

# Wohnungsgenossenschaften und Herausforderungen der kommunalen Wohnungspolitik

## Handlungsfelder, Akteure, Potenziale

**Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning**  
sinning@fh-erfurt.de

**Dipl.-Geogr. Daniela Ziervogel**  
daniela.ziervogel@fh-erfurt.de



Wohnen in Genossenschaften hat nicht zuletzt seit der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften eine Renaissance erfahren. Welche Bedeutung haben Wohnungsgenossenschaften heute? Welche Formen der Zusammenarbeit zwischen ihnen und Kommunalverwaltung und -politik gibt es? Wie lassen sie sich in die gegenwärtigen Herausforderungen der kommunalen Wohnungspolitik einordnen? Diesen Fragen geht der folgende Beitrag nach. Aktuelle Trends und Rahmenbedingungen erfordern ein Umdenken in der Wohnungswirtschaft: Zunehmend wichtiger wird ein nachfrageorientierter Ansatz zur Bestandsentwicklung. Wohnen in Genossenschaften stellt eine Wohnform zwischen Eigentum und Miete dar, die sich durch eine hohe Wohnsicherheit und Bewohnermitbestimmung auszeichnet und geeignet erscheint, auf die aktuellen Herausforderungen zu reagieren.

Gliederung	Seite
<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1 Demographischer Wandel	2
1.2 Steigende Wohnkosten durch „Zweite Miete“	6
1.3 Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände	6
1.4 Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt	7
<b>2. Handlungserfordernisse in der Wohnungswirtschaft</b>	<b>8</b>
2.1 Von der angebotsorientierten zur nachfrageorientierten Wohnungspolitik	8
2.2 Zielgruppen und Wohnformen der Zukunft	9
2.3 Handlungsfelder in der Wohnungswirtschaft	10
<b>3. Wohnungsgenossenschaften als Akteure in der Stadt- und Quartiersentwicklung</b>	<b>11</b>
3.1 Empfehlungen der Expertenkommission zu genossenschaftlichem Wohnen	12
3.2 Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens	13
3.3 Genossenschaften als Partner der Kommunalpolitik	14
<b>4. Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung: Praxisbeispiele für Kooperationsformen</b>	<b>15</b>
4.1 Schwedt (Oder): Partnerschaften zwischen Kommune und Genossenschaften	15
4.2 Chemnitz: Stadtteilgenossenschaften als intermediäre Einrichtung im Stadtumbauprozess	16
4.3 Schwerin: Nachbarschaftsförderung in Genossenschaften	17
<b>5. Abschließende Empfehlungen</b>	<b>18</b>

## 1. Einführung

### Neue Herausforderungen

Die kommunale Wohnungspolitik ist geprägt von aktuellen Rahmenbedingungen und Trends, die einleitend zu diesem Kapitel beschrieben werden sollen. Aus demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen resultieren neue Haushaltsstrukturen und Zielgruppen mit diversifizierten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt. Die so genannte „Zweite Miete“ wird bereits jetzt als problematisch eingeschätzt. Die Privatisierung eines – in einigen Städten beträchtlichen – Anteils kommunaler Wohnungsbestände führt zu neuen Akteurskonstellationen in der Stadtentwicklung.

