



Zuhause im Quartier

Wohnungsgenossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile:
Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen

Impressum

Zuhause im Quartier

Wohnungsgenossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile:
Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen.

Herausgeber:

Wohnen in Genossenschaften e.V.
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 16998-25
E-Mail: info@wohnen-in-genossenschaften.de
Internet: www.wohnen-in-genossenschaften.de

Bearbeitung:

Ronja Decker M.Sc. Stadtplanung
Prof. Dr. Klaus Selle

Layout & Gestaltung:

Ronja Decker M.Sc. Stadtplanung

Januar 2021

Inhalt

	Grußwort	05
	Vorwort	06
A	Zuhause im Quartier? Eine Einführung	07
A.1	Wohnen ist mehr	07
A.2	Umfelder: Was bedeuten Standort und Quartier für Unternehmen und Bewohnerschaft?	10
A.3	Über die Wohnung hinaus: Genossenschaften als Quartiersakteure	16
A.4	Zum Schluss: Zusammenhängen gerecht werden, Potenziale mobilisieren, Profile schärfen – aber wie?	23
B	Genossenschaften im Quartier. Aktivitäten und Erfahrungen von Mitgliedsgenossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften«	27
B.1	Die Fragen an die Praxis	28
B.2	Beiträge zur baulich-räumlichen Quartiersentwicklung	35
B.3	Beiträge zur sozialen Quartiersentwicklung	47
B.4	Wohnungsgenossenschaften als Quartiersakteure	62
B.5	Voraussetzungen, Motive und Ziele	69
B.6	Resümee	73
C	Gemeinschaft, Nachbarschaft, Quartier. Projekte und Impulse genossenschaftlicher Neugründungen – eine erweiterte Recherche	79
C.1	Auf den ersten Blick: Gemeinsame Nenner	106
C.2	Profile: Vielfältige Schwerpunktsetzungen neuer Genossenschaften	109
C.3	Im Fokus: Bezüge zum Quartier	114
D	Auf gute Nachbarschaft – Abschlussworkshop. Warum das Zusammenleben im Quartier verstärkte Aufmerksamkeit genießt und wie Genossenschaften Einfluss nehmen (können).	119
E	Geschärftes Profil. Wohnungsgenossenschaften – Zuhause im Quartier. Ein Resümee	129

Anhang

Grußwort



Franz-Bernd Große-Wilde

Vorstandsvorsitzender
„Wohnen in Genossen-
schaften e.V.“

Vorstandsvorsitzender
Spar- und Bauverein eG
Dortmund



Alexander Rychter

Verbandsdirektor
VdW Rheinland Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren,

noch nie haben wir so viel Zeit zu Hause verbracht wie im vergangenen Jahr. Die Corona-Pandemie hat das Wohnen in den Mittelpunkt des Lebens jedes Einzelnen gerückt. Doch auch unabhängig davon, geht das Gefühl des „Zuhause-seins“ über die eigenen vier Wände hinaus und wird dauerhaft vom Leben in der Nachbarschaft geprägt.

Die vorliegende Studie „Zuhause im Quartier“ verdeutlicht die wichtige Rolle von Wohnungsbaugenossenschaften in Wohn- und Stadtquartieren und ihren Nachbarschaften. Mit einer umfangreichen empirischen Analyse in verschiedensten Quartieren zeigt sie den vielfältigen Umgang von Genossenschaften mit lokalspezifischen Ansprüchen und globalen Herausforderungen. Dabei bergen die lokale Verankerung und die individuelle Ausgestaltung des genossenschaftlichen Gedankens die Chance, gemeinsam mit den Mitgliedern das Zuhause entsprechend ihrer individuellen Ansprüche vor Ort zu gestalten und Quartierskonzepte maßgerecht zuzuschneiden.

Im Namen des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V., des VdW Rheinland Westfalen und seiner Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bedanken wir uns herzlich bei

Frau Ronja Decker und Herrn Prof. Dr. Klaus Selle als Autoren der Studie. Ihre fundierte Arbeit gibt tiefe Einblicke in die Besonderheit des genossenschaftlichen Wohnens. Sie unterstreicht den Stellenwert junger und alter Genossenschaften und wirft einen zukunftsweisenden Blick auf das Zuhause im Quartier.

Wir wünschen uns, dass die Studie Genossenschaften und ihre Mitglieder bestärkt, ihr Engagement im Quartier nachhaltig voranzutreiben und als Motivation für die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens dient. Denn unsere Quartiere werden das Zuhause vieler Menschen unterschiedlichster Lebenslagen langfristig prägen.

Der Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. fördert die wissenschaftliche Arbeit im Genossenschaftswesen, initiiert – getragen von maßgeblichen Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands – Forschung und Entwicklung zur Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens. Dank eines intensiven Netzwerks aus Wissenschaft, Wirtschaft und Interessenvertretung werden zusätzlich Handlungsempfehlungen für die praktische Arbeit in den Unternehmen entwickelt.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Vorwort



Klaus Selle

NetzwerkStadt.
Forschung Beratung
Kommunikation GmbH
www.netzwerk-stadt.eu



Ronja Decker

NetzwerkStadt.
Forschung Beratung
Kommunikation GmbH
www.netzwerk-stadt.eu

Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Quartiersakteure. An diese Feststellung knüpfen sich Fragen an: Was heißt das konkret? Welchen Bezug haben die Genossenschaften zum Ort ihres Wirkens und den Herausforderungen, die sich dort stellen? Welche Umgebungsfaktoren sind für sie von besonderer Relevanz? Auf welche Weise wirken sie an der Nachbarschafts- und Quartiersentwicklung mit? usf.

Die Untersuchung »Zuhause im Quartier« war Fragen wie diesen gewidmet. In schriftlichen Befragungen, Fallstudien vor Ort, ergänzenden Internetrecherchen und zwei Werkstattgesprächen wurden Antworten gesucht – und gefunden. Das wird im hier vorliegenden Bericht deutlich. Er vermittelt, so hoffen

wir, ein detailreiches Bild von der Praxis genossenschaftlichen Handelns im Quartier.

Diese Untersuchung wurde vom Verein Wohnen in Genossenschaften initiiert, finanziert und begleitet. Daher gilt unser Dank zunächst und vor allem den Mitgliedern und dem Vorstand des Vereins sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die unsere Arbeit tatkräftig unterstützt haben. Darüber hinaus danken wir sehr herzlich allen Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungsgenossenschaften, die an den Werkstattgesprächen mitwirkt haben, an unseren Befragungen teil genommen haben, vor Ort für Interviews zur Verfügung gestanden haben, uns bei Besichtigungen begleitet und Auskunft gegeben oder uns auf andere Weise unterstützt. Ohne Sie alle wäre dieses Projekt nicht möglich gewesen.

A

Zuhause im Quartier? Eine Einführung

Sich »zuhause« fühlen zu können, ist ein Zustand, der wohl den meisten Menschen als erstrebenswert gilt. Aber was heißt das, wo genau ist man »zuhause« – und wie hängen solche Fragen mit der Tätigkeit von Wohnungsunternehmen, zumal Genossenschaften zusammen? Solche Fragen bilden Ausgangspunkte für die Untersuchung, über die hier zu berichten ist.

A.1 Wohnen ist mehr

Wohnen ist mehr als »vier Wände und ein Dach über'm Kopf«. Eine solche Feststellung gilt seit Langem als Binsenweisheit. Aber mit dem »mehr« verbinden sich sehr unterschiedliche Vorstellungen. Das wird zum Beispiel deutlich, wenn man danach fragt, unter welchen Bedingungen sich Menschen »zuhause« fühlen. Und wo das ist...

In einer Untersuchung mit dem Titel »Life at Home Report 2018« finden sich dazu einige Antworten. Diese Studie wurde von der mit dem Thema Wohnen ja durchaus eng assoziierten Firma Ikea in Auftrag gegeben. Anders als man erwarten könnte, richten sich die Er-

gebnisse aber nicht auf die Zimmer einer Wohnung und deren Möblierung, sondern auf grundsätzliche Fragen. Zum Beispiel danach, wann und wo man sich zuhause fühlt. In 22 Ländern wurden dazu 22.854 Personen befragt.

Ihre Antwort auf die erste Frage lautet: Es gibt fünf Grundbedürfnisse, die mit dem Gefühl »zuhause« zu sein, zusammenhängen: Die Bedürfnisse nach »Sicherheit, Privatsphäre, Geborgenheit, Zugehörigkeit, Eigentum«.

Diese Faktoren sollen hier nicht detaillierter betrachtet werden. Sie geben jedoch Anlass, auf einige Aspekte, die für unsere weiteren Überlegungen von Bedeutung sind, hinzuweisen:

- »Sicherheit« meint hier nicht nur den physischen Schutz, den eine Wohnung bieten soll, sondern auch »Beständigkeit« und »Bleibenkönnen«
- »Eigentum« zielt nicht vorrangig auf den Rechtstitel, sondern auf das Gefühl, verfügen zu können, auf Möglichkeiten der »Mit- und Selbstbestimmung« in Wohnung und Umfeld
- »Geborgenheit« und »Zugehörigkeit« be-

ziehen sich beide ausdrücklich auch auf das soziale Umfeld der Wohnung und weisen enge Zusammenhänge etwa zu Themen wie »Integration«, »nachbarschaftliches Leben« etc. auf.

Damit wird schon auf einen weiteren wichtigen Befund dieser Studie hingewiesen, der bereits im Titel zum Ausdruck kommt: »Beyond four Walls«. Um sich »zuhause« zu fühlen, so eine Kernbotschaft der Studie, kommt es neben der Wohnung auch auf deren bauliche und soziale Umfeld an. Man »wohnt« in Netzwerken von Orten, Räumen und sozialen Beziehungen.

Diese Erweiterung des Verständnisses von »Home« sei, so heißt es weiter, eine Entwicklung, die die Zukunft des Wohnens noch weiter prägen werde.

Das alles ist nicht unbedingt neu, wenngleich der Zusammenhang zur »Zuhause«-Frage selten so explizit hergestellt wird. Dass aber Wohnen mehr bedeutet als physischer Schutz durch vier Wände und ein Dach und dass man auch nicht nur in der Wohnung »wohnt«, ist oft betont worden. Gern wird in diesem Zusammenhang der Philosoph Martin Heidegger zitiert (hier nach einer Textsammlung aus dem Jahre 1991): »Die Art wie du bist und ich bin, die Weise nach der wir Menschen auf der Erde sind ist [...] das Wohnen.« So allumfassend sehen das zwar die einschlägigen wissenschaftlichen Arbeiten aus jüngerer Zeit (z.B. Häußermann und Siebel 2015, Schnur 2019) nicht, aber auch hier wird auf die »Multidimensionalität« des Themas hingewiesen.

Auch für die Wohnungswirtschaft, insbesondere die Genossenschaften, ist eine erweiterte Betrachtung nicht fremd. Das gilt zweifellos in besonderer Weise für die oben angesprochenen Grundbedürfnisse. So gehört Wohnsicherheit, als zentrale Voraussetzung des »Zuhausefühlers« ebenso wie die Möglichkeit

der Selbst- und Mitgestaltung zu den Kernzielen genossenschaftlichen Handelns. Die »Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung« steht ebenso wie das »dauernde Nutzungsrecht« in allen Satzungen und prägt das wirtschaftliche Handeln.

Auch dass zum Wohnen neben Wohnung, Haus und Freiraum noch Freizeit-, Kultur-, Sport und weitere Einrichtungen zu zählen sind, gehörte lange Zeit zum genossenschaftlichen Selbstverständnis (dazu unten mehr).

Und auch der Blick über die Grenzen eigener Bestände hinaus ist geläufig. So heißt es etwa in einer Veröffentlichung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen (2012, S. 2): »So, wie eine Zwiebel mehrere Schichten hat, so wohnt der Mensch eben auch nicht nur in einer Wohnung, sondern auch in einem Haus, einem Stadtteil, einem Dorf beziehungsweise einer Stadt und einer Region«.

Offen aber ist, ob ein solches Verständnis vom Wohnen auch das Handeln der Genossenschaften prägt. In welcher Weise wird etwa sozialer Zusammenhalt und Nachbarschaftsarbeit als Aufgabe angesehen? Wie steht es um den räumlichen Umgriff, um das Denken und Handeln in größeren räumlichen Zusammenhängen – innerhalb und außerhalb der eigenen Bestände?

Eingangs war die Rede davon, dass das erweiterte Verständnis von »Home« aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft an Bedeutung gewinnen werde. Gilt das auch für die Unternehmen? Gute Gründe gäbe es.

Um nur einige zu nennen:

Einerseits sind die erweiterten Aspekte des Wohnens für Wohnstandortwahl und Wohnzufriedenheit einer potentiellen Bewohnerschaft von zunehmender Bedeutung. Das

legt Folgerungen für die Entwicklung der Wohnungsbestände und deren Vermarktung ebenso nahe wie ein genauerer Blick auf die Wohnlagen und -umfelder. Im Siedlungs- und Quartierskontext eröffnen sich viele (potentielle) Handlungsfelder, auf die die Wohnungsunternehmen in unterschiedlichem Maße Einfluss nehmen könnten. Das Spektrum reicht von der Freiraumausstattung über die soziale Infrastruktur, die Nahversorgung und lokale Mobilitätsangebote etc. bis hin zu Fragen des Quartiersimages und der Quartiersentwicklung.

Andererseits verändert sich aber auch die Mieterschaft selbst: Insbesondere die demografische Entwicklung, die durch eine starke Zunahme von Einpersonenhaushalten ebenso wie durch einen immer größer werdenden Anteil alter Menschen geprägt ist, lässt Verinselung und Vereinsamung befürchten. Zu-

gleich gewinnt der Wunsch, in der gewohnten Umgebung alt werden zu können (»Aging in Place«; vgl. Sinning 2017) an Bedeutung. Damit steigt auch der Pflegebedarf und die Nachfrage nach weiteren Angeboten gesundheitlicher Versorgung. Zugleich sind vielerorts sozial und kulturell heterogene soziale Umfelder entstanden, die nicht ohne weiteres in ein konfliktfreies Zusammenleben münden. Und nicht zuletzt wird Anonymität, früher als Kennzeichen städtischen Wohnens durchaus auch geschätzt, heute zunehmend mit Gefühlen der Unsicherheit verbunden. Es steigt der Wunsch nach sozialer Kontrolle in einer vertrauten Umgebung.



Abb. 01: Was macht einen Wohnort attraktiv?
(Die Quellenangaben zu dieser und allen folgenden Abbildungen befinden sich hinten im Heft ab S. 138)

Damit sind wesentliche Ausgangspunkte unserer Untersuchung grob umrissen.

Zwei Aspekte bedürfen im Folgenden allerdings noch genauerer Betrachtung. Einerseits ist zu fragen, welche »Umfelder« (sh. A.2) jenseits der einzelnen Wohnung gemeint sind, welche Bedeutung sie für die Wohnungsunternehmen und ihre Bewohnerschaft haben und welche Handlungsfelder sich hier eröffnen.

Damit ist andererseits die Frage aufgeworfen, ob und wie Genossenschaften auf diese Herausforderungen reagieren und Aktivitäten entwickeln, die für die Quartiere in denen sie agieren, von Bedeutung sind (sh. A.3).

A.2 Umfelder: Was bedeuten Standort und Quartier für Unternehmen und Bewohnerschaft?

Genossenschaftliche Siedlungen sind keine von ihren Umfeldern abgetrennten »Inseln«. Das macht schon eine in der Immobilienwirtschaft gern zitierte Antwort auf die Frage, was den Wert einer Immobilie in besonderer Weise beeinflusst, deutlich. Sie lautet: »Lage, Lage, Lage«. Das mag in seiner Dreifachwiederholung ein wenig plakativ sein, weist aber doch deutlich auf den engen Bezug zwischen Objekt/Gebäude und dessen engerem wie weiterem räumlichen Umfeld hin. Dieser Zusammenhang gilt auch für die Wohnungsbestände von Genossenschaften – und zwar in beide Richtungen: Umgebung wirkt auf Genossenschaft (ihre Bestände, ihr Handeln), Genossenschaft wirkt auf Umgebung. Hier soll zunächst die eine Seite dieses Wirkungszusammenhangs skizziert werden. Kapitel 3 ist dann dem (potenziellen) Handeln der Genossenschaften im Quartier gewidmet:

Standort und Lage

In der immobilienwirtschaftlichen Literatur spielen Standortfaktoren eine wesentliche Rolle (vgl. etwa Jenkis 1996, Schwarz 2013). Dabei wird zumeist unterschieden zwischen »harten« (Verkehrsanbindung, Infrastrukturausstattung etc.) und »weichen« (Image, Freizeitwert) Faktoren. Sie gemeinsam prägen die Attraktivität und den Wert von Immobilien, z.B. Wohngebäuden, Siedlungen etc. Das ist nicht nur für die Standortfindung und Projektentwicklung von Bedeutung, sondern prägt auch den gesamten Nutzungszyklus. Dazu einige Beispiele: Wenn Einrichtungen der Nahversorgung geschlossen werden oder sich die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln verschlechtert, hat das unmittelbar negative Auswirkungen. Wenn bislang unübersichtliche und zugesperrte Straßen durch Verkehrsberuhigung und Umfeldverbesserungen schöner, sicherer und nicht zuletzt ruhiger werden, wertet das ein Quartier – und mit ihm die Wohnungsbestände – auf.

Angebote im Umfeld und Entwicklungen innerhalb der genossenschaftlichen Siedlung stehen dabei oft in einem Wechselverhältnis: Die Alterung der Bewohnerschaft kann zum Beispiel die Frage nach dem Vorhandensein ärztlicher Versorgung oder Pflegeeinrichtungen aufwerfen. Auf der anderen Seite des Altersspektrums ist es für junge Familien von Bedeutung, ob z.B. in der Siedlung oder ihrem Umfeld ausreichend Plätze in Kindertagesstätten vorhanden sind oder geschaffen werden.

Dabei geht es nicht nur um »Ist-Situationen«, sondern auch um Veränderungsprozesse, um – zum Beispiel – die baulich-investitive oder soziale Quartiersdynamik: Re- oder Desinvestitionen im Umfeld sind hier ebenso von Bedeutung wie etwa der Wandel der Bevölkerungszusammensetzung. Beides kann

Anstoßeffekte haben und prägt zudem das Image eines Quartiers oder Stadtteils.

Aus wohnwirtschaftlicher Perspektive ist also das Umfeld der eigenen Bestände von erheblicher Relevanz: Einerseits als Einflussfaktor, der die Attraktivität und damit auch den Wert der eigenen Immobilien prägt, andererseits aber auch als potenzielles Handlungsfeld, denn auf einige der Faktoren können die Genossenschaften – ggf. in Kooperation mit anderen – durchaus Einfluss nehmen.

Nachbarschaft

Statt von »Standort« und »Lage« ist oft auch von »Nachbarschaft« die Rede, um Bezüge zwischen Siedlungen und Umfeld zu kennzeichnen. Die Herkunft dieses Wortes lässt sich bis ins Althochdeutsche zurückverfolgen. Danach ist ein Nachbar jemand, der nahebei wohnt. »Nachbarschaft« bezeichnet also zunächst räumlich vermittelte Bezüge zu anderen Menschen. Das Wort findet jedoch auch abstrahierend, allein auf räumliche Lagen (»in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes lag die Arbeitersiedlung«) oder – noch weiter gefasst – verschiedene Arten von inhaltlicher Nähe gerichtet (»aus der Nachbarschaft von bildender Kunst und Architektur resultiert...«) Verwendung.

Für unseren Zusammenhang sind sowohl die räumlichen wie auch die sozialen Aspekte des »Nahebei-Wohnens« von besonderer Bedeutung: Räumlich entspricht das Verständnis von Nachbarschaft in etwa dem von Standort und Lage. Man kann damit aber nicht nur zum Beispiel eine Siedlung von ihrem Umfeld (ihrer Nachbarschaft) unterscheiden, sondern auch Wohnsiedlungen intern weiter differenzieren. Auch sie lassen sich, rein räumlich betrachtet, in verschiedene »Nachbarschaften« gliedern.

Damit rückt sogleich die soziale Dimension des Wortes ins Blickfeld: »Als Nachbarschaft bezeichne ich nun eine soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren« (Hamm 1973, S. 18; vgl. ausführlicher Schnur 2012 und 2018). Nachbarschaft bedeutet also auch Interaktion, Kommunikation, kurzum nachbarschaftliches Miteinander. Das kann sich auf vielfache Weise ausdrücken (Gespräche im Treppenhaus, Hilfen im Alltag, Streit mit dem Nachbarn, soziale Kontrolle...), kann gut oder schlecht, intensiv oder sporadisch sein und hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit. Insbesondere der eingangs erwähnte Aspekt der »Zugehörigkeit« ist hier von erheblicher Bedeutung.

Gelegentlich ist heute der Einwand zu hören, dass sich die aus dem räumlichen Neben- und Miteinander ergebende soziale Funktion von Nachbarschaft im Zeitalter der Digitalisierung und »sozialen Medien« abschwäche. Es entstünden »Nachbarschaften«, die räumlich nicht mehr zu fassen sind.

Zweifellos eröffnen die neuen Medien Optionen für vielfältige Kontakte. Aber es gibt u.W. keine empirische Evidenz für nachlassende Bedeutung der räumlich-sozialen Nachbarschaft insbesondere mit Blick auf die Wohnzufriedenheit. Eine andere Art von Folgerung liegt aber nahe: Neue Medien lassen sich, wie die Nutzung einiger explizit auf die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte ausgerichteter digitaler Plattformen zeigt, sehr gut im engeren Wohnungsumfeld einsetzen (vgl. Schreiber/Göppert 2018 und Becker u.a. 2018). Dort können sie zum Beispiel zu Austausch und gemeinsamem Handeln anstiften – aber auch lediglich als laufende Information über »das, was sich so tut« genutzt werden. Da ähneln sie dann dem altgewohnten Blick aus dem Fenster. Was auch zeigt: Traditionelle wie

neue Formen nachbarschaftlichen Miteinanders können heute zusammen gedacht und genutzt werden.

Nicht immer ist das nachbarschaftliche Leben gedeihlich, nicht immer sind neue Nachbarn willkommen, nicht selten kommt es zu Spannungen und Konflikten. Das gilt insbesondere in Stadtteilen, in denen viele Menschen zusammenleben, deren sozialer Status und Zahlungsfähigkeit es ihnen nicht gestattet, ihre Nachbarschaft selbst wählen zu können (vgl. Harth u.a. 1999, S. 38). Stoßweise Zuwanderungswellen, gravierende Veränderungen der sozialen und kulturellen Heterogenität und weitere Faktoren können solche Gebiete zusätzlich gefährden – bis Überlastungsgrenzen erreicht und überschritten werden. Schon Ende der 1990er Jahre hat der GdW ein Gutachten veröffentlicht (Krings-Heckemeier u.a.

1998), in dem auf »überforderte Nachbarschaften« aufmerksam gemacht wurde. Das verweist darauf, dass Nachbarschaft auch ein Handlungsfeld ist. Und Handlungsbedarf besteht weiterhin (vgl. zum »Wandel im nachbarschaftlichen Miteinander«: Oswald u.a. 2019, S. 48 ff. sowie Burckardt 2019). Das wird auch von der Bundesregierung unter anderem mit der »Ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt« unterstrichen. Ausgehend von entsprechenden Vereinbarungen im Koalitionsvertrag wurde dazu 2016 eine programmatische Erklärung veröffentlicht. Sie trägt den Titel »Nachbarschaften stärken. Miteinander im Quartier«.

Womit zugleich auf den nächsten hier zu behandelnden Bezugsrahmen genossenschaftlichen Handelns hingewiesen wird:

Definitionen von »Quartier«

»Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden.« (Olaf Schnur 2014, S. 43)

»Das Quartier ist ebenso räumliches Wohnumfeld, das durch städtebauliche Grenzen definiert wird. Es ist aber auch soziales Wohnumfeld, in dem soziale Netze aufgebaut, soziale Dienste angeboten und nachgefragt werden und in dem nachbarschaftliches Verhalten der Bewohner stattfindet. Es ist ein Raum mit einem sozialen Bezugssystem!« (Luise Willen 2005, S. 1)

»Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen.« (GdW 2018, zitiert nach Anne von Oswald u.a. 2019 S. 20)

Quartier

Während der Bedeutungsgehalt der Nachbarschaft mit den Dimensionen »Raum« und »Interaktion« noch relativ überschaubar ist, erweist sich der Quartiersbegriff zumindest aus wissenschaftlicher Perspektive als multidimensional (vgl. dazu Abb. 02). Dem ist hier nicht in der ganzen Breite Rechnung zu tragen. Es kann aber auf zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten verwiesen werden, die sich dieser Komplexität annähern (insbesondere: Schnur 2012, 2014, Deffner/Meisel 2013, Grzesiok 2018). An dieser Stelle beschränken wir uns auf eine grobe Skizze, die v.a. die für unseren Untersuchungsansatz wesentlichen Begriffsbestandteile in den Vordergrund stellt.

Seinen Ursprung hat das „Quartier“ in der idealtypischen Gliederung einer römischen

Stadt, die sich in vier klar voneinander abgegrenzte und zugleich aufeinander bezogene Viertel teilen ließ. Diese Untergliederung hatte vor allem administrative Gründe. Nicht immer aber ließ sich Stadt »vierteilen« und so gibt es in Venedig etwa die »Sestieri« und in manchen Städten (v.a. im französischen Sprachraum) eine beliebige Vielzahl von Stadtteilen beziehungsweise Stadtbezirken, die als »Quartiere« bezeichnet werden.

Neben einer solchen organisatorischen und verwaltungstechnischen Untergliederung größerer Städte gibt es schon lange einen Gebrauch des Wortes, der sich auf Lebenswelten bezieht, auf »gefühlte« Teilräume von Städten: Da heißt das »Viertel« dann auch schon einmal »Veedel«, »Kiez« oder »Grätzl« etc. Solche »Viertel« haben – von Ausnahmen (etwa klaren topografischen oder städtebauli-

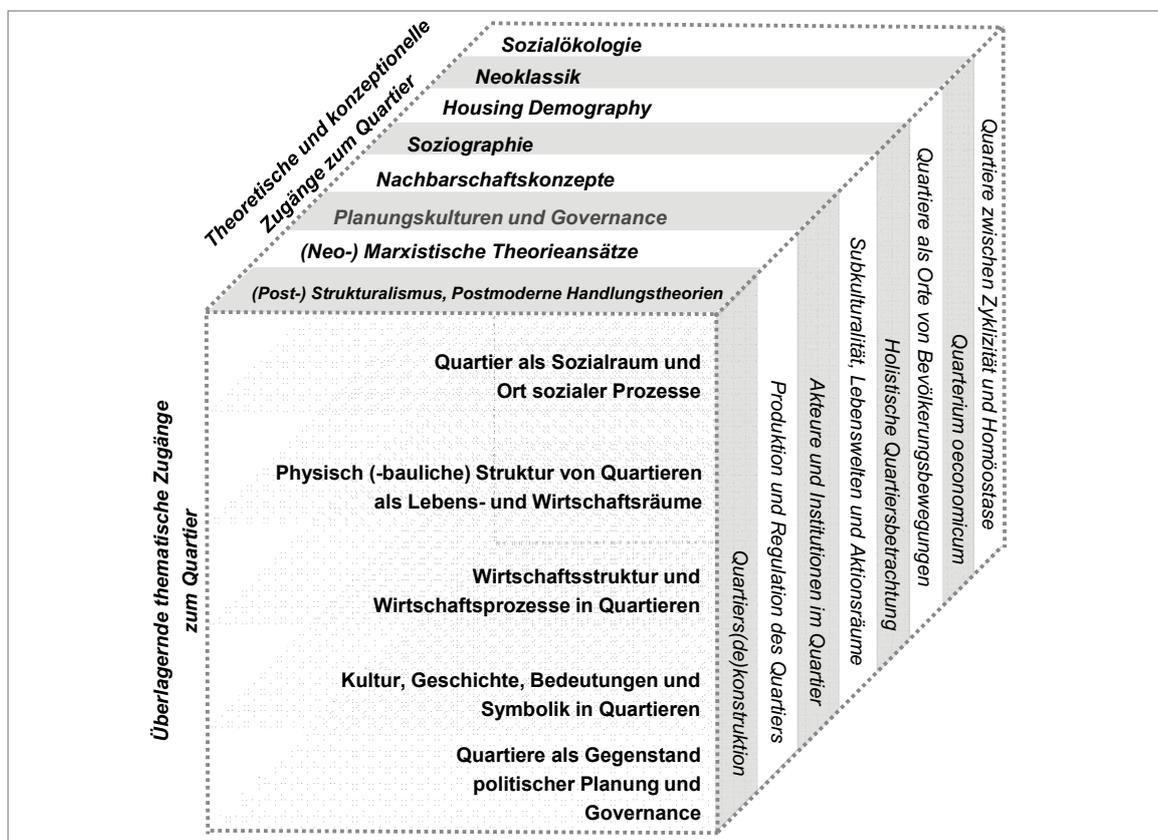


Abb. 02: Zusammenfassung theoretisch-konzeptioneller und thematischer Zugänge zum Quartiersbegriff

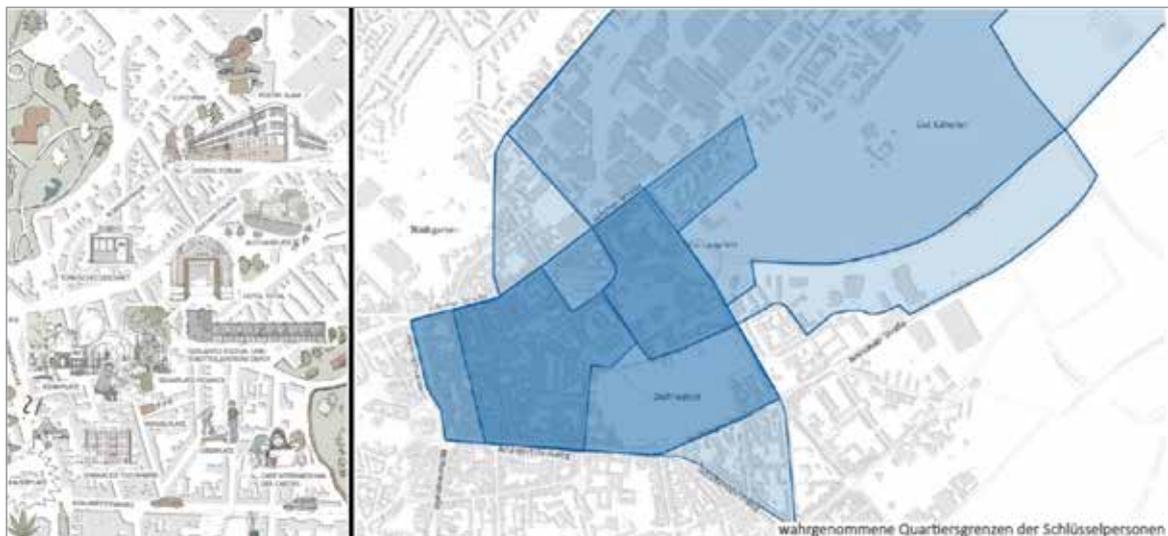


Abb. 03: Ein Quartier aus der Nutzungsperspektive: Einrichtungen, Orte, Gebäude, die nach Auffassung der Befragten zum Gebiet gehören (links) und die von ihnen genannten Quartiersgrenzen (rechts)

chen Zäsuren) abgesehen – keine feste Grenzen. Vielmehr werden ihre Bewohnerinnen und Bewohner auf Befragen unterschiedliche Räume nennen. Die aber weisen in der Regel Schnittmengen auf, die sich, wie Schnur (2014, S. 43) schreibt »im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden«. Vom eigenen Wohnstandort ausgehend werden Lebensräume umschrieben, die mit bestimmten, für die Menschen im Alltag wesentlichen Orten, Zielen und Aktivitäten verknüpft sind.

In der Wissenschaft wurden in diesem Zusammenhang neue Begriffe geprägt wie etwa »soft space« (Almendinger/Haughton 2009) oder »fuzzy place«, »fuzzy concept« (Schnur 2014). Sie klingen abstrakt, haben aber durchaus praktische Bedeutung. Denn mit ihnen wird auf die Bedeutung eines am Handeln von Akteuren orientierten, »unscharfen« Raumverständnisses – zum Beispiel für Aufgaben der Stadtentwicklung – verwiesen.

Stark vereinfacht kann man auch sagen: »Was unter einem Quartier verstanden wird, ist abhängig von der Perspektive, aus der es betrachtet wird« (Oswald u.a. 2019, S. 20).

Eben diese Perspektivenvielfalt macht den Wert des Begriffs für unseren Untersuchungskontext aus: Verschiedene Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohner beschreiben das, was für sie zum »Zuhause im Quartier« gehört, verschieden. Trotz unterschiedlicher Aktionsräume ergeben sich aber Schnittmengen, die für den Blick über die Wohnung hinaus von Bedeutung sind. »Und genau in diesem Feld können Genossenschaften bevorzugt agieren: Indem sie auf die Bedürfnisse schauen, die die Bewohner haben – und die Bedingungen dafür verbessern« folgert Luise Willen (2005, S. 5) mit Blick auf die Potenziale von Genossenschaften im Quartier. Svenja Gresziok (2018, S. 79) beschreibt die Konsequenzen des lebensweltlichen Ansatzes aus Sicht der Unternehmen so: Das Quartier wird »für die Wohnungswirtschaft als übergeordnete Handlungsebene dann relevant, wenn es um die bedarfsgerechte und zielgenaue Entwicklung von Wohnungsbeständen, die Vermarktung und das Marketing von Quartieren sowie die Ausbildung von Quartiersimages geht«.

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5
Image	↑	↗	↑↑	→	↑↑
Nachbarschaftliches Miteinander	↓	↓	↑	↓	↑↑
Stimmung innerhalb der Anwohnerschaft	↗	↘	↑↑	↓	↑↑
Stimmung gegenüber den Mitarbeitern	↑	↑	↑↑	→	↑↑
↑↑ deutlich verbessert ↑ verbessert ↗ eher verbessert → keine eindeutige Tendenz ↘ eher verschlechtert ↓ verschlechtert					

Abb. 04: Quartierstypen und ihre Entwicklungstendenzen

Quartierstypen in Bezug auf Belastungen des Zusammenlebens in Wohnquartieren

Typ 1: Ambivalente Quartiere in schrumpfenden Kleinstädten und Landgemeinden

Typ 2: Belastete Quartiere in schrumpfenden Mittelstädten

Typ 3: Ausgewogene Quartiere in wachsenden Mittelstädten

Typ 4: Belastete Großstadtquartiere

Typ 5: Ausgewogene Großstadtquartiere

Insbesondere dieses Bild, das ein Quartier als Ganzes nach außen vermittelt, wird vielfach für die Genossenschaften als zentral angesehen und ist nicht selten »treibende Kraft« für eigene Aktivitäten. Zwar können Genossenschaften nicht auf alle Faktoren Einfluss nehmen, dennoch ist das Spektrum der Möglichkeiten, auf die Entwicklung der Quartiere – allein oder mit anderen – einzuwirken, groß. Allerdings muss an dieser Stelle auch auf die Notwendigkeit zur Differenzierung hingewiesen werden: Das gilt einerseits für die Quartiere selbst. Hier sind Unterscheidungen nach Lage, Struktur, Ausstattung, Bewohnerschaft, Kontext, Entwicklungsdynamik etc. notwen-

dig, um den jeweiligen Handlungsbedarf identifizieren zu können (zu einer Typenbildung mit Blick auf Belastungen des Zusammenlebens vgl. Abb. 04). Andererseits muss auch auf die Genossenschaft und seine Bestände im Quartier geschaut werden: Mit ein wenig Streubesitz sind Bedeutung und Einfluss vermutlich eher gering. Manche Genossenschaften verfügen jedoch über Bestände einer Größenordnung, die schon selbst als Quartier beschrieben werden könnten, in jedem Fall aber die Genossenschaft zu einem wichtigen Akteur vor Ort werden lassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Erstens ist von den bislang angesprochenen Begriffen »Quartier« der umfassendste. Ihm lassen sich »Standort und Lage« bzw. »Nachbarschaft« als jeweils spezielle Aspekte zuordnen. Damit sind, zweitens, aus der Dimensionsvielfalt des Quartierbegriffs folgende Aspekte für unseren Untersuchungszusammenhang von besonderer Bedeutung:

- die *räumliche* Dimensionen von Standort, Lage, Umfeld und deren ökonomische bzw. wohnwirtschaftliche Bedeutung
- die *funktionalen* Verflechtungen zwischen Wohnungen, Freiräumen, Freizeit-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen, Mobilitätsangeboten etc.
- die *lebensweltlichen* Aktionsräume der Bewohnerinnen und Bewohner
- die *sozialen* Bezüge innerhalb der engeren und weiteren Nachbarschaft
- und *Aktionsräume* der Stadt(teil)entwicklung, in denen Kommunen, Wohnungsunternehmen und andere Akteure zusammenwirken (Governance).

A.3 Über die Wohnung hinaus: Genossenschaften als Quartiersakteure

Der Auftrag für genossenschaftliches Handeln ist klar und steht – in kaum veränderter Form seit 1867 – in jeder Satzung: »Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung« (s.o.). Seine Interpretation aber unterliegt dem Wandel. Dabei geht es insbesondere um die Frage, ob und wenn ja wie weit der Förderauftrag über die Versorgung mit Wohnraum hinaus geht. In den über 150 Jahren der Genossenschaftsbewegung hat es hierzu sehr verschiedene Haltungen gegeben. In jüngerer Zeit scheint sich ein erneuter Trendwechsel abzuzeichnen, indem man den Genossenschaften aus der Perspektive von nationaler

wie lokaler Politik und Planung bedeutsame Potenziale für die Quartiersentwicklung zuschreibt und sie als «Gemeinwohlakteure» sieht. Auch hier geht es um die Frage, was die Genossenschaften über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus leisten (können).

Rund ums Wohnen

Am Höhepunkt ihrer Entwicklung, zu Beginn des 20. Jahrhunderts, waren Wohnungsgenossenschaften eingebettet in eine breite Reformbewegung, die auf nahezu alle Lebensbereiche zielte: Von den Produktionsgenossenschaften über die Konsumgenossenschaften, die Wohnungsgenossenschaften etc. bis hin zu zahlreichen genossenschaftlichen Zusammenschlüssen in Sport, Freizeit, Kultur etc. Auch die Wohnungsgenossenschaften selbst beschränkten sich nicht auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen. Schon vor der Jahrhundertwende (19./20. Jhdt) begannen viele damit, »Wohlfahrtshäuser« oder Vereinshäuser zu bauen, die zahlreiche Einrichtungen umfassten (etwa Leseräume, Bibliotheken, Kindergärten, Versammlungsräume etc.). Zugleich gab es technische Infrastrukturen wie Waschräume, Entstaubungsanlagen für Teppiche und vieles mehr. Und nicht zuletzt waren im Bestand der Genossenschaften oft Ladengeschäfte zu finden, die von Konsumgenossenschaften genutzt wurden. Bei Genossenschaften, deren Geschichte soweit zurück reicht, ist dies alles zum Teil heute noch baulich ablesbar.

So war es auch Ausdruck der Bedeutung, die Nachbarschaft und Gemeinschaft zukamen. Barbara von Neumann-Cosel (2020, S. 9) merkt dazu an: »Bereits bei den frühen historischen Beispielen bildete sich ausgehend von liebevoll gestalteten Festen ein breites Netzwerk nachbarschaftlicher Kontakte, erweitert durch Diskussionszirkel, Gesangsvereine, Ke-

gel-, Schach- oder Rauchclubs. Zudem bereicherten Kultur und Bildungsveranstaltungen das genossenschaftliche Siedlungsleben«.

Klaus Novy (1983, S. 160; vgl. auch Novy/Prinz 1985) fasst diese Entwicklungsphase so zusammen: »Selbstverwaltung in wohnungswirtschaftlichen Dingen (greift) immer auf andere Lebensbereiche über. Aus Wohnraum wird Lebensraum.«

Unter dem Nationalsozialismus wurde dieses Verständnis zurückgedrängt. Die Bewegung wurde gleichgeschaltet, verlor ihren ursprünglichen lebensreformerischen Impetus. Und nach dem Krieg ging es viele Jahrzehnte lang vor allem um quantitative Wohnungsproduktion und -versorgung durch zunehmend größer werdende z.T. noch aus der alten Gemeinwirtschaft stammende Wohnungsunter-

nehmen. Am Ende dieser Entwicklung stand ein vorrangig wirtschaftliches Verständnis des genossenschaftlichen Förderauftrages, was dazu führte, dass z.B. soziale und kulturelle Gemeinschaftseinrichtungen als »Sozialklimbim« oder »Sozialquatsch« abgetan wurde, wie Klaus Novy (a.a.O. S. 153) berichtet.

Am Rande sei erwähnt, dass ein komplexeres, über die einzelne Wohnung hinausreichendes Verständnis von Wohnungsbau und Wohnungsversorgung auch an anderer Stelle und in anderen historischen Kontexten entstand. Das gilt insbesondere für den kommunalen Wohnungsbau in Wien (vgl. Eigner/Mattis/Resch 1999). Dort entstand zudem noch ein speziellerer, »humanethologischer« Ansatz, der insbesondere in den Bauten des Architekten Harry Glück baulich zum Ausdruck

TABELLE : DER GRUNDKANON GENOSSENSCHAFTLICHER WERTE

Förderprinzip	Den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern
Identifikationsprinzip	Die Genossenschaft vereint zwei Funktionen in einer Organisation, die sich sonst im Wirtschaftsleben gegenüberstehen, beispielsweise Mieter und Vermieter
Regionalitätsprinzip	Nach dem Regionalitätsprinzip werden die Aktivitäten lokaler Genossenschaften auf einen eng begrenzten Wirtschaftsraum beschränkt
Subsidiaritätsprinzip	Das Subsidiaritätsprinzip besagt, dass bestimmte Aufgaben genau dann von zentralen Einheiten übernommen werden, wenn die Primärgenossenschaften diese Funktionen nicht mehr effizient erfüllen können oder wollen
Selbsthilfe	In einer Genossenschaft schließen sich die Mitglieder freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften. Dabei soll die wirtschaftliche Förderung aller Mitglieder aus eigener Kraft gelingen
Demokratieprinzip	Die grundsätzlichen Entscheidungen werden in der Generalversammlung der Mitglieder getroffen. Hier hat jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung nur eine Stimme
Selbstverantwortung	Die Genossenschaft muss marktwirtschaftlich handeln und die Mitglieder haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft
Selbstverwaltung	Die Genossenschaft und ihr Vermögen steht ausschließlich im Eigentum ihrer Mitglieder. Diese führen und kontrollieren die Organisation. Ausschließlich Mitglieder besetzen die Organe

Abb. 05: Genossenschaftsprinzipien: Der Grundkanon genossenschaftlicher Werte

kommt und der den sprechenden Titel »Vollwertiges Wohnen« trägt (Gehmacher 1985).

In einem ganz anderen Zusammenhang, der Sanierung von Altbauquartieren in der DDR, entstand zudem das Konzept der »komplexen sozialistischen Rekonstruktion«, mit der in den letzten zwei Jahrzehnten der DDR Wohnungsbau und Stadtsanierung mit der Schaffung von sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen sowie Sport- und Erholungsanlagen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes verknüpft wurde (vgl. Ahmadi 2012).

Die Ideengeschichte eines umfassenderen, auf das Wohnen im Quartierskontext zielenden, also über die »Versorgung« mit Wohnungen hinausgehenden Verständnisses ist selbstverständlich noch viel weiter zu fassen und deutlich verzweigter als dies hier darzustellen ist. Aber an dieser Stelle muss der Hinweis ausreichen, dass über viele Jahrzehnte ein solches Verständnis auch bei deutschen Wohnungsgenossenschaften – von einigen wenigen, aber gerade deswegen wichtigen Ausnahmen abgesehen – verschüttet war.

Jedoch scheint sich auch hier etwas zu ändern: »Nach der Wiedervereinigung begannen sich die baulichen und wirtschaftlichen Konturen der Genossenschaften wieder [...] zu schärfen. Die Neugründungen in der letzten Jahrzehnte gaben zudem wichtige Impulse zur Wiederbelebung gemeinschaftlicher und partizipativer Ansätze« (Neumann-Cosel 2020).

Dies fand auch programmatisch seinen Niederschlag. Schon vor mehr als zehn Jahren war etwa in einer Untersuchung des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg (Schulte-Eckel 2009) zu lesen, dass die »Ausweitung des Leistungsangebots auf dienstleistungsbezogene Fördererlemente ›rund um das Wohnen«, zu der auch das »Angebot von Gemeinschaft« gehöre, von zentraler Wich-

tigkeit für die Zukunftsperspektiven der Wohnungsgenossenschaften sei.

Was unter »dienstleistungsbezogenen Fördererlementen« verstanden werden könnte, hatte Dirk Hohm (2005) in einer Übersicht über »denkbare und in der Praxis bereits realisierte Zusatzangebote ›rund ums Wohnen« bereits aufgelistet (vgl. Abb. 05). Alle diese Handlungsfelder werden als (potenzielle) Mittel zur Förderung der Kundenzufriedenheit angesehen.

Eine Systematisierung von Heidi Sinning und Daniela Ziervogel (2010, S. 132) aufgreifend unterscheidet Svenja Haferkamp in einer Abbildung (vgl. Abb. 06) zwischen:

- Kernleistungen, obligatorischen und Sekundärleistungen (Vermietung, Verwaltung etc.),
- freiwillige Sekundärleistungen (wohnbegleitende Dienstleistungen, Nachbarschaftstreffpunkte und -feste etc.) und
- »erweiterten« freiwilligen Sekundärleistungen (Engagement in Bildungsinfrastrukturen, öffentlich nutzbare Freiräume etc.)

David P. Wilde (2014) geht der Frage empirisch nach, ob und wie »Soziale Dienste«, die in etwa den o.g. »Sekundärleistungen« entsprechen, tatsächlich angeboten werden und welche Managementstrategien dem bei Genossenschaften zugrunde liegen. Im Ergebnis identifiziert er drei Unternehmenstypen, »die das Thema der sozialen Dienste in Wohnungsgenossenschaften für sich jeweils völlig unterschiedlich bewerten und entsprechend unterschiedliche Unternehmensstrategien verfolgen. Das Spektrum reicht dabei von einem sehr umfangreichen – geradezu leidenschaftlichen – Engagement einzelner Genossenschaften in diesem Handlungsfeld, bis hin zu einer eher ablehnenden Haltung, verbunden mit einer klaren Fokussierung auf die

Technische Objektdienstleistungen	Reinigungs- und Pflegeaufgaben am Wohngebäude und im Umfeld (Winterdienst, Gartenpflege) ⁴⁸
Handwerkliche Dienstleistungen	Installations- und Reparaturaufgaben, die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen (Schönheitsreparaturen, Montagen), Werkzeugverleih, umfassender Renovierungsservice
Umzugsdienste	Beratung bei der Wohnungssuche, Wohnungstauschbörse, Vermittlung von Umzugshilfen und Rabatten bei Umzugsunternehmen, Verleih/Vermittlung von Umzugsmaterial und Transportern
Hauswirtschaftliche Dienstleistungen	Beschaffungs-, Reinigungs-, Zubereitungs- oder Entsorgungsaktivitäten für bzw. im privaten Haushalt (Fensterputzen, Kochen)
Soziale und medizinische Dienstleistungen	Betreuung, Pflege, praktische Unterstützung von Bewohnern mit besonderen Bedürfnissen (Kinder, Jugendliche, Senioren, Migranten, Alleinerziehende, Behinderte)
Freizeitdienstleistungen	Sauna, Fitnessraum, Verleih von Sport- und Spielgeräten, Mieterreisen und -ausflüge, Gästewohnungen
Information & Kommunikation	Internetzugang / -provider, Mieterfernsehen, Mietertelefonanlagen, Videoüberwachung, Alarminrichtungen (Nutzung von Breitbandkabel-Technologien), Schulungen, Seminare, Kurse für Bewohner
Finanzdienstleistungen	Allgemeine Finanzberatung, Vermögensaufbau, Kredite, Versicherungen, Schuldnerberatung
Sicherheitsdienstleistungen	Besonderer Schutz von Wohnungen, Gebäude und Quartier (Wachdienste, Alarmdienste)

Abb. o6: Handlungsfelder für »wohnbegleitende Dienstleistungen«

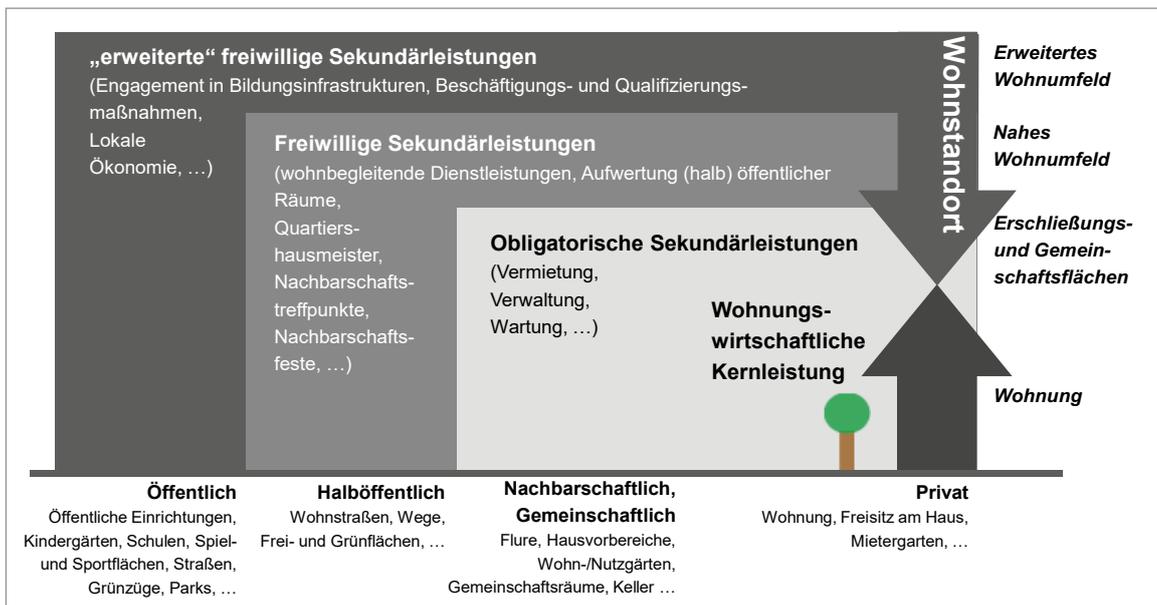


Abb. o7: Wohnungswirtschaftliche Kern- und Sekundärleistungen im Quartier

Kernprozesse des wohnungswirtschaftlichen Leistungsbündels« (a.a.O. S. 285).

