ihre wohnungswirtschaftliche und soziale Funktion hinaus, wie z.B. in Kooperation mit örtlichem Handel oder Kommunen das Stadtquartier zu aktivieren, ist bisher wenig entwickelt. Auch die Einflussnahme auf Stadtteilimages ist vor allem indirekt vorhanden.

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



Wichtig ist, dass die Mieter sich wohlfühlen.

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.

Auf die Aktivierung befördernd wirken können die Kommunen, wenn sie die Genossenschaften in ihre Strategie zur Stadtteilentwicklung einbinden. Sie können die Genossenschaften für die Wohnraumförderung und die energetische Sanierung durch lokale Förderprogramme 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.

Bei dem vorliegenden Beitrag handelt es sich um eine gekürzte Version eines von den Autoren veröffentlichten Beitrages in den Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, Bonn 2007, S. 223 ff.

Autoren:

Dr. Klaus Habermann-Nieß, Planungsbüro plan zwei Stadtplanung und Architektur
www.plan-zwei.com, habermann-niesse@plan-zwei.com

Dipl.-Ing. Kirsten Klehn, IWS Hannover
www.iws-hannover.de, klehn@iws-hannover.de

Literatur:

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.): Genossenschaftspotenziale Modell genossenschaftlichen Wohnens - Berlin 2006

Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften - Perspektiven und Potenziale, Berlin 2004

Habermann-Nieß, 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

Klehn, Kirsten; in: Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen in einer kleinen Bewohnergenossenschaft, Ziele und erste Erfahrungen im Modellvorhaben der WOGES Esbjergweg im ExWoSt Forschungsfeld "Erschließen von Genossenschaftspotenzialen", in: wohnbund informationen Themenschwerpunkt - Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig Holstein, Heft II+III/05 - München 2005, S. 18

Links zu den Genossenschaften:

www.gima-muenchen.de

www.wbg-kiel-ost.de

www.wagnis.org

www.freie-scholle.de

www.bremer-hoehe.de

www.woge-nordstadt.de

www.wohnen-in-genossenschaften.de

www.sozialestadt.de/praxisdatenbank

[Genossenschaftspreis 2008](#)