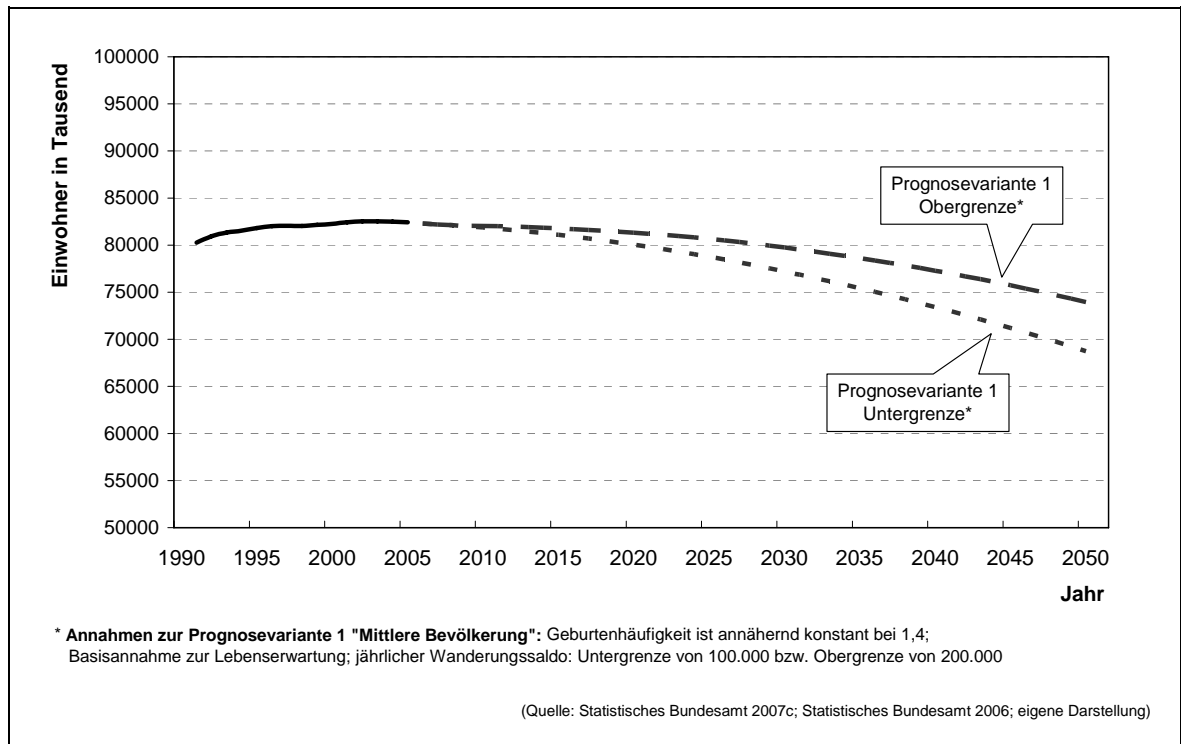
### 1.1 Demographischer Wandel

### Rückgang der Einwohnerzahlen

Die Berechnungen aus der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass in der BRD zukünftig ein Rückgang der Einwohnerzahlen erwartet wird. Je nach Annahmen zur Entwicklung der Wanderungssalden werden im Jahr 2050 entsprechend der Prognosevariante „Mittlere Bevölkerung“ 10 % bis 17 % weniger Bürger in der BRD leben als noch im Jahr 2006 (vgl. Statistisches Bundesamt 2006, 15, siehe Abb. H 3-1). Bezogen auf die neuen Bundesländer gehen die Prognosen (Variante „Mittlere Bevölkerung“) für den gleichen Zeitraum sogar von einem Rückgang um bis zu 27 % aus (vgl. Statistisches Bundesamt 2007 a, eigene Berechnung). Die räumlichen Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung sind regional bzw. lokal differenziert zu betrachten. Neben schrumpfenden wird es weiterhin wachsende und stagnierende Städte bzw. Regionen geben. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erfurt (Thüringen) ist zum Beispiel leicht abnehmend, während sie in Berlin stagniert. Eine starke Zunahme wird im süddeutschen Raum erwartet. Der demographische und soziale Wandel wird nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ in allen gesellschaftlichen Bereichen spürbar sein. Die Wohnungswirtschaft wird sich auf neue Herausforderungen einstellen müssen.