Fakultativ oder essentiell?

Zugleich relativiert Wilde die Bedeutung der »sozialen Dienste« für den wirtschaftlichen Erfolg von Genossenschaften: Ausschlaggebend dafür seien wohl auch in Zukunft primär Zustand und Ausstattung der Wohngebäude sowie Mietpreisniveau und Situation des jeweiligen Wohnungsmarktes. Wilde resümiert: »Soziale Dienste stellen sich aus dieser Perspektive heraus [...] auch weiterhin lediglich als das dar, was sie schon definitionsgemäß sind: fakultativ. Als Spezialform der wohnbegleitenden Dienste bergen sie in diesem Sinn das Potenzial, dort zu unterstützen, wo entsprechende Bedarfskonstellationen bei den Mitgliedern vorliegen und ein eigenes Engagement der Genossenschaft von allen Beteiligten gewünscht und auch mitgetragen wird« (a.a.O. S. 288). Dieses Verhältnis scheint auch in der grafischen Darstellung von Svenja Haferkamp (2019) zum Ausdruck zu kommen (s.o.). Zum Verständnis einer solchen Systematik können jedoch möglicherweise zwei Interpretationshilfen nützlich sein: Einerseits sind natürlich auch die Aktivitäten der Genossenschaften im Kernbereich für das weitere Umfeld von Bedeutung (Bsp. Modernisierung als Investitionsimpuls). Andererseits wird durch den vertikal nach unten gerichteten Pfeil auch zum Ausdruck gebracht, dass der »Wohnstandort« durchaus auch unmittelbar für das Kerngeschäft von Bedeutung sein kann: Liegen die genossenschaftlichen Bestände in einem sozial stabilen Umfeld, in dem die Gebäude und öffentlichen Räume in gutem Zustand gehalten werden, das unter Mobilitätsgesichtspunkten gut angebunden ist, es ein reichhaltiges Nahversorgungsangebot, Pflege- und Betreu-

ungseinrichtungen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Freizeiteinrichtungen etc. gibt, dann mag es aus Sicht der Genossenschaft tatsächlich »fakultativ« sein, ob man sich in einem dieser Handlungsfelder selbst engagiert. Ist dies aber nicht gegeben oder droht sich das Umfeld in wesentlichen Bereichen zum Negativen zu verändern, dann kann dies durchaus das Kerngeschäft berühren und Anlass zum Handeln sein. Denn jetzt geht es um den Standort. Dessen Qualität ist bekanntlich wohnungswirtschaftlich von zentraler Bedeutung (s.o.) und insofern kann ein darauf gerichtetes Handeln durchaus nicht mehr nur »fakultativ« sein.

Das gilt möglicherweise selbst dann, wenn es noch nicht zu negativen Entwicklungen gekommen ist oder kommen könnte. Geht man davon aus, dass die eingangs zitierten Befunde des Ikea-Reports zutreffen und die Qualitäten des Umfeldes jenseits der eigenen vier Wände von zunehmend größerer Bedeutung für die Wohnungsnachfrage werden, dann legt allein auch diese Entwicklung die besondere Beachtung des Quartierskontextes nahe. Möglicherweise hat sich diese Erkenntnis in der Wohnungswirtschaft bereits durchgesetzt, denn in einer Veröffentlichung des VdW Rheinland Westfalen (2017, 12) heißt es: »Der Quartiersgedanke ist ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Unternehmensausrichtung und eine unabdingbare Voraussetzung für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung«. Und Svenja Haferkamp (a.a.O.) stellt fest, dass »das Quartier zur zentralen räumlichen Handlungsebene der Wohnungswirtschaft« geworden sei. Engagement über das ursprüngliche Kerngeschäft hinaus habe sich bei nachhaltig und langfristig agierenden Wohnungsunternehmen inzwischen etabliert.

Von außen betrachtet: Potenziale der Genossenschaften für die Quartiersentwicklung

Schon vor mehr als zehn Jahren begann eine Art »Wiederentdeckung« der Genossenschaften in ihrer Bedeutung für lokale Wohnungsmärkte und die Quartiers- und Stadtentwicklung. Man kann das als eine Art Gegenbewegung zum massenhaften Verkauf vormals gemeinnütziger Wohnungsbestände verstehen, der in den 1990er Jahren eingesetzt hatte und damit auch als Ausdruck des Erschreckens darüber, dass orts- und bewohnerorientiert handelnde Akteure rar zu werden schienen.

Die gestiegene Aufmerksamkeit für Wohnungsgenossenschaften fand seinerzeit u.a. in einem Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus sowie in einer Reihe von Publikationen seinen Ausdruck (Beetz 2007, BMVBS 2006, BMVBS/BBR 2007, Habermann-Nieße/Klehn 2007 u.a.). In ihnen wurde übereinstimmend auf die besonderen Potenziale der Wohnungsgenossenschaften hingewiesen – ausdrücklich auch als Akteure der Quartiers- und Stadtentwicklung.

An die damalige Diskussion lässt sich unmittelbar anschließen, zumal vieles, was seinerzeit noch in der Möglichkeitsform betrachtet wurde, inzwischen in konkreten Aktivitäten ablesbar ist.

Worin also bestehen die spezifischen Potenziale?

Zunächst kann die schiere Existenz genossenschaftlicher Bestände (positive) Wirkungen entfalten. Sie können Stabilitätsfaktoren und »ruhende Pole« im Quartier sein. Solide und gut bewirtschaftet vermögen sie in baulicher und sozialer Hinsicht positiv auf das Umfeld auszustrahlen. Das gilt sowohl in überhitzten Wohnungsmärkten wie unter Schrump-

fungsbedingungen. Seinerzeit wurde auch hervorgehoben, dass die »Präsenz der Genossenschaft, d.h. [die] Ansprechbarkeit und Erreichbarkeit durch die Bewohner« ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung von Nachbarschaften darstellen kann (Beetz 2007, S. 247). Ortsnähe und Ortsbindung von Wohnungsunternehmen haben heute zweifellos noch an Bedeutung gewonnen.

Zudem wurde auf die für Genossenschaften kennzeichnenden Binnenstrukturen hingewiesen, die Mit- und Selbstbestimmung der Bewohnerschaft ermöglichen bzw. aktiv fördern und so kommunikative und partizipative Qualitäten entstehen lassen können. Deren Bedeutung ist heute unbestritten, wenngleich sie sich nicht von selbst entfalten. Dass es hier ständiger unternehmensinterner Anstrengungen bedarf (vgl. Wegner/Kowalski 2014), wurde ausdrücklich betont. Dabei sei es von großer Wichtigkeit, dass »das genossenschaftliche Bewusstsein durch [...] im Vordergrund stehende »unternehmerische Belange« nicht verdrängt werde, denn: »Verliert die Genossenschaft das ihr Eigene, wird sie zu einem Unternehmen, wie jedes andere auch, so beraubt sie sich den Grundlagen ihrer Existenz, wird, um es deutlich zu sagen: überflüssig.« (Keßler 2018, S. 13f). Es gibt also Potenziale, die schon aus der Präsenz von Genossenschaften vor Ort resultieren und Ausstrahlungswirkungen auf das Umfeld entfalten können.

Ähnliches gilt auch für Aktivitäten der Genossenschaften, die sich zunächst auf die eigene Bewohnerschaft richten. Dabei kann es sich um Hoffeste, Nachbarschaftstreffs, Betreuungs- und Beratungsangebote ebenso handeln wie um den Bau und Unterhalt von Kinderspielplätzen, Senioreneinrichtungen etc. Neben der Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens nach innen, finden

hier vielfach Öffnungen zum Quartier hin statt: Räume, die der eigenen Bewohnerschaft als Treffpunkte dienen, können auch von der Quartiersnachbarschaft genutzt, Kurse gemeinsam besucht, Feste gemeinsam gefeiert werden... Solche und andere Verknüpfungen sind nicht nur Potenzial, sondern vielfach praktizierte Realität. Das hat gute Gründe, denn »viele wohnortnahe Serviceleistungen und Infrastrukturangebote in der Nachbarschaft werden erst dann sinnvoll, wenn sie auch für andere Quartiersbewohner geöffnet werden«. (BMVBS 2006, S. 20)

Aber Genossenschaften werden nicht nur im eigenen räumlichen Bestand aktiv, sondern engagieren sich auch in ihren engeren und weiteren Umfeldern – etwa indem sie sich an dem Bau und Betrieb sozialer Einrichtungen, an Maßnahmen im Wohnungsumfeld oder an der Verbesserung von Mobilitätsangeboten (Bürgerbus etc.) beteiligen.

Zwei weitere Handlungsfelder sind insbesondere in belasteten städtischen Quartieren vorzufinden: einerseits das Quartiersmanagement, an dem sich mancherorts Genossenschaften aktiv beteiligen und andererseits eine auf das Quartier insgesamt gerichtete Öffentlichkeitsarbeit in verschiedenen Erscheinungsformen (Branding, Imagekampagnen etc.).

Die vorgenannten Beispiele machen es schon deutlich: Viele Aktivitäten der Genossenschaften finden im Verbund statt. Sei es, dass die Genossenschaften selbst Trägervereine für soziale Einrichtungen und Aktivitäten gründen, sei es, dass sie Netzwerke mit anderen Trägern, Institutionen und aktiven Einzelpersonen knüpfen oder Kooperationen mit Kommunen eingehen (ausführlich BBSR 2016). Hier

**»Genossenschaften können im Dialog und in Kooperation mit anderen Akteuren vielfältige Potenziale für die Quartiersentwicklung einbringen.«
(BMVBS/BBR 2007, 82)**

kommt zum Ausdruck, was schon in früheren Untersuchungen betont wurde: »Genossenschaften können im Dialog und in Kooperation mit anderen Akteuren vielfältige Potenziale für die Quartiersentwicklung einbringen.« (BMVBS/BBR 2007, 82). So wird »das Wohnen zur Gemeinschaftsaufgabe« (Haferkamp 2019), die in Verbänden, Akteurs- und Interaktionsstrukturen unterschiedlichster Art ihren Ausdruck findet (vgl. vdw Niedersachsen Bremen 2017, 15). Auch dieses Thema ist aus

der Governanceperspektive zwischenzeitlich ausführlich behandelt worden (Drilling/Schnur 2009, Grzesiok 2018, Selle 2018).

Zwei relativierende Bemerkungen sind noch notwendig: Man könne, so hieß

es etwa, Genossenschaften nicht einfach zu »Gemeinwohllakteuren« erklären und ihnen Aufgaben zuweisen, deren Bearbeitung aus öffentlicher Sicht zwar wünschenswert wäre, aber zunächst nicht mit ihrem Förderauftrag in Deckung zu bringen sei. Schließlich werden in § 1 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz - GenG), das »Wesen der Genossenschaft« beschrieben und gleich mehrfach betont, dass dies in der »Förderung [...] der Mitglieder der Genossenschaft« bestehe. Von einem darüber hinausgehenden, etwa auf umliegende Quartiere und deren Entwicklung gerichteten Zweck sei dort nicht die Rede. Im gleichen Zusammenhang (Keßler 2016 und 2018) wird auf zwei wichtige Gesichtspunkte hingewiesen:

- Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2006 den genossenschaftlichen Förderzweck ausdrücklich auf soziale und kulturelle Belange der Mitglieder erweitert.

- In den meisten Genossenschaftssatzungen finden sich angelehnt an die Mustersatzung des GdW Formulierungen wie die folgende (hier zitiert nach der Satzung der Spar- und Bauverein eG Dortmund § 2 Absatz 2): Die Genossenschaft »kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören (auch) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.« Damit, so folgert Keßler (2016), wird dem »evidenten Umstand« Rechnung getragen, »dass die Wohnungsversorgung der Mitglieder zwangsläufig im (städte-) baulichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Kontext der jeweiligen Örtlichkeit erfolgt«. Womit der oben bereits angesprochenen Verflochtenheit von genossenschaftlichen Beständen und Quartier auch rechtlich Rechnung getragen wird. Zudem wurde in mehreren Untersuchungen deutlich (Wilde 2014, Grzesiok 2018), dass man Wohnungsgenossenschaften nicht über einen Kamm scheren kann und sollte. Es gilt offensichtlich weiterhin, was schon früher festgestellt wurde: »Die möglichen Beiträge von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung sind so vielfältig wie die Genossenschaften selbst.« (Habermann-Nieße/Klehn 2007)

Es bedarf also eines genauen und differenzierender Blickes, um zu verstehen, ob, wie und warum aus den dargestellten Potenzialen Realitäten werden.

A.4 Zum Schluss: Zusammenhängen gerecht werden, Potenziale mobilisieren, Profile schärfen – aber wie?

Diese kurze Skizze zum Stand der Diskussion mag deutlich gemacht haben, dass es für Wohnungsgenossenschaften viele gute Gründe gibt, Quartiere als wichtige Handlungsebene zu betrachten und auf ihre Entwicklung Einfluss zu nehmen:

- Standortqualität ist ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für Wohnzufriedenheit und Wohnungsnachfrage;
- Wohnen »beyond four walls« (wie es in der eingangs zitierten Ikea-Studie heißt) gewinnt bei vielen Zielgruppen an Bedeutung;
- Demografische und soziale Entwicklungen machen nicht vor der Haustüre der Genossenschaften halt;
- Lokale Defizite bei sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Verkehrsanbindung etc. können sich negativ auswirken;
- Große gesellschaftliche Herausforderungen (Klimawandel, Mobilitäts- und Energie- wende, gesellschaftliche Polarisierung) lassen sich nicht allein innerhalb einiger »Inseln« im Siedlungsgefüge bearbeiten.

Zur Auseinandersetzung mit diesen Aufgaben können Wohnungsgenossenschaften allein und mit anderen viel beitragen – wenn sie ihre Potenziale erkennen und nutzen (,). Dies entspricht in mehrfacher Hinsicht auch ihren Förderzielen und dient den in diesem Sinne verstandenen eigenen Interessen. Und wenn es noch weiterer Begründung bedürfte ist auch darauf hinzuweisen, dass die Genossenschaften auf diese Weise ihr Profil in der Konkurrenz zu anderen Anbietern an den Wohnungsmärkten schärfen.

Neben den zahlreichen Hinweisen darauf, dass und warum die Handlungsebene Quartier für Wohnungsgenossenschaft von Bedeu-

tung sein sollte, liegt jedoch auch eine Frage nahe: Unter welchen Umständen, mit welchen Zielen und auf welche Weise werden sie denn tatsächlich tätig? Um die Frage beantworten zu können, ist es hilfreich, die Beziehung Genossenschaften – Quartier als Wechselverhältnis zu betrachten, das sich vereinfacht so beschreiben lässt: Umfeld wirkt auf Genossenschaft (ihre Bestände, ihr Handeln), Genossenschaft wirkt auf Umfeld (seine Qualität, sein Image etc.).

Was aber – so lauten die damit dann zusammenhängenden Fragen – heißt das konkret? Wie werden diese wechselseitigen Bezüge vor Ort wahrgenommen und gestaltet? Welche Bedeutung haben Nachbarschaft und Quartier im genossenschaftlichen Handeln? Auf welche Weise werden die Genossenschaften – im eigenen Bestand und darüber hinaus, allein oder mit anderen – aktiv? Und welche Erfahrungen machen sie dabei? Fragen wie diesen wird im Folgenden in zwei empirisch angelegten Untersuchungen nachgegangen (sh. Abschnitte B und C).

B

Genossenschaften im Quartier.

Aktivitäten und Erfahrungen von Mitgliedsgenossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften«

Die Entwicklung von Quartieren hat Bedeutung für Genossenschaften – und genossenschaftliches Handeln ist auch ein Beitrag zur Quartiersentwicklung. So lassen sich in sehr geraffter Form (mehr dazu in Abschnitt A) die Ausgangspunkte einer Studie zusammenfassen, die vom Verein »Wohnen in Genossenschaften« beauftragt wurde und über deren Ergebnisse hier zu berichten ist.

Schon in früheren Untersuchungen war festgestellt worden, dass Wohnungsgenossenschaften als Quartiersakteure über vielfältige Potenziale verfügen. Hieran anschließend lautete nun die Frage, ob und wie aus Potenzialen Praxis wurde, genauer: welche Bedeutung die Mitgliedsgenossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« dem Quartierskontext beimessen und welche Erfahrungen sie in diesem Handlungsfeld gewonnen haben.

Antworten auf diese Frage werden hier in sechs Schritten dargestellt: In Kapitel B.1 werden Untersuchungsansatz, Vorgehensweise und die Ergebnisse einer schriftlichen Umfrage im Überblick vorgestellt. Daran schließen sich drei Kapitel zu den Aktivitäten der

Genossenschaften im und für das Quartier an: Zunächst stehen (städte-)baulich-räumliche Aspekte im Vordergrund (Kap. B.2), dann geht es um die auf vorrangig soziale Aufgaben gerichteten Aktivitäten (Kap. B.3) und schließlich wird beschrieben, welche Rollen Wohnungsgenossenschaften als Akteure der Quartiersentwicklung wahrnehmen (Kap. B.4). Mit Blick auf dieses breite Tätigkeitsspektrum ist dann nach Voraussetzungen und Zielen zu fragen (Kap. B.5), um dann in einem kurzen Resümee (Kap. B.6) abschließend zentrale Befunde zusammenzufassen und ins Verhältnis zum bisherigen Stand der Diskussion zu setzen.

Alle diese Aussagen stützen sich auf eine schriftliche Umfrage unter den Mitgliedern des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« und anschließende vertiefende Interviews vor Ort (Kap. B.1). Die Ergebnisse werden im Querschnitt dargestellt, da es hier in erster Linie um das Gesamtbild gehen soll. Um jedoch die Aktivitäten zur Quartiersentwicklung möglichst plastisch werden zu lassen, sind die begleitenden Bilderseiten jeweils verschiedenen Handlungsfelder gewidmet.

B.1 Die Fragen an die Praxis

Im Folgenden werden der Untersuchungsansatz, die Vorgehensweise und die Ergebnisse einer schriftlichen Befragung im Überblick dargestellt. Der Frage nach dem Quartier im praktischen Handeln von Wohnungsgenossenschaften wird in der vorliegenden Untersuchung in drei Schritten nachgegangen:

1. In einem Werkstattgespräch mit Vertreterinnen und Vertretern von im Verein »Wohnen in Genossenschaften« zusammengeschlossenen Genossenschaften wurden wichtige Impulse aus den Quartieren und in die Quartiere hinein identifiziert (sh. Impressionen zum Workshop rechts).

2. Auf dieser Grundlage wurde eine schriftliche Befragung unter den Mitgliedern vom Verein »Wohnen in Genossenschaften« durchgeführt, an der 23 Genossenschaften mitwirkten. Gefragt wurde nach:

- der Bedeutung des Quartiersbezuges
- wichtigen Umgebungsfaktoren
- Beiträgen zur Quartiersentwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern.

Zugleich wurde um die Kurzdarstellung von einem oder mehreren Beispielen gebeten. (sh. Fragebogen im Anhang)

3. An den genannten Beispielen anknüpfend fanden bei zehn der Genossenschaften Erkundungen und vertiefende Interviews vor Ort statt. Ausgewählt wurden diese Beispiele vor allem aufgrund der in der Befragung deutlich gewordenen Bedeutung des Quartiersbezuges und der Aussagekraft der genossenschaftlichen Aktivitäten in verschiedenen Handlungsfeldern. Sie dienen insbesondere einem besseren Verständnis der jeweiligen quartiersbezogenen Aktivitäten und waren zudem drauf gerichtet, anhand der Beispiele die jeweils verfolgten Absichten und die gewonnenen Erfahrungen kennenzulernen.

In den folgenden Abbildungen stellen wir die Größenverteilung der Genossenschaften, die sich an der schriftlichen Umfrage beteiligten, dar (Abb. 08) und diejenigen Genossenschaften vor, bei denen vertiefende Interviews vor Ort durchgeführt wurden (doppelseitige Abb. auf S. 30/31).

Bevor wir uns den einzelnen Feldern des Handelns im und für das Quartier (Kap. B.2-4) näher zuwenden, werden einführend die zentralen Ergebnisse der schriftlichen Befragung im Überblick dargestellt:

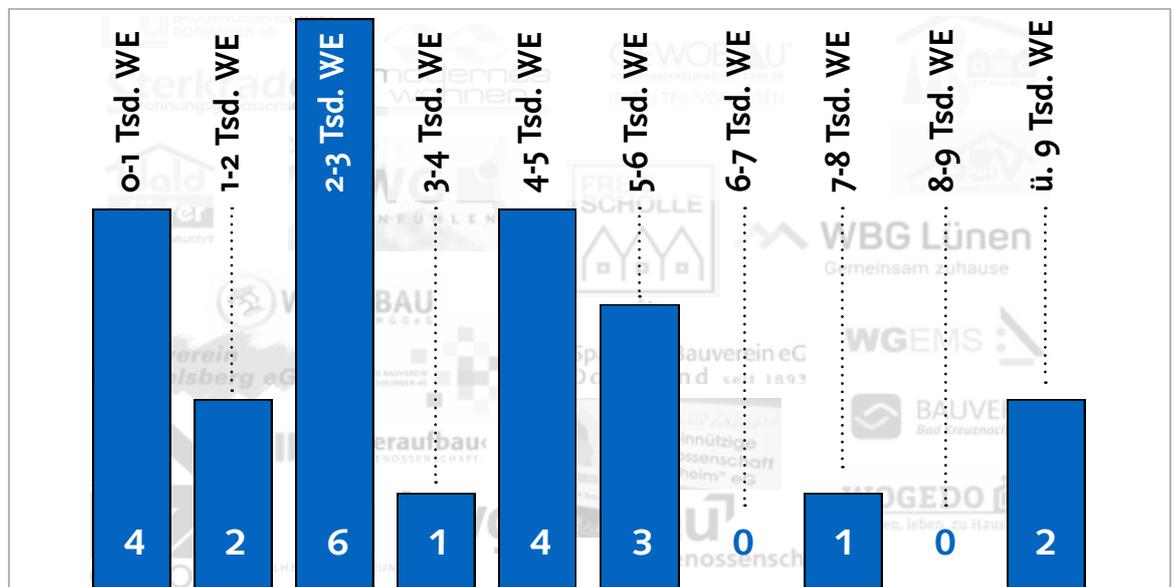


Abb. 08: Größenverteilung der Genossenschaften, die an der schriftlichen Umfrage mitwirkten



Abb. 09-13: Impressionen zum Werkstattgespräch am 12. Februar 2019

Vertiefende Interviews und Gespräche vor Ort mit folgenden Mitgliedsgenossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften«



Bielefeld, Baugenossenschaft Freie Scholle eG

- Gründung: 1911
- Bestände: 5.063 Wohneinheiten
8.060 Mitglieder



Braunschweig, Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG

- Gründung: 1951
- Bestände: 9.400 Wohneinheiten
17.900 Mitglieder



Dortmund, Spar- und Bauverein eG Dortmund

- Gründung: 1893
- Bestände: 11.700 Wohneinheiten
21.500 Mitglieder



Düsseldorf, Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost e.G. (WOGEDO)

- Gründung: 1919
- Bestände: 4.455 Wohneinheiten
10.220 Mitglieder



Essen, GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

- Gründung: 1906
- Bestände: 5.503 Wohneinheiten
6.758 Mitglieder



Hamburg, Baugenossenschaft dhu eG

- Gründung: 1925
- Bestände: 4.191 Wohneinheiten
6.883 Mitglieder



Hattingen, hwg eG

- Gründung: 1899
- Bestände: 4.100 Wohneinheiten
5.300 Mitglieder



Lemgo, Wohnbau Lemgo eG

- Gründung: 1948
- Bestände: 2.150 Wohneinheiten
3.097 Mitglieder



Oberhausen, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG

- Gründung: 1925
- Bestände: 2.769 Wohneinheiten
4.077 Mitglieder



Solingen, Spar- und Bauverein Solingen eG

- Gründung: 1897
- Bestände: 7.000 Wohneinheiten
13.800 Mitglieder

Quartiersbezug von großer Bedeutung

Welche Bedeutung messen Sie dem Wechselverhältnis zwischen Umfeld (Quartier/Stadteil) und Genossenschaft (bzw. genossenschaftlichen Beständen) zu? So lautete die erste Frage in der schriftlichen Erhebung. Die Antwort fiel eindeutig aus: Ausnahmslos alle Befragten maßen der genannten Wechselbeziehung eine »hohe«, bzw. »sehr hohe« Bedeutung bei (sh. Abb. 14). In Erläuterungen hieß es zum Beispiel: »Wohnen und Leben hören nicht an der Haustür oder der Grundstücksgrenze auf.« Es wurde betont, dass das Quartier mit seinen Infra- und Versorgungsstrukturen sowie die gelebte Nachbarschaft einen entscheidenden Einfluss auf die Standort- und Wohnqualität habe. Dies sei für die Genossenschaft im Hinblick auf die Zufriedenheit ihrer Mitglieder aber auch unter wirtschaftlichen Aspekten (Vermietbarkeit der Wohnungen, Fluktuation, Image etc.) von großer Bedeutung: »Veränderungen im Quartier wirken auf die Mieter und können somit auch uns als Genossenschaft beeinflussen«, hieß es etwa. Verbesserungen von Rahmenbedingungen und Angeboten im Quartier könnten von großer Bedeutung sein – und man könne und solle als aktiver Akteur daran mitwirken. Dabei gehe es jedoch nicht darum, »von oben etwas überzustülpen, sondern passgenaue lokale Lösungen zu entwickeln.«

Solche Aussagen als Ausgangspunkte nehmend konnte dann gefragt werden, welche genossenschaftlichen Aktivitäten auch für das jeweilige Umfeld von Bedeutung sind und welche Anlässe, Motive und Ziele zum Handeln führen, welche Rahmenbedingungen Einfluss haben und wie und mit wem die Prozesse gestaltet werden.

Breites Spektrum quartiersbezogener Aktivitäten

Um einen ersten Überblick zu erhalten, wurde zunächst das Spektrum der Aktivitäten erfasst – differenziert nach Maßnahmen innerhalb der eigenen Bestände (von denen angenommen wird, dass sie auch Bedeutung für das Umfeld haben) und solchen, die außerhalb der eigenen Bestände angesiedelt sind bzw. sich auf ganze Quartiere oder Stadtteile beziehen.

Das sich ergebende Bild lässt sich so beschreiben (s. Abb. 15 und 16):

Innerhalb der eigenen Bestände stehen mit 100% der Nennungen – wenig überraschend – die Pflege und Entwicklung von Wohnungen, Gebäuden und Siedlungsfreiräumen an erster Stelle. Bemerkenswerter aber ist möglicherweise, dass schon an zweiter Stelle die »Förderung des nachbarschaftlichen Lebens« folgt. Mit nahezu gleichem Rang schließen sich dann Angebote und Maßnahmen für junge Familien, Kinder und alte Menschen an. Ebenfalls große Bedeutung wird dem Beitrag eigenen Handelns für die Verbesserung des Genossenschafts- und Siedlungsimages beigemessen. Etwas nachgeordnet werden dann Angebote für Kultur, Sport, Freizeit und Nahversorgung erwähnt.

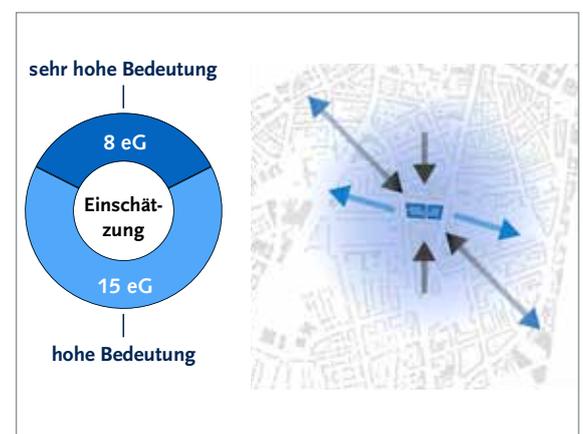


Abb. 14: Umfrageergebnis – Bedeutung der Wechselbeziehung zwischen eG und Umfeld

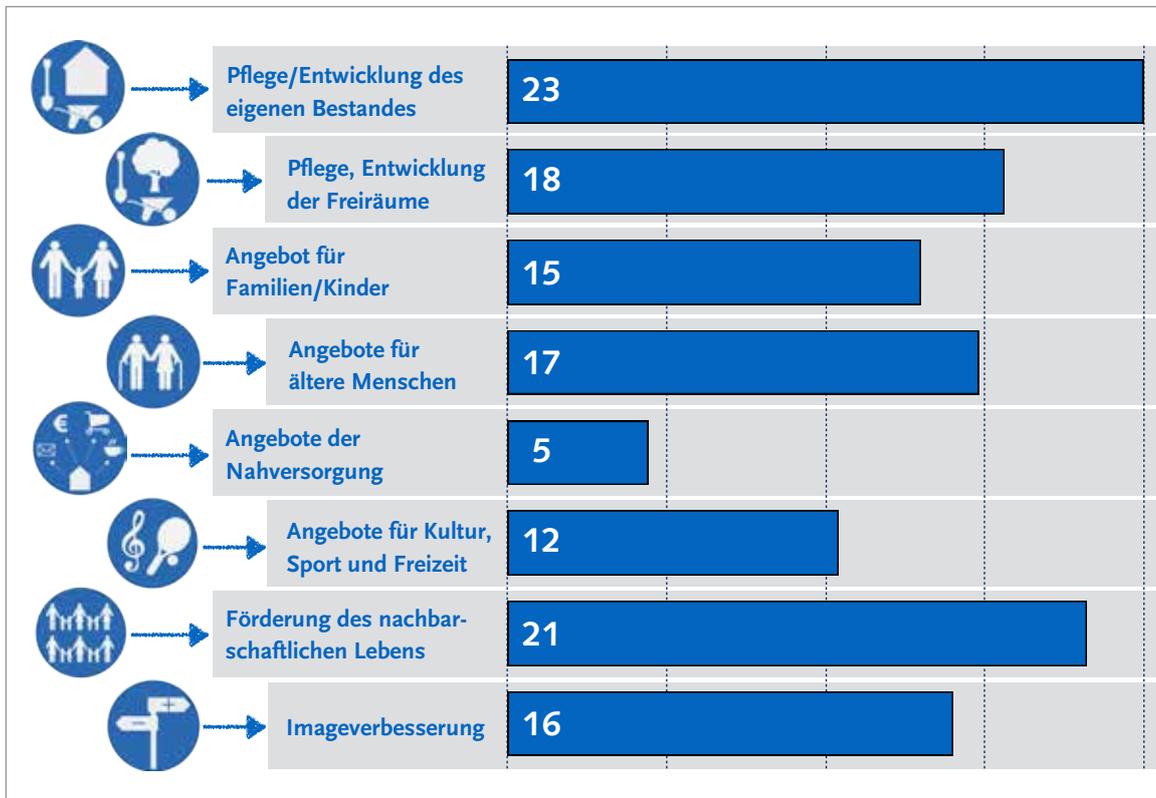


Abb. 15: Umfrageergebnis – Genossenschaftliche Aktivitäten im Bestand

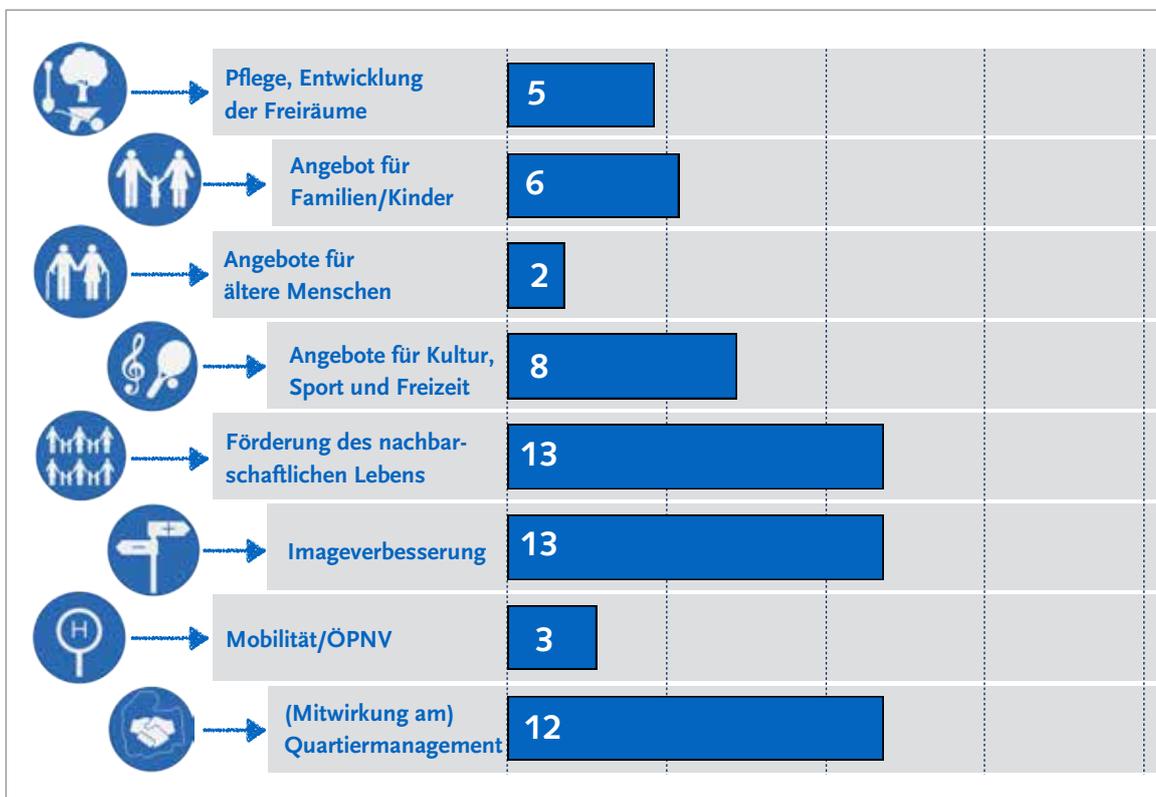


Abb. 16: Umfrageergebnis – Genossenschaftliche Aktivitäten im Quartier

Außerhalb der Bestände bzw. auf das ganze Quartier oder den Stadtteil bezogen haben erneut »Förderung des nachbarschaftlichen Lebens« und »Imageverbesserung« einen hohen Geltungsrang – ergänzt um die Mitwirkung am Quartiersmanagement. Bis zu einem Drittel der Befragten engagiert sich darüber hinaus bei Angeboten für Kultur, Sport, Freizeit, für Familien, Kinder und alte Menschen, bei der Entwicklung von Quartiersfreiräumen und im Bereich Mobilität.

Betrachtet man die Antworten auf beide Fragen gemeinsam (vgl. Abb. 17) wird neben der Entwicklung der eigenen Bestände vor allem die Bedeutung des nachbarschaftlichen Lebens und der ebenfalls in beiden Feldern genannte Aspekt der Imageverbesserung sichtbar.

Zugleich ist aber auch bereits zu erkennen, dass solche Nennungen wesentlich auch von spezifischen Voraussetzungen der jeweiligen Genossenschaften – etwa der Lage ihrer Bestände in problematischen Umfeldern – abhängen. Darauf wird ebenso noch einzugehen sein wie auf die Rolle von Kooperationen, die

naturgemäß außerhalb der eigenen Bestände bedeutsamer wird.

Eine für die weitere Forschungsarbeit wesentliche Erkenntnis ist ebenfalls bereits aus diesem ersten Überblick zu gewinnen: Die Trennung von Maßnahmen im eigenen Bestand und jenseits seiner räumlichen Grenzen trifft Einstellung und Verhalten der Genossenschaften nicht. Denn beides dient – direkt oder indirekt – dem Quartier. Auch die Impulse für eigenes Handeln (etwa demografische Veränderungen) haben sowohl in genossenschaftseigenen Siedlungen wie in deren Umfeldern ihren Ursprung. Es spricht also vieles dafür, beides im Zusammenhang zu betrachten. So wird aus »Genossenschaft und Quartier« »Genossenschaft im Quartier«.

Im Rahmen der schriftlichen Befragungen war neben den summarischen Angaben auch um Darstellungen von Beispielen für einzelne konkrete Aktivitäten gebeten worden. Diesen Hinweisen konnten im Zuge der vertiefenden Interviews und Erkundungen vor Ort weiter



Abb. 17: Umfrageergebnis – Bedeutung des nachbarschaftlichen Lebens sowie Imageverbesserung

nachgegangen werden. Das sich aus beiden Quellen ergebende Bild wird im Folgenden für einzelne Handlungsfelder skizziert:

B.2 Beiträge zur baulich-räumlichen Quartiersentwicklung

Schon im Ergebnisüberblick wird deutlich, dass Erhalt und Entwicklung der genossenschaftlichen Siedlungsbestände einen Aufgabenschwerpunkt bilden, dem zugleich aber auch Bedeutung für das gesamte Quartier beigemessen wird. Der Blick richtet sich dabei aber nicht nur auf Wohnungen und Gebäude, sondern ausdrücklich auch auf die Freiräume, die sich über gemeinschaftlich nutzbare bis zu öffentlichen Räumen erstrecken können. Auch andere als Wohnnutzungen geraten vielfach in den Blick: Das kann sich auf Einrichtungen der Gesundheits- und Altenpflege, soziale Einrichtungen zur Förderung nachbarschaftlichen Lebens, selbst Nahversorgungsangebote beziehen. Auch Fragen der Erreichbarkeit, der Mobilität und der Umweltentwicklung generell spielen in diesem Zusammenhang eine Rolle.

Pflege und Entwicklung der eigenen Bestände

Von der Weiterentwicklung der eigenen Bestände heißt es in einem der Interviews: »Das ist ein dauerhafter Prozess, der uns immer beschäftigt«.

Tatsächlich berichten alle in die Untersuchung einbezogenen Genossenschaften von Reinvestitionen, die ein breites Spektrum baulicher Maßnahmen umfassen können: von der haustechnischen Erneuerung über die energetische Ertüchtigung, die Herstellung von Barrierefreiheit, den Anbau von Balkonen etc., die Umgestaltung von Siedlungsfreiräumen bis hin zu umfangreichen Modernisierungs-

und Umbautätigkeiten, Abriss und Neubau, Nachverdichtung und so fort.

Viele dieser Maßnahmen sind eingebettet in eine intensive Kommunikation mit den Genossenschaftsmitgliedern bzw. den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern. Und dort, wo intensive Modernisierungen oder gar Abrisse das Verlassen der alten Wohnung notwendig machen, wird ein Umzugsmanagement angeboten, um der Bewohnerschaft den Verbleib in dem Quartier zu ermöglichen, bzw. temporäre Übergangslösungen während der Bauzeit zu finden.

Das Spektrum der unterschiedlichen Erneuerungs- und Anpassungsstrategien lässt sich anhand einiger Beispiele illustrieren:

Mehrfach wurde deutlich, dass die Maßnahmen und die angestrebten Standards sehr differenziert sein können. So wurde in einem Fall berichtet, dass man zunächst die Bewohnerschaft intensiv beteiligt habe – indem die Zahlungsbereitschaft und besondere Wünsche an die zukünftige bzw. erneuerte Wohnung erfragt wurden – um dann »mit kleinen Maßnahmen anzufangen und Taktung und Umfang schrittweise zu steigern«. So sei es gelungen, die anfangs vorhandene Skepsis und geringe Veränderungsbereitschaft zu überwinden. Heute sei der »Wunsch nach Modernisierung deutlich gestiegen und wir werden oft gefragt: »wann sind wir denn dran?«.

Einen typischen Aufgabenbereich stellen Siedlungsbestände aus den 1950er bis 1970er dar, die umfassender Modernisierung bedürfen. Dies geschieht vor allem dort, wo es sich um größere zusammenhängende Bestände handelt im Kontext längerfristiger Erneuerungsstrategien, die sich über fünf bis zehn Jahre hinziehen können und wie betont wurde, »viele Ressourcen binden«.

Handlungsfeld »Bauen und Modernisieren«, einige Beispiele

Alle in die Untersuchung einbezogenen Genossenschaften berichten von Reinvestitionen, die ein breites Spektrum baulicher Maßnahmen umfassen können: von der haustechnischen Erneuerung über die energetische Ertüchtigung, die Herstellung von Barrierefreiheit, den Anbau von Balkonen etc., die Umgestaltung von Siedlungsfreiräumen bis hin zu umfangreichen Modernisierungs- und Umbautätigkeiten, Abriss und Neubau, Nachverdichtung und so fort.

Zitate aus den Interviews:

»Das ist ein dauerhafter Prozess, der uns immer beschäftigt.«

»Mit der Pflege und Entwicklung unserer Immobilien prägen wir auch aktiv das Gesicht unserer Stadt. Dieser verantwortungsvollen Aufgabe sind wir uns bewusst und nehmen sie gern an.«

»Wir haben durch die Innenhofgestaltungen kleine Parks mitten in der Stadt geschaffen.«

»Wir bauen ein Stück Stadt – und dazu gehört in diesen Umfeldern die Nutzungsmischung.«



Abb. 19: Bestandsmodernisierung, WOGEDO eG, Düsseldorf



Abb. 18: Wohnen mit Service in Essen-Werden, GEWOBAU Essen eG



Abb. 20: Neubauprojekt Böckerhof, Spar- und Bauverein Solingen eG



Abb. 21: Plakat der Modernisierung in Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen



Abb. 22: Pöstenhof: Neubau auf altem Industrieareal, Wohnbau Lemgo eG



Abb. 24: Pöstenhof: Gemeinschaftlich genutzter Innenhof, Wohnbau Lemgo eG



Abb. 23: Modernisierung Albrechtstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund



Abb. 25: Modernisierung des Treppenhauses Albrechtstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund

Noch umfangreicher werden die Aufgaben dann, wenn größere Bestände einer Genossenschaft Teil eines Stadtteils sind, der insgesamt der Erneuerung und Stabilisierung bedarf – wie dies etwa in Programmgebieten der »Sozialen Stadt« bzw. des »Stadtumbaus« der Fall ist. Hier umfassen die Aktivitäten nicht selten auch städtebauliche Maßnahmen, Umgestaltungen öffentlicher Räume, Bauten für soziale Einrichtungen etc. (dazu unten mehr). Genossenschaften engagieren sich in solchen Zusammenhängen häufig auch im Quartiersmanagement und kooperieren mit Kommunen und anderen Wohnungsunternehmen (siehe Kap. B.4).

Auch im Neubau sind die Genossenschaften auf vielfältige Weise aktiv. Sei es, dass abgängige Gebäude ersetzt werden oder dass im Bestand nachverdichtet wird. Müssen neue Grundstücke gefunden werden so gestaltet sich das an Immobilienmärkten, die stark unter Wachstumsdruck stehen, allerdings sehr schwierig: »Das lässt sich wirtschaftlich nicht mehr darstellen« hieß es da zum Beispiel. Und es wurde an anderer Stelle auch beklagt, dass die Kommunen bei der Grundstücksvergabe der besonderen Rolle, die Genossenschaften für die Wohnungsversorgung wahrnehmen, zu wenig Rechnung tragen und »wir seltener zum Zuge kommen als uns lieb wäre«.

Aber es gab auch Stimmen, die die Situation an den eigenen Standorten nicht so problematisch einschätzen: Man habe langfristig ausreichend Flächen sichern können. Das seien zwar »alles kein Selbstläufer, aber möglich. Denn wir rechnen anders als andere Wohnungsunternehmen und verfolgen eine andere Argumentation. Bei uns haben Ausstrahlungseffekte, Gemeinschaftswohl und Mitgliederförderung einen außerordentlich hohen Stellenwert.«

Es liegt auf der Hand, dass Neubaumaßnahmen über die aktuelle Nachfrage hinaus auch an zukünftigen Bedarfen orientiert sind. So wurde – bezogen auf Bestand wie Neubau – etwa von »zielgruppenorientierter Produktpolitik« gesprochen. Das kann sich auf das Wohnungsgemeinde ebenso beziehen wie auf ergänzende Angebote – im Gebäude oder seiner Umgebung.

In mehreren Beispielen wurde hierbei deutlich, dass diese Ausrichtung auf Zielgruppen, mit einer Betrachtung des Quartiers einherging. So wurde z.B. eine kleinräumige Sozialanalyse durchgeführt oder auf andere Weise abgeschätzt, was »ins Quartier passt«.

In zwei Fällen beschränkten Genossenschaften in diesem Zusammenhang einen besonderen Weg: Sie planten und entwickelten Wohnprojekte für und mit ihren späteren Nutzerinnen und Nutzern, die sich jeweils in einem Verein zusammengeschlossen haben. Sie eint ihr Interesse an gemeinschaftsorientiertem Mehrgenerationenwohnen. Es entstanden in einem Fall 26 in einem anderen 35 Wohnungen gruppiert um gemeinsam nutzbare Freiräume – zum Teil ergänzt um Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen sowie Räume für die Tagespflege (die von externen Betreibern genutzt werden). In beiden Fällen entwickelten sich die Gemeinschaften (z.T. ausgehend von Kerngruppen) erst im Planungs- und Bauprozess. Das heißt, sie waren und sind offen für Interessierte, die nach gemeinsamem Kennenlernen in den Verein aufgenommen werden, aber – um Zugang zu einer Wohnung zu erhalten – auch Mitglieder der Genossenschaften werden. Die Bewohnergemeinschaften verwalten sich weitestgehend selbst, alle wohnwirtschaftlichen und technischen Fragen werden jedoch von der Genossenschaft übernommen.

Bleibt noch die Frage zu beantworten, welche Bezüge die bauliche Entwicklung genossenschaftlicher Bestände zum Umfeld aufweisen. Die Antwort dürfte auf der Hand liegen: Mit der Reinvestition und baulich-räumlichen Aufwertung der Genossenschaftsbestände werden Impulse für die ganze Stadtteilentwicklung gegeben. Das ist insbesondere dort von großem Gewicht, wo Quartiere ein schlechtes Image haben oder Desinvestitionstendenzen im Umfeld zu beobachten sind. Aber nicht nur in solchen Räumen gilt dieser Wirkungszusammenhang. Eine Genossenschaft bringt dies in seiner Programmatik so zum Ausdruck: »Mit der Pflege und Entwicklung unserer Immobilien prägen wir auch aktiv das Gesicht unserer Stadt. Dieser verantwortungsvollen Aufgabe sind wir uns bewusst und nehmen sie gern an.«

Umfeldverbesserungen – in gemeinschaftlich und öffentlich nutzbaren Freiräumen

Die Freiräume der genossenschaftlichen Siedlung sind ein wichtiger Aufgabenbereich jeder Bestandsentwicklung. Denn auch sie »altern«, sind nach nicht mehr zeitgemäßen Vorstellungen gestaltet, leiden unter Abnutzung, sind schlicht zugewuchert und im Rahmen der normalen Pflege nicht mehr auf das gewünschte Qualitätsniveau zu bringen. Das Maßnahmenspektrum kann also vom Schaffen oder Erneuern einzelner Bereiche (etwa Kinderspielplätze) über Auslichtungen, Verbesserungen der Wegeführungen und Beleuchtung bis zu umfassender Neugestaltung reichen.

Zitate aus den Interviews illustrieren dieses Spektrum und einige der Gesichtspunkte, die dabei eine Rolle spielten:

- »Wir haben durch die Innenhofgestaltungen kleine Parks mitten in der Stadt geschaf-

fen« – hieß es etwa zu der umfassenden Erneuerung einer genossenschaftlichen Siedlung, bei der neben der Gebäudemodernisierung die neuen Freiräume von besonderer, standortprägender Bedeutung sind.

- »Wir haben in der Siedlung alle Kinderspielbereiche erneuert – und einen Bolzplatz verlagert, um Störungen zu vermeiden«. Die Verträglichkeit von Freiraumnutzungen spielte bei vielen Umgestaltungen eine wesentliche Rolle.

- »Das alles sollte offener und transparenter sein – und auch besser ausgeleuchtet werden. Es gab und gibt in der Bewohnerschaft ein deutliches Sicherheitsbedürfnis, dem wir auf diese Weise entsprechen wollten«.

- »Mit Mietergärten haben wir keine guten Erfahrungen gemacht. Aber Patenschaften für kleinere Freiräume werden gern übernommen«.

Die Übergänge zwischen den Freiräumen in genossenschaftlichen Siedlungen und den angrenzenden öffentlich nutzbaren Freiräumen sind oft fließend. Das ist in beiden Richtungen von Bedeutung: Einerseits wurde sehr oft betont, dass etwa die Spielplätze nicht nur von den Kindern aus der eigenen Bewohnerschaft benutzbar seien und genutzt würden. Andererseits können die umgebenden öffentlichen Räume auch Anlass zu Aufmerksamkeit und Handeln geben: »Wenn im Park die Spritzen der Drogenabhängigen herumliegen, dann macht das nicht nur unseren Bewohnern Sorgen« hieß es etwa in einem Gespräch, was in diesem Fall die Konsequenz hatte, dass die Genossenschaft eine entsprechende Bürgerinitiative aktiv unterstützte.