### Immer mehr Ältere

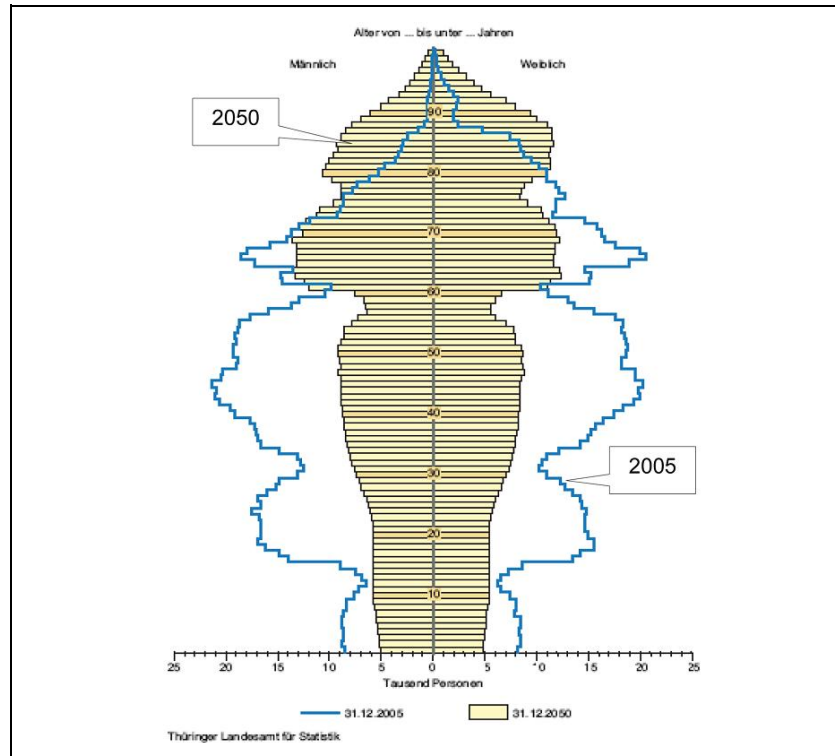
In Thüringen wird beispielsweise nach statistischen Berechnungen des Landes die Einwohnerzahl vom Jahr 2005 bis 2050 um ein Drittel zurückgehen (vgl. TLS 2007, siehe Abb. H 3-2). Mit den quantitativen Prozessen (Geburten- und Sterbezahlen, Wanderungsverhalten) sind Verschiebungen in der Altersstruktur verbunden. Der Bevölkerungsanteil im Alter von 65 Jahren und höher wird von 21 % im Jahr 2005 auf 38 % im Jahre 2050 steigen. Auf diese veränderte Gewichtung der Wohnungsmarkt relevanten Zielgruppen muss die Wohnungswirtschaft reagieren.



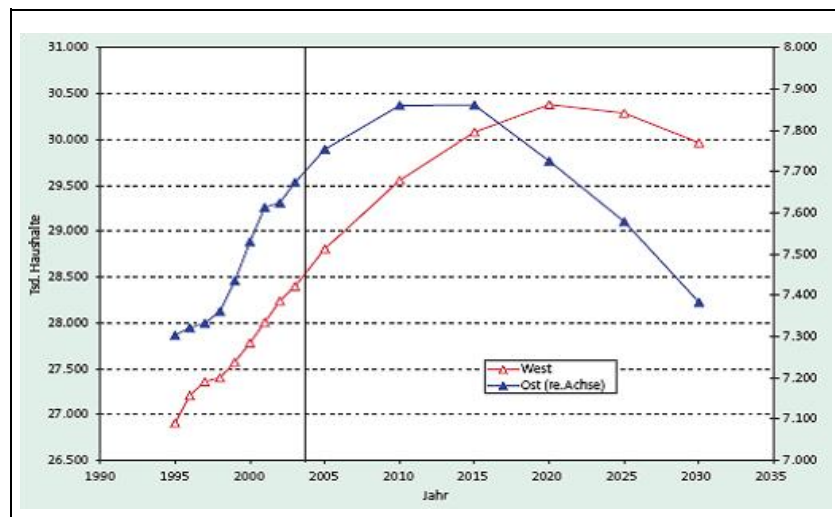
**Abb. H 3-1 Bevölkerungsentwicklung in der BRD seit 1991 und Prognose bis 2050 (Quelle: Statistisches Bundesamt 2007 c; Statistisches Bundesamt 2006; eigene Darstellung)**

Mit der Bevölkerungsentwicklung ist die Nachfrage nach Wohnraum eng verknüpft. Die Anzahl der Privathaushalte und die quantitative Nachfrage nach Wohnungen bleibt in Deutschland für die nächsten Jahre relativ konstant (Ostdeutschland bis zum Jahr 2015) oder nimmt noch leicht zu (Westdeutschland bis zum Jahr 2020). Dieser Prozess ergibt sich aus der Verkleinerung der Haushaltsgrößen, welche wesentlich auf der Zunahme der älteren Haushalte basiert. Die Anzahl der jüngeren Haushalte mit unter 50-jährigen Haushaltsvorständen ist rückläufig (vgl. LBS und empirica 2006, 18).

**Haushaltsanzahl noch relativ konstant**



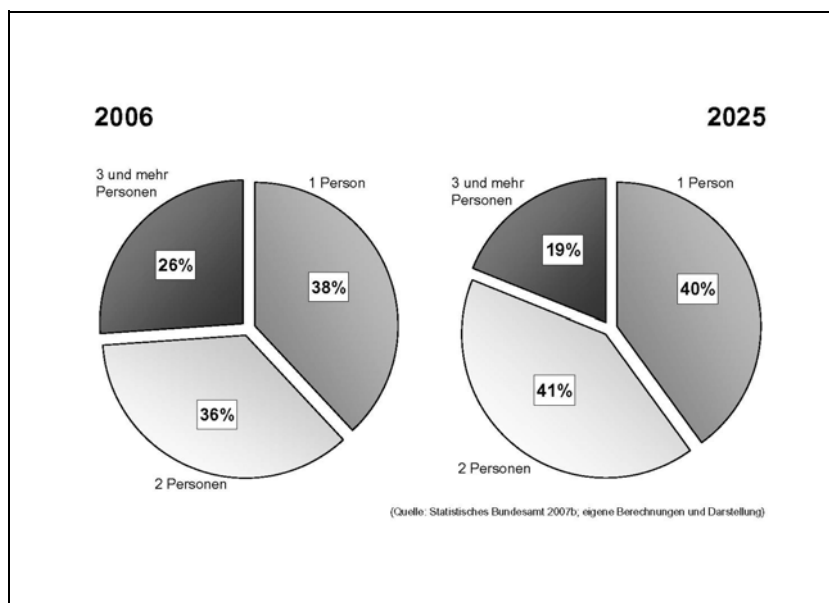
**Abb. H 3-2** Altersstruktur der Bevölkerung in Thüringen 2005 und 2050 (Quelle: TLS 2007: 17; veränderte Darstellung)



**Abb. H 3-3** Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte seit 1990 und Prognose bis 2035 (Quelle: LBS; empirica 2006, 17)

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage unterscheidet sich deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland. Nach der Prognose von LBS und empirica wird die Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte im Osten früher und wesentlich deutlicher einsetzen als im Westen. Die Haushaltszahl wird im Osten von ihrem Maximum im Jahr 2015 um etwa sechs Prozent (etwa 500 Tausend Haushalte) bis zum Jahr 2030 zurückgehen. In Westdeutschland fällt der Rückgang für den Zeitraum von 2020 (Maximum) bis 2030 mit etwas über einem Prozent (etwa 500.000 Haushalte) wesentlich kleiner aus (vgl. Abb. H 3-3).

**Große Ost-West-Unterschiede bei Wohnungsnachfrage**



**Abb. H 3-4 Neue Bundesländer: Anteile der Haushaltsgrößen 2006 und Trendvariante 2025 (Quelle: Statistisches Bundesamt 2007 b, eigene Berechnungen und Darstellung)**