Auch alltägliche Konflikte um öffentliche Räume – etwa die Übernutzung von Parks, die Störungen durch Grillen, nächtliches Feiern etc. – können Anlässe zum Handeln sein.

Das Engagement der Genossenschaften kann aber noch weitergehen. Schließlich stelle der öffentliche Raum, wie es in einem Interview hieß, auch einen wichtigen Ort der Begegnung und Kommunikation im Quartier dar. Zudem prägen, so hieß es mehrfach, Zustand und Gebrauchsfähigkeit der Plätze und Parks auch das Image von Standort und Quartier.

Es liegt daher auf der Hand, dass Genossenschaften insbesondere dort, wo sie durch die Größe ihrer Bestände ohnehin wichtige Quartiersakteure sind und es zudem im Umfeld Defizite gibt, zu eigenem Handeln veranlasst werden können. Dazu zwei Beispiele: In einem Fall wurde unter der Beteiligung der Bewohnerschaft ein Straßenraum, der zwei Quartiersteile durchschneidet, zu einem öffentlich nutzbaren Platz umgebaut. Zugleich wurde ein unmittelbar angrenzender Kinderspielplatz erneuert und gestalterisch wie funktional aufgewertet. Auch in dem zweiten Beispiel stand die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Jung und Alt im Vordergrund: Hier erwarb die Genossenschaft in einem Ortszentrum rund 50 % (ca. 2.500 m²) eines öffentlichen Platzes und gestaltete diesen »zu einem echten Ortsmittelpunkt« um - mit Grün- und Wegeflächen, Spielschiff mit Wasserspiel für Kinder, angrenzendem Bistro etc..

Im Regelfall werden Maßnahmen dieser Art in Zusammenarbeit mit der Kommune sowie ggf. anderen Unternehmen und in Programmzusammenhängen (etwa Stadtumbau) durchgeführt, über die auch Fördermittel eingesetzt werden können. Solche Kooperationen können sich über punktuelle Maßnahmen hinaus auf ganze Programmgebiete und lange Zeiträume beziehen. So wurde z.B. gemeinsam mit weiteren lokalen Akteuren und der Bürgerschaft vor Ort ein Masterplan für die umfassende Sanierung einer Siedlung erarbeitet und binnen zehn Jahren nach und nach um-

gesetzt. Neben Maßnahmen der Verkehrsberuhigung – mit autofreier Zone und verengter Straßenbreite – stand hier die Umgestaltung des gesamten öffentlichen Quartierraumes mit Spiel- und Sportangeboten, neuen Wegen, Bepflanzungen und gemeinschaftlich genutzten Hochgärten (statt separaten Mietergärten) im Fokus. Auf einem ehemaligen Parkplatz wurde zudem ein Jugendtreff samt Sportfläche errichtet. Und selbst ein gemeinsames Farbkonzept der Häuserfassaden wurde für das Quartier erarbeitet und umgesetzt. Ein Stadtumbau-Wagen diente während der Bauzeit als Anlaufstelle für weiterführende Informationen und Beteiligungsmöglichkeiten.

In Programmgebieten der Sozialen Stadt bzw. des Stadtumbaus spielt neben der Bestandsmodernisierung das gesamte Spektrum der Siedlungsfreiräume in der Regel eine große Rolle. Die Beispiele zeigen jedoch, dass sich Genossenschaften hierbei nicht auf ihre »Bestandsinseln« zurückziehen, sondern konzeptionell und bei der Durchführung den gesamten Quartierskontext im Auge haben – und sogar zu wichtigen »Treibern« des gesamten Prozesses werden können.

Über Wohnen hinaus:

Weitere Nutzungsangebote im Quartier

Es ist in verschiedenen Handlungsfeldern bereits deutlich geworden, dass viele Genossenschaften nicht nur Wohnungen »im Angebot« haben, sondern sich in ihren Beständen auch Räumlichkeiten für andere Nutzungen finden. Das gilt neben Gemeinschaftsräumen, Nachbarschaftstreffpunkten und Kindertagesstätten etc. auch für Arztpraxen, weitere Gesundheitseinrichtungen sowie Dienstleistungen im Bereich der Altenpflege.

Art und Umfang dieser Nutzungsmischung hängt natürlich auch wesentlich vom jewei-

ligen Umfeld ab. So waren z.B. in zentralen Lage zwei verschiedene Optionen vorzufinden: In einigen Fällen hielt man bei einem Neubauprojekt in Anpassung an die umgebende Struktur insbesondere Erdgeschossnutzungen für gewerbliche Nutzungen aller Art offen, wobei jedoch auch die Frage eine Rolle spielte, welche Nutzungen für die Bewohnerschaft der eigenen Bestände besonders wünschenswert sei.

Unter vergleichbaren Rahmenbedingungen war jedoch auch eine andere Reaktion vorzufinden: »Aufgrund der Innenstadtumgebung ist fußläufig alles zu erreichen, was gebraucht wird. Da hätte es für zusätzliche Angebote von unserer Seite keine Nachfrage gegeben«.

Eine besondere Rolle nimmt hier der Einzelhandel ein. Dessen Strukturwandel stellt nicht nur die Kommunen in vielen Ortslagen vor große Probleme. Das gilt umso mehr als im Zuge des demografischen Wandels der wohnortnahen Versorgung besondere Bedeutung zukommt. Auch für Wohnungsgenossenschaften können hieraus Handlungsimpulse resultieren.

In einigen der von uns untersuchten Neubauprojekte wurde die Ansiedlung von Nahversorgern von vornherein mit bedacht (s.o.). Zur Begründung hieß es zum Beispiel: »Wir bauen ein Stück Stadt – und dazu gehört in diesen Umfeldern die Nutzungsmischung«. Die Genossenschaften fügen sich also mit ihren Aktivitäten in den städtischen Kontext ein und tragen zugleich zur Sicherung der Quartierausstattung für ihre Bewohnerschaft bei.

Im Bestand kann die Schließung von Einzelhandelsstandorten zu gravierenden Verschlechterungen der Versorgungssituation (auch) der genossenschaftlichen Bewohnerschaft führen. Um das abzuwenden, können weitreichende Maßnahmen notwendig werden. Das wurde an einem Beispiel deutlich:

Die Filiale einer Supermarktkette benötigte für die wirtschaftlich als notwendig angesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche zusätzliche Grundstücksanteile. Das ließ sich in der konkreten Situation nur durch Abriss von Wohnungsbeständen der Genossenschaft ermöglichen. Nach intensiver Interessenabwägung wurde die Wohnnutzung verlagert, das Gebäude abgerissen und somit die Erweiterung des Supermarktes und letztlich dessen Standortsicherung ermöglicht. Die Übergangszeit wurde in Kooperation mit dem Supermarkt mit einem lokalen Verkaufszelt überbrückt.

Umwelt im Blick

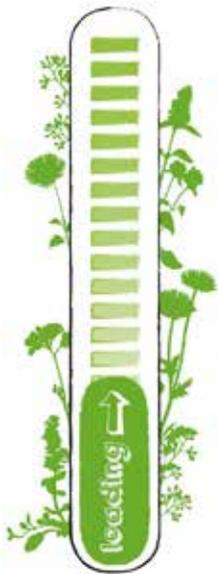
Energetische Ertüchtigung ihrer Bestände, energieeffizienter Neubau, Nutzung regenerativer Energien, Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik... alles das sind Stichworte, die bei den baulichen Aktivitäten der Genossenschaften eine Rolle spielen. Dabei bewegt man sich nicht nur auf »üblichen Standards«, sondern oft darüber hinaus. Nachhaltigkeit, Beiträge zum Klimaschutz und zur Energiewende seien, das wurde mehrfach betont, den Genossenschaften ein besonderes Anliegen.

Das äußert sich auch in umweltrelevanten Angeboten an die Bewohnerschaft. Im Mittelpunkt steht dabei die Mobilität. Die Einsicht, dass dem Verkehr insbesondere im Kontext des Klimaschutzes eine zentrale Bedeutung zukommt, hat auch in manchen Wohnungsgenossenschaften zu Aktivitäten in diesem Feld geführt. Die können sich auf verschiedene Handlungsfelder beziehen:

Das beginnt schon mit Maßnahmen vor der eigenen Haustür: Etwa indem ausreichend Abstellplätze für Fahrräder oder ganze Fahrradhäuser angeboten werden. Und auch indem die Fahrzeugflotte der Genossenschaft »elektrifiziert« wird.

Handlungsfeld »Freiräume und Umwelt«, einige Beispiele

Die Übergänge zwischen den Freiräumen in genossenschaftlichen Siedlungen und den angrenzenden öffentlich nutzbaren Freiräumen sind oft fließend. Das ist in beiden Richtungen von Bedeutung. In vielen Beispielen ziehen sich Genossenschaften nicht auf ihre »Bestandsinseln« zurück, sondern agieren als Quartiersakteur und haben sowohl konzeptionell als auch bei der Durchführung den gesamten Quartierskontext im Auge.



Beispiel hwg, Hattingen:

»Unsere Wildwiesen befinden sich teilweise in direkter Nähe zu unseren Wohnhäusern und sind unser Beitrag zu mehr Artenvielfalt.

Die Ökozelle in Hattingen ist ein naturbelassener Bereich, der von engagierten Naturfreunden der Ortsgruppe des NABU Ennepe-Ruhr e.V. bei regelmäßigen Treffen immer weiter zu einem attraktiven Lebensraum für diverse Lebewesen entwickelt wird.«

(www.hwg.de)



Abb. 26 (links): Loading, hwg eG, Hattingen
Abb. 27: Grünräume mit Spielelementen Spichnerstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund

Abb. 28-29: Kinder in der Ökozelle, hwg eG, Hattingen



Abb. 30: Grundschul Kinder in der Wildwiese, hwg eG, Hattingen



Abb. 31: Insektenhotel, »Wiederaufbau eG« Braunschweig,



Abb. 33: Neugestaltung der Quartiersfreiräume mit Urban Gardening, »Wiederaufbau eG« Braunschweig



Abb. 32: Nachhaltigkeitstag am Wasserturm Spar- und Bauverein Solingen eG



Abb. 34: Teilnahme an der Friday for Future-Demonstration, Spar- und Bauverein Solingen eG

Handlungsfeld »Mobilität«, einige Beispiele

Nachhaltigkeit, Beiträge zum Klimaschutz und zur Energiewende seien, das wurde mehrfach betont, den Genossenschaften ein besonderes Anliegen. Das äußert sich auch in umweltrelevanten Angeboten an die Bewohnerschaft: Im Mittelpunkt steht dabei die Mobilität. Die Einsicht, dass dem Verkehr insbesondere im Kontext des Klimaschutzes eine zentrale Bedeutung zukommt, führt zu einigen Aktivitäten in diesem Feld: vom Neubau von Fahrrad-Abstellplätzen über Kooperationen im Ausbau des ÖPNV bis hin zum Ausbau von Sharing-Stationen.

Beispiel Freie Scholle eG, Bielefeld:

»Wir verstehen uns selbst als aktiven Partner im Ausbau des ÖPNV« (Interview)

Sennestadtticket:

»Mobilität ist immer wieder ein heiß diskutiertes Thema. Immer mehr Menschen drängen in die Stadt und den darum gelegenen Speckgürtel. Staus auf den Zufahrtsstraßen und in den Stadtteilen stehen auf der Tagesordnung. Die Medien berichten über die Notwendigkeit einer Verkehrswende – passieren tut jedoch zu wenig.

Aus diesem Grunde führt die Freie Scholle zusammen mit moBiel im Stadtbezirk Sennestadt ein neues Ticket für den ÖPNV ein. Das sogenannte „Sennestadtticket“ ermöglicht es den Bewohnerinnen und Bewohnern der Freien Scholle kostenlos in Sennestadt Bus zu fahren.«

Stadtbahn:

»Die Freie Scholle sagt „Ja! Zur Stadtbahn“. Gutes Wohnen muss erreichbar sein. Deshalb setzt sich die Freie Scholle im Bündnis „Ja! Zur Stadtbahn“ zusammen mit 31 Organisationen, Vereinen und Unternehmen für einen guten und zuverlässigen ÖPNV in Bielefeld

ein und unterstützen den Ausbau der Stadtbahn in Bielefeld.

Die Genossenschaft ist überzeugt, dass viele Menschen auf Bus und Bahn umsteigen werden, wenn es entsprechende attraktive Angebote gibt. Im Ausbau der Stadtbahn sieht sie die große Chance, die Zahl der Fahrgäste bei Bus und Bahn deutlich zu steigern. Damit würden die Stadt vom Autoverkehr entlastet, der Ausstoß des klimaschädlichen CO₂ deutlich reduziert, der Flächenverbrauch eingeschränkt sowie Schadstoff- und Lärmemissionen abgebaut werden. Bielefeld würde an Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit gewinnen.«

(www.freie-scholle.de)



Abb. 35: E-Ladestation Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen



Abb. 36: Auflade- und Ausleihstation für E-Bikes, hwg eG, Hattingen



Abb. 40: Aktion „Stadtradeln Solingen“, Spar- und Bauverein Solingen eG



Abb. 41: Neue Fahrradstellplätze im Quartier, »Wiederaufbau eG« Braunschweig



Abb. 37-39: Genossenschaften setzen auf E-Mobilität, oben: Freie Scholle eG, Bielefeld; mitte: hwg eG, Hattingen unten: Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen

Vielerorts ist vor allem der Öffentliche Nahverkehr ein Thema: Das kann sich auf Einzelmaßnahmen (etwa die Verlegung einer Haltestelle) aber auch auf die verstärkte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel generell beziehen. So bezeichnete sich eines der befragten Unternehmen selbst als »aktiven Partner im Ausbau des ÖPNV«. In Zusammenarbeit mit den städtischen Verkehrsbetrieben und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft wird in diesem Fall experimentell allen Bewohnerinnen und Bewohnern der beiden Wohnungsunternehmen über 18 Jahren ein stark vergünstigtes ÖPNV-Ticket zur Verfügung gestellt – in der Hoffnung, so ihr Mobilitätsverhalten zu beeinflussen. Die Genossenschaft versteht dies als Beitrag zur Verkehrswende, zur Quartiersentwicklung und nicht zuletzt zur Sicherung bzw. Steigerung der Standortqualitäten eigener Bestände.

Das Engagement dieser Genossenschaft zeigt sich aber auch stadtweit, in dem es aktiv an der Diskussion zur Zukunft des öffentlichen Verkehrs mitwirkt und selbst mit gutem Beispiel voran geht: »Während ein Stadtbahnvorhaben durch einen Bürgerentscheid an anderer Stelle blockiert wurde, weil sich die Leute die Stadtbahn vom Hals halten wollten, haben wir verkündet, dass die Stadtbahnlinie gern genau durch unsere Siedlung führen kann«.

In anderen Zusammenhängen spielen »Sharing«-Ansätze eine wesentliche Rolle: Carsharing etwa war mehrfach ein Thema. Auch hier sind kreative Kooperationen vorzufinden – etwa zwischen einem lokalen Autohaus, den Stadtwerken und einer Genossenschaft. Gemeinsam hat man mit dem Aufbau einer lokalen Carsharing-Station begonnen – zunächst zwar nur mit einem kleinen Bestand von zwei PKW, jedoch sei ein weiterer Ausbau durchaus denkbar. Die Buchung können re-

gistrierte Kunden über eine App, Website oder telefonisch tätigen.

Auch hier können jedoch wieder der räumliche Kontext und die dort vorhandenen Angebote von Bedeutung sein: So wurde in einem Fall ebenfalls die Einführung von Sharingsystemen durch die Genossenschaft erörtert. Dann aber verworfen. Aus einem einfachen Grund: Im Umfeld waren ausreichend Leihangebote sowohl für PKW wie für Fahrräder vorhanden. Und auch die ÖPNV-Versorgung erschien ausreichend.

Das verweist auch darauf, dass Mobilitätsfragen im Zusammenhang gesehen werden (müssen). Das kann dazu führen, dass sich eine Wohnungsgenossenschaft als Moderator und Mittler zwischen der Kommune und einer bürgerschaftlichen Interessengemeinschaft für die Verbesserung der Verkehrssituation im Quartier einsetzt: Gemeinsam wurde eine Verkehrsanalyse in Auftrag gegeben, die Grundlage für ein übergreifendes Mobilitätskonzept – unter Berücksichtigung der Themen ÖPNV, Stellplätze, Car-Sharing, E-Mobilität, Radverkehr etc. – werden soll.

Über diese großen Themen hinaus gibt es zahlreiche kleinere Aktivitäten mit Umweltbezug, die sich zum Teil unmittelbar an die Bewohnerschaft richten (z.B. Hinweise zur Abfallvermeidung, zum Energiesparen etc.).

Auch im Quartiers-Freiraum gibt es Angebote und Projekte, die teilweise von Bewohnerinnen und Bewohnern selbst initiiert und getragen werden – vom Insektenhotel über Wildwiesen bis zu selbst gestalteten Grünanlagen, Hochbeeten etc. Ein Projekt sei hier beispielhaft genannt: Aufbauend auf einer seit einigen Jahren bestehenden Kooperation initiierte die Genossenschaft und eine Ortsgruppe des Naturschutzbundes Deutschland

(NABU) ein Projekt, um Kindern das Thema Umwelt und Nachhaltigkeit näherzubringen. Auf Grundstücken der Genossenschaft wurde eine »Ökozelle« eingerichtet. Sie dient dem Erhalt von Landschaftselementen, die in Stadt und Land seltener werden, aber für viele Tiere und Pflanzen wichtige Lebensräume darstellen. Hier können die Besucherinnen und Besucher in der Natur Zusammenhänge verstehen lernen, die ökologische Vielfalt betrachten, bei der Gestaltung helfen und schon in jungem Alter grundlegende Erfahrung sammeln. Über die Einrichtung hinaus wird diese Ökozelle auch weiterhin gemeinschaftlich vom NABU und der Wohnungsgenossenschaft betrieben und ist ausdrücklich auch für Nicht-Mitglieder zugänglich.

B.3 Beiträge zur sozialen Quartiersentwicklung

Demografischer Wandel und die Entwicklung des Zusammenlebens sind ebenfalls wesentliche Herausforderungen und Handlungsfelder für Wohnungsgenossenschaften. Auch hier leisten sie, wie die von uns erfassten Beispiele zeigen, wiederum Beiträge, die für die Entwicklung der Quartiere von Bedeutung sind.

Wohnen für alle Lebenslagen

Ganz oben auf der Agenda steht in vielen Wohnungsunternehmen die Frage, wie auf den demografischen Wandel zu reagieren ist. Für Wohnungsgenossenschaften ist diese Herausforderung oft besonders drängend. Das spiegelt sich auch in unseren Untersuchungsergebnissen. Fast zu jedem der in unserer Umfrage erfassten Siedlungsbeispiele wurde auf die »überdurchschnittlich hohe Altersstruktur« hingewiesen: »Sehr hoher Anteil älterer Bewohner« hieß es etwa, »Altersdurchschnitt von über 53 Jahren«, »überdurchschnittlicher

Anteil an Senioren über 75 Jahren«, »tiefgreifender Generationenwechsel« und so fort.

Mit einer solchen Altersstruktur der Bewohnerschaft sind viele Herausforderungen verbunden: So spielt die Barrierefreiheit nachliegenderweise eine zunehmende Rolle. Auch das alten- und behindertengerechte Herrichten (oder Neubauen) von Wohnungen ist von Bedeutung und nicht zuletzt gewinnen Fragen der wohnungsnahen Betreuung und Pflege erheblich an Gewicht. Aber auch Alters einsamkeit und Pflegebedürftigkeit stellen Herausforderungen dar, denen sich die Genossenschaften stellen.

Das Thema »Barrierefreiheit« spielt schon länger eine wesentliche Rolle. Es ist mit Anforderungen an Gebäude (etwa die Zugänge zu Liftanlagen betreffend), Wohnungsgrundrissen und -ausstattungen sowie die Gestaltung der Außenanlagen verbunden. Für die Auseinandersetzung mit diesen Aufgaben wurden zahlreiche Beispiele genannt. Neben entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen wurde mehrfach auch von umfangreicheren Neubaumaßnahmen berichtet, die – zum Teil öffentlich gefördert – mit neuen Erschließungskonzepten und Grundrissen auf die Anforderungen altersgerechten Wohnens reagieren.

Neben baulich-räumlichen Maßnahmen hat auch die wohnortnahe Betreuung und Pflege besonders an Bedeutung gewonnen. Die Organisation und Durchführung solcher Dienste – von der ambulanten Betreuung bis zur Einrichtung stationärer Angebote im genossenschaftlichen Bestand – findet in der Regel mit lokalen Pflegediensten bzw. Trägern der freien Wohlfahrtspflege wie Arbeiterwohlfahrt (AWO) oder Deutsches Rote Kreuz (DRK) statt. Dabei wird gelegentlich bewusst mit unterschiedlichen Anbietern kooperiert, »um ei-

Handlungsfeld »Wohnen in allen Lebenslagen«, einige Beispiele

Der Umgang mit dem demografischen Wandel stellt viele Genossenschaften vor Herausforderungen und führt zu verschiedenen Aktivitäten in diesem Handlungsfeld: So spielt die Barrierefreiheit naheliegenderweise eine zunehmende Rolle. Auch das alten- und behindertengerechte Herrichten (oder Neubauen) von Wohnungen ist von Bedeutung und nicht zuletzt gewinnen Fragen der wohnungsnahen Betreuung und Pflege erheblich an Gewicht. Aber auch Alterseinsamkeit und Pflegebedürftigkeit stellen Herausforderungen dar, denen sich die Genossenschaften stellen.

Beispiel hwg eG, Hattingen:

»Wohnvielfalt: Genauso unterschiedlich wie die Menschen, die in unseren Wohnungen leben, sind auch ihre Bedürfnisse. [...] Für junge Leute bieten wir deshalb „hwg fresh“, Wohnen zum Festpreis an. Andere stehen mitten im Leben, können und wollen sich Wohnungen mit gehobener Ausstattung leisten. Dafür haben wir unser Angebot „hwg+“ entwickelt. Senioren und Menschen mit Handicap wiederum stellen ganz andere Anforderungen an ihr Zuhause: Es sollte möglichst barrierearm und gut zu erreichen sein.«
(www.hwg.de)

Beispiel dhu eG, Hamburg:

»Die umfangreiche Modernisierung der dhu-Wohnhäuser in Mümmelmannsberg gab den Anstoß, auch das Konzept des Nachbartreffs zu aktualisieren. Denn es wurde deutlich, dass gerade die Älteren in Mümmelmannsberg bessere Versorgungsstrukturen benötigen. Herausgekommen ist das Quartiershaus.plus, dessen Kernstück die Tagespflegeeinrichtung ist – die erste in Mümmelmannsberg. Sie ist für pflegebedürftige Menschen eine Ergänzung zur ambulanten Pflege zu Hause und somit eine Alternative zum vollstationären Pflegeheim.«

(www.dhu.hamburg/de/quartiershaus)

Beispiel GEWOBAU Essen eG, Essen:

»In zentraler Lage in Essen-Werden hat die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG nach dem Abriss älterer Bestände sowie einer alten Schule zusammen mit ihrem Kooperationspartner auf der Fläche ein Neubauprojekt des Betreuten Wohnens umgesetzt. [...] Neben der Lage im attraktiven Essener Süden zeichnet sich das Projekt durch eine starke (Bewohner-)Gemeinschaft und Integration in das umgebende Quartier aus.«

(Verein »Wohnen in Genossenschaften« u.a. (Hrsg.) 2012, 32)



Abb. 42: Soziales Management ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig



Abb. 43: Lebenslanges Wohnen: Wohnen mit Zukunft, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig



Abb. 44: Lange Tafel, Freie Scholle eG, Bielefeld



Abb. 46: Demenz-WG, hwg eG, Hattingen



Abb. 45: Kinderspielzimmer, hwg eG, Hattingen



Abb. 47: Barrierefreier Zugang zur Wohnanlage, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig

nen Vergleich zu haben und sich dadurch stetig zu verbessern«.

Diesem Bemühen um verbesserte Versorgung alter Menschen ist auch die Hereinnahme von ärztlichen oder physiotherapeutischen Praxen in genossenschaftliche Bestände (die oben schon erwähnt wurde) zuzuordnen.

In einzelnen Fällen errichten Wohnungsgenossenschaften auch ganze Wohnanlagen speziell für alte Menschen, in denen die baulich-räumlichen Voraussetzungen für eigenständiges Wohnen mit Service- und Betreuungsangeboten von Anfang an miteinander verknüpft werden.

Das Spektrum der Beispiele für die Auseinandersetzung mit Lebenslagen im Alter reicht aber noch weiter. Dazu gehören etwa Demenz-Wohngemeinschaften, aber auch ein Hospiz, das in einem ehemaligen Klostergebäude untergebracht werden konnte.

Allerdings wenden sich die im Rahmen der Untersuchung erfassten Genossenschaften dem Thema des »Wohnens im Alter« mit unterschiedlicher Intensität zu: Das Spektrum reicht von Genossenschaften, die sich in diesem Bereich vor allem auf bauliche Anpassungen beschränken bis hin zu solchen, die das »Lebenslang-sicher-wohnen-können« nicht nur als Herausforderung ansehen, sondern auch als Alleinstellungsmerkmal am lokalen Wohnungsmarkt betrachten.

Anders verhält es sich bei einer weiteren Herausforderung, die mit der wachsenden Zahl alter Menschen verbunden ist. Sie wohnen zunehmend allein und sind von Alterseinsamkeit und Isolation bedroht. Um dem entgegenzuwirken und die Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben zu fördern, finden sich in nahezu allen erfassten Beispielen Seniorentreffs und altersspezifische Aktivitäten aller Art, die in Gemeinschaftsräumen angeboten werden.

Demografischer Wandel bedeutet aber auch: In vielen Siedlungen findet ein Generationenwechsel statt. Damit richtet sich dann der Blick auch auf Familien- und Kinderfreundlichkeit. Dabei spielt das Angebot von Kindertagesstätten – als Angebote an die eigene Bewohnerschaft aber auch mit Blick auf die Nachfrage aus dem städtischen Umfeld – eine besondere Rolle. Der Bedarf scheint enorm zu sein, so dass teilweise auch leerstehende Lokale oder andere zur Verfügung stehende Räumlichkeiten (temporär) für Betreuungsangebote umgenutzt werden. Häufig geschieht dies in Kooperation mit den Kommunen: Die Genossenschaft stellt die Räumlichkeiten, Umbaukosten werden geteilt, die Stadt übernimmt die Betreuungskosten...

Auch vielen anderen Lebenslagen versucht man in Wohnungsgenossenschaften gerecht zu werden: Räumliche Angebote für Frauenhäuser, Mädchenwohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung sowie Geflüchtete fanden sich in mehreren Fällen.

An dieser Stelle ist wiederum die Bereitstellung bzw. Vermietung von Räumlichkeiten der Genossenschaft an Träger unterschiedlicher Art (Diakonisches Werk, psychosozialer Trägerverein, Hauspflegeverein etc.) zu nennen. Sie bieten Dienstleistungen für verschiedene Lebenslagen an, und können gemeinsam mit den Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur im Quartier leisten.

Vielerorts fanden wir Beispiele für die räumliche Bündelung solcher sozialen Angebote. So ist von einem genossenschaftlichen Quartiershaus zu berichten, das im Kern eine Senioren-Tagespflege beinhaltet. Neben altersspezifischen Angeboten gibt es dort jedoch auch ergänzende Angebote für Familien (Freizeitaktivitäten, Informations- und Kulturveranstaltungen).

staltungen, Angebote zur Förderung des freiwilligen, nachbarschaftlichen Engagements u.v.m.). »Das Quartiershaus ist somit Tagespflege, Ratgeber, Treffpunkt und Veranstaltungsort zugleich - ein echter Mittelpunkt im Quartier«

Die Genossenschaft kommt damit einem Ziel nach, das viele dieser auf unterschiedliche Lebenslagen zielenden Aktivitäten auch in anderen Unternehmen eint: Lebenslanges und sicheres Wohnen im gewohnten Umfeld zu ermöglichen, das nachbarschaftliche Zusammenleben zu stärken und gute Versorgungsstrukturen für Menschen mit und ohne Pflegebedarf anzubieten.

Mit dieser Zielsetzung wird zugleich auf den nächsten Schwerpunkt verwiesen, in dem es um das Zusammenleben im Quartier geht:

Zusammenleben im Quartier – Nachbarschaftsarbeit

Die »Förderung des nachbarschaftlichen Lebens« wurde (neben der »Pflege und Entwicklung des eigenen Bestandes«) sowohl in unserer Umfrage wie auch in den vertiefenden Untersuchungen vor Ort als eine Kernaufgabe bezeichnet. Das hat, wie sich zeigt, verschiedene Gründe.

Zunächst kann man davon ausgehen, dass hier Traditionslinien des Genossenschaftsgedankens, der ja stark vom Gemeinschaftssinn geprägt ist, sichtbar werden. Dies findet unter anderem in dem Bemühen um Beteiligung in verschiedenen Formen seinen Ausdruck (dazu unten mehr). Ganz wesentlich sind aber auch die Stichworte »Feste« und »Feiern«: Mieterfeste, Quartiersfeste, Sommerfeste, Nachbarschaftsfeiern ... Fast bei jeder Genossenschaft findet mindestens einmal pro Jahr ein Fest unterschiedlicher Art statt – mal auf die gesamte Genossenschaft, mal

auf einzelne Siedlungen bezogen. Bei vielen dieser Anlässe werden ausdrücklich auch Bewohnerinnen und Bewohner aus der näheren Umgebung einbezogen – und so der Kreis der Nachbarschaft weiter gesteckt.

Zugleich sind aber auch private Initiativen zu Feiern in größeren oder kleineren Kreisen willkommen und werden von manchen Genossenschaften durch die Bereitstellung von Tischen, Bänken und sonstigem Zubehör gefördert.

Aber die Förderung nachbarschaftlichen Lebens geht vielfach über solche geselligen Anlässe hinaus. Das wird insbesondere in Gemeinschaftsräumen, Nachbarschafts- oder Quartierstreffpunkten und den dort stattfindenden, vielfältigen Aktivitäten deutlich. Sie finden sich in leerstehenden Ladenlokalen, zusammengelegten Erdgeschosswohnungen oder an anderen Stellen im Bestand und werden bei vielen Neubauvorhaben von Anfang an als fester Bestandteil mit bedacht. Sie dienen als Orte, die das soziale Miteinander unter der Bewohnerschaft fördern, die Anonymität senken und auch als zentrale Anlaufstellen im Quartier fungieren können. Sie bieten sowohl Raum für selbstorganisierte Aktivitäten wie für Freizeit- und Beratungsangebote der Genossenschaften oder Dritter. Vielfach wurde darauf hingewiesen, dass Räume wie Angebote unter bestimmten Bedingungen auch für Nichtmitglieder offen sind – und auf diese Weise Brücken zur weiteren Nachbarschaft entstehen. So können, wie es in einem Interview hieß, »starke Keimzellen für das Quartiersleben« entstehen.

Die Aktivitäts-Angebote der Nachbarschaftstreffs sind lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt. Es finden sich zwar fast überall insbesondere an ältere Menschen gerichtete Programme. Aber darüber hinaus können in einem Fall Sprachkurse, Kulturabende, Sozial-

Handlungsfeld »Nachbarschaftsarbeit: Feste und Veranstaltungen«, einige Beispiele

Mieterfeste, Quartiersfeste, Sommerfeste, Nachbarschaftsfeiern ... Fast bei jeder Genossenschaft findet mindestens einmal pro Jahr ein Fest unterschiedlicher Art statt – mal auf die gesamte Genossenschaft, mal auf einzelne Siedlungen bezogen. Bei vielen dieser Anlässe werden ausdrücklich auch Bewohnerinnen und Bewohner aus der näheren Umgebung einbezogen – und so der Kreis der Nachbarschaft weiter gesteckt. Auch Flohmärkte, Sportevents oder gemeinschaftliche Aktionen zu Ostern und Weihnachten stehen bei vielen Genossenschaften auf dem Programm.

Beispiel Spar- und Bauverein eG Dortmund:

»Feiern mit der Nachbarschaft:

Ob Sommerfest oder Nikolausfest, ob Advents- oder Blumenmarkt: Die Genossenschaft organisiert über das Jahr in ihren Quartieren zahlreiche Veranstaltungen, um Nachbarschaften zu stärken und Begegnungen zu fördern. Die Feste werden von unseren Mitarbeitern ehrenamtlich geplant, vorbereitet und durchgeführt. Bei Spiel und Spaß lernen sich die Nachbarn besser kennen und knüpfen neue Kontakte. Immer dabei: mindestens ein Ansprechpartner zu allen Fragen rund ums Wohnen.«

(www.sparbau-dortmund.de)



Abb. 48: Bauzaun beim Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel, Wohnbau Lemgo eG



Abb. 49: Nachbarschaftsfest Hasseler Richtweg, WOGEDO, Düsseldorf



Abb. 50: Sommerfest Essen-Werden, GEWOBAU Essen eG



Abb. 51: Bewohnerfest Spar- und Bauverein eG Dortmund



Abb. 52: Wohnbau-Trödelmarkt, Wohnbau Lemgo eG



Abb. 54: Drachenbootrennen Phoenixsee, Spar- und Bauverein eG Dortmund



Abb. 53: Südstadtfest hwg eG, Hattingen



Abb. 55: Weihnachtsbaumaktion Spar- und Bauverein eG Dortmund

Handlungsfeld »Quartiershäuser, Nachbarschaftstreffs und Co«, einige Beispiele

Die Förderung nachbarschaftlichen Lebens geht vielfach über gesellige Anlässe hinaus: Das wird insbesondere in Gemeinschaftsräumen, Nachbarschafts- oder Quartierstreffpunkten und den dort stattfindenden, vielfältigen Aktivitäten deutlich. Sie finden sich in leerstehenden Ladenlokalen, zusammengelegten Erdgeschosswohnungen oder an anderen Stellen im Bestand und werden bei vielen Neubauvorhaben von Anfang an als fester Bestandteil mit bedacht. Sie dienen als Orte, die das soziale Miteinander unter der Bewohnerschaft fördern, die Anonymität senken und auch als zentrale Anlaufstellen im Quartier fungieren können.

Beispiel dhu eG, Hamburg:

Quartiershaus.plus Mümmelmannsberg – Tagespflege und mehr:

»Das Quartiershaus.plus, ein Gemeinschaftsprojekt von AWO Hamburg und dhu, steht für lebenslanges, selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Quartier. Sein Herzstück ist die neu eingerichtete Tagespflege – die erste in Mümmelmannsberg – mit zusätzlichen offenen Angeboten für das Quartier. Der demografische Wandel, das Recht auf Inklusion und der Wunsch nach mehr Selbstbestimmung sind aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen. Quartiersbezogene Versorgungskonzepte gewinnen daher an Bedeutung – das Quartiershaus.plus ist ein Beitrag dazu.«

(www.quartiershaus.plus)

Beispiel GEWOBAU Essen eG, Essen:

Nachbarschaftstreff Schulzzwanzig:

»Als Treffpunkt für Jung und Alt, vor allem aber für Kinder, haben sich die Gemeinschaftsräume in Huttrop längst als unentbehrlich entpuppt und sich zum beliebten Stadtteiltreff entwickelt. Geleitet von den Mitarbeitern des Jugendamtes der Stadt Essen und unterstützt

von der GEWOBAU Stiftung WohnLeben sowie zahlreichen anderen Unterstützern finden Anwohner dort bereits seit 20 Jahren ein abwechslungsreiches und bedarfsgerechtes Angebot. „Schulzzwanzig“ bietet beispielsweise eine Hausaufgabenhilfe, Computerkurse, Kleinkinderbetreuung, verschiedene Sprachkurse, einen Muttertreff sowie verschiedene jahreszeitliche Feste.«

(www.gewobau.de)



Abb. 56-57: Nachbarschaftstreff Schulzzwanzig GEWOBAU Essen eG



Abb. 58: Nachbartreff, dhu eG, Hamburg



Abb. 59: Quartiershaus.plus Mümmelmannsberg, dhu eG, Hamburg



Abb. 61: Gemeinschaftsräume im Quartiershaus.plus, dhu eG, Hamburg

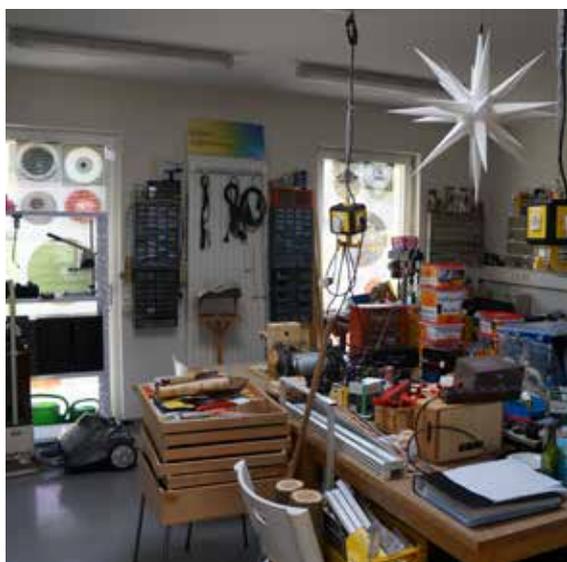


Abb. 60: Werkstatt im Nachbarschaftszentrum »Haus der Talente«, Stadtentwicklung Weststadt e.V. – »Wiederaufbau eG« Braunschweig



Abb. 62: Nachbarschaftszentrum »Haus der Talente«, Stadtentwicklung Weststadt e.V. – »Wiederaufbau eG« Braunschweig

beratungen, Unterstützung bei Behördenanträgen etc. im Vordergrund stehen und in einer anderen Siedlung (mit anders strukturierter Bewohnerschaft) politische Abende, Debatteirunden und Informationsveranstaltungen zu internationalen Austauschprogrammen angeboten werden. Bedarf und Interessen vor Ort schlagen sich also im Angebotsprofil der Treffpunkte nieder, oder – wie es in einem Interview hieß – »Es wird versucht dort Angebote zu schaffen, wo Lücken geschlossen werden müssen«.

Während die vorgenannten Angebote und Aktivitäten vor allem aus dem genossenschaftlichen Interesse an lebendigem Gemeinschaftsleben resultieren, gibt es auch Situationen, in denen Nachbarschaftsarbeit aus weiteren Gründen wünschenswert, wenn nicht notwendig, wird. Das gilt insbesondere in soziokulturell heterogenen Quartieren, in denen das Zusammenleben wenig entwickelt ist oder gar Konflikte drohen.

Auch hier sind Wohnungsgenossenschaften mit zum Teil erheblichem Engagement aktiv. Allein oder gemeinsam mit anderen richten sie Quartierstreffpunkte in ihren Beständen ein oder errichten sie neu. Sie gründen Trägervereine, tragen zur Personalausstattung der Einrichtungen bei und sichern – häufig in Kooperation mit Dritten – den langfristigen Betrieb.

Es liegt nahe, dass das Engagement dort besonders intensiv sein kann, wo öffentliche Fördermittel – etwa aus Programmen der Sozialen Stadt oder des Stadtumbaus – zur Verfügung stehen und Kooperationen mit Kommunen und anderen Akteuren möglich sind. Dazu ein Beispiel, das zugleich Umfang und Langfristigkeit des genossenschaftlichen Handelns in diesem Aufgabenbereich verdeutlicht: Drei lokale Genossenschaften und die Kommune gründeten in diesem Fall einen

gemeinnützigen Verein, der drei Nachbarschaftstreffpunkte unterhält, die von insgesamt acht Festangestellten sowie zahlreichen Ehrenamtlichen betreut werden. Der größte der Treffpunkte besteht aus einem Versammlungsraum, einem kleinen Café, einer Werkstatt, einem Bürgerbüro sowie kleinen Tagungs-/Kursräumen. Die Kursangebote und Aktivitäten werden teilweise vom Träger-Verein und von externen Anleitern durchgeführt. Besonders interessant erschien uns das Konzept der ehrenamtlich geleiteten Werkstatt: Angesichts der Sprachenvielfalt im Stadtteil sollen hier »Sprachbarrieren durch gemeinsames Tun überwunden« werden, so ein Interviewpartner.

Die Nachbarschaftstreffpunkte sind sozusagen Kristallisationspunkte einer Nachbarschaftsarbeit, die viele Ziele zugleich verfolgt: Verbesserung der Lebensbedingungen, Initiierung von Selbst- und Nachbarschaftshilfe, Förderung der Integration, Stärkung der Nachbarschaften etc. Letztlich geht es um einen Beitrag zur stabilen und nachhaltigen Quartiersentwicklung. Und: »Die Beteiligung der Bürgerschaft ist der Schlüssel für eine nachhaltige Entwicklung«.

Der Aufbau und die Akzeptanz eines solchen Ortes benötigt – das wurde nahezu in allen Fällen berichtet – besonders am Anfang viel Zeit und einen langen Atem: »Anfangs war es schleppend, doch heute ist es eine Institution« oder »Wir haben zusammen mit den Mitarbeitern des Jugendamts mehrere Wochen dort gesessen und darauf gewartet, dass jemand kommt. Anfangs kam natürlich niemand, bis sich schließlich die ersten beiden Frauen damals getraut haben, dann ging es relativ zügig«.

In diesem Zusammenhang ist in vielen Gesprächen von der Bedeutung »personeller Kontinuität« und notwendiger »Vertrauens-

bildung« die Rede, welche einen entscheidenden Beitrag für den Erfolg solch einer Institution darstelle. Hinter erfolgreichen und stark frequentierten Nachbarschaftstreffpunkten stehen häufig engagierte und hoch motivierte (Einzel-)Personen, sowohl im Ehrenamt als auch als Honorarkräfte, die sich für die Gemeinschaftseinrichtungen und das soziale Miteinander einsetzen. Dies zeigt sich auch in den konkreten Projektbeispielen. So beispielsweise in einem Nachbarschaftstreffpunkt einer Großsiedlung, der von festen, aus der Bewohnerschaft stammenden Honorarkräften sowie zahlreichen ehrenamtlich Tätigen unterhalten und belebt wird. Die Angebote könnten, so hieß es im Gespräch, stets an die Bedürfnisse vor Ort angepasst werden, da der Kontakt über die dort tätigen (und gleichzeitig wohnenden) Personen direkt zur Bewohnerschaft gegeben ist und damit ein unmittelbarer Austausch ermöglicht wird. So entstand ein heute stark frequentierter Nachbarschaftstreff für das gesamte Quartier. Die eigenständige Arbeit kommt der Genossenschaft sehr entgegen: »Die Organisation und Durchführung ist inzwischen ein echter Selbstläufer durch die Personen vor Ort«.

Beteiligung und Engagement der Bewohnerschaft

Abschließend ist auf einen Aspekt einzugehen, der ebenfalls zu den wesentlichen Merkmalen von Genossenschaften gehört und zugleich einen wichtigen Beitrag zur sozialen Quartiersentwicklung darstellt. Die Rede ist vom Prinzip der Bewohnermit- und -selbstverwaltung. Formal kommt das in den Vertreterwahlen und in der Funktion der Vertreterversammlung zum Ausdruck. Gelebt wird das Prinzip aber in sehr unterschiedlicher Weise:

Da sind auf der einen Seite die Genossenschaften, die sich im Interview selbst als »ge-

nossenschaftliche Hardliner« bezeichnen und die seit langem darum bemüht sind, »durch erweiterte Bewohnerbeteiligung das zu leben, wofür Genossenschaft steht.« Erweiterte Beteiligung heißt in dem Fall: Es gibt neben den formalen Vertretungsstrukturen verschiedene informelle Beteiligungsangebote – z.B. Siedlungsräte, in denen regelmäßiger Austausch mit gewählten Vertretern, Haussprechern, Vorstand, zuständigem Aufsichtsratsmitglied und je nach Bedarf Mitarbeitern der Verwaltung stattfindet. Eine Konsequenz so enger Fühlungnahme wird in einer anderen Genossenschaft vergleichbarer Ausrichtung so beschrieben: »Es braucht bei uns keine Impulse von außen. Viele der Aktivitäten sind eher das Ergebnis unserer Unternehmensphilosophie. Wir haben ja seit langem eine intensive Bewohnerselbstverwaltung und daher stammen viele Anregungen, die wir dann aufgreifen... Aus dieser Tradition heraus hat sich eigentlich in den einzelnen Siedlungen immer etwas getan. Und wir unterstützen das dann zum Beispiel auch mit Budgets, organisatorischer bzw. technischer Unterstützung und mehr.«

Auf der anderen Seite des Spektrums gibt es Genossenschaften, die sich auf die Grundregeln des Genossenschaftsgesetzes beschränken und vor allem auf einen guten Service für ihre Mitglieder konzentrieren. ...

In beiden Fällen und in den verschiedenen Übergängen, die sich dazwischen finden, werden auch Gemeinsamkeiten erkennbar: Das gilt insbesondere für die Bedeutung, die der Orts- und Mitgliedernähe beigemessen wird. »Sehr zentral ist es, dass wir als Ansprechpartner erkennbar und präsent sind...und dass es alles kontinuierlich gelebt wird«, hieß es etwa. Und: »Allein das Gefühl für die Bewohnerschaft, dass sie sich beteiligen können, wenn sie etwas betrifft, sie etwas stört, ist wertvoll«.

Handlungsfeld »Beteiligung der Bewohnerschaft«, einige Beispiele

Das Prinzip der Bewohnermit- und -selbstverwaltung kommt formal durch Vertreterwahlen und in der Funktion der Vertreterversammlung zum Ausdruck. Die Art wie Bewohnerbeteiligung tatsächlich gelebt wird ist vielseitig.

Das Engagement in der Mieterschaft – auch als Beitrag zur »Förderung des sozialen Miteinanders« – wird hoch geschätzt. Viele Aktivitäten werden erst durch ehrenamtliche Tätigkeiten möglich. »Die Genossenschaft ist kein Animateur, aber wir unterstützen und unterstreichen das Engagement.«

Beispiel Spar- und Bauverein Solingen eG, Solingen:

»Die Siedlungsversammlung in der Siedlung Alle Bewohner*innen und Hausprecher*innen einer Siedlung können an Siedlungsversammlungen teilnehmen und ihre Interessen einbringen. In der Siedlungsversammlung wählen die Teilnehmer*innen eine*n Siedlungssprecher*in und Stellvertretung. [...] In der Siedlungsversammlung können alle Anliegen der Bewohnerschaft und Nachbarschaft besprochen werden. Das können beispielsweise Entscheidungen darüber sein, wo ein Spielplatz oder weitere PKW-Abstellplätze angelegt werden sollen. Die Siedlungsversammlung unterstützt und organisiert Maßnahmen der Nachbarschaftshilfe, Nachbarschaftsfeste, die Nutzung von Bewohner*innentreffen und Freiraumnutzungen.

Die Siedlungskonferenz in der Siedlung

Bei Bedarf wird eine Siedlungskonferenz – möglichst einmal im Jahr – durchgeführt, zu der die bereits genannten Personen und weiterhin SBV-Vertreter des zuständigen Teams Wohnen und bei Bedarf Vorstand und die zugeordneten Aufsichtsratsmitglieder geladen werden. [...]

Zusammenarbeit mit der Genossenschaft

Die Genossenschaftsverwaltung wird die Haus- und Bewohnerversammlungen intensiv begleiten und die Siedlungssprecher*innen aktiv einbeziehen. Das Ziel besteht darin, dass in möglichst allen Nachbarschaften eine Beteiligung der Mitglieder erreicht wird und in allen Siedlungen eine aktive Bewohnerbeteiligung erhalten wird.«

(www.sbv-solingen.de)



Abb. 63: Beteiligung der neuen Mieterschaft: Kennenlernetag, WOGEDO, Düsseldorf



Abb. 64: Vertreterversammlung, WOGEDO, Düsseldorf



Abb. 65: Aktion freier Parkplatz, hwg eG, Hattingen



Abb. 67: Garagenwandgestaltung Musfeldstraße, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen



Abb. 66: Super-Sauber-Oberhausen im Stadtteil Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen



Abb. 68: Siedlungsfest Garagenwandgestaltung, Freie Scholle eG, Bielefeld

Kurzum: »Wir sind ziemlich nah an den Leuten«.

Zudem scheint man durchweg Engagement in der Mieterschaft – auch als Beitrag zur »Förderung des sozialen Miteinanders« – zu schätzen. Viele Aktivitäten werden, so wurde berichtet, erst durch ehrenamtliche Tätigkeiten möglich (Männer- und Frauenrunde, Kreativkurse, Lesungen, Werkstattarbeiten etc.). Auch Straßenfeste funktionieren nur über zahlreiche ehrenamtliche Tätige. »Die Genossenschaft ist kein Animateur, aber wir unterstützen und unterstreichen das Engagement.«

Und auch die maßnahmenbezogene Beteiligung – bei Modernisierungen, Umfeldgestaltungen etc. – wird durchweg ernst genommen, wenngleich auch sie auf verschiedene Weise und mit unterschiedlicher Intensität praktiziert wird: Von Mieterversammlungen und -befragungen bis hin zu Workshops, gemeinsamen Aktionen und konkreter Mitwirkung (etwa durch die Übernahme von Patenschaften für Beete etc.) reicht hier das Spektrum.

Besonders intensiv ist oft auch die individuelle Betreuung, wenn etwa modernisierungsbedingt Umzüge im Bestand notwendig werden.

Der Grundsatz aber ist dabei gleich: »Bei allem wollen wir die Mitglieder mitnehmen«. Vielfach wird aber auch darauf hingewiesen, dass ernsthafte Beteiligung auch bedeute, »klare Grenzen zu kommunizieren und den Beteiligungsspielraum klarzumachen«. Selbst grundlegende Einstellungs- und Verhaltensänderungen werden so angegangen: »Wir versuchen gemeinsam mit den Mitgliedern einen Wandel in der Mobilität einzuleiten.«

»Es wird schwieriger«. Dieser Satz war durchgängig zu hören und bezog sich auf die Mo-

bilisierung des Engagements der Mitglieder. Da habe sich ein Wandel vollzogen, hieß es vielfach.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen wurde z.B. erwähnt, dass man Kandidatinnen und Kandidaten für die Vertreterversammlung nur mehr durch individuelle Ansprache gewinne. Und das gestalte sich nicht immer ganz einfach.

Es drängte sich jedoch die Vermutung auf, dass der Grad der Schwierigkeiten an dieser Stelle auch von der bislang geübten Haltung der Genossenschaften abhängt: Wenn etwa selbstkritisch berichtet wurde, man habe die Beteiligungskultur lange Zeit in der Genossenschaft nicht besonders gepflegt und Vertreterinnen und Vertreter vor allem mit der Aussicht auf ein gutes Abendessen gewonnen – »genau so haben wir das seit Jahren gehandhabt« – dann wird ja schon in der Äußerung deutlich, dass es da um ein Wechselverhältnis gehen könnte.

Aber auch dort, wo man intensiver um Beteiligung und Engagement bemüht ist, wird von Veränderungen berichtet. Die Ursachen könnten vielfältiger Art sein. So hieß es z.B. »In der heutigen Zeit haben die Menschen in den Großstädten im Bereich Wohnen einfach andere Sorgen als ein ehrenamtliches Engagement.«

Häufiger wurde die Vermutung geäußert, das Engagement lasse womöglich aufgrund der Alterung der Bewohnerschaft nach. Die früher stark Engagierten seien nun aufgrund ihres Alters nicht mehr dazu in der Lage (»da wechseln die Themen«). Und die Jüngeren schätzten wohl eher den Service der Genossenschaften als dass sie dort wegen der Mitwirkungsmöglichkeiten wohnten.

Das sei umso bedauerlicher, als man etwa aus aktuellen Jugendstudien durchaus eine große

Bereitschaft junger Menschen zum Engagement herauslesen könne. Offensichtlich fehle es noch an den »richtigen Themen«. Vorläufig sei es so: »Ohne uns bewegt sich wenig«.

Interessant ist aber, dass diesen allgemeinen Tendenz-Aussagen auch konkrete Beispiele entgegenstehen: So gibt es innerhalb größerer Genossenschaften durchaus einzelne Siedlungen, in denen die Mitwirkung ungebrochen ist. Und immer wieder wird zudem von Einzelprojekten berichtet, die mit großem Engagement von Gruppen aus der Bewohnerschaft in Gang gebracht und am Leben gehalten werden – etwa bewohnerinitiierte Veranstaltungen, Betreuung von Freiflächen/Beeten, Werkstätten (z.B. für Fahrräder, Rollatoren etc.).

Darüber hinaus wurde in Genossenschaften, denen das Thema bislang nicht so am Herzen lag, von Neuanfängen gesprochen. Insbesondere in den letzten Jahren erhalte das Thema soziales Engagement eine Art Wiederbelebung, hieß es zum Beispiel. Oder: »Wir bezeichnen uns als ›den anderen Vermieter‹ – daher ist es legitim, dass wir in einem gewissen Maße diese Forderung auch auf unsere Mieter übertragen«. Genossenschaftliche Werte sollen hochgehalten und verstärkt gefördert werden, »Wir arbeiten dran« (mehr Engagement zu mobilisieren) wurde betont und: »Insbesondere bei Neubauprojekten sind wir bemüht, den Grundgedanken der Genossenschaft wieder zu beleben.«

Dabei wird auch von Anfangsschwierigkeiten berichtet, »aber wir waren davon überzeugt, dass es funktioniert. Wir haben gewartet und es hat sich gelohnt. Man muss den Menschen die Zeit geben, auf Angebote reagieren zu können, sich anzunähern, Interesse zu entwickeln.«

Das wurde immer wieder betont: »Es braucht Zeit. Aber wenn man die mitbringt, sind vie-

le Menschen erreichbar. Viele haben mehr Interesse an Solidarität und gemeinsamen Aktionen als letztendlich angeboten wird« – »Wenn das Interesse einmal geweckt ist, kommt in vielen Fällen auch die Bereitschaft für das Engagement«.

Dabei müsse man auch neue Wege gehen.

Gesucht werden zeitgemäßere Zugangs- und Ansprachemöglichkeiten. Der Fortschritt der Digitalisierung biete dabei viele Möglichkeiten: »Die Welt hat sich anders entwickelt als Genossenschaften. Wir müssen nun die nächsten Schritte gehen.«

So unternahm man Versuche mit Apps für mobile Endgeräte, in denen alle Informationen für die Bewohnerschaft gebündelt werden.

In anderen Fällen wurden im Rahmen einer Digitalisierungskampagne so genannte »Customer Relationship Management Portals« (»Serviceportale«) entwickelt, mit deren Hilfe die Kommunikation zwischen Genossenschaften und Kundinnen und Kunden, bzw. Bewohnerinnen und Bewohnern verstetigt und intensiviert werden soll. Über aktuelle Themen wird in einem digitalen »Schwarzen Brett« informiert, zugleich stehen Kontaktformulare zur Verfügung, mit denen man Probleme melden und Anregungen geben kann.

Weitere Entwicklungsstufen werden angestrebt: So könnte in solchen Portalen ein eigener Mitgliederbereich – für die Kommunikation unter den Mieterinnen und Mietern – eingerichtet werden. Und ein anderer Ansatz zielt darauf ab, ggf. mit anderen Wohnungsanbietern Plattformen für ein ganzes Quartier bereitzustellen.

B.4 Wohnungsgenossenschaften als Quartiersakteure

Schon anhand der verschiedenen Aktivitäten und Einzelbeispiele wurde deutlich, dass viele Wohnungsgenossenschaften auch als Akteure der Stadt(teil)entwicklung auftreten: Sie wirken z.B. am Quartiersmanagement mit und gehen in diesen wie anderen Zusammenhängen vielfältige Kooperationen ein, um sich den Herausforderungen im Stadtteil stellen zu können.

Quartiersmanagement

Dort, wo Wohnungsgenossenschaften über größere Bestände verfügen und es im Quartier Handlungsbedarf gibt, sind sie auf verschiedene Weise präsent. Das Spektrum reicht von der Unterstützung des kommunalen Stadtteilmanagements durch Ko-Finanzierung und Bereitstellung von Räumlichkeiten über die Teilnahme an Stadtteilgremien (z.B. runden Tischen, Stadtteilkonferenzen etc.) bis hin zur Trägerschaft von Beratungs- und Managementstellen im Quartier. Die Kooperation mit anderen Stadtteilakteuren nimmt dabei eine zentrale Stellung ein.

Dies lässt sich an vielen Beispielen illustrieren: Mehrere der befragten Genossenschaften waren und sind in Programmgebieten der Sozialen Stadt bzw. des Stadtumbaus aktiv. Sie verfügen dort über größere Bestände, sind selbst also auch Förderungsnehmer, engagieren sich darüber hinaus aber auch gemeinsam mit Vereinen, Initiativen, kirchlichen Einrichtungen und Schulen an Stadtteilrunden, in denen das gemeinsame Handeln koordiniert wird. In einem Fall tragen mehrere Genossenschaften gemeinsam mit der Kommune das Quartiersmanagement und bieten zudem in ihren Nachbarschaftshäusern Anlaufstellen

für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Damit wird bereits darauf verwiesen, dass in manchen Genossenschaften auch unabhängig von Programmgebieten explizit quartiersbezogen gehandelt wird. Das kann zum Beispiel darin seinen Ausdruck finden, dass in der internen Organisationsstruktur ein eigenständiges Sozialmanagement eingerichtet wird, zu dessen Aufgabenbereich auch die »Soziale Quartiersentwicklung« gehört. In einem Fall wurde beschrieben, dass es Aufgabe dieses Managements sei, sich bei Beratungs- und Koordinationsrunden auf Bezirks- und Stadtteilebene aktiv einzubringen. Zudem gelte es auch, selbständig zu fragen: »Welche Veränderungen liegen im Quartier vor und welchen Beitrag kann die Genossenschaft in diesem Zusammenhang leisten?«. Durch diese Herangehensweise sei beispielsweise sichtbar geworden, dass vor Ort eine Tagespflege fehle. Diese Lücke konnte dann durch das Engagement der Genossenschaft im Quartier geschlossen werden. Zudem wurde gemeinsam mit fünf anderen Genossenschaften sowie der Bezirksvertretung eine Imagekampagne auf den Weg gebracht.

Es gibt zudem Situationen, in denen sich die Genossenschaften unmittelbar von Entwicklungen im Umfeld eigener Bestände betroffen fühlen und entsprechend reagieren. Problematische Verkehrsbelastungen, Schließungen von Einrichtungen etc. können etwa solche Anlässe sein, sich als Quartiersakteur aktiv auch in kommunalpolitische Entscheidungsprozesse einzumischen. Ein plastisches Beispiel: Die Ausbaupläne für eine Müllverbrennungsanlage wurde von der Bewohnerschaft einer genossenschaftlichen Siedlung als erhebliche Beeinträchtigung wahrgenommen. Das sah die Genossenschaft genau so: »Das hat uns im Wortsinne gestunken«. Gemein-

sam machte man das eigene politische Gewicht geltend und erreichte nicht nur Änderungen der Pläne, sondern gab auch Impulse für einen Stadumbauprozess im Wohnquartier.

»Unsere Genossenschaft versteht sich als kontinuierlicher und damit auch nachhaltiger Partner der Quartiersentwicklung [...] Wir wollen ein Vorbild im Quartier sein«. Dieser Satz eines Gesprächspartners könnte für das Handeln vieler Genossenschaften als Leitmotiv gelten. Allerdings nicht für alle. Die Tatsache, dass ein nennenswerter Teil der in unserer Erhebung erfassten Genossenschaften keine Erfahrungen in diesem Bereich hat, kann auch auf zwei einfache Sachverhalte zurückgeführt werden: Es gibt in den Umfeldern, in denen die eigenen Bestände liegen, keine Handlungsanlässe. Und/oder: Es handelt sich um Streubesitz oder kleinere Bestände, mit denen vor Ort nur wenig bewirkt werden kann.

Vielfältige Zusammenarbeit

Wenn die Frage gestellt wird, ob und inwieweit Genossenschaften über die Grenzen der eigenen Bestände hinaus denken und handeln, so richtet sich das nicht nur auf räumliche oder soziale Aspekte, sondern auch auf Bezüge des eigenen Handelns zu dem anderer Akteure – kurz gesagt: auf Kooperationen. Insofern ist es für unser Thema von Bedeutung, dass in der deutlichen Mehrzahl aller erfassten Fälle Aktivitäten gemeinsam mit anderen durchgeführt wurden: Vorzufinden waren Kooperationen mit einem breiten Spektrum von Akteuren, Arbeit in Netzwerken und auch das Auslagern bestimmter Aufgaben in eigenständige, zum Teil von den Genossenschaft selbst initiierte Träger (Vereine, Stiftung). Dazu im Folgenden mehr:

Nahezu alle erfassten Genossenschaften berichten von Kooperationen im sozialen Bereich: Kindertagesstätten, Altenpflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, Frauenhäuser und weitere Einrichtungen werden von AWO, Caritas, DRK, Diakonie, von anderen Trägern und Unternehmen der Wohlfahrtspflege, von lokalen Initiativen etc. in Räumlichkeiten der Genossenschaften betrieben. Die Ausgestaltung dieser Zusammenarbeit kann sehr verschieden sein und von einem engen Miteinander bis zur weitgehenden Delegation der Aufgaben reichen, wie das in folgenden Äußerungen deutlich wird:

- »Die Einrichtungen sind uns wichtig. Daher werden die Mieten auch entsprechend gestaltet«; »Wir beteiligen uns auch an den laufenden Kosten«; »Die Träger werden auch Mitglieder der Genossenschaften und wirken zum Beispiel auch in den Gremien mit«.
 - »Viele Aktionen führen wir gemeinsam mit den Kitas durch.«
 - »Wir haben in enger Kooperation mit einer Elterninitiative, die Räumlichkeiten für junge Menschen mit Behinderung suchte, ein Konzept erarbeitet und zehn Apartments mit Gemeinschaftsräumen gebaut. Die Betreuung der Wohngemeinschaft wird von der Initiative übernommen«.
 - »Wir als Genossenschaft haben wenig damit zu tun. Die regeln das selber.«
- Auch Kommunen werden zu Kooperationspartnern. Es kommt etwa zur Zusammenarbeit mit dem Jugendamt, mit kommunalen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, mit Schulen oder soziokulturellen Zentren. Mit Blick auf die Flüchtlingswelle der Jahre 2015/16 wird auch davon berichtet, dass die Genossenschaft der Stadt freiwerdende Wohnungen zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellte. Dabei blieb es nicht: »Viele von denen, die damals kamen, wohnen

Handlungsfeld »Quartiersmanagement mit und durch Genossenschaften«, einige Beispiele

Dort, wo Wohnungsgenossenschaften über größere Bestände verfügen und es im Quartier Handlungsbedarf gibt, sind sie auf verschiedene Weise präsent. Das Spektrum reicht von der Unterstützung des kommunalen Stadtteilmanagements durch Ko-Finanzierung und Bereitstellung von Räumlichkeiten über die Teilnahme an Stadtteilgremien (z.B. runden Tischen, Stadtteilkonferenzen etc.) bis hin zur Trägerschaft von Beratungs- und Managementstellen im Quartier. Die Kooperation mit anderen Stadtteilakteuren nimmt dabei eine zentrale Stellung ein.

Beispiel »Wiederaufbau eG«, Braunschweig:

»Wir schaffen lebenswerte und lebendige Quartiere für unsere Mieter in Braunschweig, Goslar, Seesen und vielen weiteren Standorten. Zusammen mit verschiedenen Partnern engagieren wir uns daher aktiv an Projekten zur Quartiersentwicklung, die das Leben im Quartier bunter, sozialer und einfach schöner machen. Wir sind überzeugt: Nur gemeinsam schaffen wir lebenswerte Quartiere!«

Beispiel NinA: Kooperationsgemeinschaft – Nachbarschaft in Aktion in Seesen:

»Gemeinsam mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband und der Stadt Seesen haben wir mit dem Projekt „Kooperationsgemeinschaft - Lebendige Nachbarschaft“ bereits wichtige Beratungs- und Kontaktstrukturen für das Quartier rund um die Hochstraße aufgebaut. [...] Mit der Gemeinschaft NinA unterstützen wir die soziale Struktur und verbessern das Zusammenleben der Menschen im Quartier. [...] Unsere gezielte Quartiersentwicklung beinhaltet auch einen spürbaren Mehrwert für die »Wiederaufbau«. Denn durch intakte Quartiere verlängern sich die Wohnverhältnisse, die Leerstandsquote sowie die Mietrückstände sinken und die Wohnortqualität wird verbessert.

(Mitgliederzeitschrift der Baugenossenschaft »Wiederaufbau«, 3 | 2018, S.8)

Ziele der Stadtteilarbeit:

»Verbesserung der Lebensbedingungen und Lebenschancen im Quartier; Bereitstellung eines Beratungs- und Nachbarschaftstreffs; Aktivierung der Bewohner für ein Engagement in ihrem Quartier; Vernetzung unterschiedlicher Interessengruppen und lokaler Akteure; Aufbau von Kooperationen zwischen Initiativen, Institutionen und Unternehmen; Initiierung von Projekten zur positiven Entwicklung des Quartiers und Organisation von deren Finanzierung...«

(www.wiederaufbau.de)

Beispiel Spar- und Bauverein eG Dortmund:

Beispiel: Quartiersentwicklung Scharnhorst-Ost

» 5.400 Wohneinheiten umfasst die Dortmunder Großsiedlung Scharnhorst-Ost – mehr als die Hälfte davon stellen die Spar- und Bauverein eG sowie die Wohnungsunternehmen DO-GEWO21 und LEG zur Verfügung. 2003 gründeten sie zusammen mit der Stadt Dortmund eine Kooperationsgemeinschaft. Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den jeweils eigenen Beständen ging es dabei vor allem um gemeinsames Engagement für ein stabiles soziales Umfeld.«

(www.sparbau-dortmund.de)



Abb. 69: Quartiersbüros und Beratungsbüros als Treffpunkt für lokale Quartiersarbeit



Abb. 70: Quartiersarbeit in Kooperation mit dem Verein Wohnen mit Kindern e.V., WOGEDO, Düsseldorf



Abb. 72: Quartiersarbeit in Kooperation mit dem Verein „Wir in der Hasseldelle“, hier: Kulturdinner, Spar- und Bauverein Solingen eG



Abb. 71: Flyer NinA, ›Wiederaufbau eG‹, Braunschweig



Abb. 73: Siedlungsrundgang durch das Quartier, Spar- und Bauverein Solingen eG

Handlungsfeld »Vielfältige Zusammenarbeit«, einige Beispiele

In der deutlichen Mehrzahl aller erfassten Fälle werden Aktivitäten gemeinsam mit anderen durchgeführt: Vorzufinden sind Kooperationen mit einem breiten Spektrum von Akteuren, Arbeit in Netzwerken und auch das Auslagern bestimmter Aufgaben in eigenständige Träger (Vereine, Stiftungen). Nahezu alle erfassten Genossenschaften berichten von Kooperationen im sozialen Bereich: Kindertagesstätten, Altenpflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, Frauenhäuser etc. werden von AWO, Caritas, DRK, Diakonie, von anderen Trägern und Unternehmen der Wohlfahrtspflege, von lokalen Initiativen in Räumlichkeiten der Genossenschaften betrieben.

Beispiel GEWOBAU Essen eG:

Die GEWOBAU Stiftung „WohnLeben“ wurde gegründet, um sich als Genossenschaft neben dem kulturellen Zusammenleben generell für mehr Wohn- und Lebensqualität in Essen zu engagieren und generationsübergreifende Kinder-, Jugend- und Nachbarschaftsprojekte sowie sozial Benachteiligte in der Stadt Essen zu fördern. Dazu werden z.B. caritative und soziale Einrichtungen, die beispielsweise Sprachkurse und Freizeitaktivitäten anbieten, durch die Stiftung unterstützt.

»Wir arbeiten eng mit ausgewählten Partnern zusammen, um unsere diversen Projekte zu realisieren. So zählen etwa das Jugendamt Essen, die AWO, der Magnet Ruhrgebiet e.V., das St. Ludgeri Altenheim und viele weitere zu unseren Unterstützern.«

(www.gewobau.de)

Beispiel Spar- und Bauverein eG Dortmund:

(Beispiel: Kooperationsgemeinschaft Scharnhorst-Ost s.o.)

Beispiel: Kooperation mit Street/Art Gallery:

»44309 street/art gallery ist eine Galerie für sog. Street Culture in der Dortmunder Innen-

stadt. Auf einer Präsentationsfläche von ca. 100 m² bieten wir lokalen, nationalen und internationalen Künstlern eine Plattform für visuelle Kommunikation, Kunst und Unterhaltung im Bereich „Urban/Contemporary Art“. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Graffiti-Kunst, die in den letzten Jahren als kreative öffentliche Ausdrucks- und Mitteilungsform zunehmende Akzeptanz erfährt.«

(Sparbau-Magazin 2014 Nr.1, S.9)



Abb. 74: Zusammenarbeit mit Senioren Zeit Hilfe, hwg eG, Hattingen



Abb. 75: Kindergarten in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig



Abb. 76: Kooperation proWohnen, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen



Abb. 78: Flüchtlings-Fahrradwerkstatt in Kooperation mit dem DRK, WOGEDO, Düsseldorf



Abb. 77: Kammerkonzert der Essener Philharmoniker, GEWOBAU Essen eG



Abb. 79: Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. und Alt und Jung Süd-West e.V., Freie Scholle eG, Bielefeld

inzwischen mit einem ordentlichen Mietverhältnis bei uns« hieß es im Interview.

Mit Blick auf das »Außenverhältnis« von Genossenschaften kommt den Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und alternde Menschen eine besondere Bedeutung zu. Denn sie sind in der Regel nicht auf die Mitglieder und Mieter der Genossenschaften begrenzt, sondern stellen auch ein Angebot für die Nachbarschaft dar. Letztlich geht es hier um Quartiersinfrastruktur zu der die Genossenschaft – durchaus, wie oben erwähnt, nicht nur uneigennützig – einen Beitrag leistet.

Erstaunlich oft sind die befragten Genossenschaften auch im Bereich Sport und Kultur engagiert. Hier stößt man auf Sponsoring und Unterstützung in verschiedenen Formen (Bereitstellen von Räumen, Spenden, unmittelbare Mitfinanzierung). Dies geschieht in Kooperation mit Vereinen, die etwa Theaterprojekte betreiben, die Sporthallen nutzen, die früher einer Genossenschaft gehörten etc.

Sehr umfassend sind Ansätze, bei denen Genossenschaften selbst Stiftungen oder Vereine ins Leben rufen, die ihrerseits gemeinnützige Projekte fördern und mit anderen Akteuren auf vielfältige Weise kooperieren. Ein besonderer Fall dürfte hier die Kooperation mit einem philharmonischen Orchester sein, das u.a. von der Genossenschaft unterstützt wird und im Gegenzug für die Bewohner exklusiv Kammerkonzerte durchführt.

Kooperationen mit anderen Wohnungsbau-gesellschaften scheinen, wie die Ergebnisse von Befragung und Interviews zeigen, vielfach zum Alltag zu gehören. Das gilt zumindest für Erfahrungsaustausch z.B. unter lokalen Genossenschaften oder die Mitwirkung an örtlichen Bündnissen für Wohnen.

Besonders ausgeprägt kann solche Zusammenarbeit dort sein, wo wenige große Ge-

nossenschaften ganze Stadtteilentwicklungen prägen – und untereinander sowie mit der Kommune und oft vielen weiteren Akteuren etwa in Programmen der »Sozialen Stadt« oder des »Stadtumbaus West« kooperieren (wie oben beschrieben). Gerade bei solchen langjährigen und umfassenden Vorhaben finden sich sehr unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit – von Plattformen, Sozialraumgremien oder Netzwerken anderer Art, denen oft zahlreiche Initiativen, Verbände, Institutionen, Ämter und Unternehmen angehören bis hin zu gemeinsamen Neugründungen (Verein für Stadtteilentwicklung), die sich gemeinsamer Aufgaben annehmen.

Insbesondere in solchen Situationen, bei denen es darauf ankommt, dass alle an einem Strang ziehen, wird jedoch auch deutlich, dass dies nicht immer gelingt. So lässt sich in Gebieten mit sehr kleinteiliger Eigentümerstruktur im Umfeld einer Wohnungsgenossenschaft vielfach keine gemeinsame Kommunikation und stabile Handlungsgrundlage herstellen. Wo die Situation eine andere ist, also mehrere größere Wohnungseigentümer gemeinsam handeln müssten, kommt es auch vor, dass Unternehmen sich der Kooperation verweigern. Dazu hieß es etwa: »Leider ist die Dramatik einigen Akteuren vor Ort nicht bewusst. Das Nicht-Handeln dieser Akteure fällt auch auf unsere Genossenschaft zurück.« Oder: »Wir sind immer wieder im Gespräch mit anderen, aber Zwang ist nicht möglich. »Wir versuchen einiges, aber wenig kommt zurück.« Insbesondere seien dies Unternehmen, die in der jüngeren Vergangenheit »durch mehrere Hände gegangen« sind und die kaum lokale Bezüge entwickelt hätten und »auch gar nicht die personellen Ressourcen hätten, um vor Ort engagierter und präsenter zu sein«.

B.5 Voraussetzungen, Motive und Ziele

Angesichts des bislang dargestellten Spektrums quartiersrelevanter Aktivitäten von Wohnungsgenossenschaften liegt die Frage nahe, ob diese Beiträge zur Quartiersentwicklung an spezifische Voraussetzungen gebunden sind. Eng damit verbunden ist dann auch von Interesse, aus welchen Gründen und mit welchen Zielen sie tätig werden. Auch dazu geben Befragung und Erkundungen vor Ort zahlreiche Hinweise:

Voraussetzungen

In der Literatur herrscht Einigkeit darüber (vgl. Abschnitt A in diesem Bericht), dass Aussagen über *die* Genossenschaften kaum möglich sind. Zu unterschiedlich sind Ausgangs- und Rahmenbedingungen, zu verschieden auch die Strategien des Managements.

Das gilt auch für die in unserer Umfrage und den vertiefenden Interviews erfassten Genossenschaften. Sie unterscheiden sich schon hinsichtlich ihrer Größe – und damit auch in ihrer organisatorischen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit – wesentlich. Ebenso differieren Art und Lage ihrer Wohnungsbestände erheblich. Auch das hat Auswirkungen auf die hier behandelten Fragen: Es sind insbesondere die größeren, kompakten Siedlungszusammenhänge, in denen sich Fragen nach Umfeld- und Quartierbezügen stellen, die bei Streubesitz kaum von Bedeutung zu sein scheinen. Auf einen in diesem Zusammenhang weiteren wichtigen Aspekt wurde in einem Interview hingewiesen: »Bei den größeren zusammenhängenden Quartieren haben wir den Eindruck, dass eine gewisse Identifikation mit dem Quartier und dadurch auch mit der Genossenschaft vorhanden ist« – was unter anderen Umständen nicht der Fall zu sein scheint.

Bei diesen größeren, gelegentlich selbst schon den Charakter von Quartieren erreichenden Beständen, lassen sich im Rahmen unserer Untersuchung einige dominante Typen herauschälen: So bildeten Siedlungen, die zwischen den 1950er und 1970er Jahren entstanden – mit ihren spezifischen Modernisierungsbedarfen – einen Schwerpunkt. Hierzu sind auch Großwohnsiedlungen, in denen Genossenschaften (z.T. gewichtige) Wohnungsunternehmen unter anderen sind, mit den daraus erwachsenden Kooperationsbedarfen (s.o.) zu zählen.

Typisch für diese Bestände sind zudem spezifische soziale Ausgangssituationen (Multikulturalität, relativ hohe Anteile einkommensschwacher Haushalte in der Bewohnerschaft).

Ähnliche (soziale) Ausgangsbedingungen sind auch bei Beständen aus der Gründerzeit und den 1920er Jahren vorzufinden, wengleich hier die häufig innenstadtnahe Lage einen Unterschied ausmacht.

Und beim Stichwort Lage ist zudem zwischen großstädtischen Kontexten und kleineren Gemeinden, in denen die Genossenschaft tätig sind, zu unterscheiden.

Es wäre aber falsch aus diesen Hinweisen auf verschiedene Problemlagen zu schließen, dass in unserer Untersuchung nur oder überwiegend Quartiere – und genossenschaftliche Bestände – vertreten sind, in denen besondere soziale oder bauliche Herausforderungen zu bewältigen sind. Vielmehr waren auch Beispiele mit größerem Anteil von Neubauten oder »durchmodernisierten« Altbeständen, unauffälliger Sozialstruktur und stabilen Umfeldern vertreten. Nicht selten ist beides – das problembehaftete Quartier und die seit langem gut funktionierende Nachbarschaft – in den Beständen einer Genossenschaft vertreten.

Die Auflistung dieser verschiedenen Voraussetzungen diene lediglich dazu, die Ausgangsthese zu unterstreichen, wonach Zurückhaltung bei Aussagen zu den Beiträgen der Genossenschaften zur Quartiersentwicklung geboten ist. Zugleich wird so nachvollziehbar, dass unterschiedliche Voraussetzungen auch zu unterschiedlichen Problemwahrnehmungen und Handlungsansätzen führen können.

Es gibt jedoch auch Rahmenbedingungen, die bei allen Befragten gleich sind, weil sie sich aus der besonderen Struktur und Rolle von Genossenschaften ergeben. Gemeint ist hier die Nähe zur Situation vor Ort und der Kontakt zwischen Bewohnerschaft und Genossenschaften (»Wir sind ziemlich nah an den Leuten«). Beides resultiert unmittelbar aus Selbstverständnis und Grundprinzipien von Genossenschaften und findet sowohl in den satzungsgemäßen Beteiligungsformen (Mitgliederversammlungen etc.) wie in zahlreichen ergänzenden Strukturen (etwa Haussprecher) und Einrichtungen (z.B. Nachbarschaftstreffs) seinen Ausdruck. Diese Fühlungnahme gewährleistet sowohl die Information über Probleme und Aufgaben wie die Reaktion darauf: »Wir haben den großen Vorteil, dass wir über die Mieter vor Ort Veränderungen schnell spüren und reagieren können«. »Es gibt tatsächlich eine Wechselbeziehung. Wenn wir als Genossenschaft von irgendwelchen Dingen in den Stadtteilen erfahren, dann reagieren wir darauf.«

Damit dieser wechselseitige Informationsfluss funktioniert, müssen die entsprechenden personellen und organisatorischen Voraussetzungen innerhalb der Genossenschaften gegeben sein. Das gilt insbesondere für große Genossenschaften. Hier gewannen wir den Eindruck, dass der Aufgabenbereich des Sozialmanagements zunehmend an Be-

deutung gewonnen hat und auch Genossenschaften, die bislang in erster Linie für technische Fragen vor Ort präsent waren, entsprechend geschultes Personal für die Nachbarschaftsarbeit und als Ansprechpartner in den Siedlungen bereitstellen. Einige gehen noch weiter und etablieren eigene Geschäftsbereiche – etwa für Beteiligung –, die auch direkt im Vorstand vertreten sind und, wie es hieß, »unmittelbaren Zugriff auf Ressourcen« haben. Letztlich, so wurde betont, seien aber Personal und Organisation nicht hinreichend, sondern es gehe immer auch um »Haltung und Engagement der Personen, die im Unternehmen arbeiten. Es braucht Personen, die Lust haben neue Ideen und Projekte zu entwickeln, die einen langen Atem mitbringen, dann können viele Dinge in Bewegung gebracht werden«.

In einem Interview wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Hinwendung zu sozialen Belangen in den eigenen Siedlungen und deren Umfeld aber auch von der grundsätzlichen Orientierung der Genossenschaft abhängt – und auch die wieder wesentlich von Personen geprägt wird: »Ob man nicht nur wirtschaftliche Aspekte im Blick hat, sondern auch den sozialen Ausgleich, das hängt schon sehr von den Akteuren ab.«

Anlässe, Motive und Ziele

Was gab, was gibt Anstoß für die beschriebenen Aktivitäten der untersuchten Genossenschaften? Als Antwort auf diese Frage lassen sich zunächst zwei Arten von Entwicklungen unterscheiden, die handlungsauslösend waren: solche in den eigenen Beständen und solche in ihrem gesellschaftlichen wie räumlichen Kontext. Beides greift jedoch häufig ineinander, wie sich an verschiedenen Handlungsfeldern zeigen lässt.

In Bezug auf die eigenen Bestände werden vor allem bauliche bzw. wohnungswirtschaftliche Aspekte genannt: Bei länger zurückliegendem Maßnahmenbeginn waren in vielen Fällen z.B. Vermietungsprobleme beziehungsweise Leerstände ursächlich. Aber auch unabhängig von solchen Anlässen, die aktuell in keinem der erfassten Genossenschaften mehr von Bedeutung sind, ist die Anpassung der Gebäude- und Wohnungssubstanz sowie der wohnungsnahen Freiräume an zeitgemäße Standards eine Aufgabe, die zum Kerngeschäft der Genossenschaften gehört. Hier liegen also Motive und Ziele auf der Hand: Die »Förderung ihrer Mitglieder ... durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung« (wie es so und in ähnlicher Form in den Satzungen formuliert wird) ist Unternehmenszweck und findet hier seinen Ausdruck. In die jeweiligen Vorgehensweisen gehen zudem wohnungswirtschaftliche Aspekte mit ein – etwa mit Blick auf lokale Marktentwicklungen und die langfristige Vermietbarkeit der Bestände. Hier kann auch das konkrete räumliche Umfeld von Bedeutung sein. So hieß es in einem Interview: »Wir analysieren sowohl bei Neubau wie Modernisierung auch das Umfeld: Wie passen unsere Maßnahmen zur Umgebung – sowohl baulich wie sozial? Aber auch: Welche Impulse können wir dem Quartier geben? Welche Bedarfe liegen vor?«

Bei der Entwicklung der Bestände ist auch ein weiterer Kontext erkennbar: Das Bewusstsein für nachhaltiges Bauen und Wohnen scheint vielerorts geschärft. So jedenfalls machen es Bemühungen, die über das heute gesetzlich vorgeschriebene Maß stark hinausgehen, deutlich – ob es nun um Energiegewinnung und -bereitstellung, alternative Mobilitätsangebote oder ökologische Aspekte bei der Freiraumgestaltung geht.

Allerdings ist auch hier zu betonen, dass diese Beobachtung nicht für alle erfassten Genossenschaften zutrifft. Die Bandbreite des Engagements ist groß und reicht von weitgehender Zurückhaltung und konventioneller Handhabung der baulichen Aufgaben über tastende Versuche mit einzelnen Experimenten bis hin zu einer klaren Profilbildung.

Schon im Rahmen der schriftlichen Befragung wurde deutlich, was dann durch die vertiefenden Interviews und Erkundungen vor Ort unterstrichen wurde: Soziale Fragen spielen unter den Handlungsanlässen und den Aktivitäten der Genossenschaften eine besondere Rolle.

Das gilt zunächst für die demografischen Aspekte, hier insbesondere die Alterung der Bevölkerung. Die Bewohnerschaft vieler Genossenschaften weist zudem vielfach einen höheren Altersdurchschnitt auf als der entsprechende gesamtstädtische Wert, so dass sich hier die Herausforderungen im besonderen Maße stellen. Sie sind doppelter Art: Einerseits geht es um die Frage, wie es um die Möglichkeiten steht, auch in hohem Alter noch in den Genossenschaften wohnen zu können. Die Antworten hierauf wurden oben schon dargestellt: Altengerechte Wohnungen, Treffpunkte gegen die Vereinsamung im Alter, mobile oder stationäre Pflegeangebote etc. Andererseits müssen sich die Genossenschaften auf den Generationenwechsel vorbereiten, also auch für Familien mit (kleinen) Kindern und junge Menschen attraktiv sein oder werden.

Die aus diesen Überlegungen resultierenden, häufig mit externen Dienstleitern entwickelten und von ihnen betriebenen sozialen Einrichtungen bieten sowohl der genossenschaftlichen Bewohnerschaft als auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Umfeldes attraktive Möglichkeiten und Perspektiven.

Ebenso offensichtlich wie die Veranlassung ist also auch die Zielsetzung der Genossenschaften, die in dieser Bandbreite aktiv sind: Sie wollen genossenschaftliches Wohnen »ein Leben lang«, wie das ein Gesprächspartner ausdrückte, anbieten können. Womit sie sich durchaus absichtsvoll von den Unternehmen am Markt abheben, die sich auf das Bereitstellen von Wohnraum beschränken.

Soziale Aktivitäten haben aber auch noch andere Ursachen und Anlässe: So hieß es etwa in einem Interview: »Vandalismus und Nachbarschaftsstreitigkeiten waren Auslöser für die Gründung des Treffs«. Sozial heterogene Nachbarschaften können zu Spannungen führen, die die Wohnqualität für alle mindern. Zudem bedürfen einzelne Familien in diesem Zusammenhang häufig auch gezielter Hilfe.

Und so geht es einerseits darum, »die Nachbarschaft zusammenzuführen«, damit »sich die Bewohner gegenseitig kennenlernen« und so, wie es hieß, »lernen, miteinander und nicht übereinander zu reden« und »Verständnis füreinander entwickeln«. Zugleich werden Anlauf- und Beratungsstellen und Sozialarbeit vor Ort geleistet, um unterstützende Strukturen anbieten und Familien auffangen zu können.

Solche Maßnahmen werden aber nicht nur dort ergriffen, wo die Probleme bereits manifestiert sind. Vielmehr wird ihnen auch vorbeugende Bedeutung beigemessen. So hieß es etwa: »Unser Engagement und das der AWO mit Kinderklub und Familientreff war keine Reaktion auf bereits bestehende Probleme, sondern präventiv gedacht.«

Manche der befragten Genossenschaften engagieren sich in Handlungsfeldern, die auf den ersten Blick dem eigentlichen Unternehmenszweck scheinbar nicht zugeordnet werden können: So war zum Beispiel von Image-Kampagnen für Quartiere, von Bemühungen

um die Verbesserung von ÖPNV-Angeboten, ja von ganzen Stadtteilverkehrskonzepten die Rede, von der Umgestaltung öffentlicher Räume, vom Kampf gegen Immissionen, vom Einsatz für die Verbesserung der Nahversorgung und von einem breiten Spektrum sozialer Einrichtungen. Alles das ist Stadt(teil)entwicklung. Aber sie wird, das machten die Interviews deutlich, nicht um ihrer selbst willen betrieben, sondern (auch) mit Blick auf die Bewohnerschaft in den Genossenschaften. Ein Beispiel: »Wenn unsere Bewohnerinnen und Bewohner immer älter werden, ist es eine Zumutung für sie, die 500 Meter den Berg hinauf bis zur Bushaltestelle zu gehen. Daher setzen wir uns schon seit langem für eine Verlagerung des Haltepunktes ein.«

Es geht also letztlich um Lagefaktoren – und damit zugleich um Wohnqualität, Attraktivität der Bestände und langfristige Vermietbarkeit.

Dieser Bezug zum eigenen Handeln ist nicht überall gleich stark ausgeprägt. Aber es gibt Genossenschaften, die sich systematisch mit der Bedarfsfrage auseinandersetzen und dabei auch Hinweise aus der Bewohnerschaft mit berücksichtigen: »Was fehlt an Infrastruktur? Wo besteht Bedarf? Wo können wir aus helfen oder etwas initiieren?«

Die Auseinandersetzung mit den Standortfaktoren kann aber auch zu der Erkenntnis führen, dass in bestimmten Bereichen kein Bedarf besteht: »Bei unseren Beständen ist im Bereich der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche kein Mangel erkennbar. Es gibt daher nicht wirklich Stellen, wo wir eine Lücke schließen müssten«. An anderer Stelle hieß es »Bei Einrichtungen für Senioren ist die Stadt generell gut aufgestellt – da müssen wir nur mit kleinteiligen Maßnahmen ergänzen.«

Es ist deutlich geworden: Genossenschaften, die sich in dem hier beschriebenen Sinne im

Quartier engagieren, haben durchaus auch den eigenen Nutzen im Sinn. Das lässt sich an vielen Beispielen illustrieren. So hieß es etwa: Die Hereinnahme von sozialen Einrichtungen in die Bestände der Genossenschaften »ist nicht nur ein soziales Ziel, sondern auch ein wirtschaftliches: Flächen, die wir zur Verfügung haben, werden erfolgreich über langfristige Verträge vermietet. Man kann die beiden Ziele gut miteinander verbinden«.

Letztlich, so wurde mehrfach betont, gehe es immer auch um den ursprünglichen Unternehmenszweck der sozialen Wohnungsversorgung für die Mitglieder: So führen etwa »die sozialen Einrichtungen ja dazu, dass wir für alle Lebensphasen neben den passenden Wohnungsgrößen auch die entsprechenden ergänzenden Angebote bereit halten.« In diesem Zusammenhang wurde in mehreren Fällen zugleich darauf verwiesen, dass man so als Wohnungsunternehmen eine Art Alleinstellungsmerkmal erhalte, was der langfristigen Attraktivität der Bestände und der Genossenschaft nur dienlich sein könne.

Diese mehrfache Veranlassung von Aktivitäten ist in vielen Handlungsfeldern zu beobachten und gilt auch für das Selbstverständnis der Genossenschaften als Quartiersakteure: »Wir verstehen uns nicht nur als Anbieter von Wohnraum, sondern sehen darüber hinaus den Auftrag einer nachhaltigen Quartiersentwicklung – und gehen aktiv ins Quartier«. Dieses Zitat macht deutlich, dass es mancherorts in den Genossenschaften auch ein Selbstverständnis gibt, das die Genossenschaft als wichtigen Akteur im Stadtteil sieht. »Wir werden sehr intensiv als Partner der Stadtentwicklung gesehen«. »Nur gemeinsam sind die Aufgaben der Stadtentwicklung

zu überwinden«. Dafür gibt es nicht ein Patentrezept, nicht die eine Kooperationsform. Vielmehr entwickeln sich Art und Intensität der Zusammenarbeit im Laufe der Zeit und aufbauend auf Erfahrungen in konkreten Projekten: »So arbeitet man Hand in Hand. Und das eine ergibt das andere.«

**Die Mitwirkung von
Wohnungsgenossenschaften
an der Quartiersentwicklung
ist mehr als ein Potenzial.
Sie ist Realität.**

Solche resümierenden Sätze waren häufig zu hören. Sie bringen oft langjährige Erfahrungen zum Ausdruck. Dazu gehört allerdings auch die Erkenntnis, dass eine konstruktive Zusammen-

sammenarbeit mit anderen Ressourcen bindet – zeitlich, personell, finanziell. Das aber lohne sich, wurde betont. Denn Kooperationen »nützen dem Unternehmen und seinen Mitgliedern«.

B.6 Resümee

Will man die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung in wenigen Sätzen zusammenfassen so lässt sich festhalten:

Die Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften an der Quartiersentwicklung ist mehr als ein Potenzial (wie es in früheren Untersuchungen hieß). Sie ist Realität. Zumindest lässt sich das für die Mitglieds-genossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« feststellen, die an unserer Untersuchung mitwirkten.

Es zeigt sich, dass genossenschaftliche Siedlungen und die Quartiere, deren Teil sie sind, in einer engen Wechselbeziehung stehen. Einerseits haben Lage und Umfeld Einfluss auf Image und Attraktivität der Bestände. Und andererseits vermögen Genossenschaften in vielfältiger Weise auf die Entwicklung der Quartiere Einfluss zu nehmen:

Schon das Angebot sicherer Wohnverhältnisse mit Langfristperspektive und die damit verbundene relative Stabilität der Bewohnerstrukturen kann wesentliche Bedeutung für das Quartier in seiner Gesamtheit haben. Darüber hinaus ist die verlässliche Pflege und Entwicklung genossenschaftlicher Wohnungsbestände ebenfalls ein Beitrag zu Stabilisierung bzw. Entwicklung von Stadtteilen und kann zudem Impulswirkung für das Reinvestitionsverhalten anderer Bestandshalter haben. Bewohnerbeteiligung trägt in diesem Zusammenhang zur sozial verträglichen Maßnahmenplanung und zur Identifikation mit den Ergebnissen bei. Und nicht zuletzt ist die Ortsnähe der Genossenschaften, die Präsenz im Quartier für die eigene Bewohnerschaft wie für die anderen Akteure der Stadtteilentwicklung ein wesentlicher Faktor.

Das zeigt: Bereits die unternehmerischen Arbeitsprinzipien von Wohnungsgenossenschaften haben Bedeutung für die Stadtteile, in denen ihre Bestände liegen. Aber in unserer Untersuchung ging es um mehr: Gefragt wurde nach der Bedeutung der Wechselbeziehung zwischen Umfeld und genossenschaftlichen Siedlungen aus Sicht der Genossenschaften und nach den Aktivitäten, die in diesem Zusammenhang von ihnen ergriffen werden.

Schon die Ergebnisse der schriftlichen Befragung machten deutlich, was durch die Interviews und Erkundungen an konkreten Beispielen vor Ort unterstrichen wurde: Den Bezügen zum Quartier wird grundsätzlich eine (sehr) hohe Bedeutung beigemessen.

Unter den Aktivitäten, die in dieser Hinsicht zu nennen sind, wurden zwei Handlungsfelder besonders hervorgehoben: die baulich-räumlichen Beiträge zur Quartiersentwicklung und die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens.

Baulich-räumlich spielen mehr oder minder umfangreiche Modernisierungs- und Umbautätigkeiten in nahezu allen Beispielen eine wichtige Rolle. Dabei kommen Aspekte der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit etc. hervorgehoben zur Geltung. Auch Neubau ist ein durchaus relevantes Ziel, das allerdings auf angespannten Bodenmärkten nur selten im gewünschten Umfang realisiert werden kann, denn die Nachverdichtungspotenziale sind meist schon ausgeschöpft und neues Bauland ist oft nicht erschwinglich.

Die Maßnahmen sind nicht auf Wohnungen und Gebäude beschränkt, sondern beziehen die Freiräume mit ein. Dabei werden Bezüge zum Quartier in mehrfacher Hinsicht deutlich: Neben einer Verbesserung von Erscheinungsbild und Nutzbarkeit werden manche Einrichtungen – insbesondere Spielplätze – auch von der Bewohnerschaft aus dem Umfeld mitgenutzt. Und in einigen Fällen machen die Umfeldverbesserungen an den Grundstücksgrenzen der Genossenschaften nicht halt, sondern beziehen auch öffentlich Räume mit ein, die – zumeist gemeinsam mit anderen Quartiersakteuren – umgestaltet werden.

Ein weiteres Maßnahmenpaket, das auch baulich-räumlich seinen Ausdruck findet, könnte als »Wohnen für alle Lebenslagen« bezeichnet werden. Neben dem Bau von Einrichtungen und besonderen Wohnangeboten für Familien mit Kindern (insbesondere Kindertagesstätten) und einzelnen Bedarfsgruppen (z.B. Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung) steht hier das Wohnen alter Menschen im Vordergrund: Ihnen soll die Chance eröffnet werden, »ein Leben lang bei uns zu wohnen«, wie es in einem Interview hieß. Dazu dienen – zumeist in Kooperation mit lokalen Pflegediensten etc. – ambulante Betreuungsangebote aber auch stationäre Einrichtungen im genossenschaftlichen Be-

stand. Auch die Hereinnahme von ärztlichen oder physiotherapeutischen Praxen in genossenschaftliche Siedlungen ist hier zu erwähnen. Aber auch der sozialen Situation alter Menschen wird Rechnung getragen, wie die vielen Treffpunkte und Gemeinschaftsräume mit ihren altersspezifischen Aktivitätsangeboten zeigen.

Städtebauliche Aspekte der Quartiersentwicklung sind in bestimmten Situationen Handlungsanlässe: Das gilt z.B. für die Nahversorgung, die man durch Nutzungsgemischte Erdgeschosswohnungen zu stärken versucht. Das gilt aber auch für Fragen der Erreichbarkeit bzw. der Mobilität generell, auf die z.B. mit Förderung der ÖPNV-Nutzung, dem Bau von Radhäusern und Ähnlichem reagiert wird.

Dem nachbarschaftlichen Leben wird auf vielerlei Weise Beachtung geschenkt: Regelmäßige Feste (der Genossenschaft, einzelner Siedlungen) ebenso wie die Unterstützung nachbarschaftlicher Eigenaktivitäten sind hier zunächst zu nennen. Bemerkenswert ist aber vor allem die große Zahl von Gemeinschaftsräumen, Nachbarschaftstreffpunkten und Quartiershäusern: Eine gewisse Größe der jeweiligen genossenschaftlichen Bestände im Quartier vorausgesetzt finden sich fast überall entsprechende Einrichtungen mit einem breiten Aktivitäten-Angebot. In einem Fall wurde das so beschrieben: »Das Quartiershaus ist [...] Tagespflege, Ratgeber, Treffpunkt und Veranstaltungsort zugleich – ein echter Mittelpunkt im Quartier«.

Auch Beteiligung und Mitgestaltungsmöglichkeiten, die Genossenschaften schon strukturell, oft aber auch weit darüber hinausgehend anbieten, können ein wichtiger Beitrag zur Gemeinschaftsbildung sein. Allerdings sei das kein »Selbstläufer«, wurde betont.

Schon aus der Fülle möglicher Beiträge zur Quartiersentwicklung ergibt sich, dass Wohnungsgenossenschaften überall dort, wo sie über umfangreiche Wohnungsbestände in einem Stadtteil verfügen, auch zu einem wichtigen Akteur vor Ort werden können. Bei den von uns erfassten Beispielen war dies z.B. häufiger in Programmgebieten der »Sozialen Stadt« oder des »Stadtumbaus« der Fall. Aber auch außerhalb waren Genossenschaften – gemeinsam mit Kommunen, anderen Unternehmen und innerhalb weiter gespannter Netzwerke von Vereinen, Initiativen etc. – Treiber wie Mit-Träger der Stadtteilentwicklung. Der dabei verfolgte Anspruch ist nicht selten hoch: »Wir wollen ein Vorbild im Quartier sein«, »Wir müssen die sein, die abfärben« – hieß es etwa in den Gesprächen.

Soweit eine kurze Zusammenfassung des breiten Spektrums von Aktivitäten, mit denen die in unserer Untersuchung erfassten Wohnungsgenossenschaften zur Quartierentwicklung beitragen.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass Breite und Intensität des genossenschaftlichen Engagements von Genossenschaft zu Genossenschaft sehr verschieden sein kann. Das resultiert nicht nur aus unterschiedlichen Traditionen und Haltungen oder verschiedenen Managementstrategien, sondern hat auch in »objektiven« Faktoren ihre Ursachen: Lage und Größe der Bestände, Zustand und Dynamik des Umfeldes, Größe und Leistungsfähigkeit der Genossenschaft, seine Stellung am lokalen Wohnungsmarkt sowie jeweils spezifische Akteurskonstellationen etc. sind zweifellos gewichtige Einflussfaktoren, die das Geschehen vor Ort wesentlich prägen.

Mit Blick auf die Befunde insgesamt liegen noch drei abschließende Bemerkungen nahe:

1. Die Aktivitäten im Stadtteil und für das Quartier sind nicht als eine Art »Zusatzleistung« zu verstehen, sondern liegen in der Regel im unmittelbaren Interesse der Genossenschaften sowie ihrer jetzigen und zukünftigen Bewohnerschaft. Letztlich, so wurde oft betont, gehe es dann immer auch um den ursprünglichen Unternehmenszweck der Mitgliederförderung, dem Verbesserungen des Quartiersimages, der sozialen Infrastruktur, Angebote für nachbarschaftliches Zusammenleben und vieles mehr letztlich dienen.