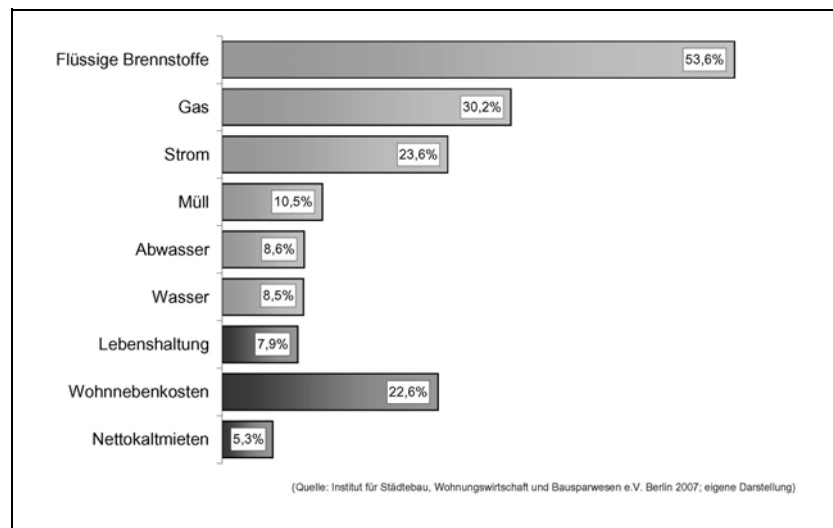
Nach der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird sich der bestehende Trend zur Verkleinerung der Haushalte bis 2025 fortsetzen: Während die Zahl der kleinen Haushalte mit ein bis zwei Personen bis 2025 zunimmt, wird die der Haushalte ab drei Personen stark rückläufig sein (siehe Abb. H 3-4). Ausgehend von einem erwarteten Anstieg einkommensschwacher Haushalte (unterbrochene Erwerbsbiographien und Altersarmut) in der Bevölkerung, wird der Bedarf an bezahlbaren und kleinen Wohnungen zunehmen.

**Immer gefragter: preiswerte kleine Wohnungen**

### Explosion der Wohnnebenkosten

## 1.2 Steigende Wohnkosten durch „Zweite Miete“

In diesem Zusammenhang ist die „Zweite Miete“ als wichtige Rahmenbedingung zu diskutieren, also die Verbrauchskosten, die monatlich neben der Kaltmiete zu zahlen sind. Gas und Heizöl sind weiterhin Preistreiber und Hauptverursacher für den überproportionalen Anstieg der Wohnnebenkosten. Insgesamt sind die Wohnnebenkosten im Zeitraum von 2001 bis 2006 um 22,6 % gestiegen und damit fast dreimal so stark wie die Lebenshaltungskosten (7,9 %, siehe Abb. H 3-5). Dies stellt die Bewohner insbesondere mit niedrigem oder keinem Einkommen vor erhebliche wirtschaftliche Probleme. Auch hier kann die Wohnungswirtschaft Verantwortung übernehmen und Lösungen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand umsetzen.



**Abb. H 3-5** Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in der BRD von 2001 bis 2006 (Quelle: IfS 2006, eigene Darstellung)

## 1.3 Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände

### Zielkonflikt: betriebswirtschaftliche Rendite versus Stadtrendite

Neben der demographischen Entwicklung und der gestiegenen Kostenbelastung für die Mieter hat die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände in den letzten Jahren einen hohen Stellenwert in Deutschland erlangt. Schlagzeilen in den Medien lösten in den Städten Diskussionen über den Zielkonflikt zwischen „Stadtrendite“ und „betriebswirtschaftlicher Rendite“ aus. Während sich Städte wie beispielsweise Dresden für einen kompletten Verkauf ihrer Bestände entschieden haben, sprechen sich andere Städte gegen den Verkauf der kommunalen Wohnungen im großen Stile aus. Zentrale Fragen dabei sind, welche Handlungs-

spielräume zur Gestaltung der Stadt bleiben und welches Steuerungspotenzial die Verwaltung dann noch hat. Bei den verschiedenen Stufen der Privatisierung ist immer nach der Gewährleistung von Gemeinwohlorientierung als kommunalem Auftrag zu fragen. Diese ist dann nicht mehr gewährleistet, wenn einkommensschwache Bewohnergruppen nicht mehr mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können.

In diesem Zusammenhang ist auch von Interesse, dass beispielsweise die Einschätzung, es sei aufgrund der zu beobachtenden Leerstände in Wohnungsbeständen von einer allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes auszugehen, nicht korrekt ist. Insbesondere für Haushalte mit geringerem und keinem Einkommen sind die Möglichkeiten zur Wohnstandortwahl nur noch auf bestimmte Teilssegmente begrenzt. Bei diesen Haushalten spielen kaum andere Faktoren als ihre finanziell begrenzten Möglichkeiten eine Rolle.