2. Aus vielen Einzeläußerungen lässt sich unseres Erachtens eine Tendenz zur Profilschärfung von Wohnungsgenossenschaften ablesen. Nur zwei Beispiele: So wurden etwa die Bemühungen um »lebenslanges Wohnen« als genossenschaftliches Alleinstellungsmerkmal angesehen. Und die Stärkung der Gemeinschaftsorientierung könne, wie es hieß, auch

als Beitrag angesehen werden, um Genossenschaften von anderen Wohnungsunternehmen deutlich unterscheidbar zu machen.

Die Aktivitäten im Stadtteil und für das Quartier sind nicht als eine Art »Zusatzleistung« zu verstehen, sondern liegen in der Regel im unmittelbaren Interesse der Genossenschaften sowie ihrer jetzigen und zukünftigen Bewohnerschaft.

3. Der Titel dieser Studie – »Zuhause im Quartier« – bringt zum Ausdruck, dass Wohnqualität, Wohnzufriedenheit und »Zuhause-Fühlen« auch durch das Umfeld der Wohnungen geprägt werden. Mit ihren Beiträgen zur Quartiersentwicklung werden Wohnungsgenossenschaften dieser lebensweltlichen

Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht. Sie tragen so wesentlich zum »Zuhause im Quartier« bei.

C

Gemeinschaft, Nachbarschaft, Quartier. Projekte und Impulse genossenschaftlicher Neugründungen – eine erweiterte Recherche

Die Idee gemeinschaftlichen Wohnens hat in den letzten Jahrzehnten erheblich an Bedeutung gewonnen. Auch wenn die genossenschaftliche Rechtsform von den Initiativen und Projektgruppen, die diese Idee verfolgen, vielfach als (zu) große Hürde angesehen wurde oder aus anderen Gründen als nicht »passend« erschien, ist dennoch eine Zunahme der Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften zu verzeichnen.

Das legt die Frage nahe, ob – und wenn ja wie – sich diese neuen Genossenschaften von Traditionsunternehmen unterscheiden. Und, möglicherweise noch wichtiger: Welche Impulse sie unter Umständen für die Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee leisten (könnten).

Der Frage, welche Rolle Gemeinschaft, Nachbarschaft und die Bezüge zum Quartier im Handeln von Wohnungsgenossenschaften spielen, wurde ausführlich im Rahmen der Befragungen von Mitgliedsgenossenschaften des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« nachgegangen (vgl. Abschnitt B). Alle in diese Untersuchung einbezogenen Genossenschaften sind (zum Teil: deutlich) älter als 50 Jahre. Dem gegenüber gestellt werden nun im

Folgenden Neugründungen, die im Wesentlichen in den letzten zwei Jahrzehnten entstanden sind. Das kann hier nicht in der gleichen empirischen Intensität – mit Befragung, Interviews und Erkundungen vor Ort – geschehen, sondern ist eher als stichprobenhafte Sondierung in einem recht weiten Feld zu verstehen. Erschlossen haben wir uns dieses Feld durch Beispielsammlungen in Datenbanken (insbesondere www.stiftung-trias.de) und Publikationen (u.a. BBSR 2016, BMI 2019, Förster u.a. i.E., Genossenschaftsforum 2019, Wüstenrot Stiftung 2017) sowie durch zahlreiche Anregungen aus unseren Recherchen und Interviews. Durch Kooperation mit der inhaltlich verwandten Untersuchung »Projekte im Quartier« (vgl. Berding/Klehn 2020) gelang es, diese Fülle zu bewältigen und insgesamt zwanzig Beispiele auszuwählen. Informationsbasis waren die jeweiligen Homepages der Genossenschaften sowie ergänzende Recherchen und in einigen Fällen Interviews. Die nebenstehende Übersicht gibt dieses Spektrum wieder, wobei die Projekte hervorgehoben werden, die auf den folgenden Doppelseiten – mit Dank an die Genossenschaften für die Freigabe von Texten und Bildern – vorgestellt werden.

Die Auswahl der insgesamt erfassten Projekte orientiert sich an dem Interesse, ein möglichst breites Spektrum von in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten neu gegründeten (Wohnungs-)Genossenschaften zu erfassen. Das Augenmerk richtete sich dabei – neben Information zu Größe, Gründungszeiten und -anlässen – vor allem auf die inhaltliche Ausrichtung und die Bedeutung, die Quartiersbezüge in diesem Zusammenhang darstellen.

Das auf diese Weise entstehende Bild zeigt eine große Vielfalt und Verschiedenheit – und weist trotz dieser Heterogenität ein erstaunliches Maß an Übereinstimmung in einigen zentralen Punkten auf.

Übersicht der in die Auswertung einbezogenen Genossenschaften

mit > gekennzeichnet sind die Beispiele, die auf den folgenden Doppelseiten mit Auszügen aus ihren Internetauftritten kurz beschrieben werden

- > **Amaryllis** (Bonn, seit 2006) ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das u.a. durch Vernetzung im Quartier den Aspekt der Pflege im Alter weiter stärkt. [<https://www.amaryllis-bonn.de>]
- Am Osterplatz eG** (Berlin, seit 2000) sichert, modernisiert und baut neu (zum Beispiel mit viel Holz) [<http://am-ostseeplatz.de>]
- > **Bremer Höhe** (Berlin, seit 2000) sichert und erneuert gefährdete Wohnungsbestände, bietet gewachsenen Nachbarschaften gemeinsame Perspektiven [<https://www.bremer-hoehe.de>]
- Genova Wohngenossenschaft Vauban e.G** (Freiburg, seit 1997) wirkte an der Entwicklung des Quartiers Vauban mit und initiiert aktuell die Gründung einer weiteren jungen Genossenschaft [<https://www.genova-freiburg.de>]
- > **GeQo eG
Genossenschaft
für Quartiers-
organisation** (München, seit 2018) Von Bewohnerinnen und Bewohnern initiiert wird soziale Quartiersentwicklung in die Hände einer speziell dafür gegründeten Genossenschaft gelegt [<https://www.prinzeugenpark.de/quartiersgenossenschaft.html>]
- GIMA eG** (München, seit 2005) Die genossenschaftliche Immobilienagentur München eG ist ein Zusammenschluss von 32 Unternehmen mit dem Ziel, Mietwohnungsbestände langfristig zu sichern. [<https://www.gima-muenchen.de>]
- > **Grüner Weiler eG** (Münster, seit 2016) versteht sich als Teil einer bürgerschaftlichen Bewegung und setzt sich für bezahlbaren Wohnraum auf einem sonst angespannten Immobilienmarkt ein. [<https://www.gruener-weiler.de>]
- > **Kalscheurer Weg
eG** (Köln, seit 2001/2017) Die Bewohnergemeinschaft einer vormals »wilden« Siedlung sicherte als Genossenschaft ihre Bestände und initiierte 2017 mit anderen eine neue Genossenschaft, die unmittelbar in der Nachbarschaft Wohnungsneubau vorbereitet. [<https://siedlerkoeln.de>, <https://mieterkoeln.de>]

- > **Ko-Operativ eG** (Bochum, seit 2017) bietet Projektinitiativen unterschiedlicher Art den Zusammenschluss unter einem Dach.
[<https://www.kooperativ-eg-nrw.de/zuhause/die-ko-operativ-eg/>]
- > **Kraftwerk1 Bau- und Wohn-genossenschaft** (Zürich, ab 1995) plant und realisiert in und um Zürich ökologisch und sozial innovative Siedlungsprojekte von großer Dichte und Diversität.
[<https://www.kraftwerk1.ch>]
- Krone eG** (Bochum, seit 2015) ist zentraler Partner eines dreiteiligen Wohnkomplexes auf einem ehemaligen Gewerbestandort in Bochum, auf dem neben genossenschaftlichem Wohnraum auch wohnverträgliches Gewerbe wie Pflegeeinrichtungen, Co-Working-Spaces oder Car-Sharing-Anbieter Raum finden sollen.
[<https://www.kroneforum.eu>]
- > **mehr als wohnen eG** (Zürich, seit 1907) versteht sich selbst als „Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau“, entwickelt insbesondere alte Industriestandorte und vereint dabei soziale, technische und ökologische Grundprinzipien. [<https://www.mehralswohnen.ch>]
- Möckernkiez Genossenschaft** (Berlin, seit 2009) – für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG – ist mit 471 Wohnungen sowie 20 Gewerbeeinheiten und über 2000 Mitgliedern eines der größten, zivilgesellschaftlich initiierten Wohnprojekte in Deutschland. [<https://www.moeckernkiez.de>]
- > **Gemeinschaft Sonnenwald** (Seewald-Schernbach, seit 2015) ist eine kleine neugegründete Gemeinschaft, die ein solidarisches, generationenübergreifendes und nachhaltiges Zusammenleben fokussiert, welches sie in einer kleinen Ortschaft im Schwarzwald umsetzen können. [<https://gemeinschaft-sonnenwald.de>]
- Vaubanaise** (Freiburg, seit 2011) ist unter den Neugründungen das bundesweit erste wohngenossenschaftliche Inklusionsprojekt. Es versteht sich zugleich als Beitrag für das „lebenswerte Quartier von Morgen“. [<https://www.vaubanaise.de>]
- > **Wagnis eG** (München, seit 2000) fördern in ihren Münchener Wohnbauprojekten solidarische und selbstverwaltete Gemeinschaften, engagierte Quartiers- und Nachbarschaftsinstitutionen, nachbarschafts- und begegnungsfördernde Architekturen und die Öffnung ins Quartier. [<http://www.wagnis.org>]
- WiGe e.G** (Warendorf, 2019, Erstbezug angestrebt 2022) ist ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das gemeinschaftliches Wohnen durch »wertschätzendes Miteinander und im Einklang mit Natur und Umwelt« anstrebt... [<https://wige-warendorf.de>]
- > **WoGe Nordstadt eG** (Hannover, seit 1989) wurde als Alternative zu den Trägern der Sanierung und Modernisierung gegründet und verfolgt das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu sichern, zu schaffen und genossenschaftliche Wohnkultur zu fördern. [<https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/woge-nordstadt-eg-hannover/>]
- > **Die WoGen** (Wien, seit 2015) entwickelt, errichtet, betreibt und betreut soziale, nachhaltige und inklusive Projekte, in denen Menschen aller Generationen wohnen und arbeiten. [<https://diewogen.at>]
- Zentralwerk Kultur- und Wohngenosenschaft Dresden eG** (Dresden, seit 2013) schafft in einer ehemaligen Waffenfabrik Raum für Wohnen, Ateliers, Gewerbe, Ausstellungsflächen und Kunstproduktion. [<http://zentralwerk-eg.de>]

Amaryllis eG, Bonn

Gemeinschaftliches, nachbarschaftsorientiertes Wohnen von Jung und Alt in einer Vielfalt sozialer Lebensformen – das war und ist Ziel der Amaryllis eG in Bonn. Seit der Grundsteinlegung im Jahr 2006 entstanden 33 Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, eine Werkstatt etc. Mit der Villa Emma eG, einem weiteren inklusiven Projekt in der Nachbarschaft und dem aktuell verfolgten Projekt Amaryllis Plus entsteht ein Netzwerk, das insbesondere den Aspekt der Pflege im Alter weiter stärkt.



»Wir sind eine inklusive, solidarische Wohn- und Nachbarschaftsgemeinschaft mehrerer Generationen, die sich ökologisch-nachhaltigen Lebensformen verpflichtet fühlt und aus Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Verheirateten, Unverheirateten, Familien mit Kindern unterschiedlicher sozialer Schichten und Kulturen besteht. Die Organisationsform der Gemeinschaft ist die einer eingetragenen Genossenschaft (Amaryllis eG), da wir überzeugt sind, dass diese Rechtsform unseren Zielen und Wünschen an eine Solidargemeinschaft am nächsten kommt.

Wir bieten – mehr und anders wohnen:

- spekulationsfreien, sicheren und günstigen Wohnraum für Mitglieder
- eine Gemeinschaft, die sich im Prozess (weiter-)entwickelt und im Interesse füreinander wächst und an Kraft gewinnt
- Mitwirkung und finanzielle Beteiligung an der Amaryllis-Genossenschaft. Damit sind die BewohnerInnen und Mieter gleichzeitig die (Mit-)EigentümerInnen der Wohnungen bzw. der gesamten Anlage. Individuelles Wohneigentum ist in der Amaryllis eG nicht möglich.
- 33 voneinander abgeschlossene Wohneinheiten, davon wurden 6 mit öff. Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert (WBS I u. II)
- einen großen Gemeinschaftsbereich mit einem großen und einem kleinen Gemeinschaftsraum, einer Gemeinschaftsküche, einem Gästezimmer, einer gemeinsamen Werkstatt und einem gemeinsamen Gartenhaus (für Gartenwerkzeuge, Fahrräder und anderes)
- großzügige Außenanlagen mit vielfältigen Begegnungsflächen, Sinnes- und Gemüsegarten (da wir nur sehr wenige oberirdische Stellplätze bereitstellen)
- ein Mobilitätskonzept, das nur die Hälfte der sonst vorgeschriebenen Stellplätze vorsieht (und diese zugunsten des Gartens zum größten Teil in die Tiefgarage verbannt) und ein gemeinsames Mitnutzungsmodell für die eingebrachten Fahrzeuge beinhaltet
- Versorgungssicherheit im Alter, bei Krankheit und Hilfsbedürftigkeit durch das gelebte Konzept der gegenseitigen nachbarschaftlichen Hilfe (ohne professionelle Pflegeleistungen, die von den Pflegediensten übernommen werden), durch die Kooperation mit der Villa Emma eG sowie der Zusammenarbeit mit der Interessensgemeinschaft Wohnpark II in der Nachbarschaft. In dem neuen städtebaulichen Entwicklungsvorhaben werden verschiedene gemeinschaftliche und innovative Wohnformen realisiert. Darunter die aus der



Abb. 80: Aufgang des Rundumgangs, Amaryllis eG, Bonn

Amaryllis eG hervorgegangene Mehrgenerationen-Wohngruppe PLuS, die ein Gebäude mit 16 Wohnungen und einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft (WPG) plant. Die Wohnungen bieten Platz für ca. 32 Personen, die dort nach ähnlichen Prinzipien und Zielen ihr Zusammenleben gestalten, wie sie sich in der bestehenden Amaryllis-Gruppe bewährt haben. [...] Neu ist die Integration der WohnPflege-Gemeinschaft im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes, die 9 Personen mit hohem Pflege- und Unterstützungsbedarf aufnehmen soll. Damit wird dazu beigetragen, dass die Mitglieder der verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnprojekte, aber auch andere Menschen aus dem Quartier und der Umgebung, bei höherem Hilfs- und Pflegebedarf in ihrem gewohnten Lebensumfeld wohnen bleiben können.«

(Textauszug von der eG-Homepage: <https://www.amaryllis-bonn.de>)

Weiterführende Links:

- Roland Kirbach (2008): Ab in die WG. DIE ZEIT Nr. 5 vom 24.1.2008 https://www.amaryllis-bonn.de/wp-content/uploads/Ab_in_die_WG_ZEIT_5_2008.pdf
- Christian Grefe (2012): Und jetzt alle. Gemeinsam Strom erzeugen, Häuser bauen, Banken besitzen. Genossenschaften haben wieder Zulauf. In: DIE ZEIT Nr. 28 vom 19. April 2012, https://www.amaryllis-bonn.de/wp-content/uploads/Und_jetzt_alle_ZEIT_28_2012.pdf



Abb. 81: Arbeitsgruppe mit Abstand in Zeiten der Corona-Pandemie, Amaryllis eG, Bonn



Abb. 82: Repair-Café im Innenhof, Amaryllis eG, Bonn

Bremer Höhe eG, Berlin

Im Quartier, in gewohnter Umgebung wohnen bleiben können, mit sicherer Perspektive und bezahlbaren Mieten – so etwa kann man die Motive zusammenfassen mit denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Bremer Höhe gegen den Verkauf ihrer Häuser stemmten und sie schließlich mit der von ihnen gegründeten Genossenschaft selbst übernahmen. Seither wurden umfassende Erneuerungsarbeiten durchgeführt und auch andere bedrohte Bestände gesichert – von einer Wagenburg bis zu den Gebäuden eines ehemaligen Stadtgutes vor den Toren Berlins.



»Am 27.01.2000 gründeten 43 Bewohner der Wohnanlage zwischen Gneist- und Buchholzer Straße in Prenzlauer Berg und 8 Unterstützer die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG. Es sollte der Verkauf der 49 Häuser an einen Investor verhindert, den Mietern ihr Wohnraum gesichert und ihre Mitsprache bei der Sanierung der Gebäude sowie der Gestaltung des Miteinanders ermöglicht werden. Das Wohnen und Leben in gewohnter Umgebung, die Gestaltung des Umfelds, soziale Sicherheit durch bezahlbare Mieten und die Beibehaltung der gewachsenen Mieterstruktur waren die primären Ziele der Genossenschaftsgründer. Ein Verantwortungsgefühl für die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz und die Nachbarn waren Motivation für den gewagten Schritt. Mit Mut, eigenem finanziellen Aufwand, öffentlicher Unterstützung und großem Engagement der Mitglieder der jungen Genossenschaft wurden die 521 Wohnungen im Frühjahr 2000 gekauft und in den Jahren 2001-2003 umfangreich saniert. Nach der Zusammenlegung vieler Wohnungen gibt es in der Bremer Höhe nun 460 Wohnungen, die kleinste mit 29 m², die größte mit 160 m².

In der Zwischenzeit hat die Genossenschaft je ein Haus in Friedrichshain, Kreuzberg und

Schöneberg, eine Wohnanlage in Lichtenberg, eine Wagenburg sowie die Wohnhäuser des ehemaligen Stadtguts Hobrechtsfelde erworben und gemeinsam mit den Bewohnern saniert, um ihr Ziel, guten und vor allem bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern, auch mit anderen Mietern umzusetzen.

Die WBG „Bremer Höhe“ eG hat heute ca. 700 Mitglieder und einen Bestand von 700 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Alle Wohnungen wurden umfassend instandgesetzt und zeitgemäß auf hohem ökologischen Niveau modernisiert. [...] Um auch den älteren Bewohnern der Bremer Höhe, von denen einige seit über 70 Jahren hier wohnen, angemessene Wohnbedingungen zu bieten, hat die Genossenschaft 22 altengerechte und behindertenfreundliche Wohnungen saniert und zwei weitere errichtet.

Durch Grundrissänderungen wurde der Wohnungsschlüssel so verändert, dass familien-gerechter Wohnraum entstanden ist. Über 170 Wohnungen, das sind 37 % des Wohnungsbestandes der Bremer Höhe, verfügen nun über mindestens drei und bis zu sechs Wohnräume. Vor der Sanierung waren es nur etwa 14 %. Die 75 Wohnungen in Lichtenberg verfügen fast ausschließlich über drei oder vier Zimmer und sind durch den großen Hof-



Abb. 83: Fassade Buchholzer Straße, Bremer Höhe eG, Berlin

garten besonders familiengeeignet. Die stark angestiegene Zahl der Kinder unter unseren Bewohnern spricht für sich.

Das genossenschaftliche Leben stärkt die Bindung der Bewohner an ihr Quartier und erhöht die Verantwortung für das soziale und städtebauliche Umfeld. Regelmäßig wird in unserem Info-Blatt über alle wichtigen Ereignisse und Fakten berichtet. Die Wohnhöfe wurden unter Einbeziehung der Bewohner geplant und gestaltet. In jedem Jahr gibt es ein gut besuchtes Sommerfest. In der „Tauschbörse Bremer Höhe“ bieten Bewohner ihre persönlichen Güter anderen Haushalten zur Mitnutzung an. Dies hilft Geld sparen und bietet Gelegenheit des gegenseitigen Kennenlernens und Vertrauensschaffens. Eine Geschichtswerkstatt, eine AG zur Verkehrsberuhigung und andere Initiativen tragen zum Zusammenhalt in der Genossenschaft bei.«

(Textauszug von der eG-Homepage: www.bremer-hoehe.de/Wir-ueber-uns:_.63.html?sub=1)

Weiterführende Links:

- Manuel Andrack (2018): Auf den Spuren einer Idee. Hachenburg S. 78-82
- Tino Kotte (Hrsg) (2016): Die Bremer Höhe in Berlin. Ein Kiez im Prenzlauer Berg. 2. Auflage. Berlin
- Mirko Moritz Kraetsch, Claudia Burger (2020): ... dann haben wir es eben selber gemacht. 20 Jahre – 20 Geschichten aus der Bremer Höhe eG. Berlin
- <http://www.stern-berlin.com/index.php?id=297&print=1>



Abb. 84: Bauarbeiten Hobrechtsfelde, Bremer Höhe eG, Berlin



Abb. 85: Nachbarschaftsfest, Bremer Höhe eG, Berlin



Abb. 86: Haupteingang Geschäftsstelle Bremer Höhe eG, Berlin

GeQo eG Genossenschaft für Quartiersorganisation, München

Über die Grenzen einzelner Bestände hinaus das ganze Quartier in den Blick nehmen, ist auf verschiedene Weise möglich. Oft sind es Netzwerke verschiedener Unternehmen und Organisationen, die sich dieser Aufgabe annehmen. Oder ein kommunal initiiertes Quartiersmanagement bindet ein Spektrum von Akteuren ein. Dass sich aus der Bewohnerschaft eines neu entstehenden Quartiers heraus solche Aktivitäten heraus entwickeln, ist selten. Dass dies zudem – wie bei der GeQo eG in München noch in der Rechtsform einer Genossenschaft geschieht hat Pilotcharakter.



»(Zukünftige) Bewohner*innen des Prinz-Eugen-Parks haben im Juni 2018 die GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation gegründet, um das Quartiersmanagement „aus dem Quartier für das Quartier“ zu betreiben. Das umfasst sowohl die Vernetzungsarbeit und die Beteiligung der BewohnerInnen am Quartiersleben als auch ganz konkrete Dienstleistungen wie beispielsweise die Verwaltung der Gemeinschaftsräume und (ab ca. April 2020) den Betrieb der Quartierszentrale am Maria-Nindl-Platz mit Nachbarschaftscafé, Mobilitätsstation und Concierge-Desk.

In folgenden Bereichen ist die GeQo eG tätig:
Vernetzung:

- Veranstalten von Festen, Feiern, Flohmärkten, Stammtisch, etc.
- Betrieb des Nachbarschaftscafés für alltägliche Begegnungen (ab ca. August 2020)
- Unterstützung bei der Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner
- Soziale Netzwerke (Facebook, nebenan.de)
- Newsletter für den Prinz-Eugen-Park
- enge Zusammenarbeit mit Arbeitskreisen und Quartiersrat

Verwaltung:

- Gemeinschaftsräume
- Gästearmtenents

- Co-Working-Spaces
- Website www.prinzeugenpark.de

Vermittlung, Verleih:

- Mobilität: Lastenfahrräder, E-Bikes (ab ca. August 2020)
- Vermittlung haushaltsnaher Dienstleistungen (ab ca. August 2020)
- Buchungsplattform

Bereits im Herbst 2017 hat sich der Arbeitskreis Quartiersorganisation aus zukünftigen Bewohner*innen gegründet. Die Beteiligten erarbeiteten ein Konzept, das nach dem Motto „aus dem Quartier für das Quartier“ eine tragfähige Organisationsstruktur auf die Beine stellte. Am 25.06.2018 wurde die Genossenschaft GeQo (Genossenschaft für Quartiersorganisation) gegründet, um das Quartiersmanagement zu betreiben. Seit Januar 2019 wird die GeQo eG als Pilotprojekt von der Stadt München/Sozialreferat im Rahmen der „Quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“ bezuschusst (vorerst bis Ende 2023). Seit der Eintragung der GeQo eG kann man Mitglied der GeQo eG werden. Eine Quartiersgenossenschaft aus der Nachbarschaft heraus ist bislang einmalig in Deutschland, und wir freuen uns, dass die Stadt München diesen innovativen Weg des Quartiersmanagements mitgeht.

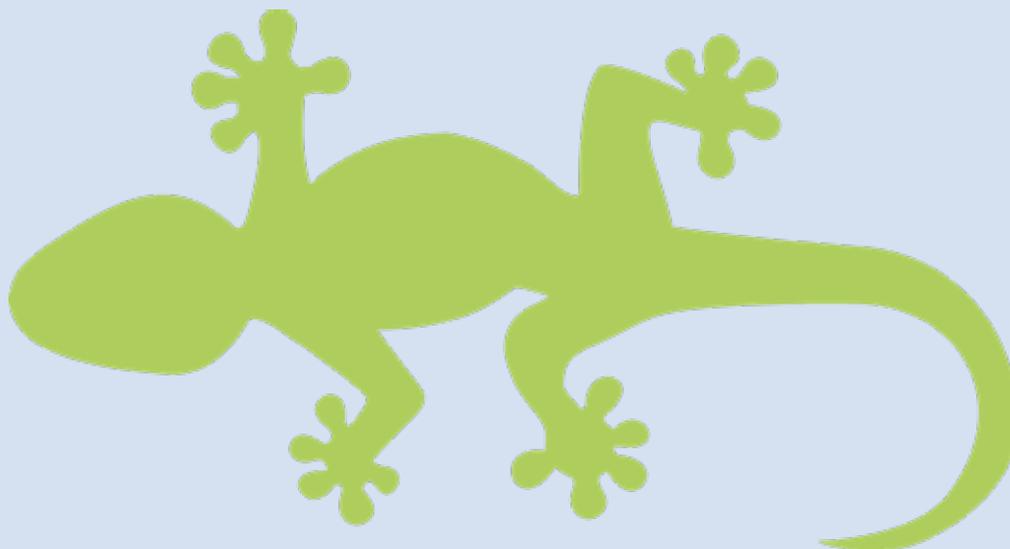


Abb. 87: Logo der GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation, München

Warum Mitglied der GeQo eG werden?

Alle (zukünftigen) Bewohnerinnen und Bewohner des Prinz-Eugen-Parks, sowie aus benachbarten Vierteln sind herzlich eingeladen, der Genossenschaft beizutreten, indem sie einen Geschäftsanteil erwerben. Jedes Mitglied hat eine Stimme und kann so z. B. im Rahmen der Mitgliederversammlung eigene Ideen einbringen und mitgestalten. Mitglieder profitieren von Vergünstigungen oder Gratisangeboten (ohne laufende Kosten wie beispielsweise in einem Verein). Darüber hinaus ist jedes Mitglied ein wichtiges Signal auch an die Stadt, dass das bewohnergetragene Quartiersmanagement gewünscht wird und Rückhalt in der Nachbarschaft hat!

Die GeQo will unabhängig agieren, keine politischen Positionen vertreten, sondern als Moderations-, Koordinations- und Dienstleistungspartner und als erste Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für weitere Akteure (inner- und außerhalb des Quartiers) fungieren.

Bei der GeQo laufen alle Fäden innerhalb des Quartiers und auch von außen zusammen. Sie sorgt für strukturelle Grundlagen und Vernetzungskanäle. Der Quartiersrat hingegen ist die inhaltliche Plattform (für Positionen und Meinungen, er ist die „Stimme der Bewohnerinnen und Bewohner“).«

(Textauszug von der eG-Homepage: <https://www.prinzeugenpark.de/quartiersgenossenschaft.html>)



Abb. 88: Die Nachbarschaftszeitung Prinzenpost, AK Quartierszeitung, München

Weiterführende Links:

- Zum Quartierskontext: <https://www.prinzeugenpark.de/home.html>
- Berichterstattung in der Süddeutschen Zeitung: www.sz.de/1.4022541 (SZ vom 20.06.2018)

Grüner Weiler eG, Münster

Die junge Münsteraner Wohnungsgenossenschaft Grüner Weiler eG, die sich im Oktober 2016 mit 77 Mitgliedern gründete, versteht sich »als Teil einer bürgerschaftlichen Bewegung, die aktiv positive Lösungen für gesellschaftliche Herausforderungen sucht und entwickelt.« Die Genossenschaft wächst stetig und zählt heute über 200 Mitglieder. Ziel ist es – in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Münster – bezahlbaren Wohnraum und ein soziales Zusammenleben zu schaffen sowie Flächen für weitere Nutzungen wie Kultur und Gewerbe bereitzustellen. Die Genossenschaft befindet sich derzeit im Bewerbungsprozess zu konkreten Flächen.

»Der Grüne Weiler möchte bezahlbaren Wohnraum im urbanen Umfeld für etwa 250 Menschen, sowie Flächen für Kultur und Gewerbe schaffen. Eine soziale Durchmischung mit frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau ist ein zentrales Anliegen der Genossenschaft. Im Rahmen der Planung, Entwicklung und Nutzung sind für den Grünen Weiler eine wirtschaftliche, ökologische, soziale und kulturelle Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. Der Grüne Weiler steht daher für verdichtetes Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur, eine Kultur des Teilens, eine Energie- und Ressourcen sparende Lebensweise und die Entwicklung einer Genusskultur, die (uns) nicht die Welt kostet. Wir wünschen uns, dass unser Projekt auch Raum für experimentelle Formen des Wohnens und Zusammenlebens bietet. Der genossenschaftliche Wohnraum soll dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung stehen und die Bauten jeder spekulativen Verwendung entzogen werden.

Wir setzen auf Integration und Vielfalt. Alle Menschen sind uns gleichermaßen willkommen, unabhängig von Einkommen, Lebenssituation oder Glaubensrichtung. Mit einem variantenreichen Wohnungsangebot bietet der Weiler daher Raum für ganz unterschiedliche

Wohnformen und Gemeinschaftsstrukturen, zum Beispiel:

- Wohnungen für Paare, kleine und große Familien.
- Clusterwohnungen für Singles und alle, die mehr als alleine wohnen wollen.
- WG-Wohnungen für kleine und große Gemeinschaften.
- Gästewohnungen und Wohnjoker, die flexibel das Wohnungsangebot ergänzen. «

(Textauszug von der eG-Homepage: Grüner Weiler eG, 2020)

Weiterführende Links:

- Grüner Weiler eG (2020): Neues genossenschaftliches Wohnen in Münster. www.gruener-weiler.de/pdf/Gruener-Weiler-Folder_12.pdf
- Stadt Münster (2020): Gutes Morgen Münster. Grüner Weiler eG. www.gutes-morgen.ms/de/gruener-weiler-eg/
- Böckling, Kay (2018): „Grüner Weiler“ im Oxford-Quartier.
- Wohnen, Kultur und Gewerbe. In: Westfälische Nachrichten am 10.10.2018. <https://www.wn.de/Muenster/Stadtteile/Nienberge/3508330-Gruener-Weiler-im-Oxford-Quartier-Wohnen-Kultur-und-Gewerbe>

solidarisch
ökologisch
partizipativ

Der Grüne Weiler steht für eine
Kultur des Teilens und der
gemeinsamen Nutzung von
Gütern und Wissen.

Abb. 89: Grundprinzipien, Grüner Weiler eG, Münster



»Wir wollen ins
Quartier wirken.«

(aus einem Interview)

Abb. 90: Die Vision: Leben in Gemeinschaft, Grüner Weiler eG, Münster



Abb. 91: Plenumsveranstaltung, Grüner Weiler eG, Münster



Abb. 92: Fahrradlastenanhänger, Grüner Weiler eG, Münster

Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG und Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG, Köln

Seit den 1920er Jahren entwickelte sich eine »wilde« Siedlung in Köln – überwiegend in Selbsthilfe ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Das führte zu einem Erscheinungsbild, das ihr den Namen »Indianersiedlung« eintrug, der heute selbst in der Wikipedia zu finden ist. Als in den 1990er Jahren der Bestand gefährdet war, schloss sich die Wohnergemeinschaft zu einer Genossenschaft zusammen, die das Areal übernahm. Als in unmittelbarer Nähe Wohnungsneubau ermöglicht wird entschließt sich die Siedlergenossenschaft, sich auch dieser Aufgabe zu stellen. Eine neu gegründete Mietergenossenschaft betreibt nun den Bau von 109 öffentlich geförderten Wohnungen.

»In den 1920er Jahren »wurde das Gelände zwischen dem Kölner Südfriedhof und den Bahngleisen, vom damaligen Kölner Oberbürgermeister Konrad Adenauer, kinderreichen Familien zur Besiedlung übergeben.

In der folgenden Zeit wurde hier frei von allen Vorschriften gebaut – und zwar aus allem, was zur Verfügung stand. Dabei entstand ein lockeres Dorf, mit Wegen, deren Funktion eher denen von Hausfluren gleicht. Das Quartier zog eine bunte Mischung von Menschen aus allen Schichten an, die sich ein Stück alternativen Lebensraumes erobern wollten: Arbeiter und Akademiker, Handwerker und Künstler oder auch einfach Leute mit wenig Geld. Abrisspläne, Pläne zur Friedhofserweiterung und der eventuelle Verkauf des Geländes an Spekulanten drohten über lange Jahre diese Siedlung zu zerstören; konnten aber durch die Eigeninitiative der Bewohner immer wieder verhindert werden. 2001 gründeten die Siedler eine Genossenschaft und kauften 2003 das Areal, auf dem ihre Häuser und Gärten standen, dem bisherigen Eigentümer – der Deutschen Bahn – ab. Seitdem hat sich die Situation für die Bewohner geändert. Durch die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen ist das Siedlungsgelände laut Flächennutzungsplan nicht mehr Grün-

fläche, sondern allgemeines Wohngebiet. Das bedeutet, dass einerseits umfangreiche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden, und andererseits, dass die Siedler hier gesichert leben und sich auch baulich weiterentwickeln können. Denn obwohl seit 2003 für alle baulichen Veränderungen ein genehmigungspflichtiger Bauantrag gestellt werden muß, sieht doch der städtebauliche Vertrag gerade in der Vielzahl der baulichen Stile ein erhaltenswertes Merkmal der Siedlung. [...]

2009 beschloss der Kölner Stadtrat, das rund 32.000 qm große städtische Gelände zwischen dem Kalscheurer Weg und der Indianersiedlung im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung zur einen Hälfte als Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte als Grünfläche auszuweisen. Diese beiden überwiegend grünen Flächen werden schon seit langem von den Siedlungsbewohnern gemeinschaftlich genutzt. Dort befindet sich auch die grüne, soziale Mitte der Indianersiedlung – die sogenannte Festkoppel. Um eine funktionierende Siedlung zu bleiben, hat die Siedlergenossenschaft beschlossen, selbst auf der Wohnbaufläche Sozialwohnungen zu bauen.

Wir wollen ein Zeichen setzen, dass es auch anders geht! Um das Neubauprojekt in eige-



Abb. 93: »Indianersiedlung«, Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG

nem rechtlichen Organisationsgrad durchzuführen und damit wirtschaftliche Risiken von den Altsiedlern zu nehmen haben wir im November 2017 die Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG gegründet. An dieser neuen, schwesterlich verbundenen Genossenschaft, haben sich sowohl die Siedlergenossenschaft mit dem gesamten Planungswerk und mit einer zusätzlichen Einlage als auch rund 100 Altsiedler beteiligt. Die Mietergenossenschaft hat in Abstimmung mit der Stadt Köln seit 2018 das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren durchlaufen und wird vermutlich noch im Laufe des Jahres 2020 die Flächen mit einem Erbpachtvertrag von der Stadt Köln übernehmen können.

Die Mietergenossenschaft wird diese Chance nutzen, um eine Siedlung im Grünen für diejenigen zu bauen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Wir planen sechzehn Häuser in acht verschiedenen Haustypen mit 109 unterschiedlich großen Wohnungen. Sie erfüllen alle die Voraussetzungen für ökologisches Bauen und werden zu 100% im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Das Projekt wird gemeinsam mit künftigen BewohnerInnen weiterentwickelt und umgesetzt.«

(Textauszug von der eG-Homepage: www.siedlerkoeln.de und www.mieterkoeln.de)



Sozialer Wohnungsbau auf Indianer-Art

das innovative Siedlungsprojekt
in Köln-Zollstock:
ökologisch, solidarisch, integrativ

Abb. 94-95: Siedlungsfest (oben) und Flyer-Ausschnitt (unten), Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG

Weiterführende Links:

- Hans Conrad Zander/Carl Brunn (1989): Minnesota in Köln. Köln [Janus]
- Ausführliche Siedlungsgeschichte: <http://wp.siedlerkoeln.de/wp-content/uploads/2018/11/ausfuehrliche-siedlungsgeschichte.pdf>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Indianersiedlung_Zollstock
- Ulrike Süsler (2011): »Indianersiedlung« Originell, eigenwillig, naturverbunden. <https://www.ksta.de/11716066>
- Susanne Wächter (2018): Wachsen, ohne die Wurzeln zu verlieren. In: Kölner Stadt-Anzeiger vom 20.3.2018, S. 29

Ko-Operativ eG NRW, Bochum

Wohn- und Quartiersprojekten, die sich der genossenschaftlichen Rechtsform bedienen wollen, um Wohnraum langfristig sozial zu widmen und gegen Spekulation zu sichern, bieten »Dachgenossenschaften« Entlastung und Unterstützung. So lassen sich die Hürden der Gründung und immobilienwirtschaftlichen Verwaltung deutlich senken. Zugleich entstehen Netzwerkstrukturen zu Erfahrungsaustausch und gemeinsamer Weiterentwicklung. Eine noch junge Gründung aus diesem Genossenschaftsspektrum ist die Ko-Operativ eG NRW, der zur Zeit drei Projekte angehören.



»Die Ko-Operativ eG NRW ist eine neue Dachgenossenschaft für gemeinschaftliche, nachbarschaftliche und soziale Wohnprojekte und Stadtteilinitiativen in NRW.

Durch den Zusammenschluss von Projektinitiativen unter ihrem Dach

- wird der Gründungs- und Verwaltungsaufwand insbesondere für kleinere Projekte deutlich reduziert.
- führen Vernetzung und Erfahrungsaustausch für die beteiligten Projekte bei Bedarf zu wechselseitiger Unterstützung und auf Dauer zu einem großen Fundus an Erfahrungen.
- wird das Risiko der Spekulation mit dem Mehrwert der Immobilien auf ein Minimum reduziert.

Damit entsteht mehr Raum für die inhaltliche Entwicklung der Projekte. Die Dachgenossenschaft fungiert als Netzwerkknoten und Lobby und bietet sowohl den notwendigen bürokratischen Rahmen als auch den Ort für Austausch und Weiterentwicklung. Gleichzeitig bleiben die Projekte inhaltlich und finanziell eigenständig, sie kooperieren mit den von ihnen gewünschten Projektentwicklern und Planern und führen Verhandlungen mit Städten und Banken. Die Gremien der Kooperativ eG entscheiden über die Aufnahme eines Projektes und tragen die

rechtliche Verantwortung in allen Fragen, die das gemeinsame Dach betreffen.

Als gemeinsame Qualitätsmaßstäbe wurden bisher die folgenden Prinzipien entwickelt, von denen mindestens einzelne im jeweiligen Projekt verwirklicht werden sollten:

- Schaffung von Wohnraum für und mit vielfältigen Zielgruppen auch mit öffentlicher Förderung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausrichtung auf Klimaschutzziele
- Quartiersorientierung: Zusammenhänge schaffen zwischen Wohnen - Arbeiten - Kultur - soziale Infrastruktur - Hilfe- und Pflegebedarf
- Architekturqualität, Planungs- und Baukultur: Planung und Umsetzung mit den selbstnutzenden Initiativen und Projektgruppen

Wohnprojekte: Die Idee der Dachgenossenschaft ist nicht neu. Bundesweit oder auch in der Schweiz gibt es wegweisende Vorläufer, die sich für eine gute und bezahlbare Wohn- und Stadt(-teil)-entwicklung engagieren.

„Für die Gemeinschaft und nicht profitorientiert“ lautet das Motto und sie zeigen gute Möglichkeiten auf, einem rein spekulativ orientierten Immobilienmarkt etwas entgegenzuhalten. Quantitativ betrachtet lassen sich



Abb. 96: Trialog Hilden / Mitglied in der Genossenschaft

diese Dachgenossenschaften nicht mehr als Nischenprojekte bezeichnen. Sie liefern gute und notwendige Beispiele und zeigen Strategien auf für ein besseres und bezahlbares Wohnen im Quartier für viele – auch in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte.

Quartiersprojekte: Die Projekte der Ko-Operativ eG engagieren sich für gute Nachbarschaften und Vielfalt im Quartier: Soziales Miteinander, ökologische Mobilitätsangebote, neue Dienstleistungen sind Schlagworte hierfür.

Die Ko-Operativ eG bietet auch ein Dach für *Stadtteilprojekte*, die gemeinschaftliche Zusammenhänge schaffen wollen zwischen Wohnen, Arbeiten, Kultur, sozialer Infrastruktur, quartiersbezogenen Hilfe- und Unterstützungsstrukturen. Mittel- bis langfristig ist die Schaffung eines „Solidartopfes“ geplant, mit dem die bestehenden Projekte der Dachgenossenschaft neue Initiativen unterstützen wollen.«

(Textauszug von der eG-Homepage: <https://www.kooperativ-eg-nrw.de/zuhause/die-kooperativ-eg/>)

Weiterführende Links:

- <https://mittendrin-in-cronenberg.de> (noch im Aufbau)
- <https://www.trialog-hilden.de>
- <https://www.wohnkumpane.de>



Abb. 97: Trialog Hilden / Mitglied in der Genossenschaft



Abb. 98: heidelbürger- Wohnkumpane Ückendorf/Mitglied in der Genossenschaft

Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich

»In der Immobilienkrise der 1990er-Jahre öffnete sich ein kurzes Zeitfenster, in dem die junge Genossenschaft Kraftwerk1 die Ratlosigkeit der Bauspekulanten nutzen konnte – um mit ihnen zusammen ein Experiment zu wagen«. So beschreiben die Initiatorinnen und Initiatoren von Kraftwerk 1 selbst die Entstehung ihres ersten Projektes. Seither ist die Bau- und Wohngenossenschaft eine Art Spezialistin für sehr schwierige Standorte auf altindustriellen, oft stark verkehrsbelasteten Arealen. Hier realisiert sie Vorhaben mit besonderen sozialen und ökologischen Ansprüchen unter intensiver Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

»Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 plant und realisiert in und um Zürich ökologisch und sozial innovative Siedlungsprojekte von grosser Dichte und Diversität. Dabei erhält eine möglichst grosse Vielfalt an Menschen Zugang zu den Wohnungen und Gewerbeflächen, auch Menschen, die auf dem regulären Markt wenig Chancen haben. Die Genossenschaft ist zudem bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen wie Grosswohnungen sowie Clusterwohnungen und für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Des Weiteren hat die Solidarität einen wichtigen Stellenwert: Alle Mietenden bezahlen einen einkommensabhängigen, monatlichen Spiritbeitrag. Dieser wird verwendet, um die Miete für Wenigverdienende solidarisch zu senken oder um gemeinschaftliche Anschaffungen für die Siedlung zu tätigen. [...]

Die einzelnen Siedlungen funktionieren nach dem Prinzip der Selbstorganisation. Das heisst die Bewohnenden übernehmen Verantwortung und engagieren sich in Siedlungsorganisationen. Sie können so mitwirken und mitgestalten. Qualitätsvolle und gemeinschaftsfördernde Architektur ermöglichen die Begegnungen und fördern die Mitwirkung. Nachhaltigkeit ist dabei zentral. Infrastruktur wie beispielsweise Waschmaschinen werden gemeinschaftlich

genutzt, es gibt vielseitig beispielbare Gemeinschaftsräume, geteilte Werkstätten, Gästezimmer - je nach dem, was die Bewohnenden der jeweiligen Siedlung umsetzen. Dieses Teilen auch dazu bei, dass der Flächenverbrauch pro Person unter dem Zürcher Durchschnitt liegt. [...]

Die Gründungszeit war geprägt durch die Wirtschaftskrise, Wohnungsnot, Überangebot an Büroflächen, besetzte Häuser. So ist Kraftwerk1 1995 aus kritischen Diskussionen über die Stadtentwicklung entstanden. Dialog und Mitbestimmung waren bereits grundlegend und massgebend bei der Planung der ersten Siedlung: Mitgliedergruppen haben ökologische Standards, Betriebskonzepte und gemeinschaftliche Aktivitäten im Dialog unter sich und mit den gewählten Genossenschaftsgremien entwickelt. Dies bescherte der Genossenschaft einen grossen Ideenreichtum, der bis heute ihre Bauprojekte bereichert.

Kraftwerk1 hat Pionierarbeit im nachhaltigen Bauen geleistet und bewiesen, dass sich mit integrativen Konzepten auch an unwirtlichen Standorten hohe Lebensqualität schaffen lässt. Die Genossenschaft beeinflusst den Siedlungsbau in der Schweiz und dem nahen Ausland bis heute.



Abb. 99: Visualisierung, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich



Abb. 100: Siedlung Zwicky, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich



Abb. 101: Laubengang der Siedlung Heizenholz, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich

[...] Aktuell wohnen und arbeiten in den drei Siedlungen Hardturm (Zürich West, 2001), Heizenholz (Höngg, 2012) und Zwicky Süd (Dübendorf, 2015) rund 700 Menschen in 232 Wohnungen und rund 50 Gewerberäumen. Die vierte Kraftwerk1-Siedlung ist in Planung und wird auf dem heute besetzten Koch-Areal in Zürich voraussichtlich 2024 mit etwa 160 Wohnungen bezugsbereit sein.«

(Textauszug von der eG-Homepage: www.kraftwerk1.ch)

Weiterführende Links:

- Agnes Förster u.a. (2020): Wohnen jenseits des Standards. Forschungsbericht im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung. Ludwigsburg (im Erscheinen) https://www.nzz.ch/utopie_auf_expansionkurs-1.7205146



Abb. 102: Siedlung Heizenholz, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich

mehr als wohnen eG, Zürich

Im Rahmen des 100-jährigen Jubiläums, das die Stadt Zürich und die Züricher Wohnbaugenossenschaften im Jahr 2007 feierten, entstand die Idee ein gemeinsames Wohnprojekt zu realisieren. Auf dieser Basis wurde von inzwischen über 50 Wohnbaugenossenschaften die Baugenossenschaft mehr als wohnen eG gegründet, welche sich selbst als »Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau« versteht. Auf einem ehemaligen Industrieareal wurde ein ganzheitlich nachhaltiges Quartier realisiert, das neben 370 Wohneinheiten zahlreiche Arbeitsplätze und viel Raum für Gemeinschaft bietet. Das Projekt wird sowohl in sozialer, technischer und ökologischer Hinsicht immer wieder als vorbildlich bewertet und erhielt bereits einige Auszeichnungen (u.a. World Habitat Award 2016-2017, Klaus Novy-Preis 2017).



»Lebendiges Quartier statt Siedlung:

Das Hunziker Areal in Zürich-Leutschenbach ist das erste Projekt der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“. Das 41'000 Quadratmeter grosse Areal war früher Standort der Betonfabrik Hunziker. Im kollektiven Gedächtnis ist Leutschenbach noch heute als Industrie- und Gewerbezone festgeschrieben und die Entwicklung zum Wohnstandort ist nicht zuletzt auch mit mentalen Barrieren konfrontiert. Doch diese Herausforderung hat sich die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ zur Tugend gemacht und sich nicht weniger vorgenommen, als zum Leuchtturm im wachsenden Zürich-Nord und zum neuen Identitätsträger von Leutschenbach zu werden.

2010 konnte die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ das Hunziker Areal im Baurecht übernehmen. Hier sollte ein exemplarischer Genossenschaftsquartier entstehen, der alles bietet, was es zum Wohnen, Leben und Arbeiten braucht. Seit 2014/2015 bietet das Hunziker Areal Wohnraum für 1'200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze.

„mehr als wohnen“ gibt Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und gesellschaftlichen Wandel. Mit Wohnungen für altbewährte und neue Wohnformen, zumietbaren Wohn-

und Arbeitszimmern, einem breiten Angebot an Allmendräumen und Freizeitinfrastruktur schaffen wir langfristige Wohnperspektiven mit Entwicklungspotenzial.

Unsere Vision ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Energieeffiziente Gebäude, neue Technologien und wenig Autos unterstützen einen umweltschonenden Lebensstil und sparen Ressourcen. Wir legen Wert auf hochwertige Architektur, auf Qualität in der Bauausführung und auf Nachhaltigkeit im Unterhalt der Gebäude.

Mitwirkungsprozesse, demokratische Mitgliederrechte und eine Vielfalt von Lebensrealitäten unter den Bewohnenden tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Auf dem Hunziker Areal gehört eine hohe Diversität hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag.«

»Eine spezielle, neue Wohnform sind die Satellitenwohnungen. Sie bieten eine attraktive Möglichkeit für eine Gruppe von Menschen, die zusammenleben, aber gleichzeitig auch eine Rückzugsmöglichkeit möchten. Es stehen ausserdem Zusatzzimmer, z.B. für erwachsene Kinder oder ältere Familienangehörige zur Verfügung, die zwar eigenständig leben, aber doch den Familienanschluss wün-



Abb. 103: Das kooperative Wohnprojekt auf dem Hunziker Areal, mehr als wohnen eG, Zürich

schen. Ebenso bieten wir Arbeitszimmer zur Förderung von Wohnen und Arbeiten an. Verschiedene Allmendräume ermöglichen zudem den nachbarschaftlichen Kontakt unter den Bewohnenden und fördern das gemeinschaftliche Engagement im Quartier.«

(Textauszug von der eG-Homepage:
Baugenossenschaft mehr als wohnen, 2020)



Abb. 104: Bautyp »zwischen Blockrand und Punkthaus« – Die Neubauten des Hunziker Areals Zürich bei Nacht, mehr als wohnen eG, Zürich

Weiterführende Links:

- Baugenossenschaft mehr als wohnen (2020): Lebendiges Quartier statt Siedlung. <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/quartierteil/>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.) (2015): mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. https://wohnbau-mobilitaet.ch/fileadmin/user_upload/Literatur/BWO_mehr_als_wohnen_Report2.pdf
- Bundesamt für Wohnungswesen (o.J.): Hunziker Areal / Zürich. www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau/ausgezeichnetebauten/hunziker-areal.html
- Martin Kohler (2010): Wir können auch anders, in polis, 03/2010, S. 57
- Spar- und Bauverein Solingen eG (2020): Klaus Novy Preisträger 2017. www.sbv-solingen.de/sites/1707171316130.html



Abb. 105: Partizipative Prozessgestaltungen, mehr als wohnen eG, Zürich

Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach

Auf dem Gelände einer ehemaligen Einrichtung für Menschen mit Behinderung im Kreis Freudenstadt realisiert die »Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach eG« ein solidarisches, generationenübergreifendes und nachhaltiges Zusammenleben. Die Gruppe von zurzeit ca. 50 Personen hat sich 2015 zusammengeschlossen, 2018 das Gelände erworben und hat im März 2019 zusammen mit der „Akademie für angewandtes gutes Leben“ die Gebäude bezogen. Neben Wohnraum für etwa 60 Erwachsene, Kinder, Gäste, Praktikanten und HelferInnen gehören auch große Werkstätten und ein Seminarhaus zum Genossenschaftsbestand. Mit dem genossenschaftseigenen „Hof Sonnenwald für regenerative Agrikultur“ werden etwa 59 ha Acker- und Grünland sowie 6 ha Wald bewirtschaftet.

»Ort und Lebensformen: Unsere Gemeinschaft liegt in der Gemeinde Seewald, Ortsteil Schernbach, im Kreis Freudenstadt, Nordschwarzwald. Sie bietet Raum für ca. 60 erwachsene Menschen plus Kinder und Jugendliche und sieht ein Zusammenleben aller Altersgruppen vor. Unsere Wohnformen reichen vom 1-Zimmer-Apartment bis zum Wohnen in größeren Wohngruppen und Wohnraum für Familien.

Gemeinschaftsstrukturen: Es gibt im Projekt kein Privateigentum an Grund, Boden und Gebäuden. Unsere Gemeinschaft hat die Rechtsform einer Genossenschaft, die die Gebäude, das Gelände und die Ackerflächen gekauft hat. Wenn sich die Notwendigkeit ergibt, wird es weitere Strukturen und Rechtsformen geben, z.B. einen gemeinnützigen Verein und/oder eine Stiftung. Wir sind basisdemokratisch verfasst mit Plenum, Koordinierungskreis, fachspezifischen Arbeitsgruppen, Interessens- und Bezugsgruppen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft. Wir nutzen das soziokratische Wahlverfahren, die soziokratische Entscheidungsfindung und das Konsensprinzip, das für uns grundlegend ist.

Ökonomie – gemeinsames Wirtschaften: Über die Genossenschaft werden die Kosten für die Renovierung und Umgestaltung der Gebäude und des Geländes getragen. Das gemeinsame Wirt-

schaften beinhaltet die gemeinschaftliche Nutzung von Wohnflächen, Betriebsgelände und landwirtschaftlichen Flächen. [...] Die Mitglieder tragen mit unentgeltlicher Gemeinschaftsarbeit zum Wohl des Ganzen bei. Möglichst viele Mitglieder der Gemeinschaft sollen ihre Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten innerhalb der Gemeinschaft finden.

Projekte, u.a.: ein „Hof Sonnenwald für Regenerative Agrikultur“ zur Selbstversorgung, Tagungs- und Gästehaus: Kunst- und Naturerfahrung, Kommunikation und Gemeinschaftsbildung, Körperarbeit, Haus der Stille, Inklusionsprojekte, Kunst-, Kultur- und Handwerksbetriebe / Offene Werkstatt, Praxen zur Gesundheitsvorsorge etc.

Soziale, lokale und internationale Vernetzung und Kooperationen: Wir möchten gerne Teil des Gemeinwesens vor Ort sein und partnerschaftlich mit der Bevölkerung von Schernbach, der Verbandsgemeinde Seewald und den umliegenden Gemeinden in der Gestaltung von sozialen und ökologisch nachhaltigen Projekten zusammenarbeiten. Dabei ist uns die Förderung der regionalen Wirtschaftskreisläufe sehr wichtig. Als Teil der Bewegung für eine neue gemeinschaftliche und ökologische Lebenskultur brauchen wir lokal, national und international die Vernetzung



Abb. 106: Lage der Gemeinschaft Sonnenwald im Dorf Schernbach, Seewald-Schernbach

und Kooperation mit Gruppierungen und Verbänden in den Bereichen ökologisches Bauen und Renovieren, solidarische und biologisch-regenerative Landwirtschaft, neue Technologien zur Energiegewinnung, neue Weisen des sozialen Miteinanders und der Friedensarbeit.«

(Textauszug von der eG-Homepage: Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach eG – aktualisiert von der Gemeinschaft Sonnenwald, April 2020)

Weiterführende Links:

- Gemeinschaft Sonnenwald Schernbach eG, (2020): Konzeption. <https://gemeinschaft-sonnenwald.de/konzeption/>
- Braun, Monika (2016): Gemeinschaft will Gebäude nutzen. In: Schwarzwälder Bote am 11.11.2016. <https://www.schwarzwaelder-bote.de/inhalt.seewald-gemeinschaft-will-gebaeude-nutzen.2e11d103-04c2-41a8-9cad-e7c87c-d78a98.html>



Abb. 108: Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Ackerlands, Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach



Abb. 107: Bestandsgebäude Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach



Abb. 109: Bewohnerschaft der Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach

wagnis eG, München

Die Münchener Wohnbaugenossenschaft wagnis eG wurde im Jahr 2000 gegründet, hat ca. 3.000 Mitglieder und bereits einige große Wohnbauprojekte auf dem angespannten Wohnungsmarkt Münchens realisiert. Auch am Ackermannbogen, einem ehemaligen Militärgelände im Norden der Metropole, wurden mehrere aufeinanderbezogene Projekte umgesetzt (wagnis₁, wagnis₂ und wagnis₄). Frühzeitige Beteiligung, solidarische und selbstverwaltete Gemeinschaften, engagierte Quartiers- und Nachbarschaftsinstitutionen, nachbarschafts- und begegnungsfördernde Architekturen und die Öffnung ins Quartier sind Teil des Kerngedankens eines jeden wagnis-Projekts.

»Die Wohnbaugenossenschaft wagnis eG hat das Ziel Wohnprojekte zu realisieren, um gemeinschaftlich verwalteten Wohnraum dauerhaft zu sichern, sozial zu binden und der Spekulation zu entziehen. Hier schließen sich Menschen zusammen, die einen zukunftsorientierten Beitrag für ein soziales, nachhaltiges und kulturelles Leben in ihrem Wohnumfeld leisten möchten.

Im Solidarprinzip kann die wagnis als Genossenschaft Konzepte verwirklichen, die über die Möglichkeiten Einzelner weit hinaus gehen. Dabei nehmen wir unseren Namen „wagnis“ wörtlich und versuchen im Ringen um verantwortliche Lösungen Konventionen zu hinterfragen und neue, innovative Schritte zu wagen.

Gestaltung von Wohnprojekten: Es ist uns ein Anliegen als nachhaltige, gleichermaßen lebendige und stabile Genossenschaft der städtischen Gesellschaft in ihrer Vielfalt Rechnung zu tragen. Neben konventionellen Wohnungen werden daher auch „Neue Wohnformen“ gemeinschaftlich entwickelt und individuelle Flächenbedarfe im Wechselspiel mit gemeinsamen Nutzungen verhandelt. Zwischen Wohnen und Arbeiten, Kultur, Sozialem und Inklusion initiieren wir enge Ver-

knüpfungen. Dadurch entstehen lebendige Quartiere mit vielfältigen Nutzungsstrukturen, die wir im Bestand über viele Generationen pflegen.

Durch die architektonischen Konzepte werden wagnis-Projekte zu einem Zuhause, das Begegnung und lebendige Gemeinschaft unterstützt. Gleichmaßen bleibt Raum für individuellen Rückzug sowie die Öffnung ins Quartier.

Im Sinne ganzheitlich nachhaltiger Projekte betrachten wir ökologische, ökonomische und soziale Aspekte im Zusammenhang und streben diesbezüglich für den ganzen Lebenszyklus eines Projekts möglichst hohe Standards an. [...]

Die wagnis wirkt in die Stadt-Gesellschaft: Durch das langfristige Engagement in Neubau, Bestand und Quartiersentwicklung ist die wagnis verantwortungsbewusster, verlässlicher Partner in der Wohnungs- und Stadtpolitik ebenso, wie für Organisationen und andere Akteure.

Die partizipativen Strukturen stellen eine wichtige Brücke für enge partnerschaftliche Kooperationen und die aktive Mitgestaltung von Quartieren dar.



Abb. 110: wagnis3, wagnis eG, München

In genossenschaftlicher Tradition versteht sich die wagnis eG als Wohnbaugenossenschaft, die über ein reines Wirtschaftsunternehmen hinaus soziale, kulturelle und politische Ideen und Ideale vorantreibt, sowie genossenschaftliche Bildung umsetzt.«

(Textauszug von der eG-Homepage: Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, 2020 b)

Weiterführende Links:

- Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (2020 a): Wohnbaugenossenschaft wagnis eG. <http://www.wagnis.org/wagnis/ueber-wagnis.html>
- Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (2020 b): Konzepte und Ideen der wagnis. <https://www.wagnis.org/genossenschaft/konzepte-und-ideen.html>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2016): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. S.66 ff.



Abb. 112: wagnis1, wagnis eG, München



Abb. 111: wagnisPARK, wagnis eG, München



Abb. 113: wagnisART, wagnis eG, München

Woge Nordstadt, Hannover

In den 1980er und 1990er Jahren entstanden mancherorts »alternative Sanierungsträger« mit dem Ziel einer – auch soziale Strukturen – erhaltenden Erneuerung städtischer Quartiere. Nur wenige sind als Genossenschaften organisiert und bewirtschaften einen eigenen Wohnungsbestand. Die WOGÉ Nordstadt eG in Hannover aber hat sich auch dieser Aufgabe von Anfang an gestellt und mit einer sehr heterogenen Bewohnerschaft, die auch über Selbsthilfe als Eigenkapitalersatz eingebunden war, inzwischen über 200 Wohnungen erhalten und modernisiert bzw. neu gebaut.



»Die Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG hat sich 1989 bewusst als Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung und Modernisierung als neue dem Gemeinwohl verpflichtete Genossenschaft im Sanierungsgebiet Hannover Nordstadt gegründet. Ziel war die Sicherung preiswerten Wohnraums sowie die Förderung einer neuen genossenschaftlichen Wohnkultur. Dabei ging es einerseits um die Absicherung und Stabilisierung stadtteilspezifischer Wohnformen zwischen Migranten, Rentnern, Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden und Familien, andererseits um die Absicherung stadtteilspezifischer Kultureinrichtungen, z.B. durch die Bereitstellung von Räumen für Kinder- und Jugendeinrichtung oder die Übernahme der Trägerschaft für eine stadtteilübergreifende Kunst- und Kultureinrichtung. 2019 hat die WOGÉ 229 Wohnungen sowie 13 Gewerbeeinheiten, davon vier Kindereinrichtungen, bei 390 Mitgliedern. 30% der Wohnungen werden von Haushalten mit Migrationshintergrund belegt. Nahezu alle Wohnungen sind mit einem Dauerbelegungsrecht der Stadt Hannover belegt....

Von besonderer Bedeutung für die Herausbildung von Nachbarschaften ist die soziale Verankerung im Stadtteil. Viele Nutzerinnen

und Nutzer bringen ihre Sozialisation in das Wohnprojekt der WOGÉ ein und entwickeln ihre sozialen Aktivitäten in den jeweiligen öffentlichen und privaten Angeboten (Jugendzentren, Kneipen, Begegnungsstätten, kulturelle Einrichtungen etc.) weiter. Diese sozialen Netzwerke durch Garantie von Wohnsicherheit zu erhalten und durch Nähe zu stärken ist der entscheidende Beitrag neuer Genossenschaften zur Quartiersentwicklung.«

(Friedhelm Birth, Klaus Habermann-Nieße, Kirsten Klehn (2020) WOGÉ Nordstadt eG – Hannover. Selbsthilfe, öffentliche Wohnraumförderung, soziale Stabilisierung eines Stadtquartiers. In: Planerin H. 1/2020 S. 21 ff)

Auszug aus der Präambel

»...Die Genossenschaft will Möglichkeiten der Selbstverwaltung, Mitbestimmung und Verfügung über den eigenen Wohnraum im Stadtteil anbieten und sichern. Folgende Zielsetzungen stehen dabei im Vordergrund:

- Langfristige Sicherung tragbarer Mieten für Familien mit Kindern, Ausländerinnen/Ausländer, Alleinerziehende, Rentnerinnen/Rentner und B-Schein-Berechtigte auch nach Auslaufen der Preisbindung bei öffentlicher Modernisierungsförderung,



Abb. 114: Selbsthelferprojekt, Woge Nordstadt, Hannover

- Weitestgehende Selbstbestimmungsrechte der Bewohner bei Planung und Nutzung ihres Wohnraums, gemeinsame Gestaltung und Verwaltung von Gebäuden, Wohnungen und Gärten,
- Verhinderung der Spekulation durch gemeinschaftsorientierte Verfügung über die Wohnungen und Wohngebäude,
- Übermittlung der Vorteile der öffentlichen Zuschüsse (Instandsetzung-/Modernisierungsförderung) unmittelbar an die Bewohner,
- Erreichen zusätzlicher Preisvorteile und erhöhte Identifikation mit der Wohnung durch Selbsthilfe.«

(https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/wp-content/uploads/2016/11/WOGE_Satzung_2010.pdf)

Weiterführende Links:

- <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Nordstadt-Wohnungsgenossenschaft-Woge-bietet-seit-30-Jahren-guenstige-Mieten>
- <https://www.haz.de/Hannover/Aus-den-Stadtteilen/Nordstadt/Nach-Protest-Genossenschaft-Woge-stellt-Bauplaene-in-der-Nordstadt-zurueck>



Abb. 115: Bauarbeiten Haus Knie, Woge Nordstadt, Hannover



Abb. 116: WOGÉ-Banner, Rehbockstr. 1, Woge Nordstadt, Hannover



Abb. 117: Haus Knie, Woge Nordstadt, Hannover

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., Wien

Die Wohnprojekte-Genossenschaft in Wien ist eine Bauträgerin besonderer Art: Sie errichtet Gebäude als Lebensräume zum Wohnen und Arbeiten und vermietet sie jeweils an Vereine der Nutzerinnen und Nutzer, die ihre Gebäude möglichst eigenverantwortlich betreiben. Dabei werden sehr weit reichende soziale, ökologische und partizipative Ziele verfolgt, zu denen auch gehört, dass es etwas gibt, »das über das Projekt hinaus in die Welt wirkt.«

die wogen

»Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. ist Österreichs erste und einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit und für Menschen verwirklicht, die in Gemeinschaft leben wollen. Sie unterstützt ihre Mitglieder bei Start und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Die WoGen richtet sich an alle Menschen, die ein Leben in Gemeinschaft suchen – selbstbestimmt, selbstverwaltet, soziokratisch und offen für Neues.

Miteinander wirken – solidarisch leben

Die WoGen entwickelt, errichtet und betreibt eine Vielfalt von sozialen, nachhaltigen und inklusiven Lebensräumen, in denen Menschen aller Generationen wohnen und arbeiten. Als Genossenschaft gehört sie ihren Genosschafter*innen. Das sind Menschen, die selbstbestimmt und leistungsfähig in Gemeinschaft leben (wollen), Menschen, die in „Der WoGen“ arbeiten und Menschen, die „Der WoGen“ Geld leihen.

WoGen-Mitglieder haben ein Bedürfnis nach gemeinschaftlichen, selbstbestimmten Wohn- und Lebensformen. Wir planen sie partizipativ und realisieren sie im Gemeinschaftseigentum. Jede spekulative Absicht ist dabei ausgeschlossen.

Mit „Der WoGen“ errichten wir auch über das reine Wohnen hinausgehende Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen, Coworking-Räume, Läden und Räume für Gewerbebetriebe sowie für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Nutzungen und betreiben diese teilweise selbst. Die Genosschafter*innen „Der WoGen“ unterstützen sich bei der gemeinschaftlichen Umsetzung sozialer und ökologischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Hausbewirtschaftung. Darüber hinaus bietet „Die WoGen“ auch die Möglichkeit, Betriebe und Anlagen für ihre Gebäude zu unterhalten, zum Beispiel zur Erzeugung erneuerbarer Energie, als landwirtschaftlicher Betrieb oder als Foodcoop.

Damit sie ihren Lebensraum gut entwickeln können, macht Die WoGen ihren Mitgliedern auch Angebote für Fortbildung und Beratung, zum Beispiel zu Gruppenbildung, Moderation, Umgang mit Konflikten, Coaching oder ökologischen Maßnahmen. [...]

Wohnen ohne Rendite: Wohnen ist ein gesellschaftliches Grundrecht. Das für die Wohnbauten der neuen Genossenschaft aufgebraachte Kapital ist für das gemeinschaftliche Wohnungswesen zweckgebunden. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht auf das Erzielen von Gewinnen ausgerichtet. Es geht



Abb. 118: Quartiershaus (Ausschnitt Rendering), Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., Wien

um möglichst preiswerte Wohnkosten für die Mitglieder. Allfällige Überschüsse fließen in Rücklagen und kommen den Mitgliedern in Form von geringeren Finanzierungskosten zugute. [...]

Nachhaltig: Wohnbauten bestehen für Jahrzehnte, manche für Jahrhunderte. [...] Deswegen ist es uns ein besonderes Anliegen, unsere WoGen-Projekte auf möglichst nachhaltige Weise zu errichten – in Bezug auf Baukultur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und ökologische Standards. [...]

Partizipativ und innovativ: Dynamische Gesellschaften und rasch wechselnde Lebenssituationen verlangen nach einem Wohnbau und einem Wohnungsumfeld, das sich mit den Veränderungen mitentwickeln und mitwachsen können. Wohnprojekte bieten Raum für neue Beteiligungskonzepte, Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen. Wir planen, entwickeln und realisieren die Wohnprojekte mit allen Nutzer*innen gleichberechtigt und partizipativ.

Soziokratisch organisiert: Die Genossenschaft versteht sich als Unternehmen mit hoher sozialer, gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung. Wertebasierte Unternehmen brauchen ein starkes, dynamisches, aber zugleich sozial einfühlsames und motivierendes

Leistungs- und Organisationsmodell. Die genossenschaftliche Grundidee der Mitbestimmung und Selbstorganisation wird bei uns und unseren Wohnprojekten auf der Basis der Prinzipien der Soziokratie umgesetzt.

Gemeinwohl orientiert: Wir erwarten, dass unsere Nutzer*innen in ihrem jeweiligen Projekt neben dem Wohnen in Gemeinschaft auch einen mehr oder weniger großen Beitrag für das Gemeinwohl einplanen. Es soll in jedem Projekt etwas geben, das über das Projekt hinaus in die Welt wirkt – also auch Angebote für Außenstehende beinhaltet (z. B. Kinderbetreuung auch für Nichtbewohner*innen, Wohnraum für benachteiligte Menschen schaffen, Büchertauschbörse, Food-Coop etc.). [...] «

(Textauszug von der eG-Homepage: www.diewogen.at)

Weiterführende Links: ... finden sich auf der Homepage der WoGen unter <https://diewogen.at/pressespiegel/>



Abb. 119: Info-Grafik Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., Wien

C.1 Auf den ersten Blick: Gemeinsame Nenner

Beim Blick auf die Vielfalt der Neugründungen aus den letzten Jahrzehnten fallen zunächst einige Gemeinsamkeiten auf. Sie betreffen »Äußerlichkeiten« wie Größe, Organisationsformen etc. Vor allem aber sind es Überzeugungen und Absichten, die bei aller Verschiedenheit, eine Art gemeinsamen Nenners darzustellen scheinen. Das soll hier kurz skizziert werden, um in der Folge dann differenzierter auf die inhaltlichen Profile der Projekte und Genossenschaften einzugehen.

Äußerlichkeiten

Auf den ersten Blick fällt auf: Die Neugründungen sind kleiner als die zuvor erfassten Genossenschaften (vgl. Abschnitt B): Während in unserer Hauptuntersuchung die kleinste Genossenschaft über rd. 2000 WE verfügte, bewegt sich das Spektrum der hier erfassten Neugründungen durchweg – zum Teil deutlich – unterhalb dieser Grenze. Es gibt sogar Genossenschaften mit einer Wohnungszahl im niedrigen zweistelligen Bereich.

Genossenschaften mit einer 50- oder 100-jährigen Geschichte sind über lange Zeiten gewachsen. Neugründungen könnten dieses Wachstum noch vor sich haben. Für einen Teil der erfassten Beispiele trifft dies auch zu: Sie wollen weiter wachsen und können gelegentlich auch schon auf erste Etappen zurückblicken. Aber es gibt auch Projekte, die sich absichtsvoll selbst genug sind: »Neugründungen liegen heute häufig Vorstellungen von bestimmten Wohn- und Lebensformen zugrunde. Dies kann dazu führen, dass sie nach dem Willen der Mitglieder von vornherein eine bestimmte Größe nicht überschreiten sollen« (Schuch 2019).

Eine weitere Gemeinsamkeit der Projekte kann in ihrer Bestands- oder Innenorientierung gesehen werden: Nur in Ausnahmefällen finden sich die Standorte der Neugründungen am Stadtrand. Ohnehin am Bestand orientiert sind die Genossenschaften, die Wohnungen vor Abriss oder spekulativem Zugriff sichern. Daneben gibt es aber auch viele Projekte, die vorhandene Gebäudesubstanz erhalten und für ihre Zwecke umnutzen. Und selbst dort, wo neu gebaut wird, liegen die Grundstücke zumeist im Innenbereich, etwa auf Konversionsstandorten.

Als letztes »äußeres« Merkmal, das vielen der erfassten Beispiele eigen ist, sei die häufig vorzufindende organisatorische Doppel- oder gar Dreifachstruktur erwähnt: Neben Dach- und Trägerstrukturen, auf die noch einzugehen ist, gibt es über die Genossenschaft hinaus häufig noch eingetragene Vereine. Oft entstanden sie in den ersten Phasen der Gruppenbildung, aus der dann später die Genossenschaftsgründung hervorging. Ob so oder erst später gegründet, kommt den Vereinen zumeist Aufgaben zu, die sich auf das Gemeinschaftsleben, z.B. auch die nachbarschaftlichen Bezüge, richten. Der Aufgabenkatalog eines solchen Vereins illustriert das: »Planung, Aufbau, Organisation und Unterhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Kieztreffpunkt) sowie von Netzwerken, die dem Gemeinwesen dienen; Entwicklung von Angeboten zur Betreuung und Unterstützung von Kindern und Jugendlichen; nachbarschaftliche Unterstützung z.B. durch Hilfe im Haushalt im Krankheitsfall; Durchführung von Veranstaltungen, Kursen und Treffen, die auf die Verbesserung der Verständigung von Jung und Alt, von Menschen mit und ohne Behinderungen sowie von Menschen unterschiedlicher ethnischer und sozialer Herkunft zielen«.

An diesem Punkt weisen die Neugründungen Ähnlichkeiten zu manchen der zuvor untersuchten Genossenschaften (Abschnitt B) auf, die ebenfalls bestimmte Aufgaben vor allem im sozialen und kulturellen Bereich an gemeinnützige Vereine, Stiftungen etc. auslagern.

Neben solchen äußeren Aspekten liegen wesentliche Gemeinsamkeiten aber vor allem auf der programmatischen Ebene. Dazu einige Beispiele:

Aus Überzeugung: genossenschaftlich

Bei manchen Projekten mag man sich fragen, ob sie bei der Wahl der Rechtsform nicht einen weniger anspruchsvollen Weg als den der Genossenschaftsgründung hätten gehen können. Aber es zeigt sich: Die Wahl der Rechtsform ist zugleich ein Statement. Das lässt sich an vielen Zitaten aus den Selbstdarstellungen der Projekte illustrieren. Zum Beispiel:

- »Mit ihrer Gründung [...] knüpft sie an die alten genossenschaftlichen Ideale der demokratisch organisierten Selbsthilfe und Eigenleistung an. Sie wird getragen von dem Engagement, der Kreativität und den finanziellen Beiträgen ihrer Mitglieder.«
- »Die Genossenschaft garantiert demokratische Strukturen und die Möglichkeit zur Mitbestimmung und Partizipation.«
- »Genossenschaften stehen seit über 130 Jahren für Engagement und Solidarität. Die genossenschaftliche Idee setzt Transparenz, Solidarität und Mitbestimmung für alle Mitglieder an oberste Stelle. Wesentliches Strukturmerkmal ist, dass unabhängig von der Beteiligungshöhe, jedes Mitglied nur eine Stimme hat.«
- »Genossenschaftlicher Wohnungsbau, der sich am Kostenmietenprinzip orientiert, ist [...] »wirklicher sozialer Wohnungsbau« [...]

Genossenschaftswohnungen sind mithin langfristig dem spekulativen Wohnungsmarkt sowohl bezüglich Mietsteigerungen als auch Privatisierungsbestrebungen entzogen.«

- »Das Nutzungs- und Finanzierungskonzept der Gebäude verwirft die Aussicht auf Profit durch Eigentum zugunsten von Beständigkeit und Teilhabe und wirkt dadurch sozialen Abgrenzungstendenzen entgegen.«
- »Der Vorteil einer genossenschaftlichen Rechtsform liegt in der Möglichkeit alle Angelegenheiten, die das gemeinsame Wohnen betreffen unabhängig entscheiden und bestimmen zu können.«

Aus Überzeugung: gemeinschaftlich

Für alle Projekte ist der Gemeinschaftsgedanke von zentraler Bedeutung. Dabei wird zu meist ausdrücklich betont, dass die zusammen wohnende Gemeinschaft vielfältig und für alle offen sein soll. Auch hier einige Beispiele:

- »Wohnen von Jung und Alt, von Menschen verschiedener Herkunft, Geschichte und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen wagen das Experiment einer lebendigen Nachbarschaft.«
- »Gemeinschaftliches, nachbarschaftsorientiertes Wohnen von Jung und Alt in einer Vielfalt sozialer Lebensformen.«
- »Wir realisieren ausschließlich Projekte, in denen Menschen in Gemeinschaft leben wollen. In diesen Gemeinschaftsprojekten finden alle Bewohner*innen gleichberechtigt ein Zuhause – unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunft, besonderen Bedürfnissen, wirtschaftlicher und sozialer Lage, spiritueller Einstellung, Ethnie und kultureller Zugehörigkeit.«
- »Alle Lebensformen, alle Altersklassen, alle Lebensumstände sind vertreten und willkommen.«

»Wir setzen auf Integration und Vielfalt. Alle Menschen sind uns gleichermaßen willkommen, unabhängig von Einkommen, Lebenssituation oder Glaubensrichtung.«

Diese Orientierung an der Gemeinschaftsidee findet auch baulich ihren Ausdruck: Das lässt sich etwa an der Gruppierung der Gebäude um gemeinsame Wohnhöfe etc. ablesen. Auch die innere Erschließung (etwa besonders breite Laubengänge) soll alltägliche Begegnung fördern. Zumeist ergänzen Gemeinschaftsräume und -flächen, Gästewohnungen, Werkräume (gelegentlich auch »Co-Working-Spaces«) das Wohnungsangebot – in dem sich zum Teil auch neue Wohnformen finden (etwa Clusterwohnungen, bei denen z.B. eine Küche gemeinsam genutzt wird). Zudem ist gemeinschaftliches Grün oft von ganz besonderer Bedeutung: Höfe, Gärten, Grünanlagen werden dabei nicht nur gemeinsam genutzt sondern auch zumeist gemeinschaftlich gepflegt und bestellt.

Und nicht zuletzt findet die Gemeinschaftsorientierung auch in der sozialen Organisation seinen Ausdruck. Ausgehend von den ohnehin partizipativ angelegten Grundstrukturen einer Genossenschaft wird der (Weiter-)Entwicklung und der Gestaltung des Miteinanders besondere Bedeutung beigemessen.

Dass sich dies unterschiedlich entwickeln kann, liegt auf der Hand: Die kleinen, überschaubaren Gruppen, die von vornherein als Gemeinschaft an das Projekt herangegangen sind, bieten andere Voraussetzungen als größere Genossenschaften mit vielen Hunderten von Bewohnerinnen und Bewohnern. Aber auch hier sind Aktivitäten vorzufinden, die Bezüge untereinander herstellen und Nachbarschaften stärken sollen – nicht unähnlich denen, die wir bereits in Abschnitt B beschrieben haben. Ein Beispiel: »Die Wohnhöfe wurden unter Einbeziehung der Bewohner geplant

und gestaltet. In jedem Jahr gibt es ein gut besuchtes Sommerfest. In der [einer Tauschbörse] bieten Bewohner ihre persönlichen Güter anderen Haushalten zur Mitnutzung an. Dies hilft Geld sparen und bietet Gelegenheit des gegenseitigen Kennenlernens und Vertrauensschaffens. Eine Geschichtswerkstatt, eine AG zur Verkehrsberuhigung und andere Initiativen tragen zum Zusammenhalt in der Genossenschaft bei«.

Dass in solchen Genossenschaften nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen am Gemeinschaftsleben mitwirken, sieht man hier entspannt: Es hänge doch sehr stark von der Lebensphase und Lebenssituation ab, hieß es etwa in einem Interview, ob man sich auf die eigene Familie, die engere Nachbarschaft oder ein sehr viel weiter gespanntes soziales Netz beziehe. Zwar sei man bemüht z.B. für alle Altersgruppen Angebote zu machen, aber diese würden dann doch in ganz unterschiedlichem Maße in Anspruch genommen.

Aus Überzeugung: »Zeigen, dass es auch anders geht...«

Schon die Wahl der Genossenschaft als Rechtsform und die der Gemeinschaft als Wohnform machen deutlich: Hier sollen Alternativen gelebt werden. Aus der kritischen Beurteilung von Entwicklungen in Stadt und Gesellschaft resultiert die Suche nach neuen Lösungen. Das bezieht sich auf viele Themen. Nicht alle werden von allen Neugründungen verfolgt, aber: Alle sehen sich in der einen oder anderen Hinsicht als »Alternative«. Einige Beispiele:

- So wird etwa das gemeinschaftliche Wohnen als Modell bezeichnet, das der »Vereinzelung in der Gesellschaft« entgegengesetzt werden soll.

- Die Genossenschaft bietet Mitbestimmungs- und -gestaltungsmöglichkeiten, die sonst nicht geboten werden.
 - Mit der Wahl der genossenschaftlichen Rechtsform wird zugleich auch der »profitorientierte Umgang« mit Wohnungen und – weiter gefasst – Lebensräumen in der Stadt kritisiert und in Alternativen umgesetzt, die auch Menschen, »die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind« zugute kommen
 - Fast durchgängig wird auch der Anspruch unterstrichen, nachhaltig zu bauen und zu wohnen. So heißt es etwa: »Wohnbauten bestehen für Jahrzehnte, manche für Jahrhunderte. [...] Deswegen ist es uns ein besonderes Anliegen, unsere [...] Projekte auf möglichst nachhaltige Weise zu errichten – in Bezug auf Baukultur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und ökologische Standards.«
 - Und nicht zuletzt entstanden einige Projekte auch aus einer kritischen Auseinandersetzung mit Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik. Dass »Wohnen« keine beliebig handelbare Ware sein und Stadtentwicklung nicht allein den Marktdynamiken überlassen werden soll, ist eine Kernbotschaft nahezu aller Projekte.
- Kurzum: Sie alle »wollen zeigen, dass es auch anders geht«.

C.2 Profile: Vielfältige Schwerpunktsetzungen neuer Genossenschaften

Nicht alle Neugründungen verfolgen die genannten Ziele auf gleiche Weise und mit ähnlicher Intensität. Zudem sind ihre Anlässe, Handlungsfelder und Arbeitsweisen zum Teil sehr verschieden. So entstehen über gemeinsame Grundorientierungen hinaus verschiedene Schwerpunktsetzungen und »Profile«. Einige seien im Folgenden skizziert:

Bauen für (bunte) Gemeinschaften – plus...

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte bilden – auch bedingt durch die verfügbaren Datengrundlagen, die sich zumeist auf solche Initiativen beziehen – einen deutlichen Schwerpunkt in unserer Stichprobe. Ihnen ist, wie oben beschrieben, die Idee des Wohnens in einer »bunten« Gemeinschaft gemein: So gehört, wie es in einem Beispiel heißt, »eine hohe Diversität hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag« (sh. auch C 1).

Einige unter den Genossenschaften verfolgen zudem weitergehende bzw. speziellere Anliegen:

So wird in einigen Fällen betont, dass man sich vorrangig an Gruppen richte, die am Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind. Vor allem ihnen soll »ein höheres Maß an Mitbestimmung und Selbstverwaltung beim Wohnen« ermöglicht werden.

In einem anderen Fall heißt es: »60% der Bewohner*innen stammen aus der Türkei. Uns ist es wichtig, die türkischen Haushalte zu integrieren. Hierfür beschäftigen wir türkischstämmiges Personal. Alle Dienstleistungen werden nach Möglichkeit zweisprachig angeboten«.

Einen besonderen Akzent setzen mehrere Projekte auf die Unterstützung älterer und pflegebedürftig werdender Bewohner*innen und Bewohner: »Versorgungssicherheit im Alter, bei Krankheit und Hilfsbedürftigkeit durch das gelebte Konzept der gegenseitigen nachbarschaftlichen Hilfe« ist eine Antwort auf diese Herausforderung. Darüberhinaus wird aber auch professionelle Pflege in Kooperation mit Pflegediensten oder etwa in Wohn-Pflege-Gemeinschaften angeboten.

Eine Genossenschaft verfolgt ausdrücklich das Konzept, »Wohn- und Lebensraum

für Familien, Paare und Singles, Studenten, Menschen verschiedenen Alters und mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf« zu schaffen. Dabei sind »auch Wohnungen für Menschen mit hohem Assistenzbedarf Teil des Konzeptes«.

Darüber hinaus richten sich manche Aktivitäten dieser Wohngruppen ausdrücklich auch auf das Umfeld, auf Quartier und Stadtteil. Darauf ist unten (C 3) noch näher einzugehen.

Nachbarschaft sichern, wohnen bleiben können – mit Perspektive

Im Quartier, in gewohnter Umgebung wohnen bleiben können, mit sicherer Perspektive und bezahlbaren Mieten – so etwa kann man die Motive zusammenfassen, die für mehrere Neugründungen ausschlaggebend waren und sind. In der Regel sind sie aus Konflikten um gefährdete Wohnungsbestände entstanden, wie etwa dieses Beispiel zeigt: »Es sollte der Verkauf der 49 Häuser an einen Investor verhindert, den Mietern ihr Wohnraum gesichert und ihre Mitsprache bei der Sanierung der Gebäude sowie der Gestaltung des Miteinanders ermöglicht werden.« In einem anderen Fall wird berichtet, dass Planungen der Kommune und Investitionsinteressen Dritter, die »über lange Jahre [die] Siedlung zu zerstören [drohten] durch die Eigeninitiative der Bewohner immer wieder verhindert werden [konnten]. 2001 gründeten die Siedler eine Genossenschaft und kauften 2003 das Areal, auf dem ihre Häuser und Gärten standen, dem bisherigen Eigentümer [...] ab.«

Bei solchen Projekten geht es oft »einerseits um die Absicherung und Stabilisierung stadtteilspezifischer Wohnformen zwischen Migranten, Rentnern, Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden und Familien, andererseits

um die Absicherung stadtteilspezifischer Kultureinrichtungen, z.B. durch die Bereitstellung von Räumen für Kinder- und Jugendeinrichtung oder die Übernahme der Trägerschaft für eine stadtteilübergreifende Kunst- und Kultureinrichtung« – womit auch hier schon Bezüge zum Quartier sichtbar werden.

Neues bauen

»Genossenschaften und Baugemeinschaften bieten in zahlreichen Städten eine Alternative zu herkömmlichen Akteuren am Wohnungsmarkt. Sie sprechen zumeist aufgeschlossene Zielgruppen an, die neue Wohnangebote suchen. Damit handeln Genossenschaften und Baugemeinschaften wie Pioniere im Wohnungsmarkt, die für ihre spezifischen Nutzer/innen neue Wohnlösungen erproben. Die Uminterpretation von Standards ist dabei ein zentrales Thema. [...] Die so realisierten Wohnungsbauten weisen zahlreiche Innovationen auf – nicht nur baulich und technisch, sondern auch sozial, ökonomisch und kulturell.« Dieses Zitat aus der Ankündigung eines Forschungsprojektes der Wüstenrot Stiftung (o.J.) kennzeichnet treffend auch die Rolle vieler junger Genossenschaften in unserem Beispielspektrum, die sich dem Neubau widmen. So heißt es etwa in einem Fall: Die Genossenschaft »plant und realisiert [...] ökologisch und sozial innovative Siedlungsprojekte von großer Dichte und Diversität. Dabei erhält eine möglichst große Vielfalt an Menschen Zugang zu den Wohnungen und Gewerbeflächen, auch Menschen, die auf dem regulären Markt wenig Chancen haben. Die Genossenschaft ist zudem bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen wie Großwohnungen sowie Clusterwohnungen und für die Kombination von Wohnen und Arbeiten«.

Gerade die Vielfalt der Wohnformen, die sich in der sozialen Binnenorganisation wie im

Baulichen ausdrückt ist vielfach ein besonderes Merkmal. Zwei weitere Beispiele:

- ... »Dabei spielen auch Wohngemeinschaften eine Rolle, insbesondere in unserer speziellen Wohnform, den Studio-Wohngemeinschaften. Das sind in sich abgeschlossene Wohnungen mit einem größeren, nur der betreffenden Wohngemeinschaft zugänglichem Gemeinschaftsbereich«.

- »Eine spezielle, neue Wohnform sind die Satellitenwohnungen. Sie bieten eine attraktive Möglichkeit für eine Gruppe von Menschen, die zusammenleben, aber gleichzeitig auch eine Rückzugsmöglichkeit möchten«.

Es sollte noch erwähnt werden, dass es zwischen bestandssichernden und neubauenden Genossenschaften keine Trennlinie gibt. In mehreren Fällen stand z.B. zum Gründungszeitpunkt die Sicherung von Wohnungen im Vordergrund, später kamen dann Neubauforderungen hinzu.

Dass bei der Modernisierung vorhandener und dem Bau neuer Gebäude Nachhaltigkeitsgesichtspunkte – vom Baustoff bis zum Mobilitätskonzept – zumeist eine wichtige Rolle spielen wurde bereits erwähnt. Dazu ein weiteres Zitat: »Unsere Vision ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Energieeffiziente Gebäude, neue Technologien und wenig Autos unterstützen einen umweltschonenden Lebensstil und sparen Ressourcen. Wir legen Wert auf hochwertige Architektur, auf Qualität in der Bauausführung und auf Nachhaltigkeit im Unterhalt der Gebäude.«

Dörfer in der Stadt und urbane Nutzungsmischungen

In Österreich spielen genossenschaftliche Neugründungen bei jüngeren Wohnprojekten aus verschiedenen Gründen nur eine nachgeordnete Rolle. Sie sind oft in andere

Rechtsformen gekleidet. Eines der ersten großen Projekte, die wegen der Vornutzung auf dem Grundstück so genannte »Sargfabrik«, ist zum Beispiel als gemeinnütziger Verein organisiert. Bemerkenswert an diesem, inzwischen zwei größere Baukomplexe umfassenden Vorhaben, das oft als »Mutter aller Wiener Wohnprojekte« bezeichnet wird, ist die (Nutzungs-)Mischung, die hier realisiert wurde: Kinderhaus, Veranstaltungssaal, Seminarraum, Badehaus, Restaurant, Spielplatz, gemeinschaftlicher Bibliotheks- und Medienbereich, Gemeinschaftshöfe und Dachgarten – neben mehr als hundert Wohnungen, eine sozialpädagogischen Wohngemeinschaft, sieben Heimplätze, eine Wohngemeinschaft für Behinderte, sechs Wohneinheiten für kurzfristigen Wohnbedarf, fünf Wohneinheiten mit Ateliercharakter als »Home Office« (schon vor Corona)... Ein Teil der Einrichtungen ist (zeitlich begrenzt) öffentlich nutzbar. Und das Kulturprogramm der Sargfabrik wird von Menschen aus ganz Wien genutzt.

Dieses Verständnis vom »Wohnen über die Wohnung hinaus« hat in Wien durchaus Tradition (vgl. Abschnitt A). Auch in jüngster Zeit findet das wieder seinen Ausdruck – etwa im »Wohnprojekt Wien«, das in einer Buchpublikation (Nothegger 2017) als »Sieben Stockwerk Dorf« beschrieben wird.

Auch wenn es sich in beiden Fällen nicht um Projekte in genossenschaftlicher Rechtsform handelt, stehen sie doch auch in genossenschaftlicher Tradition, denn vielfältige wohnbegleitende Einrichtungen und Dienstleistungen kennzeichneten Genossenschaftsbauten zumal in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Wie es aussieht, greifen auch viele der Neugründungen diese Ideen wieder auf. Man findet viele Angebote vor, die über Wohnungen und die unmittelbar mit ihnen verbundenen

Funktionsbereiche hinausgehen. Neben den bereits erwähnten Gemeinschaftsräumen und -flächen reicht das Spektrum von Cafés, Einzelhandel, Pflegestationen und Praxisräumen über Mobilitätsangebote wie Car-Sharing, E-Ladeinfrastruktur, Fahrradhalle, Aufbau eines Waldkindergartens bis hin zu einem breiten Spektrum von quartiersverträglichem Gewerbe (das auch Chancen für kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen bietet) und – im dörflichen Kontext – den Aufbau einer Hofanlage mit eigener Bewirtschaftung.

Diese Aufzählung macht auch deutlich, dass die Grenzen zwischen Wohnsiedlung und Nutzungsgemischtem Quartier hier fließend sind. Und so sind einige der Neugründungen von Anfang an bekennende »Nutzungsmischer«: Eine der Genossenschaft trägt die Absicht schon im Namen – die »mehr als wohnen eG« aus Zürich. Ihr Ziel war es, nicht »Siedlung« zu bauen, sondern zum Entstehen eines »lebendigen Quartiers« beizutragen, das »alles bietet, was es zum Wohnen, Leben und Arbeiten braucht«. So entstanden vielfältige Wohnungen für 1200 Personen, ein »breites Angebot an Allmendräumen und Freizeitinfrastruktur« sowie Räumlichkeiten für »etwa 150 Arbeitsplätze«.

Mit Blick auf das gesamte Beispielspektrum kann man resümieren: Abgesehen von den »reinen« Wohngruppenprojekten bieten viele »ein Stück Stadt« an: Nutzungsmischung gehört dazu. Das ergibt sich zum Teil schon aus übernommenen Beständen in städtischen Kontexten, zu denen in der Regel bereits Gewerberäume oder -gebäude gehören. Eine solche Mischung würde man aber auch, so wurde uns im Interview versichert, beim Neubau für richtig halten. Tatsächlich sind unter den Neubauvorhaben im urbanen Raum Beispiele, wo bereits die Relation von

230 Wohneinheiten zu 50 Gewerbeeinheiten die Mischungsverhältnisse verdeutlicht.

Nicht immer steht Wohnen bei Nutzungsgemischten Projekten im Vordergrund. Es kann auch nur eine »Beimischung« sein – wie im folgenden Fall: »In einer ehemaligen Waffenfabrik [...] entsteht zu einem Drittel Raum für Wohnen und zu zwei Dritteln Raum für Ateliers, Gewerbe, Ausstellungsflächen und Kunstproduktion. Die Überlagerung der Bereiche ist der zentrale Bestandteil des Projekts: Privates und Profession, Kunst und Alltag werden vereint. Damit das entstandene Netzwerk weiter wachsen kann, bietet die Genossenschaft die Mietflächen nicht profitorientiert, sondern kostendeckend an und sorgt für eine Beständigkeit, die für frei gestaltete Räume in einer aufstrebenden Stadt immer seltener wird. ... KünstlerInnen, GeisteswissenschaftlerInnen, ArchitektInnen und Handwerker sammeln sich hier an einem Ort, der hauptsächlich aus Schnittstellen besteht. Verschiedene Disziplinen und verschiedene Altersgruppen gestalten ihr Lebens- und Arbeitsumfeld zusammen; Austausch, Heterogenität und Kooperation machen den Alltag aus....«

Unterstützung und Entlastung: Dachgenossenschaften u.Ä.

Seitdem es zivilgesellschaftlich initiierte Projekte in der Stadtentwicklung gibt und insbesondere seitdem selbstnutzende Gemeinschaften Gebäude und Wohnungen erwerben oder neu bauen, also immobilienwirtschaftlich tätig werden wollen, stellt sich das Problem der Überforderung. Die Gruppen verfügen oft weder über die notwendigen Kenntnisse noch die personellen Ressourcen, um sich angemessen mit allen finanziellen, rechtlichen, organisatorischen und baulichen Fragen auseinandersetzen zu können. Das lässt nicht wenige Initiativen scheitern. Und dieje-

nigen, die die Aufgaben bewältigen, haben oft keine Kraft mehr, um ihre eigentlichen Anliegen (der Entwicklung von Gemeinschaft und Nachbarschaft) so weiter zu verfolgen wie es angestrebt war.

Dieser Bedarf ist schon lange erkannt worden und es gibt inzwischen, gerade auch für Neugründungen in Genossenschaftsform, unterschiedliche Beratungsangebote, die viele der in unserem Beispielspektrum erfassten Projekte auch in Anspruch nahmen und nehmen.

Darüber hinaus gibt es inzwischen aber auch rechtlich unterschiedlich ausgeformte »vertikale« Strukturen, bei denen die Initiativen und Projekte sozusagen unter das Dach einer professionell geführten Organisation schlüpfen. Zum einen können so weitreichende Selbstgestaltungsmöglichkeiten erhalten bleiben, zum anderen werden sie von wohnwirtschaftlichen Fachaufgaben und Verwaltungsaufwand entlastet. Einige dieser Organisationen sind selbst auch als Genossenschaften organisiert. Vier davon sind in unserer Stichprobe enthalten. Die folgenden Zitate kennzeichnen ihr Selbstverständnis und ihre Arbeitsweise:

- »Durch den Zusammenschluss von Projektinitiativen unter [einem] Dach wird der Gründungs- und Verwaltungsaufwand insbesondere für kleinere Projekte deutlich reduziert, führen Vernetzung und Erfahrungsaustausch für die beteiligten Projekte bei Bedarf zu wechselseitiger Unterstützung und auf Dauer zu einem großen Fundus an Erfahrungen [...] Damit entsteht mehr Raum für die inhaltliche Entwicklung der Projekte. Die Dachgenossenschaft fungiert als Netzwerkknoten und Lobby und bietet sowohl den notwendigen bürokratischen Rahmen als auch den Ort für Austausch und Weiterentwicklung«.
- Wir »bieten Gruppen eine Heimat: Auch zukünftig wollen wir den genossenschaftlichen Gedanken weiter verbreiten. Bewohner-

gruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte können sich unserer Genossenschaft anschließen und damit von unseren Erfahrungen profitieren, sich wirtschaftlich in eine leistungsfähige Struktur einbetten und die Entwicklungsmöglichkeiten unserer Genossenschaft nutzen«.

- »Die einzelnen Siedlungen funktionieren nach dem Prinzip der Selbstorganisation. Das heißt die Bewohnenden übernehmen Verantwortung und engagieren sich in Siedlungsorganisationen. Sie können so mitwirken und mitgestalten«.

Einen innovativen Sonderfall stellt zudem eine Dachgenossenschaft dar, »die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit und für Menschen verwirklicht, die in Gemeinschaft leben wollen. Sie unterstützt ihre Mitglieder bei Start und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte«.

Lokale Netzwerke und Quartiersgenossenschaften

Bei der Betrachtung quartiersbezogenen Handelns der in unserer Hauptuntersuchung erfassten Wohnungsgenossenschaften (Abschnitt B) fanden wir verschiedene Lösungswege vor, um über die Grenzen einzelner Bestände hinaus das ganze Quartier in den Blick nehmen: zum einen die Vernetzung von Genossenschaften mit anderen Wohnungsunternehmen, Organisationen der Wohlfahrtspflege, Kommunen, kirchlichen Einrichtungen und zivilgesellschaftlichen Initiativen. Zum anderen die Auslagerung von quartiersbezogenen Aufgaben in eigenständige Organisationen – zum Beispiel gemeinnützige Vereine.

Beides finden wir nun auch unter den genossenschaftlichen Neugründungen vor – und zwar im genossenschaftlichen Gewand: So entstand beispielsweise, ausgehend von Initi-

ativen aus der Bewohnerschaft eine »Genossenschaft für Quartiersorganisationen« als »Moderations-, Koordinations- und Dienstleistungspartner und als erste Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für weitere Akteure (inner- und außerhalb des Quartiers)«.

Einen Sonderfall (ebenfalls aus München) der lokalen, nicht auf einzelne Quartiere sondern die ganze Stadt gerichteten Vernetzung stellt darüber hinaus eine »Genossenschaftliche Immobilienagentur« dar. Dabei handelt es sich um den »Zusammenschluss von 32 Unternehmen – Genossenschaften und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die (Stand 2020) gemeinsam rund 32.000 Wohnungen repräsentieren. Ihr Ziel ist es, Mietwohnungsbestände langfristig zu sichern, indem verkaufswillige Eigentümer mit Mitgliedsunternehmen [...] in Verbindung gebracht werden«.