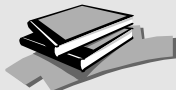
**Leerstand sorgt nicht für Entspannung**

Zwar gibt es noch keine ausreichend differenzierten Untersuchungen darüber, wie sich die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände der letzten Jahre tatsächlich auf die Mieten (Steigerung?), die Sanierung des Wohnungsbestands (Unterlassung?) und das soziale Umfeld (Verwahrlosung?) ausgewirkt hat und ob die Befürchtungen einer negativen Entwicklung eingetroffen sind, doch sind eine Verunsicherung der Mieter und die potentielle Gefahr nicht von der Hand zu weisen.

**Risiken der Wohnungsprivatisierung**

Im Hinblick auf die Kontroversen über Privatisierungen von Wohnungsbeständen und Gemeinwohlorientierung bzw. auch der Versorgung mit angemessenem Wohnraum kommt der genossenschaftlichen Wohnform eine hohe Bedeutung zu (vgl. Kapitel 3). Wohnungsgenossenschaften bieten als so genannter „dritter Weg“ zwischen Eigentum und Miete und mit ihrem Auftrag der Mitgliederförderung ein hohes Maß an Wohnsicherheit. Nach dem Identitätsprinzip verbleibt der genossenschaftliche Wohnraum in der Regel im Besitz ihrer Mitglieder. Wohnungsgenossenschaften stellen nicht die Gewinnerwirtschaftung in den Vordergrund, sondern sind bestrebt, die Wohnungsmieten möglichst gering zu halten.

**DStGB-  
Dokumentation  
Nr. 70 (2007):  
Privatisierung kommunaler Wohnungen**



**Buch-Tipp**

Wer sich vertieft mit dem Thema der Wohnungsprivatisierung beschäftigen möchte, dem sei die einschlägige DStGB-Dokumentation empfohlen. Sie stellt überblicksartig die wichtigsten Hintergründe sowie positive wie negative Erfahrungen und die Risiken dar. Die Dokumentation argumentiert aus Sicht der Kommunen. Download auf der Webseite: [www.dstgb.de](http://www.dstgb.de)

## 1.4 Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt

Die genannten Rahmenbedingungen lassen darauf schließen, dass die Bedeutung von nachfrageorientierten Ansätzen in Zukunft steigt – vor allem bedingt durch steigende Nebenkosten und zunehmende Altersarmut. Folgende Thesen können für die Wohnungswirtschaft zusammenfassend aus den genannten Rahmenbedingungen abgeleitet werden:

**Zentrale Thesen zur Wohnungspolitik**

Der demographische und soziale Wandel hat einen quantitativen und qualitativen Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur und auf alle gesellschaftlichen Bereiche.

Die Wohnungswirtschaft muss sich auf neue Haushaltsstrukturen und neue Zielgruppen mit veränderten und diversifizierten Wohnbedürfnissen einstellen.

Aufgrund steigender Wohnkosten ("Zweite Miete") und einer zugleich prognostizierten Zunahme der Altersarmut wird die Nachfrage nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zunehmen.

Privatisierungen kommunaler Wohnungsbestände engen das Steuerungspotenzial der Kommunen in der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ein.

Die genossenschaftliche Wohnform mit ihrem besonderen Auftrag der Mitgliederförderung und der hohen Wohnsicherheit gewinnt als Alternative zwischen Miete und Eigentum an Bedeutung.

## 2. Handlungserfordernisse in der Wohnungswirtschaft

Aus den erläuterten Rahmenbedingungen und Trends leiten sich hinsichtlich des Ziels einer nachhaltigen Entwicklung (wirtschaftliche, ökologische und sozialverträgliche zukünftige Entwicklung) Handlungserfordernisse für alle gesellschaftlichen Bereiche ab. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft werden in den folgenden Abschnitten diskutiert. Ausgehend von der Beschreibung zielgruppenspezifischer Wohnpräferenzen werden Handlungsfelder für einen nachfrageorientierten und integrierten Ansatz dargestellt.

### 2.1 Von der angebotsorientierten zur nachfrageorientierten Wohnungspolitik

**Neue Wohnformen, besserer Service, Mitwirkung und Marketing**

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und veränderter Wohnbedürfnisse wird in Zukunft der Wettbewerb der Wohnungsanbieter um Bewohner weiter zunehmen. Ein Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, Leerstände größeren Ausmaßes im Wohnungsbestand zu vermeiden. Neue Konzepte sind gefragt, die frühzeitig auf die sich abzeichnenden Entwicklungen eingehen. Eine zentrale Anforderung für die Wohnungswirtschaft besteht in der Entwicklung von neuen Wohnformen, Servicekonzepten, Mitwirkungsmöglichkeiten der Bewohner und Marketingstrategien. Ziel der Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft wird es sein, die gewandelten Anforderungen verstärkt aufzugreifen und die eigenen Angebote auf die Nachfrage auszurichten. Aus dem zu beobachtenden quantitativen Rückgang der Haushaltszahlen und den qualitativen Veränderungen der Haushaltsstrukturen ergibt sich ein Paradigmenwechsel von einer angebots- zu einer nachfrageori-



entierten Wohnungspolitik. Der zunehmende Anteil älterer Menschen, aber auch veränderte Wohnbedürfnisse jüngerer Generationen sowie veränderte Familienstrukturen und neue Haushaltstypen, sind bei mittel- und langfristigen Bestandsentwicklungen zu berücksichtigen.

## 2.2 Zielgruppen und Wohnformen der Zukunft

Die Orientierung an Zielgruppen nimmt eine bedeutende Rolle bei der Entwicklung zukunftsfähiger Wohnangebote ein. Die klassischen Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt sind bedingt durch Wertewandel und Ausdifferenzierung der Lebensstile neuen Nachfragemustern gewichen. Zu den klassischen Nachfragemustern kommen temporäre und mitunter sehr kurze Nutzungszyklen (Übergangswohnungen, Zweitwohnungen) hinzu. Ausgehend von den veränderten Bedingungen lassen sich neue Zielgruppen formulieren, die mit unterschiedlicher Nachfragedynamik auf den Wohnungsmarkt einwirken. Untersuchungen des BMVBW zeigen, welche Zielgruppen für Wohnungsgenossenschaften zukünftig besonders interessant sind: jüngere Nachfragegruppen, Familien, ältere Menschen, Bevölkerungsgruppen mit Marktzugangsproblemen, Wohngruppen und hochwertige Angebote.

**Neue Zielgruppen,  
neue Bedarfe**

Eine Methode zur Zielgruppenbestimmung ist die der Einteilung nach Lebensformen. Diese orientiert sich an der Zusammensetzung des Haushaltes und an der Art und Weise des Zusammenlebens. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass der gesellschaftliche Wandel (demographische, soziale Veränderungen etc.) zu neuen Haushalten mit differenzierten Ansprüchen an Wohnräume führt.

**Zielgruppen entwickeln  
sich aus diversen  
Lebensformen**

Für die genossenschaftliche Wohnform bietet sich unter Berücksichtigung der hier diskutierten Ansätze die folgende Zielgruppendifferenzierung entsprechend der spezifischen Wohnpräferenzen an:

Zielgruppe	Wohnpräferenzen
Junge Singles und Starterhaushalte	kleine und bezahlbare Wohnungen in zentraler Lage, Infrastruktur im Quartier
Einkommensstarke Gruppen	hochwertige Angebote, höhere Ansprüche an Lage, Zuschnitt, Größe der Wohnung, Service und Wohnumfeldqualität
Familien	größerer Wohnflächenbedarf, bezahlbarer Wohnraum, Infrastruktur im Quartier
Alleinerziehende	kleine bezahlbare Wohnungen, wohnumfeldnahe Betreuungsangebote
Ältere Menschen	flexible und barrierefreie Wohnformen, Erhalt der Selbstständigkeit, aktive Freizeitgestaltung, Austausch mit anderen Bewohnern, Angebote zur Altersvorsorge
Gruppen mit Marktzugangsproblemen	preiswerten Wohnraum, Angebote zur Integration in die Gemeinschaft, Kombination mit sozialen Leistungen