C.3 Im Fokus: Bezüge zum Quartier

Aus den bisherigen Darstellungen wurde schon deutlich, dass die hier dargestellten genossenschaftlichen Neugründungen in vielfältiger Weise Bezüge in und zu ihrer Nachbarschaft herstellen. Mit Blick auf die entsprechenden Ergebnisse aus der Hauptstudie lassen sich zunächst auch hier die drei »Schnittstellen« zwischen genossenschaftlichen Beständen und ihrem Umfeld vorfinden: Angebote von

- Räumen, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden können – ob es nun die Turnhalle ist, die man zur Verfügung stellt, Veranstaltungsräume mit großen Küchenbereichen für lokale Kochkurse oder die »Kreativgarage«, in der überflüssige Stellplätze zu einer Adresse für Kultur- und Quartiersvernetzung werden

- Aktivitäten – Feste, kulturelle, sportliche und andere Veranstaltungen, Spieleabende, Fortbildungsangebote, Vorträge, etc.
- Nutzungen (über Wohnen hinaus) mit Quartiersrelevanz – offene Werkstätten, soziale, kulturelle, medizinische Infrastruktur, weitere Dienstleistungen, Freizeitangebote etc. (s.o. auch das Stichwort Nutzungsmischung).

Auf einige Aspekte, die zum Teil speziell bei Neugründungen von Bedeutung sind oder sein können, sei jedoch besonders hingewiesen:

Die bestandssichernden Projekte tragen ganz wesentlich zum Milieuschutz im Quartier bei. Klaus Habermann-Nieß und Kirsten Klehn stellten bereits 2007 (S. 231) fest: »Soziale Netzwerke durch Garantie von Wohnsicherheit zu erhalten und durch Nähe zu stärken ist der entscheidende Beitrag neuer Genossenschaften zu Quartiersentwicklung.« Das lässt sich auch heute erneut unterstreichen. Soziale Einbindung muss nicht erst hergestellt werden, sondern ist bereits gegeben – und mit ihr viele Bezüge der Bewohnerschaft einer solchen Genossenschaft zu Einrichtungen, Gruppen und Aktivitäten im Quartier. Und auch zu dessen Entwicklung, die aufmerksam beobachtet wird. Die sich daraus ergebende Wechselwirkung wird z.B. so beschrieben: »Das genossenschaftliche Leben stärkt die Bindung der Bewohner an ihr Quartier und erhöht die Verantwortung für das soziale und städtebauliche Umfeld«.

Mehrere der neu gegründete Genossenschaften verstehen ihre Bautätigkeit ausdrücklich auch als Beitrag zur Quartiersentwicklung. Besonders deutlich wird dies dort, wo neue Stadtteile entstehen. Aber auch die Entwicklung von Einzelstandorten wird als Impuls für das Umfeld betrachtet – insbesondere

durch nutzungsgemischte Angebote. Ausdrücklich gilt das auch für den Bau von Quartiershäusern, wie dem hier Beschriebenen: »Im [...] Quartiershaus wird gemeinschaftlich gewohnt und kooperativ gearbeitet werden. Es beheimatet belebte Büroflächen, eine Stadtwerkstatt und zwei unterschiedliche gemeinschaftliche Wohnformen [...] unter einem Dach«.

In unserer Beispielsammlung sind zudem vier Neugründungen zu finden, die im Quartier Netze aufbauen, selbst weitere Aufgaben (über den ursprünglichen Gründungsimpuls hinaus) übernehmen, Neugründungen initiieren etc. Das gilt z.B. für den gemeinsamen Aufbau einer Pflegeinfrastruktur mit und zwischen verschiedenen Projekten: »Damit wird dazu beigetragen, dass die Mitglieder der verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnprojekte, aber auch andere Menschen aus dem Quartier und der Umgebung, bei höherem Hilfs- und Pflegebedarf in ihrem gewohnten Lebensumfeld wohnen bleiben können.« Auch kann die Erfahrung mit der erfolgreichen Gründung und Entwicklung einer Genossenschaft, Anregung sein, sich neuen Aufgaben im Umfeld zu stellen – oder mit anderen eine weitere Genossenschaft zu gründen.

Nicht unerwähnt bleiben soll auch die Herausforderung, die sich dort stellt, wo z.B. Wohngruppen mit ihren Projekten in gewachsene Stadtteil- oder Dorfstrukturen hineingehen. Das kann unter Umständen durchaus zu einem fremden Nebeneinander, wenn nicht gar zu Konflikten führen. Das ist offensichtlich vielen der Projekte bewusst und sie sind bemüht, das zu vermeiden. So heißt es etwa: »Wir wollen Teil des Gemeinwesens vor Ort sein.« Um diese Absicht umzusetzen beginnt man früh: »Bereits vor der Fertigstellung haben wir verschiedene Veranstaltungen angeboten, um ein Kennenlernen und

ein späteres nachbarschaftliches Miteinander zu fördern – nicht nur innerhalb der Genossenschaft, sondern gerade auch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern, Vereinen und Organisationen im direkten Umfeld.« Und in einem Interview wurde betont: »Es ist uns sehr wichtig, dass wir in guten nachbarschaftlichen Beziehungen zu unserem Umfeld leben. [...] Wir sind sowohl bereit, Vorhaben aus unserem Umfeld aufzunehmen, als auch mit den Dorfbewohnern, der Verbandsgemeinde und dem Landkreis bei Vorhaben zusammenzuarbeiten, als auch Menschen zu unseren eigenen Projekten einzuladen«. Neben direkten Treffen nutzen manche Genossenschaften auch den schriftlichen Weg und informieren über alle wichtigen Ereignisse und Fakten über ein Info-Blatt oder auch eine Quartierszeitung.

Dass viele der neuen Projekte mit besonderem Anspruch gerade im Hinblick auf ihre Wirkungen über das eigene Wohnen und die eigene Gemeinschaft hinaus antreten, machen die programmatischen Aussagen auf vielen Homepages deutlich. Viele der Projekte erwarten von sich selbst, dass ihr Vorhaben »neben dem Wohnen in Gemeinschaft auch einen mehr oder weniger großen Beitrag für das Gemeinwohl« enthält. Es sollte »in jedem Projekt etwas geben, das über das Projekt hinaus in die Welt wirkt...«.

Dieser besondere Anspruch bedeutet zweifellos für die, die sich ihm stellen, auch eine Herausforderung. Die Frage, ob und wie sie nachhaltig bewältigt wird, kann auf der hier verwendeten Informationsgrundlage noch nicht beantwortet werden. Es lohnt sich also, die weitere Entwicklung solcher Projekte zu verfolgen und die dabei gewonnenen Erfahrungen auszuwerten ...

Auf einen, ebenfalls sehr weit reichenden Anspruch ist oben bereits verwiesen worden:

Viele der Projekte wollen mit ihren Zielen und der Art wie sie sie realisieren »zeigen, dass es auch anders geht«. Damit ist mehr gemeint als die Verknüpfung von Projekt- und Quartierentwicklung. Das zielt auf Alternativen zu den Mechanismen der Wohnungsmärkte und den vorherrschenden Mustern der Stadtentwicklung – und wohl auch zur sozialen Vereinzelung. In alledem erweisen sich solche Initiativen und Projekte als (echte) Genossenschaften. Denn die Genossenschaftsbewegung ist seit ihren Ursprüngen immer auch eine praktisch gewordene Kritik, mit der gezeigt wird, dass es auch anders geht. Auch in dieser Hinsicht ist es bedeutsam, ob und wie auch von diesen Neugründungen Impulse ausgehen, die über die einzelnen Projekte hinausweisen.

D

Auf gute Nachbarschaft – Abschlussworkshop.

Warum das Zusammenleben im Quartier verstärkte Aufmerksamkeit genießt und wie Genossenschaften Einfluss nehmen (können).

Im Rahmen des Projektes »Zuhause im Quartier« hat sich unter anderem gezeigt, dass Nachbarschaftsbildung und -arbeit sowohl innerhalb genossenschaftlicher Siedlungen wie ins Quartiersumfeld ausstrahlend eine wichtige und an Bedeutung zunehmende Aufgabe darstellt. Es lag daher nahe, dies auch zum Thema eines Werkstattgespräches zu machen, mit dem das Projekt »Zuhause im Quartier« seinen Abschluss fand.

Dieses Gespräch musste wegen der Corona-Pandemie mehrfach verschoben werden, konnte aber schließlich am 21. September 2020 im Westfälischen Industrieklub Dortmund stattfinden.

Ziel dieser Veranstaltung war es, Erfahrungen mit Nachbarschaftsarbeit auszutauschen und neuere Handlungsansätze unter Nutzung digitaler Vernetzungsmöglichkeiten als Elemente der Nachbarschaftsbildung gemeinsam zu erörtern.

Abschlussworkshop, 21. September 2020
Westfälischer Industrieklub, Dortmund

10.30 Begrüßung (Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Wohnen in Genossenschaften e. V. sowie Spar- und Bauverein eG Dortmund)

10.40 Zuhause im Quartier – ein Ergebnisbericht im Schnelldurchlauf (Prof. Dr. Klaus Selle, Ronja Decker M.Sc.)

10.50 Nachbarschaftsarbeit in der Praxis - Kurzberichte von Tülin Kabis (Planerladen Dortmund), Alfred Krausenbaum (GEWOBAU Essen) sowie einem Film der Wiederaufbau e.G. Braunschweig + Podiumsgespräch

12.00 Mittagspause

12.45 »Digitale Nachbarschaft?« – Lokale Vernetzung als Beitrag zur Nachbarschaftsbildung: Erfahrungen & Folgerungen, Berichte von Dr. Anna Becker (vhw - Verband Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin) und Laura Lipensky (realitylab, Wien) + gemeinsame Erörterung

15.00 Abschluss

Nachbarschaftsarbeit in der genossenschaftlichen Praxis

Zwei Fallbeispiele standen am Anfang dieses Erfahrungsaustausches. Zunächst berichtete Tülin Kabis-Staubach (Planerladen e.V.) von der mehr als zehnjährigen Nachbarschaftsarbeit in der Dortmunder Nordstadt, die der Planerladen im Auftrag von und Kooperation mit dem Spar- und Bauverein eG Dortmund durchführt. Das Angebot richtet sich nicht nur an Bewohnerinnen und Bewohner in den Beständen des Spar- und Bauvereins sondern an die gesamte Nachbarschaft des Quartierstreffs. Der ist inzwischen in dem eigens für diesen Zweck hergerichtete Concordia-Haus untergebracht und bietet zahlreiche Aktivitäten an.

Ziel ist es, möglichst alle Gruppen in der sozial und kulturell sehr heterogenen Nachbarschaft zu erreichen und so einerseits Bewohnerinnen und Bewohner individuell zu unterstützen, andererseits das Zusammenleben im Quartier zu stärken, neue Kommunikations- und Kulturangebote zu schaffen und somit insgesamt einen Beitrag zur Quartiersentwicklung zu leisten. Ein Auszug aus dem Aktivitätenspektrum verdeutlicht das: Frauenfrühstück, Vorlese- und Märchenstunden für Kleinkinder, Hausaufgabenhilfe, verschiedene Gesprächskreise, Computerkurse, Seniorencafé, Koch- und Backworkshop, Sprach- und Integrationskurse, Informationsveranstaltungen, Lesungen und Filmabende zu verschiedenen Themen, Theater und Oper im Quartier, Nachbarschaftsfeste etc.

Um sicher zu gehen, dass diese Angebote ihre Zielgruppen erreichen, werden in regelmäßigen Abständen Befragungen durchgeführt, um Bedarfe in der Nachbarschaft zu ermitteln, geeignete Aktivitäten zu identifizieren und passende Mitwirkungsmöglichkeiten zu eröffnen. Auf diese Weise werden die Ange-

bote ständig angepasst und weiterentwickelt (mehr zu diesem Beispiel: <https://www.planerladen.de/quartierstreffconcordia.html>).

Den zweiten Praxisbericht steuerte Alfred Krausenbaum von der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG bei. Die 1906 gegründete GEWOBAU, mit rund 5.500 Wohnungen die größte Wohnungsgenossenschaft in Essen, betreibt im Stadtteil Huttrop in Kooperation mit den Jugendamt der Stadt den Nachbarschaftsladen »Schulzzwanzig«. Mitten in einer Hochaussiedlung, in der Menschen aus über 22 Nationen leben, wird hier Jugend-, Kultur- und Bildungsarbeit betrieben. Die zahlreichen und breit gefächerten sozialen und familienorientierten Angebote reagieren auf den hohen Integrationsbedarf vor Ort. Ziel ist es, Nachbarschaften zusammenzubringen, Vorurteile abzubauen und so einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersarbeit zu leisten.

Die auf die gesamte Nachbarschaft (und nicht allein auf Genossenschaftsmitglieder) zielenden Angebote umfassen z.B. Mutter-Kind-Gruppe, Kinderbetreuung, Computerkurse, Sprachkurse, Hausaufgabenhilfe, Mädchen-Gruppe, Flüchtlingsberatung, Feste etc.

Diese Aktivitäten werden im Kern von der seit fast zwanzig Jahren bestehenden Kooperation zwischen der Genossenschaft und dem städtischen Jugendamt getragen. Darüber hinaus sind aber auch diverse Projektpartner und Sponsoren unterstützend tätig. Zudem wird die Arbeit vor Ort von großem ehrenamtlichen Engagement der Mieterinnen und Mieter selbst geprägt.

Resümierend wurde festgehalten, dass das Schulzzwanzig inzwischen ein Treffpunkt für Jung und Alt und ein beliebter Stadtteiltreff geworden sei. Die Nachbarschaftsarbeit habe, so wurde unterstrichen, das Wohnklima für die Bewohnerinnen und Bewohner verbes-

sert, soziale Konflikte und Vandalismus spürbar verringert, die Integration verbessert und soziale Entspannung in den Stadtteil gebracht (mehr zu »Schulzzwanzig«: <http://gewobau-stiftung-wohnen.de/projekte/schulzzwanzig/>).

Der ursprünglich geplante dritte Beitrag, in dem aus der Arbeit der Wiederaufbau eG, bzw. des kooperativen Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e. V in Braunschweig berichtet werden sollte, musste coronabedingt leider entfallen. Mit Hilfe eines Filmes, der

von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wurde, konnte jedoch ein Eindruck von der kooperativen Quartiersentwicklung in der Braunschweiger Weststadt vermittelt werden, bei der Nachbarschaftsarbeit – etwa im »Haus der Talente« – eine wichtige Rolle spielt (mehr dazu: <https://www.wiederaufbau.de/stadtteilarbeit/stadtteilentwicklung-weststadt.html>).



Abb. 120: Impression zum Abschlussworkshop, 1. Schwerpunktthema: Nachbarschaftsarbeit in der genossenschaftlichen Praxis



Abb. 121: Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., Braunschweig



Abb. 122: Podiumsgespräch mit Tülin Kabis (Planerladen Dortmund) und Alfred Krausenbaum (GEWOBAU Essen)

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurden unter anderem die folgenden Fragen gemeinsam erörtert:

Welche Nachbarschaft ist gemeint und was kann Nachbarschaftsarbeit leisten?

Die in den Beiträgen vorgestellten Aktivitäten richteten sich nicht nur an die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaften sondern auch an das soziale Umfeld (was nicht ausschließt, dass es auch ergänzende, nur an Mitglieder gerichtete Angebote gibt). Diese größere Reichweite ergibt sich auch aus den Zielen der Nachbarschaftsarbeit. Sie ist vielfach z.B. ausdrücklich auf den Abbau von Anonymität, Vorurteilen und Berührungsängsten sowie das Schaffen von Integrationsangeboten und -hilfen gerichtet. Letztlich geht es auch um die Identifikation mit einem (nicht durch Eigentumsgrenzen segmentierten) sozialen und räumlichen Umfeld.

Auch dort, wo bereits soziale Spannungen bestehen oder gar Vandalismus und ähnliche problematische Entwicklungen zu beobachten sind, wären auf räumliche »Inseln« beschränkte Handlungsansätze wenig hilfreich.

Aus Sicht der Genossenschaften liege eine in diesem Sinne verstandene und betriebene Nachbarschaftsarbeit, wie mehrfach betont wurde, im eigenen Interesse und diene insbesondere der Mitgliederförderung – sowohl unmittelbar durch die Angebote wie mittelbar durch die Förderung des nachbarschaftlichen Klimas und des Quartierimages.

Wie werden die Bedarfe für Aktivitäten und Maßnahmen in den Quartieren identifiziert?

Es wird übereinstimmend als zentral angesehen, die Nachbarschaftsarbeit nicht dem Quartier »überzustülpen«. Genossenschaf-

ten »sind keine Animateure der Mitglieder«, wurde unterstrichen. Ihre Rolle bestünde einerseits in der des »Ermöglichers«, indem z.B. Ressourcen räumlicher, finanzieller und organisatorischer Art zur Verfügung gestellt werden und deren Nutzung stark von der Mitgestaltung und dem Engagement der Quartiersbewohnerschaft abhängt. Andererseits bzw. darüber hinaus sind jedoch in vielen Fällen auch Hilfs- und Unterstützungsangebote notwendig und sinnvoll. Aber auch sie müssen bedarfsgerecht entwickelt werden. Das kann wiederum durch direkten Kontakt zur Bewohnerschaft – etwa engagierten Genossenschaftsmitgliedern –, aber auch durch systematische Befragungen geleistet werden.

In jedem Fall seien Rückkopplungen der Teilnehmenden wie bewertende Rückschauen der Anbietenden auf die eigene Arbeit sinnvoll, um immer wieder die Fragen beantworten zu können: Welche Aktivitäten machen Sinn, was soll fortgeführt werden, wo braucht es neue Impulse?

Wie wird die Nachbarschaftsarbeit umgesetzt, was sind wesentliche Voraussetzungen?

Das Ehrenamt spielt in der Nachbarschaftsarbeit eine wichtige Rolle. Es wird davon berichtet, dass ehrenamtlich Engagierte häufig eine enge Bindung zum Quartier mitbringen, da sie beispielsweise selbst im Quartier aufgewachsen sind oder dort wohnen. Damit ist zugleich eine Voraussetzung für niedrigschwellige Kontaktaufnahme zu Bewohnerinnen und Bewohner gegeben.

Allein auf dieser Grundlage lässt sich allerdings nur ein begrenztes Aktivitätenspektrum aufrecht erhalten. Um z.B. Nachbarschaftstreffs mit großer Reichweite und vielfältigen Angeboten zu betreiben, werden auch profes-

sionelle Kräfte als notwendig angesehen – wie dies in den drei vorgestellten Beispielen auch der Fall ist. Zudem sind hier Kooperationen unterschiedlicher Art von großer Bedeutung: Zu nennen sind z.B. Jugendämter, Kindergärten, Stiftungen, kirchliche Einrichtungen und freie Träger der Wohlfahrtspflege. Geht es um größere Quartiere in ihrer Gesamtheit, kommen zudem auch andere Wohnungsunternehmen ins Spiel. Neben festen, auf einzelne Einrichtungen und Aktivitäten bezogenen Kooperationen spielen bei Quartiersansätzen Netzwerke eine zentrale Rolle. Hier tauscht man sich untereinander, sowohl über feste Gremien (Runde Tische u.ä.) wie auch in informellen Netzwerken, die sich über die Jahre gefestigt haben, aus: »Die Kontakte laufen dann einfach so«, hieß es zum Beispiel.

Was sind typische Herausforderungen in der Nachbarschaftsarbeit?

Die Erreichbarkeit bestimmter Bewohnergruppen, die zunächst mit Skepsis und Desinteresse auf Angebote der Nachbarschaftsarbeit reagieren, stellt insbesondere zu Beginn der Arbeit eine besondere Herausforderung dar. Direkte Ansprache und bedürfnisorientierte Angebote können helfen, um eine erste Kontaktaufnahme zu ermöglichen und so Schritt für Schritt Vorurteile abzubauen. Generell gilt: Nachbarschaftsarbeit ist eine Daueraufgabe, die nicht einmalig »abgearbeitet« werden kann. Es braucht ständige Impulse, kontinuierliche Weiterentwicklung – und motivierte Persönlichkeiten. Alles das verlangt einen langen Atem aller Beteiligten. Gerade die Anfangsphasen können sehr schwierig sein, aber auch Veränderungen in Bewohnerschaft und Quartier können neue »Durststrecken« auslösen, die überwunden werden müssen.

Ein Blick in die Zukunft: Inwieweit befindet sich die Nachbarschaftsarbeit in Veränderung, gibt es neue Aufgaben?

Aktuell bringt die derzeitige Corona-Pandemie neue Herausforderungen mit sich. Eingespielte Nachbarschaftsaktivitäten mussten abgesagt werden, persönliche Treffen – die in der Nachbarschaftsarbeit sehr zentral sind – konnten und können nicht stattfinden. Eine gute Vertrauensbasis und ein stabiles Netzwerk spielt in der derzeitigen Phase eine entscheidende Rolle, um die Ausnahmezeit zu überbrücken und nach eventuellen Schließungen wieder an die bisherige Arbeit anknüpfen zu können.

Zugleich aber machen die aktuellen Situationen (zum Beispiel während des Lockdowns oder mit Blick auf bestimmte Risikogruppen) in besonderer Weise auf die Bedeutung der Nachbarschaft aufmerksam (z.B. Einkaufshilfe, Betreuungshilfe etc.).

Ein Feld, das durch die derzeitige Corona-Pandemie ebenfalls weiter in den Fokus rückt und zukünftig auch die Nachbarschaftsarbeit verstärkt beeinflussen wird: die Digitalisierung. Welche (neue) Chancen, aber auch welche Fragen und Herausforderungen mit ihr verbunden sind, war Gegenstand des folgenden Programmschwerpunktes:

»Digitale Nachbarschaft?« – Lokale Vernetzung als Beitrag zur Nachbarschaftsbildung: Erfahrungen & Folgerungen

Im zweiten Teil des Werkstattgesprächs stand das Thema »digitale Nachbarschaft« im Fokus. Schon in den Interviews und Gesprächen vor Ort (sh. Abschnitt B) wurde von Versuchen berichtet, neue Medien einzusetzen – für die genossenschaftsinterne Kommunikation, aber auch für eine erweiterte Nachbarschafts-

arbeit. Dem Thema wurde erhebliche Bedeutung beigemessen, zugleich herrschte aber auch noch Unsicherheit – sowohl hinsichtlich der technisch-organisatorischen Voraussetzungen wie auch mit Blick auf die möglichen Funktionen im Rahmen der Nachbarschaftsbildung.

Vor diesem Hintergrund wurde zunächst in zwei Impulsvorträgen sowohl von theoretisch-konzeptionellen Perspektiven wie von praktischen Versuchen und Erfahrungen mit lokalen Plattformen bzw. digitalen Vernetzungsangeboten als Elemente der Quartiersentwicklung und Nachbarschaftsbildung berichtet. Die anschließende gemeinsame Diskussion war dann der Frage nach Übertragbarkeit und Konsequenzen für die Praxis von Wohnungsgenossenschaften gewidmet.

Eingangs stellte Dr. Anna Becker vom Verband Wohnen und Stadtentwicklung (vhw, Berlin) neue Forschungsergebnisse vor. Dabei knüpfte sie an die Fachdiskussion zu Funktionen von Nachbarschaft an und fragte nach dem möglichen Einfluss von – zum Beispiel – neuen Sozialen Medien auf die Funktionsweisen von Nachbarschaft (sh. rechte Seite).

Laura Lipensky (realitylab, Wien) berichtete aus Wien von der Kooperation mit gemeinnützigen Wohnungsbeiträgern bei der Nachbarschaftsbildung in Neubausiedlungen. Seit mehr als einem Jahrzehnt ist die Entwicklung eines entsprechenden sozialen Konzeptes Voraussetzung für die Wohnbauförderung. Organisationen wie realitylab sind dann bei der Umsetzung unterstützend tätig – so auch in dem Fallbeispiel »In der Wiesen Süd«, das im Mittelpunkt ihres Berichtes gestanden hatte. Bei der dortigen Schaffung von »Möglichkeitenräumen« für die Nachbarschaftsbildung und der Förderung von Selbstorganisation spielten auch digitale Mittel eine Rolle (sh. rechte Spalte):

Kernbotschaften von Laura Lipensky

(realitylab, Wien):

Eine **aktive und gute Nachbarschaft** trägt nicht nur zur Zufriedenheit und zur Gesundheit von Menschen bei, sondern leistet einen ganzheitlichen gesellschaftlichen Beitrag.

Zur **Förderung von Nachbarschaftsbildung** verfolgt realitylab zwei Hauptziele:

Zum Einen wird das **Schaffen von Möglichkeitsräumen** im physischen, wie auch im sozialen Sinne, in den Fokus gestellt, um die **Basis für Begegnung** zu schaffen. Damit diese Räume auch angenommen werden und sich Aneignungsprozesse vollziehen, werden Mitbestimmungsprozesse eingesetzt.

Zum Zweiten setzt realitylab auf die **Bildung von Selbstorganisationsstrukturen** in der Bewohner*innenschaft. Auf diese Weise wird die **Mitsprache der Bewohner*innen nachhaltig und langfristig sichergestellt**. Die Mitsprache endet nicht beim Anhören der Interessen und Ideen der Bewohner*innen, sondern schließt Möglichkeiten zur Selbstwirksamkeit und zum Übernehmen von Eigenverantwortung mit ein.

Nachbarschaften spielen sich immer mehr auch im Digitalen ab. **Neue Medien und digitale Werkzeuge** führen zur Beschleunigung des **Informationsflusses** zu und zwischen den Bewohner*innen und zur **Vereinfachung von Organisatorischem**, wie beispielsweise Raumbuchungen. Sie beeinflussen Nachbarschaftsprozesse und haben dadurch Auswirkungen auf das Miteinander und das Zusammenkommen im realen Leben. Deshalb gilt es sich diese Werkzeuge für die Gestaltung von Nachbarschaft zu Nutze zu machen. Im Sinne der inklusiven Nachbarschaft ist hier auf **Transparenz und Teilhabe** zu achten.

Kernbotschaften von Dr. Anna Becker (vhw, Berlin):

Digitale Angebote zeigen ein gestiegenes Bedürfnis nach Nachbarschaftlichkeit: Durch den soziodemographischen Wandel mit einer älter werdenden Bevölkerung, der Zunahme an Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden hat die Nachbarschaft als Unterstützungsnetzwerk wieder an Bedeutung gewonnen. Auch tragen globalisierungsbedingte Unsicherheiten und Krisen – wie Klimawandel / Finanzkrise – zu einer wachsenden Sehnsucht nach Vertrauen, Verbindlichkeit und Zugehörigkeit bei. Auf die gestiegenen und diversifizierten Bedürfnisse nach Nachbarschaftlichkeit wird mit einer Vielzahl an digitalen Angeboten reagiert, die das Ziel haben, Menschen digital in Kontakt zu bringen, um analoges Kennenlernen zu ermöglichen.

Nachbarschaftsplattformen können Anonymität verringern und Beziehungen vor Ort stärken: Entgegen der verbreiteten Annahme, digitale Medien würden primär zu einer Vereinzelung und Enträumlichung sozialer Beziehung beitragen, können diese Instrumente in Quartier und Nachbarschaft helfen, das Gefühl von Anonymität zu verringern, nachbarschaftliche Beziehungen vor Ort aufzubauen. Nachbarschaftsplattformen und digitale Medien können Kontakt-Anlässe schaffen und die Hemmschwelle senken, so dass das Zustandekommen von milieuübergreifenden Beziehungen und die Stärkung brückenbildenden Sozialkapitals begünstigt wird. Lokale Netzwerke können dabei das Gefühl sozialer Integration erhöhen, Möglichkeiten gegenseitiger Hilfeleistungen und lokalen Engagements erweitern, aber auch mit einer Zunahme – erwünschter wie unerwünschter – sozialer Kontrolle und Ausgrenzungen einhergehen.

Höhere Sichtbarkeit und niedrighschwelliger Zugang zu Engagement- und Beteiligungsmöglichkeiten: Über digitale Medien werden existierende Engagementmöglichkeiten in der Umgebung sichtbarer und damit leichter zugänglich. Besonders anlassbezogene / lockere Unterstützungsstrukturen können davon profitieren; aber auch klassische Vereine und Nachbarschaftsakteure können die Reichweite ihrer Angebote erhöhen und neue, heterogenerer Zielgruppen erreichen.

Nachbarschaften als hybride Räume denken und in Handlungsstrategien einbeziehen: Insgesamt differenziert sich über die digitalen Instrumente das Spektrum an nachbarlichen Praktiken aus: Individualität und Gemeinschaft lassen sich auf neue Art verknüpfen und die klassischen Nachbarrollen in einem Spektrum von erwünschter Anonymität bis hin zu engerem Miteinander interpretieren – es entsteht ein fortwährendes Kontinuum aus digitalen und analogen Praktiken. Sowohl in Forschung als auch Praxis scheint es geboten, stärker in hybriden Raumkontexten zu denken und die virtuelle Sphäre in sozialräumliche Analysen, Strategien und Handlungskonzepte konsequent miteinzubeziehen.

Reflektierte und emanzipierte Verwendung sozialer Medien notwendig: Für kommunale Akteure ist es ebenso wie für Nachbarschaftseinrichtung wichtig, die gängigsten und am meisten genutzten Plattformen vor Ort zu kennen und deren Funktionsweise in sozialer Hinsicht sowie in Bezug auf Kommunikationskultur und Diskursdynamiken zu verstehen. Dafür sind hinreichend Zeit und Personalressourcen einzuplanen, um Aktualität und Responsivität zu gewährleisten und zudem, wenn notwendig, durch Moderation Falschmeldungen, populistischen Haltungen oder radikalen Kommentaren zu begegnen. Dadurch, dass die meistgenutzten Plattformen von privatwirtschaftlichen Unternehmen betrieben werden, sind datenschutzrechtliche Belange bei der Nutzung abzuwägen ebenso wie die Legitimationswirkung, die mit deren Verwendung durch die öffentliche Hand und anerkannte Institutionen einhergeht.

In der anschließenden Diskussion wurde zunächst die Notwendigkeit der Differenzierung betont: Nicht alle digitalen Angebote seien für alle Nachbarschaften geeignet. Vor Initiierung müssen zunächst gefragt werden: Welche Inhalte sollen digitalisiert werden, wozu soll die Plattform dienen, welchen Mehrwert verspricht man sich davon, wer soll erreicht werden, welche Funktionen sollen für die Nachbarschaft angeboten werden?

Zudem spiele die Offenheit gegenüber digitaler Kommunikation seitens der Quartiersbewohnerschaft eine zentrale Rolle. Aus verschiedenen Genossenschaften wurde berichtet, dass der Anteil an analoger Kommunikation nach wie vor den Schwerpunkt bilde und man in diesem Feld nur kleine Schritte vorangehe. Zudem wolle der Großteil der Bewohnerschaft nach wie vor über analoge Kommunikationsformen kontaktiert und informiert werden – dies ist insbesondere bei der älteren Generation der Fall. Andererseits gehöre die Nutzung sozialer Medien für immer größere Gruppen zu den kommunikativen Selbstverständlichkeiten: »Die WhatsApp-Gruppe bildet sich eh«, hieß es etwa. Es spreche also viel dafür, zwar differenziert, aber durchaus parallel, vorzugehen.

Das macht deutlich, dass die Frage der »digitalisierten Nachbarschaft« aus zwei Perspektiven betrachtet werden kann: Aus der Sicht der Wohnungsgenossenschaft (oder eines Nachbarschaftstreffs): Was kann, was soll, was will sie dazu beitragen? Und aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihrer sozialen Umfeldler: Wie kommunizieren sie? Welche Erwartungen haben sie an die Kommunikationsangebote der Genossenschaft oder einer Nachbarschaftseinrichtung? Aus Sicht des Unternehmens oder der Nachbarschaftseinrichtung ist vermutlich zunächst

von Bedeutung, dass fortschreitende Digitalisierung Verwaltungsprozesse aller Art zunehmend prägen wird. Insofern wird auch die Kommunikation mit der Bewohnerschaft (oder den Nutzerinnen und Nutzern einer Gemeinschaftseinrichtung) auf diese Weise zunehmend zum »Normalfall«, der allerdings analoge Kommunikation nicht ersetzt (s.u.). Von den Adressaten solcher Strukturen selbst nutzbare Kommunikationsmöglichkeiten wären davon zu unterscheiden: Anhand des Wiener Beispiels wurden etwa »digitale Hausmeister« oder »digitale Schwarze Bretter« erwähnt, die etwa im Zuge der Selbstverwaltung für die Buchung gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten und anderer organisatorischer Aufgaben hilfreich sein können.

Denkbare wären auch weitergehende Angebote. Etwa Nachbarschaftsplattformen, die der Kommunikation und Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Damit würde möglicherweise zudem die Chance bestehen, Bewohnergruppen einzubeziehen, für die andere Kommunikationswege zu hohe Hürden bedeuten oder auch eine »stille« Nachbarschaftsteilhabe zu ermöglichen.

Um dies genauer einschätzen zu können, ließen sich, so wurde in der Diskussion angeregt, ggf. Erfahrungen von Plattformen wie nebenan.de nutzen und mit diesen oder anderen Anbietern Möglichkeiten unternehmensspezifischer Lösungen auszuloten.

Zugleich wurde aber auch die Frage gestellt, ob denn seitens der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer ein Interesse bestehe, miteinander auf einer Plattform der Genossenschaft zu kommunizieren. Oder ob sie es vorziehen, »unbeobachtet« auf den Plattformen eigener Wahl zu agieren und ggf. die Reichweite ihrer jeweiligen Nachbarschaft eigenständig zu definieren.

Einigkeit herrschte hinsichtlich des Ressourcenbedarfs einer wie auch immer gearteten »Kommunikationsinfrastruktur«: Sie müsse à jour gehalten und inhaltlich wie technisch gepflegt werden. Für Kommentar-, Chat- und andere dialogische Formen seien zudem sowohl zeitnahe Reaktionen wie in der Regel auch Moderationen notwendig.

Ebenfalls unstrittig war, dass digitale und analoge Kommunikation miteinander zu verzahnen sind. Das eine könne das andere nicht ersetzen. Dabei ging es nicht nur um das Neben- und Miteinander digitaler und Print-Me-

dien, sondern ausdrücklich auch um den unmittelbaren persönlichen Austausch.

Dieser persönliche Austausch sei allerdings während der Corona-Pandemie stark eingeschränkt, was der Bedeutung digitaler Kommunikation einen starken Schub verliehen habe. So wurden beispielsweise Nachbarschaftshilfen im Quartier über digitale Plattformen organisiert. Man könne also die »Krise als Chance sehen«. In kurzer Zeit sei viel neues Know-how erworben worden. Wie nachhaltig das ist und in welcher Form es weitergeführt wird, müsse sich zeigen.



Abb. 123-126: Impressionen zum Abschlussworkshop, 2. Schwerpunktthema: »Digitale Nachbarschaft?«; u.a. gemeinsame Erörterung mit Dr. Anna Becker (vhw - Verband Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin) und Laura Lipensky (realitylab, Wien)

E

Geschärftes Profil.

Wohnungsgenossenschaften – Zuhause im Quartier.

Ein Resümee

Ein knappes Resümee der Vielfalt von Aspekten, Beobachtungen und Erkenntnissen, die im Rahmen dieser Studie zusammengetragen werden konnten, fällt nicht leicht. Denn mit der Vielfalt ist auch Verschiedenheit verbunden: Sehr verschieden sind die Wohnungsgenossenschaften, deren Konzepte und Erfahrungen hier Eingang fanden. Und sehr verschieden sind auch ihre Wohnungsbestände, ihre Standorte und Umfelder: Leistungsfähigkeit der Unternehmen, Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte, Größe und Struktur der Bestände an einzelnen Standorten, unterschiedliche Ausprägungen der Lagefaktoren, Dynamik der Quartiere und viele weitere Einflussgrößen führen zu jeweils ganz unterschiedlichen Konstellationen.

Wer also Aussagen zur Rolle von Wohnungsgenossenschaften in der Quartiersentwicklung treffen will, muss sich der jeweils lokal spezifischen Situationen bewusst sein.

Dennoch lassen sich einige allgemeine Aussagen treffen. Diese sollen hier – dem Aufbau der Studie folgend – in knapper Form zusammengefasst werden.

Schon in den einführenden Darstellungen zum Stand der Diskussion wird deutlich, dass es für Wohnungsgenossenschaften viele gute Gründe gibt, Quartiere als Handlungsebene zu betrachten und auf ihre Entwicklung Einfluss zu nehmen:

- Standortqualität ist ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für Wohnzufriedenheit und Wohnungsnachfrage – im positiven wie negativen Sinne;
- Wohnen jenseits der eigenen vier Wände gewinnt bei vielen Zielgruppen an Bedeutung;
- Demografische und soziale Entwicklungen machen nicht vor der Haustüre der Genossenschaften halt;
- Große Herausforderungen (z.B. Mobilitäts- und Energiewende, soziale Integration etc.) verlangen über Einzelbestände hinausgehendes Handeln.

Zur Auseinandersetzung mit diesen Aufgaben können Wohnungsgenossenschaften allein und mit anderen viel beitragen. Dabei ist ihre Rolle im Quartier nicht als »Einbahnstraße« zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um ein Wechselverhältnis, das sich vereinfacht so be-

schreiben lässt: Umfeld wirkt auf Genossenschaft (ihre Bestände, ihr Handeln), Genossenschaft wirkt auf Umfeld (seine Qualität, sein Image etc.).

Will man die Wahrnehmung dieser Rolle angemessen beschreiben, ist es, das wurde schon in den ersten Sondierungen im Rahmen dieser Untersuchung deutlich, nicht hilfreich, zwischen Maßnahmen im räumlichen Bestand und Aktivitäten außerhalb zu unterscheiden. Denn beides bleibt – direkt oder indirekt – nicht ohne Einfluss auf das Quartier. Auch die Impulse für eigenes Handeln (etwa Reaktionen auf demografische Veränderungen) können sowohl in genossenschaftseigenen Siedlungen wie in deren Umfeldern ihren Ursprung haben. Es spricht also viel dafür, beides im Zusammenhang zu betrachten. So wird aus »Genossenschaft *und* Quartier« »Genossenschaft *im* Quartier«.

Die Potenziale von Wohnungsgenossenschaften als Quartiersakteure wurden in der jüngeren Vergangenheit auf verschiedene Weise unterstrichen. Hieran knüpft die Untersuchung »Zuhause im Quartier« unmittelbar an, indem gefragt wird, ob und wie diese Potenziale in der Praxis genutzt werden: Welche Bedeutung haben Nachbarschaft und Quartier für das Handeln von Genossenschaften? Auf welche Weise werden sie – im eigenen Bestand und darüber hinaus, allein oder mit anderen – aktiv? Und welche Erfahrungen machen sie dabei?

Vom Potenzial zur Realität

Will man die Ergebnisse dieser Erkundungen in zwei Sätzen zusammenfassen, so lässt sich festhalten: Die Mitwirkung von Wohnungsgenossenschaften an der Quartiersentwicklung ist mehr als ein Potenzial. Sie ist Realität.

Schon das Angebot sicherer Wohnverhältnisse mit Langfristperspektive und die damit verbundene relative Stabilität der Bewohnerstrukturen kann wesentliche Bedeutung für die Entwicklung von Quartieren haben. Darüber hinaus ist die verlässliche Pflege und Entwicklung genossenschaftlicher Wohnbestände – einschließlich der Freiräume – ebenfalls ein Beitrag zu Stabilisierung bzw. Entwicklung von Stadtteilen und kann zudem Impulswirkung für das Reinvestitionsverhalten anderer Bestandhalter haben. Bewohnerbeteiligung trägt in diesem Zusammenhang zur sozial verträglichen Maßnahmenplanung und zur Identifikation mit den Ergebnissen bei. Und nicht zuletzt ist die Ortsnähe der Genossenschaften, die Präsenz im Quartier für die eigene Bewohnerschaft wie für die anderen Akteure der Stadtteilentwicklung ein wesentlicher Faktor.

Das zeigt: Bereits die grundlegenden Prinzipien genossenschaftlichen Handelns haben Bedeutung für die Stadtteile, in denen ihre Bestände liegen.

Aber das Spektrum der Aktivitäten ist noch breiter. Zu erwähnen ist etwa das »Wohnen für alle Lebenslagen«. Neben dem Bau von Einrichtungen und besonderen Wohnangeboten für Familien mit Kindern (insbesondere Kindertagesstätten) und einzelnen Bedarfsgruppen (z.B. Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung) steht hier das Wohnen alter Menschen im Vordergrund: Ihnen soll die Chance eröffnet werden, »ein Leben lang bei uns zu wohnen«, wie es in einem Interview hieß. Dazu dienen – zumeist in Kooperation mit lokalen Pflegediensten etc. – ambulante Betreuungsangebote aber auch stationäre Einrichtungen im genossenschaftlichen Bestand. Auch die Hereinnahme von z.B. ärztlichen oder physiotherapeutischen Praxen in genossenschaftliche Siedlungen ist

hier zu erwähnen. Und nicht zuletzt wird der sozialen Situation alter Menschen durch Treffpunkte und Gemeinschaftsräume mit ihren altersspezifischen Aktivitätsangeboten Rechnung getragen.

Durchweg gehört auch die Förderung des nachbarschaftlichen Lebens zu einem Handlungsschwerpunkt: Regelmäßige Feste (der Genossenschaft, einzelner Siedlungen) ebenso wie die Unterstützung nachbarschaftlicher Eigenaktivitäten sind hier zunächst zu nennen. Bemerkenswert ist aber vor allem die große Zahl von Gemeinschaftsräumen, Nachbarschaftstreffpunkten und Quartiershäusern: Eine gewisse Größe der jeweiligen genossenschaftlichen Bestände in einem Quartier vorausgesetzt, finden sich fast überall entsprechende Einrichtungen mit einem breiten Aktivitäten-Angebot.

Nicht zuletzt können Wohnungsgenossenschaften überall dort, wo sie über umfangreiche Bestände in einem Stadtteil verfügen, auch zu einem wichtigen Akteur vor Ort werden. Bei den von uns erfassten Beispielen war dies z.B. auch häufiger in Programmgebieten der »Sozialen Stadt« oder des »Stadtumbaus« der Fall.

Die genossenschaftlichen Aktivitäten im Stadtteil und für das Quartier sollten, das wurde in mehreren Interviews ebenso wie im abschließenden Werkstattgespräch (vgl. Abschnitt D) unterstrichen, nicht als eine Art »Zusatzleistung« verstanden werden. Vielmehr liegen sie in der Regel im unmittelbaren Interesse der Unternehmen sowie ihrer jetzigen und zukünftigen Bewohnerschaft. Letztlich, so wurde oft betont, gehe es immer auch um Mitgliederförderung als zentralem Unternehmenszweck, dem Angebote für nachbarschaftliches Zusammenleben, für das Wohnen im Alter oder Maßnahmen zur Verbesserungen der sozialen Infrastruktur, der

Attraktivität und des Images des Quartiers und vieles mehr, dienen.

Alles das aber verlangt, dies wurde ebenfalls im Werkstattgespräch sehr deutlich unterstrichen, von allen Beteiligten einen langen Atem. Denn Nachbarschaftsarbeit im Quartier ist eine »Daueraufgabe ohne Dauerlösung«.

»Alt« und »jung«: Unterschiede und Gemeinsamkeiten

Stellt man dem Bild, das sich in den ersten empirischen Untersuchungsschritten mit Blick auf Mitgliedsunternehmen des Vereins »Wohnen in Genossenschaften« ergab, das Bild aus Abschnitt C von »jungen« – also in den letzten zwei Jahrzehnten gegründeten – Genossenschaften gegenüber, so fallen zunächst Unterschiede auf: Die »jungen« sind hinsichtlich Mitglieder- und Wohnungszahl zumeist wesentlich kleiner, haben nicht selten eine fragile wirtschaftliche bzw. organisatorische Basis und entstanden vielfach in akuten Konfliktlagen oder hürdenreichen Prozessen.

Zugleich gibt es aber auch Ähnlichkeiten: Es liegt nahe, dass die Perspektive des sicheren Wohnens »alten« wie »jungen« Genossenschaften gleichermaßen eigen ist. Wie bedeutsam sie für den Milieuschutz in einem Quartier sein können, machen in diesem Zusammenhang aus dem Spektrum der Neugründungen insbesondere die bestandsichernden Projekte deutlich: Hier muss soziale Einbindung nicht erst hergestellt werden, sondern ist bereits gegeben – und mit ihr viele Bezüge der Bewohnerschaft einer solchen Genossenschaft zu Einrichtungen, Gruppen und Aktivitäten im Quartier. Und auch zur Quartiersentwicklung, die aufmerksam beobachtet wird.

Gemeinschafts- und Quartiersbezug findet sich aber auch bei Projekten, die für ihr ge-

meinschaftliches Wohnen in zunächst fremden Umfeldern neu bauen. Da heißt es etwa: »Wir wollen Teil des Gemeinwesens vor Ort sein.« Um diese Absicht umzusetzen beginnt man früh: »Bereits vor der Fertigstellung haben wir verschiedene Veranstaltungen angeboten, um ein Kennenlernen und ein späteres nachbarschaftliches Miteinander zu fördern – nicht nur innerhalb der Genossenschaft, sondern gerade auch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern, Vereinen und Organisationen im direkten Umfeld.«

Eine solche Haltung findet auch in Maßnahmen jenseits der Gründungsphase ihren Ausdruck: So werden Räume bereitgestellt, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden können – ob es nun die Turnhalle ist, die man zur Verfügung stellt oder ein Veranstaltungsraum mit großem Küchenbereich für lokale Kochkurse oder die »Kreativgarage«, in der überflüssige Stellplätze zu einer Adresse für Kultur- und Quartiersvernetzung werden.

Zudem werden über Wohnungen hinaus Nutzungsangebote mit Stadtteilbezug entwickelt: offene Werkstätten, soziale, kulturelle, medizinische Infrastruktur, weitere Dienstleistungen, Freizeitangebote etc.

Auch Veranstaltungen – Nachbarschaftsfeste, kulturelle oder sportliche Angebote – sind hier zu erwähnen.

Zur Organisation und Absicherung solcher nach innen wie außen gerichteten Aktivitäten und Angebote finden sich (ganz ähnlich wie bei manchen der älteren Genossenschaften) organisatorische »Parallelstrukturen«: Vereine, die neben der Genossenschaft bestehen bzw. neu gegründet werden, übernehmen vielfältige soziale, kulturelle und gemeinwesenorientierte Aufgaben. Dazu zählen in einem konkreten Fall z.B.: »Planung, Aufbau,

Organisation und Unterhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Kieztreffpunkt) sowie von Netzwerken, die dem Gemeinwesen dienen; Entwicklung von Angeboten zur Betreuung und Unterstützung von Kindern und Jugendlichen; nachbarschaftliche Unterstützung z.B. durch Hilfe im Haushalt im Krankheitsfall; Durchführung von Veranstaltungen, Kursen und Treffen, die auf die Verbesserung der Verständigung von Jung und Alt, von Menschen mit und ohne Behinderungen sowie von Menschen unterschiedlicher ethnischer und sozialer Herkunft zielen.«

Da ist dann der Schritt zur »Quartiersgenossenschaft« nicht weit. Auch dazu fanden sich erste Beispiele. Sie fungieren, wie es in einem Fall heißt, als »Moderations-, Koordinations- und Dienstleistungspartner und als erste Anlaufstelle für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch für weitere Akteure (inner- und außerhalb des Quartiers)«.

Während dies eine noch recht neue Entwicklung ist, deren Tragfähigkeit sich noch herausstellen muss, ist eine andere Arbeitsweise jungen wie alten Genossenschaften bereits vielfach eigen: Die Kooperation und das Bilden von Netzwerken. Besonders ausgeprägt ist das im Bereich der Pflege, wo durch Zusammenarbeit mit Trägern der Wohlfahrtspflege u.a. den Bewohnerinnen und Bewohnern auch im Alter ermöglicht werden soll, in ihrem gewohnten Lebensumfeld wohnen bleiben zu können.

Auch bei der Quartiersentwicklung – sowohl in Neubauvierteln wie z.B. in Quartieren der Sozialen Stadt – sind Genossenschaften häufig im Verbund mit anderen Akteuren aktiv.

Es gibt allerdings auch eine (gemeinsame) negative Erfahrung, von der im Rahmen unserer Untersuchungen häufig die Rede war:

Wohnungsgenossenschaften werde, so hieß es, in öffentlichen Bekundungen von der Kommunal- bis zur Bundespolitik stets ihre große Bedeutung – nicht nur in Zeiten turbulenter Wohnungsmärkte – attestiert. Wenn es aber konkret würde, wenn es etwa um die Bereitstellung von Grundstücken für den Neubau, um Sicherung noch preiswerten Wohnraums und viele andere Aufgaben lokaler Wohnungspolitik gehe, dann folgten den Worten keine Taten. Es gibt Ausnahmen. Von denen berichten vor allem große Genossenschaften, die lokal etabliert sind und über die Jahre zu anerkannten Kooperationspartnern geworden sind. Alle anderen sehen bezüglich der tatsächlichen Umsetzung des Genossenschaftspotenzials offensichtlich noch viel »Luft nach oben«.

Genossenschaftliche Profile schärfen, zeigen, dass es anders geht...

»Wir wollen ein Vorbild im Quartier sein«, »Wir müssen die sein, die abfärben«. Solche Sätze waren im Rahmen unserer Sondierungen vor Ort zu hören. Und andere, ähnlich klingende – etwa: »Wir haben einen besonderen Anspruch – und den gilt es auch sichtbar einzulösen«. Und nicht zuletzt hieß es: »Wir legen auch Wert darauf, unterscheidbar zu sein«. Im Kern ging es dabei immer um genossenschaftliches Selbstverständnis. Dessen Quellen liegen bei den einen in der Tradition, bei anderen in der aktuellen Wohnungsmarktsituation. Nicht selten überlagert sich das eine mit dem anderen.

Schon in früheren Untersuchungen war die Rede von Wohnungsgenossenschaften, die sich »geradezu leidenschaftlich« in sozialen, kulturellen und anderen Handlungsfeldern engagieren, während andere sich auf wohnungswirtschaftliche Kernleistungen beschränken. Im Rahmen unserer Untersuchung wurde

diese Differenzierung auch sichtbar – allerdings scheinen sich bei der letztgenannten Gruppe Änderungen abzuzeichnen. Mehrfach wurde etwa betont, dass man der Aktivierung der Mitglieder bzw. generell der Frage der Gemeinschaftsorientierung in Zukunft verstärkte Aufmerksamkeit widmen wolle. Das bedeute nicht nur eine Besinnung auf genossenschaftliche Traditionen, sondern markiere auch Unterschiede zu nicht-genossenschaftlichen Unternehmen. Ganz ähnlich lautete auch gelegentliche die Argumentation, wenn nach den Gründen für das Engagement in der Nachbarschaftsarbeit oder beim Thema Wohnen im Alter gefragt wurde. Kurzum: Es gibt Gründe zu der Annahme, dass genossenschaftliche Profile auch bei den »alten« Unternehmen wieder geschärft werden, die der Frage in der Vergangenheit weniger Bedeutung beimaßen.

Bei den »jungen« bedarf es einer solchen Wiederentdeckung nicht. Denn sie haben mit der Wahl der Rechtsform von Anfang an deutlich gemacht, dass sie Genossenschaften aus Überzeugung sind. In vielen ihrer programmatischen Äußerungen kommt dies zum Ausdruck.

Bei allen in unserer Untersuchung erfassten Genossenschaften ist – wenn auch in sehr unterschiedlichem Maße – mit der Schärfung der Profile auch der Anspruch verbunden, zu »zeigen, dass es auch anders geht«. Auch das ist ja eine Traditionslinie: Schließlich ist die Genossenschaftsbewegung seit ihren Ursprüngen immer auch eine praktisch gewordene Kritik an gesellschaftlichen Zuständen. Auch heute bieten Wohnungsgenossenschaften Alternativen zu Mechanismen der Wohnungsmärkte und vorherrschenden Mustern der Stadtentwicklung: »Wir haben uns als Gemeinschaft/Genossenschaft gegründet, um zukunftsweisend nicht nur für uns selbst zu

leben, sondern auch um in die Gesellschaft hineinzuwirken«. Nicht alle werden ein solches Bekenntnis (einer Neugründung) unterschreiben. Aber das Bewusstsein, dass gelebte Genossenschaftskultur über einzelne Unternehmen hinaus wirksam ist (und daher sichtbar sein sollte) dürfte zugenommen haben.

Zu dieser Kultur gehört auch der Blick über die Wohnung hinaus. Das Wohnen jenseits der eigenen vier Wände entsprach schon immer der genossenschaftlichen Perspektive. Gemeinschaftsorientierung bringt das ebenso zum Ausdruck wie die Aufmerksamkeit für soziale, kulturelle und alltagspraktische Bedürfnisse der Bewohner- und Nachbarschaft. Die richten sich auch auf das Umfeld der eigenen Wohnung und Siedlung – als Teil des Zuhauses. Mit ihren Beiträgen zur Quartiersentwicklung werden Wohnungsgenossenschaften dieser lebensweltlichen Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht. Und sind damit selbst »Zuhause im Quartier«.

Anhang

- Abbildungsverzeichnis
- Literaturverzeichnis
- Umfragebogen: „Umfrage Genossenschaften im Quartier“
(Mai 2019)
- Leitfragebogen: Vertiefende Interviews
(August 2019 - März 2020)

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen Cover (von oben links nach unten rechts):

1. Nachhaltigkeitstag am Wasserturm Spar- und Bauverein Solingen eG, © Christian Beier
2. Lebenslanges Wohnen: Wohnen mit Zukunft, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
3. Bewohnerfest Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Spar- und Bauverein eG
4. Modernisierung Albrechtstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Claudia Dreyse
5. Bestandsmodernisierung, WOGEDO eG, Düsseldorf © NetzwerkStadt
6. Grundsteinlegung, Freie Scholle eG, Bielefeld, © Freie Scholle Archiv
7. Siedlungsfest Garagenwandgestaltung, Freie Scholle eG, Bielefeld, © Freie Scholle Archiv
8. Kammerkonzert der Essener Philharmoniker, GEWOBAU Essen eG, © Victor Gurov
9. Vertreterversammlung, WOGEDO, Düsseldorf, © WOGEDO Düsseldorf, Fotograf Volker Wiciok
10. Gemeinschaftsräume im Quartiershaus.plus, dhu eG, Hamburg, © Fotos Brillux, Aloys Kiefer
11. Haus der Talente, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
12. Demenz-WG, hwg eG, Hattingen, © Bettina Steinacker
13. Grundschulkinder in der Wildwiese, hwg eG, Hattingen, © hwg
14. Bauzaun beim Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel, Wohnbau Lemgo eG, © Wohnbau Mieterzeitung 2|2019 S.4
15. Super-Sauber-Oberhausen im Stadtteil Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
16. Plakat der Modernisierung in Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

Abbildung Grußwort und Vorwort (S. 5/6):

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG Dortmund © VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen VdW © VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen

Prof. Dr. Klaus Selle, NetzwerkStadt © Malina Mauthe

Ronja Decker M.Sc. Stadtplanung, NetzwerkStadt © privat

Abb. 01: Was macht einen Wohnort attraktiv?, © Institut für Demoskopie Allensbach 2019

Abb. 02: Zusammenfassung theoretisch-konzeptioneller und thematischer Zugänge zum Quartiersbegriff, © Grzesiok 2018 S. 71

Abb. 03: Ein Quartier aus der Nutzungsperspektive: Einrichtungen, Orte, Gebäude, die nach Auffassung der Befragten zum Gebiet gehören (links) und die von ihnen genannten Quartiergrenzen (rechts), © Fugmann u.a. 2017, S. 75 u. 80

Abb. 04: Quartierstypen und ihre Entwicklungstendenzen, © Oswald 2019, Minor, S. 51

Abb. 05: Genossenschaftsprinzipien: Der Grundkanon genossenschaftlicher Werte, © VerbandsMagazin des VdW Rheinland Westfalen 04/2020, S. 5

- Abb. 06:** Handlungsfelder für »wohnbegleitende Dienstleistungen«, © Hohm 2005, S. 58
- Abb. 07:** Wohnungswirtschaftliche Kern- und Sekundärleistungen im Quartier, © Grzesiok 2018, S. 174
- Abb. 08:** Größenverteilung der Genossenschaften, die an der schriftlichen Umfrage mitwirkten, © NetzwerkStadt
- Abb. 09-13:** Impressionen zum Werkstattgespräch am 12. Februar 2019, © NetzwerkStadt
- Abb. 14:** Umfrageergebnis – Bedeutung der Wechselbeziehung zwischen eG und Umfeld, © NetzwerkStadt
- Abb. 15:** Umfrageergebnis – Genossenschaftliche Aktivitäten im Bestand, © NetzwerkStadt
- Abb. 16:** Umfrageergebnis – Genossenschaftliche Aktivitäten im Quartier, © NetzwerkStadt
- Abb. 17:** Umfrageergebnis – Bedeutung des nachbarschaftlichen Lebens sowie Imageverbesserung, © NetzwerkStadt
- Abb. 18:** Wohnen mit Service in Essen-Werden, GEWOBAU Essen eG, © Simon Bierwald / INDEED Photography
- Abb. 19:** Bestandsmodernisierung, WOGEDO eG, Düsseldorf © NetzwerkStadt
- Abb. 20:** Neubauprojekt Böckerhof, Spar- und Bauverein Solingen eG, © SBV Solingen eG
- Abb. 21:** Plakat der Modernisierung in Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
- Abb. 22:** Pöstenhof: Neubau auf altem Industrieareal, Wohnbau Lemgo eG, © NetzwerkStadt
- Abb. 23:** Modernisierung Albrechtstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Claudia Dreyse
- Abb. 24:** Pöstenhof: Gemeinschaftlich genutzter Innenhof, Wohnbau Lemgo eG, © Wohnbau Lemgo eG
- Abb. 25:** Modernisierung des Treppenhauses Albrechtstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Spar- und Bauverein eG
- Abb. 26:** Loading, hwg eG, Hattingen, © Bettina Steinacker, Essen
- Abb. 27:** Grünräume mit Spielelementen Spichnerstraße, Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Claudia Dreyse
- Abb. 28-29:** Kinder in der Ökozelle, hwg eG, Hattingen, © Bettina Steinacker
- Abb. 30:** Grundschulkinder in der Wildwiese, hwg eG, Hattingen, © hwg
- Abb. 31:** Insektenhotel, »Wiederaufbau eG« Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 32:** Nachhaltigkeitstag am Wasserturm Spar- und Bauverein Solingen eG, © Christian Beier
- Abb. 33:** Neugestaltung der Quartiersfreiräume mit Urban Gardening, »Wiederaufbau eG« Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 34:** Teilnahme an der Friday for Future-Demonstration, Spar- und Bauverein Solingen eG, © SBV Solingen eG
- Abb. 35:** E-Ladestation Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © NetzwerkStadt
- Abb. 36:** Auflade- und Ausleihstation für E-Bikes, hwg eG, Hattingen, © Walter Fischer
- Abb. 37:** Genossenschaften setzen auf E-Mobilität, Freie Scholle eG, Bielefeld, © Freie Scholle Archiv
- Abb. 38:** Genossenschaften setzen auf E-Mobilität, hwg eG, Hattingen, © hwg,
- Abb. 39:** Genossenschaften setzen auf E-Mobilität, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © NetzwerkStadt

- Abb. 40:** Aktion „Stadtradeln Solingen“, Spar- und Bauverein Solingen eG, © SBV Solingen eG
- Abb. 41:** Neue Fahrradstellplätze im Quartier, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig © NetzwerkStadt
- Abb. 42:** Soziales Management ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig
- Abb. 43:** Lebenslanges Wohnen: Wohnen mit Zukunft, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 44:** Lange Tafel, Freie Scholle eG, Bielefeld, © Freie Scholle Archiv
- Abb. 45:** Kinderspielzimmer, hwg eG, Hattingen, © Sascha Kreklau
- Abb. 46:** Demenz-WG, hwg eG, Hattingen, © Bettina Steinacker
- Abb. 47:** Barrierefreier Zugang zur Wohnanlage, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 48:** Bauzaun beim Quartiersumbau im Lemgoer Musikerviertel, Wohnbau Lemgo eG, © Wohnbau Mieterzeitung 2|2019 S.4
- Abb. 49:** Nachbarschaftsfest Hasseler Richtweg, WOGEDO, Düsseldorf, © Lars Gerling
- Abb. 50:** Sommerfest Essen-Werden, GEWOBAU Essen eG, © Simon Bierwald, INDEED Photography
- Abb. 51:** Bewohnerfest Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Spar- und Bauverein eG
- Abb. 52:** Wohnbau-Trödelmarkt, Wohnbau Lemgo eG, © Wohnbau Mieterzeitung 1|2020 S.9
- Abb. 53:** Südstadtfest hwg eG, Hattingen, © hwg
- Abb. 54:** Drachenbootrennen Phoenixsee, Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Frauke Schumann
- Abb. 55:** Weihnachtsbaumaktion Spar- und Bauverein eG Dortmund, © Spar- und Bauverein eG
- Abb. 56-57:** Nachbarschaftstreff Schulzzwanzig GEWOBAU Essen eG, © GEWOBAU
- Abb. 58:** Nachbartreff, dhu eG, Hamburg, © NetzwerkStadt
- Abb. 59:** Quartiershaus.plus Mümmelmannsberg, dhu eG, Hamburg, © Fotos Brillux, Aloys Kiefer
- Abb. 60:** Werkstatt im Nachbarschaftszentrum »Haus der Talente«, Stadtentwicklung Weststadt e.V. – ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 61:** Gemeinschaftsräume im Quartiershaus.plus, dhu eG, Hamburg, © Fotos Brillux, Aloys Kiefer
- Abb. 62:** Nachbarschaftszentrum »Haus der Talente«, Stadtentwicklung Weststadt e.V. – ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 63:** Beteiligung der neuen Mieterschaft: Kennenlern-Tag, WOGEDO, Düsseldorf, © WOGEDO Düsseldorf, Fotograf Volker Wiciok
- Abb. 64:** Vertreterversammlung, WOGEDO, Düsseldorf, © WOGEDO Düsseldorf, Fotograf Volker Wiciok
- Abb. 65:** Aktion freier Parkplatz, hwg eG, Hattingen, © hwg
- Abb. 66:** Super-Sauber-Oberhausen im Stadtteil Tackenberg, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
- Abb. 67:** Garagenwandgestaltung Musfeldstraße, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft
- Abb. 68:** Siedlungsfest Garagenwandgestaltung, Freie Scholle eG, Bielefeld, © Freie Scholle Archiv
- Abb. 69:** Quartiersbüros und Beratungsbüros als Treffpunkt für lokale Quartiersarbeit, © NetzwerkStadt
- Abb. 70:** Quartiersarbeit in Kooperation mit dem Verein Wohnen mit Kindern e.V., WOGEDO, Düsseldorf, © WOGEDO Düsseldorf, Fotograf: Volker Wiciok

Abb. 71: Flyer NinA, ›Wiederaufbau eG‹, Braunschweig, © Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig

Abb. 72: Quartiersarbeit in Kooperation mit dem Verein „Wir in der Hasseldelle“, hier: Kulturdinner, Spar- und Bauverein Solingen eG, © Marina Lehnen

Abb. 73: Siedlungsrundgang durch das Quartier, Spar- und Bauverein Solingen eG, © SBV Solingen eG

Abb. 74: Zusammenarbeit mit Senioren Zeit Hilfe, hwg eG, Hattingen © Sascha Kreklau

Abb. 75: Kindergarten in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz, ›Wiederaufbau eG‹ Braunschweig, © NetzwerkStadt

Abb. 76: Kooperation proWohnen, Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Oberhausen, © Sterkrader Wohnungsgenossenschaft

Abb. 77: Kammerkonzert der Essener Philharmoniker, GEWOBAU Essen eG, © Victor Gurov

Abb. 78: Flüchtlings-Fahrradwerkstatt in Kooperation mit dem DRK, WOGEDO, Düsseldorf, © WOGEDO Düsseldorf, Fotograf Volker Wiciok

Abb. 79: Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. und Alt und Jung Süd-West e.V., Freie Scholle eG, Bielefeld, © NetzwerkStadt

Abb. 80: Aufgang des Rundgangs, Amaryllis eG, Bonn, © Amaryllis eG

Abb. 81: Arbeitsgruppe mit Abstand in Zeiten der Corona-Pandemie, Amaryllis eG, Bonn, © Amaryllis eG

Abb. 82: Repair-Café im Innenhof, Amaryllis eG, Bonn, © Amaryllis eG

Abb. 83: Fassade Buchholzer Straße, Bremer Höhe eG, Berlin, © NetzwerkStadt

Abb. 84: Bauarbeiten Hobrechtsfelde, Bremer Höhe eG, Berlin, © Barbara König

Abb. 85: Nachbarschaftsfest, Bremer Höhe eG, Berlin, © Jörg Metze

Abb. 86: Haupteingang Geschäftsstelle Bremer Höhe eG, Berlin, © NetzwerkStadt

Abb. 87: Logo der GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation, München, © GeQo eG – Genossenschaft für Quartiersorganisation

Abb. 88: Die Nachbarschaftszeitung Prinzenpost, AK Quartierszeitung, München, © Arbeitskreis Quartierszeitung Prinz-Eugen-Park, Illustration Nana Meyer-Busche

Abb. 89: Grundprinzipien, Grüner Weiler eG, Münster, © Grüner Weiler eG

Abb. 90: Die Vision: Leben in Gemeinschaft, Grüner Weiler eG, Münster, © Grüner Weiler eG

Abb. 91: Plenumsveranstaltung, Grüner Weiler eG, Münster, © Grüner Weiler eG

Abb. 92: Fahrradlastenanhänger, Grüner Weiler eG, Münster, © Grüner Weiler eG

Abb. 93: ›Indianersiedlung‹, Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG, © Superbass / CC-BY-SA-4.0 (via Wikimedia Commons); https://de.wikipedia.org/wiki/Indianersiedlung_Zollstock#/media/Datei:2018-05-31-Indianersiedlung-9053.jpg

Abb. 94-95: Siedlungsfest und Flyer-Ausschnitt, Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG, © Siedlergenossenschaft/Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG

Abb. 96: Trialog Hilden / Mitglied in der Genossenschaft, © Ko-Operativ eG NRW

Abb. 97: Trialog Hilden / Mitglied in der Genossenschaft, © Ko-Operativ eG NRW

Abb. 98: heidelbÜrger- Wohnkumpane Ückendorf/Mitglied in der Genossenschaft, © Ko-Operativ eG NRW

Abb. 99: Visualisierung, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich, © Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

- Abb. 100:** Siedlung Zwicky, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich, © Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
- Abb. 101:** Laubengang der Siedlung Heizenholz, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich, © Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
- Abb. 102:** Siedlung Heizenholz, Kraftwerk 1 Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich, © Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
- Abb. 103:** Das kooperative Wohnprojekt auf dem Hunziker Areal, mehr als wohnen eG, Zürich © Fotograf: Lucas Ziegler – Hunziker Areal Zürich, Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Abb. 104:** Bautyp »zwischen Blockrand und Punkthaus« – Die Neubauten des Hunziker Areals Zürich bei Nacht, mehr als wohnen eG, Zürich, © Fotografin: Rahel Erny – Hunziker Areal Zürich, Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Abb. 105:** Partizipative Prozessgestaltungen, mehr als wohnen eG, Zürich, © Fotograf: Lucas Ziegler – Hunziker Areal Zürich, Baugenossenschaft mehr als wohnen
- Abb. 106:** Lage der Gemeinschaft Sonnenwald im Dorf Schernbach, Seewald-Schernbach, © Gemeinschaft Sonnenwald, Annette Keimburg
- Abb. 107:** Bestandsgebäude Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach, © Gemeinschaft Sonnenwald, Annette Keimburg
- Abb. 108:** Bewirtschaftung des genossenschaftseigenen Ackerlands, Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach, © Gemeinschaft Sonnenwald, Martin Kunze
- Abb. 109:** Bewohnerschaft der Gemeinschaft Sonnenwald, Seewald-Schernbach, © Gemeinschaft Sonnenwald, Olga Weibert
- Abb. 110:** wagnis3, wagnis eG, München, © Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
- Abb. 111:** wagnisPARK, wagnis eG, München, © Thomas Schäfer
- Abb. 112:** wagnis1, wagnis eG, München, © Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
- Abb. 113:** wagnisART, wagnis eG, München, © Michael Heinrich
- Abb. 114:** Selbsthelferprojekt, Woge Nordstadt, Hannover, © Woge Nordstadt / Kirsten Klehn
- Abb. 115:** Bauarbeiten Haus Knie, Woge Nordstadt, Hannover, © Woge Nordstadt / Kirsten Klehn
- Abb. 116:** WOGÉ-Banner, Rehbockstr.1, Woge Nordstadt, Hannover, © Woge Nordstadt / Kirsten Klehn
- Abb. 117:** Haus Knie, Woge Nordstadt, Hannover, © Woge Nordstadt / Kirsten Klehn
- Abb. 118:** Quartiershaus (Ausschnitt Rendering), Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., Wien, © Janusch
- Abb. 119:** Info-Grafik Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., Wien, © Die WoGen
- Abb. 120:** Impression zum Abschlussworkshop, 1. Schwerpunktthema: Nachbarschaftsarbeit in der genossenschaftlichen Praxis, © NetzwerkStadt
- Abb. 121:** Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V., Braunschweig, © NetzwerkStadt
- Abb. 122:** Podiumsgespräch mit Tülin Kabis (Planerladen Dortmund) und Alfred Krausenbaum (GEWOBAU Essen), © NetzwerkStadt
- Abb. 123-126:** Impressionen zum Abschlussworkshop, 2. Schwerpunktthema: »Digitale Nachbarschaft?«; u.a. gemeinsame Erörterung mit Dr. Anna Becker (vhv - Verband Wohnen und Stadtentwicklung, Berlin) und Laura Lipensky (realitylab, Wien), © NetzwerkStadt

Anhang

Literaturverzeichnis

- Albers**, Hans-Hermann (2011) Corporate Urban Responsibility. Die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen in der Stadtentwicklung. Frankfurt [Campus]
- Asher**, Kerstin, Marcus Paul (2020) Bürger machen Stadt. Aus der Praxis kooperativer Stadtentwicklung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung H. 3/2020, 127 ff.
- Atmadi**, Sigit (2012) Die komplexe sozialistische Rekonstruktion von Altbaugebieten in dem ehemaligen Ost-Berlin. Diss. TU Berlin
- Barth**, Friedhelm; Habermann-Nießé, Klaus; Klehn, Kirsten (2020) WOG Nordstadt eG-Hannover. Selbsthilfe, öffentliche Wohnraumförderung, soziale Stabilisierung eines Stadtquartiers. In: Planerin Heft 1/2020, S. 21 ff.
- Barz**, Andreas ; Heitmann, Ulf (2020) Wir bauen die Stadt der Vielfalt. Das Bündnis Junge Genossenschaften in Berlin und Brandenburg (BjGGB) In: Planerin Heft 1/2020, S. 21 ff.
- BBR** (Hrsg.) (2007) Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4, Bonn
- BBSR** (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung) (Hg.) (2016) Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Endbericht.
- Becker**, Anna; Göppert, Hannah; Schnur, Olaf; Schreiber, Franziska (2018) Die digitale Renaissance der Nachbarschaft. Soziale Medien als Instrument postmoderner Nachbarschaftsbildung In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung H. 4/2018 S. 206 ff.
- Beckmann**, Frank; Magnin, Chantal (2013) Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern. In: Institut für Sozialforschung (Hg.): IFS Working Paper 1. Frankfurt am Main.
- Beetz**, Stephan (2005) Mitgliederbeziehungen in Wohnungsgenossenschaften. Gestaltungsmöglichkeiten zwischen Unternehmertum, Partizipation und Nachbarschaft. Schriftenreihe des Instituts für Genossenschaftswesen an der HU Berlin, Bd. 63; Berlin
- Beetz**, Stephan (2007) Wohnungsgenossenschaften und Nachbarschaften. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2007, S. 241 ff
- Beetz**, Stephan (2008) Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Bd. 1/2008 (Innenstadtwohnen: Neue Herausforderungen für die Städte)
- Beetz**, Stephan (2010) Wohnungsgenossenschaften haben eine Zukunft - wenn sie ihre Mitglieder fragen. In: ZfgG Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen 3-2010 (Besprechung von Schulte-Eickel)
- Berding**, Ulrich; Klehn, Kerstin (2020) Wohnprojekte als Kristallisationspunkte für »mehr«? Zivilgesellschaftliche Initiativen im Wohnbereich und ihre Bezüge zum Quartier – eine erste Erkundung. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung H. 3/2020 S. 141 ff.
- Beuerle**, Iris (2011) Mitgliederförderung in Wohnungsgenossenschaften als Beitrag zur ökosozialen Entwicklung des Gemeinwesens. In: Susanne Elsen (Hg.): Ökosoziale Transformation, Solidarische Ökonomie und die Gestaltung des Gemeinwesens. Neu-Ulm. S. 269-280.
- Birth**, Friedhelm; Habermann-Nießé, Klaus; Klehn, Kirsten (2020) WOG Nordstadt eG – Hannover. Selbsthilfe, öffentliche Wohnraumförderung, soziale Stabilisierung eines Stadtquartiers. In: Planerin H. 1/2020 S. 21 ff
- BMI** (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) (Hg.) (2019) Neue Partner für die Quartiersentwicklung. Mit gemeinwohlorientierten Initiativen Stadt gestalten. Berlin
- Beuerle**, Iris (2014) Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. Diss. Berlin
- BMVBS** (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2006) Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Berlin

- BMVBS / BBR** (Hrsg.) (2007) Erschließen von Genossenschaftspotenzialen. Forschungen Heft 126. Bonn
- BMVBS** (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2010) Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Berlin
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung)** (2012) Genossenschaften. Innovation mit Tradition. Broschüre. Berlin.
- BMVBW** (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) (Hg.) (2004) Wohnungsgenossenschaften, Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin.
- Bölting**, Torsten; Heinze, Rolf G.; Schewerda, Anna; Vogelsang, Elisabeth (2015) Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften. Düsseldorf
- Brachmann**, Hermann (2009) Gründung einer Genossenschaft im Quartier. In: Drilling/Schnur (Hg.) Governance der Quartiersentwicklung: Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden [Springer/VS Research] S. 205 ff.
- Bruce**, Lena (2017) Corporate Urban Responsibility: Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen zwischen ökonomischer und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit. Masterarbeit am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum
- Burkhardt**, Katarina (2019) Was ist los in unseren Quartieren? – Studie der Wohnungswirtschaft zum Zusammenleben in Deutschland. In: Wohnungswirtschaft heute Dez. 2019 S. 40 ff.
- Deffner**, Veronika; Meisel, Ulli (Hg.) (2013) StadtQuartiere. Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven. Hamm [Klartext]
- Drilling**, Matthias; Schnur, Olaf (Hg.) (2009) Governance der Quartiersentwicklung: Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden [Springer/VS Research]
- Eigner**, Peter, Matis, Herbert; Resch, Andreas (1999) Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme; in: Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, hg. vom Verein für Geschichte der Stadt Wien, Wien , S. 49-100 • Onlinequelle: http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf
- Förster**, Agnes u.a. (im Erscheinen) Wohnen jenseits des Standards. Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg
- Fugmann**, Friederike; Karow-Kluge, Daniela; Selle, Klaus; Kuder, Thomas (2017) Öffentliche Räume in stadtgesellschaftlich vielfältigen Räumen. Nutzung, Wahrnehmung und Bedeutung. vhw Schriftenreihe Bd. 7. Berlin
- Gehmacher**, Ernst (1985) Vollwertiges Wohnen – Reklamephase oder Paradigmenwechsel? In: Eibl-Eibesfeldt, I., Hass, H., Freisitzer, K., Gehmacher, E. & Glück, H. (1985) Stadt und Lebensqualität. Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile. Deutsche Verlagsanstalt Stuttgart und Österreichischer Bundesverlag Wien: 163 - 178
- Grzesiok**, Svenja (2018) Bündnisse für Wohnen im Quartier: Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. Wiesbaden [Springer]
- Habermann-Nieße**, Klaus; Klehn, Kirsten (2007) Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2007, S. 223 ff.
- Haferkamp**, Svenja (2019) Wenn das Wohnen zur Gemeinschaftsaufgabe wird. In: Geographische Rundschau H. 10/2019, S. 12 ff.
- Häußermann**, Hartmut; Siebel Walter (2015) Soziologie des Wohnens. 3. überarbeitete Auflage, Weinheim [Beltz]
- Hamm**, Bernd (1973) Betrifft: Nachbarschaft. Bauwelt Fundamente Bd. 40 Düsseldorf [Bertelsmann]

- Hamm**, Bernd: Stichwort: Nachbarschaft. In: Hartmut Häußermann (Hg.) Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen 1998, S. 172–181
- Harth**, Anette; Herlyn, Ulfert; Scheller, Gitta (1999) Soziale Segregation in ostdeutschen Städten. Bisherige und zukünftige Entwicklungstrends. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung. Das Parlament (B 5/99)
- Heidegger**, Martin (1991) Bauen Wohnen Denken. In: Ulrich Conrads und Peter Neitzke (Hg.): Mensch und Raum. Das Darmstädter Gespräch 1951. Neuausgabe (= Bauwelt-Fundamente, Bd. 94). Braunschweig, S. 88–102
- Jenkis**, Helmut W. (1996) Kompendium der Wohnungswirtschaft. Dritte und erweiterte Auflage (Reprint 2018) Berlin [de Gruyter]
- Hofer**, Andreas (2020) Wer baut die Stadt der Zukunft? Wohnungsnot und Wohnungsmangel als Folge der Industrialisierung. In: Planerin Heft 1/2020, S. 5 ff.
- Hohm**, Dirk (2005) Marketing für Wohndienstleistungen. Theoretische Grundlagen, empirische Einsichten und Gestaltungsempfehlungen zur Kundenzufriedenheit und Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft, Frankfurt a.M.
- Keßler**, Jürgen (2016) Rechtsform der Genossenschaft und die Auswirkung auf Kooperationen zwischen Wohnungsgenossenschaften und Kommunen – Ein Exkurs, In: BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hg.): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen. Bonn S. 41 ff.
- Keßler**, Jürgen (2018) Wohnungsmarktakteur und Gemeinwohlorientierung: Rolle und Funktion von Wohnungsgenossenschaften – Theorie und Praxis. Einführungsreferat auf der Fachtagung „Genossenschaften in der solidarischen Stadt“ am 9. November 2018 in Dortmund unveröff. Ms. Berlin/Bochum
- Klemisch**, H.; Vogt, W. (2012) Genossenschaften und ihre Potenziale für eine sozial gerechte und nachhaltige Wirtschaftsweise. Studie im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn.
- Knabe**, Judith; van Rießen, Anne; Blandow, Rolf (Hg.) (2015) Städtische Quartiere gestalten: Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld [transcript]
- Kowalski**, Holger; Wegner, Bärbel (2014) Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft. Freiburg/Hamburg [Haufe]
- König**, Barbara (2004) Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung. Berliner Schriften z. Kooperationsforschung, Bd. 8; Berlin
- Kowalski**, Holger; Wegner, Bärbel (2013) Wohnungsgenossenschaften als Träger sozialer Aufgaben? – Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und selbstbewussten Mitgliedern beim Altonaer Spar- und Bauverein. In: Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Band 63, Heft 2. S. 115–126. <https://textpertin-hamburg.de/wp-content/uploads/2015/09/ZfgG-Beitrag.pdf>
- Kitzmann**, Robert (2019) Wohnungseigentümer im Quartier: mehr als nur Wohnraumversorgung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung Heft 2/2019 S. 103 ff.
- Krings-Heckemeier**, Marie-Therese u.a. (1998) Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern im Auftrag des GdW. GdW Schriften Bd. 48, Köln/Berlin
- Kuratorium** NRW & Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hg.) (2012a) Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und BestPractice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum.
- Kuratorium** NRW & Wohnen in Genossenschaften e.V. (Hg.) (2012b) Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften: Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum.

Lenk, Thomas; Rottmann, Oliver; Hesse, Mario (2010) Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften. Studie im Auftrag des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“. Link s.u.

Neumann-Cosel, Barbara von (2020) Zukunftsmodell genossenschaftlich wohnen. Aus der Geschichte lernen. In: Planerin Heft 1/2020, S. 8 f.

Nothegger, Barbara (2017) Sieben Stock Dorf. Wohnexperimente für eine bessere Zukunft. Wien [Residenz]

Novy, Klaus (1983) Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform. Berlin [Transit]

Novy, Klaus; Prinz, Michael (1985) Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft. Berlin /Bonn [Dietz]

Oswald, Anne von; Ress, Susanne; Pfeffer-Hoffmann, Christian (2019) Herausforderung: Zusammenleben im Quartier. Die Entwicklung von Wohnquartieren in Deutschland. Wahrnehmungen, Schwierigkeiten und Handlungsempfehlungen. Eine Studie im Auftrag des GdW durchgeführt von Minor - Wissenschaft Gesellschaft mbH. Berlin

Pätzold, Ricarda (2020) Genossenschaften und Stadtentwicklung. Wohnungspolitischer Beitrag der Genossenschaften in Deutschland In: Planerin Heft 1/2020, S. 10 ff

Robotham, David (2020) Gemeinwohlorientierung In: Planerin Heft 1/2020, S. 26 f.

Schaefer, Sigrid; Lindner, Alexandra; Schröder, Heike; Dangel, Daniel (Hg.) (2018) Quartiersforschung im Fokus der Wohnungswirtschaft. Trends und Entwicklungsperspektiven. Verlag Dorothea Rohn (Lemgo)

Schnur, Olaf; Markus, Ilka (2010) Quartiersentwicklung 2030. Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie. In: Raumforschung und Raumordnung H.3/2010 S. 181 ff

Schnur, Olaf; Becker Anna (2018) Quartiersforschung und Quartierspolitik: Perspektiven in Deutschland und Europa. In: Geographische Rundschau H. 6/2018 S. 40 ff.

Schnur, Olaf (2012) Nachbarschaft und Quartier. In: Frank Eckardt (Hg.) Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden [Springer] S. 449-474

Schnur, Olaf (2014) Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Ders. (Hg.) Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden [VS] 2. Auflage S. 21-56

Schnur, Olaf (2018) (Neue) Nachbarschaft. Skizze eines Forschungsfelds. vhw werkSTADT Nr. 23 (September 2018). Berlin

Schnur, Olaf (2019) Wohnen in (der) Nachbarschaft. Ms. zur Veröffentlichung vorgesehen in: Frank Eckardt, Sabine Meier (Hg.) Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden [Springer] [erscheint voraussichtlich 2020]

Schöningh, Christian (2020) Genossenschaften für Stadtentwicklung In: Planerin Heft 1/2020, S. 24 f.

Schreiber, Franziska; Göppert, Hannah (2018) Vernetzte Nachbarn. Wandel von Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung. vhw-Schriftenreihe Nr. 9. Berlin

Schuch, Martina (2019) Leben in Genossenschaften: Gemeinschaftlich und finanzierbar wohnen [<https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/stadtentwicklung/wohnen-genossenschaften-100.html>]

Schulte-Eckel, Kerstin (2009) Zukunftsstrategien für Wohnungsgenossenschaften vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen. Nürnberg [Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg]

Schwarz, Martin E. (2013) Strategisches Management in der Wohnungswirtschaft. Wiesbaden [Springer]

Selle, Klaus (2020): Selbst gemachte Stadt. Fragezeichen In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung H. 3/2020 S. 114 ff.

- Sinning**, Heidi; Ziervogel, Daniela (2010) Governanceansätze in der Wohnungsbestands- und Stadtteilentwicklung. In: Manfred Röber, Heidi Sinning (Hg.) Wohnen im Bestand – Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold [Rohn] S. 121 ff.
- Sinning**, Heidi (Hg.) (2017) Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stuttgart [Fraunhofer IRB Verlag]
- Sinning**, Heidi; Spars, Guido Hg. (2019) Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Stuttgart [Fraunhofer]
- Skok**, Heike (2020) Genossenschaftliche Synergien nutzen. In: Planerin Heft 1/2020, S. 18 ff.
- VdW** Rheinland Westfalen (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V.) (Hg.) (2012) Das leisten Wohnungsgenossenschaften in NRW. Düsseldorf
- vdw** Niedersachsen Bremen (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.) (Hg.) (2017): Wie geht Quartier? Praxisbeispiele aus der Wohnungswirtschaft. Hannover
- Wegner**, Bärbel; Kowalski, Holger (2014) Alles eine Frage der Haltung: Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft. Freiburg/Hamburg [Haufe]
- Wegner**, Bärbel; Pieper, Anke; Stahnke, Holmer (2012) Wohnen bei Genossenschaften, Basics, Geschichte, Projekte. Hamburg
- Wehrheim**, Jan (2015) Quartier – Stadt – Gesellschaft. In Judith Knabe u.a. (Hg.), Städtische Quartiere gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld [transcript].
- Wilde**, David P. (2014) Soziale Dienste in Wohnungsgenossenschaften. Eine qualitative Analyse der Sichtweisen und Handlungsstrategien des genossenschaftlichen Managements. Diss. Bochum
- Wohnen** in Genossenschaften e.V. und Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. (Hrsg.) (2012) Starke Gemeinschaft – starke Versorgung. Betreutes Wohnen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Bochum
- Wüstenrot** Stiftung (Hg.) (2017) Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg (2. Auflage)
- Zahn**, Michael (2015) Wohnungswesen. Zwischen Kooperation und Konkurrenz – die Rolle der Wohnungsunternehmen in der Quartiersentwicklung. In: Immobilien & Finanzierung, Heft 03, S. 10- 11. Frankfurt am Main.

Links (zuletzt aufgerufen am 14.01.2020)

- Bundesministerium** (2016) Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier. Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/soziale-stadt-strategie.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- Eigner**, Peter, Matis, Herbert; Resch, Andreas (1999) Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme; in: Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, hg. vom Verein für Geschichte der Stadt Wien, Wien, S. 49-100 • Onlinequelle: http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf
- Empirica** (2000) Sozialmanagement in überforderten Wohnquartieren Artikel für vhw Forum Wohneigentum. https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/mtk03.pdf
- Hannappel**, Marc; Jakobs, Philipp (2019) Digitale Aktionsraumforschung. Neue Methoden zur Analyse von

Bewegungsprofilen im städtischen Raum, In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 2019; 77 Jg. H. 3, S. 241–255 Online: https://www.researchgate.net/publication/332549818_Digitale_Aktionsraumforschung_Neue_Methoden_zur_Analyse_von_Bewegungsprofilen_im_stadtischen_Raum

Ikea (2018) Life at Home Report 2018, https://d1u007xgn4hd1o.cloudfront.net/downloads/Life-at-Home-Report_Deutschland.pdf

Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) (2019) Wohnen in Deutschland (Berichte für das Bundespresseamt). Allensbach. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-62898-5>

Kienbaum Management Consultants, Seminar für Genossenschaftswesen der Universität zu Köln (2015) Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft. Eine Untersuchung im Auftrage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. (Endbericht). Düsseldorf. <http://www.genossenschaften.de/sites/default/files/potenziale-und-hemmnisse-von-unternehmerischen-aktivitaeten-in-der-rechtsform-der-genossenschaft-endbericht.pdf>

Lenk, Thomas; **Rottmann**, Oliver; **Hesse**, Mario (2010) Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften. Studie im Auftrag des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und der Plattform von Leipziger Wohnungsgenossenschaften „Wohnen bei uns“. Link s.u. https://www.wifa.uni-leipzig.de/fileadmin/user_upload/KOZE/Downloads/101020_Sozialrendite_Wohnungsgenossenschaften.pdf

Oswald, Anne von u.a. (2019) (s.o.) https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/GDWS_Endbericht_druck_190826c.pdf

Spar- und Bauverein eG Dortmund (o.J.) Satzung und Wahlordnung. https://www.sparbau-dortmund.de/fileadmin/user_upload/Genossenschaft/Downloadcenter/Satzung_Stand_2015.pdf

Willen, Luise (2005) Annäherungen ans Quartier. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/Downloads/ProjektwerkstattHalle_VortragWillen.pdf?__blob=publicationFile&v=2



Umfrage Genossenschaften im Quartier

Welche Rolle spielt das **Verhältnis von Quartier und Genossenschaft** bei den Aktivitäten der im Verein »Wohnen in Genossenschaften« zusammenge- schlossenen Unternehmen? Das soll mit dieser kurzen Umfrage ermittelt werden. Nach einigen Angaben zum Unternehmen fragen wir zunächst **allgemein** nach der Bedeutung des Umfeldes und **Aktivitäten aus jüngerer Zeit**. Ergänzend wären wir Ihnen für die kurze Darstellung eines oder mehrerer **Beispiele für Maßnahmen mit Quartiersbezug aus der eigenen Praxis** (Seite 4/5) dankbar.

Vorab

Wir bitten um kurze Angaben zu Ihrem Unternehmen (Name, Standort, Zahl der Wohneinheiten):

A | Allgemeine Fragen zum Quartiersbezug

1 | Welche **Bedeutung** messen Sie dem Wechselverhältnis zwischen Umfeld (Quartier/Stadtteil) und Genossenschaft (bzw. genossen- schaftlichen Beständen) zu?

- sehr hoch hoch eher gering nachrangig

ggf. Erläuterung:

2 | Welche **Umgebungsfaktoren** sind Ihres Erachtens von **besonderer Bedeutung** und waren ggf. bereits für Ihr Unternehmen Anlass zum Handeln? (*Mehrfachnennungen möglich*)

Veränderungen im Bereich:

- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgung
- Sozialstruktur
- Bausubstanz/äußeres Erscheinungsbild
- Wohnumfeld (Freiräume, Plätze, Straßen)
- Verkehr/Mobilität/ÖPNV
- Umweltbelastungen u.ä.
- Image
- Sonstiges (z.B. Aktivitäten Dritter in der Nachbarschaft):

ggf. Erläuterung:

3 | Welche Aktivitäten im eigenen Bestand wurden von Ihrem Unternehmen in den letzten (etwa 10) Jahren durchgeführt, die auch Auswirkungen auf das Umfeld (Quartier/ Stadtteil) haben?
(Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich; fügen Sie ggf. eine kurze Erläuterung – Stichwort reicht – hinzu):

- Pflege/Entwicklung des eigenen Bestandes (Modernisierungen etc.)
- Pflege, Entwicklung, Umgestaltung der Freiräume (*in der Siedlung*)
- Angebot/Einrichtungen für Familien/Kinder (z.B. Kita, Spielplätze)
- Angebote/Einrichtungen für ältere Menschen (z.B. Pflege)
- Angebote/Einrichtungen der Nahversorgung
- Angebote/Einrichtungen für Kultur, Sport und Freizeit
- Förderung des nachbarschaftlichen Lebens
- Imageverbesserung bezogen auf den eigenen Bestand
- Sonstiges:

ggf. Erläuterung:

4 | In welchen Handlungsfeldern außerhalb des eigenen Bestandes waren Sie aktiv? *(Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich; fügen Sie ggf. eine kurze Erläuterung – Stichwort reicht – hinzu):*

- Pflege, Entwicklung, Umgestaltung von Freiräumen (Plätze, Parks)
- Angebot/Einrichtungen für Familien/Kinder (z.B. Kita, Spielplätze)
- Angebote/Einrichtungen für ältere Menschen (z.B. Pflege)
- Angebote/Einrichtungen der Nahversorgung
- Mobilität/ÖPNV etc.
- Angebote/Einrichtungen für Kultur, Sport und Freizeit
- Förderung des nachbarschaftlichen Lebens im Quartier
- Imageverbesserung bezogen auf das Quartier/den Stadtteil
- (Mitwirkung am) Quartiermanagement
- Sonstiges:

ggf. Erläuterung:

5 | Abschließend bitten wir um Hinweise zur Durchführung der Maßnahmen (Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich; fügen Sie ggf. eine kurze Erläuterung – Stichwort reicht – hinzu):

- alle unsere Aktivitäten haben wir **allein** durchgeführt
- einige Aktivitäten wurden in **Selbsthilfe bzw. auf Eigeninitiative** von Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt
- bei einigen Aktivitäten haben wir **eigenständige Träger** (z.B. Vereine) initiiert/eingebunden
- bei einigen Aktivitäten haben wir mit **anderen Trägern und/oder Unternehmen kooperiert** bzw. **Netzwerke** gebildet
- einige Aktivitäten wurden in Kooperation mit der **Kommune** durchgeführt
- unsere Aktivitäten haben wir nur mit **Eigenmitteln** finanziert
- zur Durchführung von Maßnahmen wurden auch **Drittmittel** (z.B. aus dem Programm Soziale Stadt o.ä.) eingesetzt
- Sonstiges:

ggf. Erläuterung:

Senden Sie den ausgefüllten und als gesondertes Dokument gesicherten Fragebogen bitte **bis spätestens 24. Mai 2019** an s.Haferkamp@vdw-rw.de oder drucken Sie ihn aus und nutzen die Postanschrift:

Dr. Svenja Haferkamp, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) | Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

Wir danken Ihnen sehr für Ihre Mitwirkung.

B | Beispiel(e) für Maßnahmen mit Quartiersbezug aus eigener Praxis

Wenn es **Ihre Zeit zulässt**, würden wir uns über die kurze **Beschreibung eines Beispiels**, das Ihre Aktivitäten im Quartier exemplarisch illustriert, freuen. Sollten Sie mehrere Beispiele darstellen wollen, kopieren Sie einfach diesen Bogen entsprechend oft.

Angaben vorab

Wir bitten um **Angaben zum genossenschaftlichen Bestand im Quartier** (Zahl der Wohnungen und Bewohner/innen, Sozial-/Altersstruktur, Baualter, Baustruktur):

... und Angaben zum Umfeld (Quartier/ Stadtteil)

(Einwohnerzahl, Sozial-/Altersstruktur, Entwicklungsdynamik/Veränderungen; ggf. Auslöser für eigene Aktivitäten):

1 | Zuordnung des Beispiels zu einem oder mehreren **Handlungsfeld(ern)** (Zutreffendes bitte ankreuzen, Mehrfachnennung möglich)

- Pflege/Entwicklung des eigenen Bestandes (Modernisierungen etc.)
- Pflege, Entwicklung, Umgestaltung von Freiräumen (Plätze, Parks)
- Angebot/Einrichtungen für Familien/Kinder (z.B. Kita, Spielplätze)
- Angebote/Einrichtungen für ältere Menschen (z.B. Pflege)
- Angebote/Einrichtungen der Nahversorgung
- Angebote/Einrichtungen für Verbesserung der Mobilität
- Angebote/Einrichtungen für Kultur, Sport und Freizeit
- Förderung des nachbarschaftlichen Lebens im Quartier
- Imageverbesserung/Öffentlichkeitsarbeit
- (Mitwirkung am) Quartiermanagement
- Sonstiges:

ggf. Erläuterung:

2 | Anlass und Ziel des Projektes/der Maßnahmen

Was war(en) Auslöser für die Aktivitäten?

Was war das Ziel?

3 | Die konkreten Aktivitäten

Was waren die Inhalte des Projektes/der Maßnahmen?

4 | Durchführung der Maßnahmen (Finanzierung/Kooperation)

Mit welchen Mitteln (Eigen-, Dritt-...) wurde finanziert, ggf. mit wem wurde die Maßnahme durchgeführt...?

Senden Sie den ausgefüllten und als gesondertes Dokument gesicherten Fragebogen bitte **bis spätestens 24. Mai 2019** an s.Haferkamp@vdw-rw.de oder drucken Sie ihn aus und nutzen die Postanschrift:

Dr. Svenja Haferkamp, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) | Goltsteinstraße 29 | 40211 Düsseldorf

Wir danken Ihnen sehr für Ihre Mitwirkung.

Leitfragen – Vertiefende Interviews

(Bestandskarte: Im Vorfeld anfragen, ob es eine (Stadt-)Karte mit eingezeichneten eG-Beständen gibt – diese Karte mitbringen)

Vorab: Kurze persönliche Vorstellung, Erläuterungen zum Projekt »Zuhause im Quartier« und bisherige Schritte (...) Die bereits getätigte Bestandsaufnahme und durchgeführte Umfrage bilden eine wesentliche Grundlage und sollen nun durch Interviews mit ausgewählten Genossenschaften vertieft werden.

Kurze Erläuterung des Gesprächsaufbaus sowie Einverständnis für Tonaufzeichnung erfragen.

Infos der eG aus der schriftlichen Befragung: ...hier eG-spezifisch einfügen...

1. **Nachfragen zum konkreten Beispiel**

Durch Ihre Teilnahme an der Umfrage konnten wir bereits einen Eindruck der Quartiersbezüge und der Aktivitäten Ihrer Genossenschaft gewinnen. Wir möchten nun gerne auf das genannte Beispiel eingehen...

1.1 Generelle Nachfragen: Wir haben Ihren Angaben entnommen... wenn es dazu noch offene Fakten gibt: erfragen

1.2 Gründe/ Motive/ Ziele: Können sie umreißen, wie es seinerzeit zu ihren Aktivitäten kam? Was waren Anstöße, Gründe, Ziele? Woher stammte der konkrete Impuls für die Aktivität? (seitens der eG-Mitglieder/ der Stadt/ dem Umfeld?) (dabei möglichst unterscheiden: Maßnahmen im Bestand, außerhalb bzw. offen für das Umfeld)

1.3 Zielerreichung: Wurde das Angestrebte erreicht? Wurde ein Mehrwert erzielt?

1.4 Erfahrungen: Welche Erfahrungen haben Sie dabei gemacht?

- Was waren hemmende Faktoren? Gab es Widerstände? (aus der Mitgliedschaft, Prüfverband etc.)
- Was waren fördernde Faktoren?
- Wie funktioniert(e) die Kooperation?

1.5 (ggf.) Weitere Beispiele: Gibt es weitere Beispiele, die Sie durchgeführt haben bzw. durchführen möchten?

2. Allgemeines/ Querschnittsaspekte

Nun möchten wir noch einmal allgemein auf die Wechselwirkung von Genossenschaft und Quartier eingehen...

2.1 Bedeutung Umfeld: Haben Sie den Eindruck, die Bedeutung des Umfeldes für genossenschaftliche Bestände nimmt zu/ab? Warum?

2.2 Bedeutung Kooperation: Haben Sie den Eindruck, die Bedeutung von Kooperationen der Genossenschaft mit anderen Akteuren nimmt zu/ab? Warum? Hat sich die Rolle von Genossenschaften als (kooperativer) Quartiersakteur verändert?

2.3 Haltung Bewohnerschaft – Interesse und Engagement: Viele Aktivitäten der Nachbarschaftsbildung leben vom Interesse und vom Engagement der Bewohnerschaft. Nun ist gelegentlich zu hören, große Teile der Bewohnerschaft hätten an gemeinschaftsbezogenen Aktivitäten kein Interesse (Zitate aus Werkstattgespräch: »Man bemüht sich sehr, es kommt aber wenig an.«, »Insbesondere von den jungen Mitgliedern wird die Genossenschaft eher als Vermieter gesehen.«)

- Trifft das für die eG-Bewohnerschaft zu?
- Trifft das für die Quartiers-Bewohnerschaft zu? Wie ist das Interesse im Umfeld, neue Angebote wahrzunehmen?
(ggf.: Ist eine bewohner-/altersspezifische Ausgestaltung der Angebote erstrebenswert, um das Interesse zu stärken?)
- Ist das Interesse und Engagement seitens der Bewohnerschaft ein wachsendes/ schrumpfendes Potenzial? Wie sind Ihre Erfahrungen bezüglich der Unbeständigkeit des bürgerschaftlichen Engagements?
- Gibt es/ Nutzen Sie Instrumente zur Verstärkung des Interesses und des Engagements?

Vielen Dank für das Gespräch!