**Tab. H 3-1 Zielgruppenspezifische Wohnansprüche (vgl. BMVBW 2004: 354ff; Krosse 2005)**

### Neue Trends fordern Umdenken

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in der Weiterentwicklung – insbesondere bei der Qualifizierung – von Wohnungsbeständen stark gewandelte Rahmenbedingungen und Trends berücksichtigt werden müssen. Dazu gehören:



#### Definition

Nach der WHO liegt Armut vor, wenn das Einkommen einer Person unterhalb des mittleren Einkommens des jeweiligen Heimatlandes liegt. Demnach ist arm, wem monatlich weniger als die Hälfte des mittleren Einkommens zur Verfügung steht. Das mittlere Einkommen ist der aus der Einkommensverteilung des Landes berechnete Mittelwert.

Von Altersarmut spricht man, wenn die ältere Generation (65-Jährige und Ältere) betroffen ist und die Rente bzw. die Grundsicherung unter den oben genannten Betrag fällt.

Laut OECD und weiterer Organisationen wird befürchtet, dass in den kommenden Jahren die Altersarmut in Deutschland drastisch zunimmt, u. a. durch die sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus. In Bezug auf Wohnen im Alter bedeutet dies, dass kleine, kostengünstige Wohnungen, Selbst- und Nachbarschaftshilfe sowie soziale Sicherungssysteme an Bedeutung gewinnen.

Hinweis: Den Bericht „Lebenslagen in Deutschland – Der 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung“ findet man als Download unter: <http://www.bmas.de>

#### Altersarmut

- eine erhöhte Arbeits-, Freizeit- und Wohnmobilität der Bewohnerinnen und Bewohner,
- neue zielgruppenspezifische Wohnpräferenzen (Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt),
- eine veränderte Nachfrage nach Dienstleistungen und Serviceangeboten,
- eine zunehmende Bedeutung von Nachbarschaft, Gemeinschaft und ehrenamtlicher Hilfe,
- die Bezahlbarkeit von Angeboten (Stichwort „Altersarmut“).

## 2.3 Handlungsfelder in der Wohnungswirtschaft

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird die Umsetzung zukunftsfähiger, innovativer und nachfrageorientierter Wohnkonzepte in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten und neuen Marketingstrategien entscheidend für die Wohnungsmarkt- und damit auch für die Stadtentwicklung sein. Zentraler Aspekt über

alle Handlungsfelder hinweg ist die Zielgruppenorientierung, d. h. die Untersuchung der Potenziale der verschiedenen Wohnstandorte für zielgruppenspezifische Angebote und die Anpassung an deren Bedürfnisse. Folgende Handlungsfelder haben zudem zentrale Bedeutung:

- **Innovative Wohnangebote:** Damit sind u. a. zielgruppengerechte und flexible Wohnformen, innovative Grundrissvarianten und neue Gestaltungsmöglichkeiten für das Wohnumfeld gemeint.
- **Komplementäre Angebote:** Neben der Vermietung von Wohnungen wird die Verfügbarkeit zusätzlicher wohnbegleitender Dienstleistungen wichtig für den Wettbewerb der Wohnungsanbieter um Bewohner sein. Es geht um innovative Zukunftskonzepte wohnungsbezogener Dienstleistungen (hauswirtschaftliche, technische,

soziale, kommunikative) gemäß der Nachfrage der Zielgruppen und um geeignete Organisationsformen.

- **Partnerschaftliches Handeln:** Die Wohnzufriedenheit kann ganz entscheidend von den sozialen Strukturen und Nachbarschaftsverhältnissen im Wohnquartier beeinflusst werden. Dementsprechend ist die Stärkung der Eigeninitiative und der Selbstorganisation der Bewohner ein zentrales Thema. Aber auch Partnerschaften zu öffentlichen und privaten Akteuren, wie zum Beispiel zu städtischen Verwaltungen und zu anderen Wohnungsunternehmen oder Dienstleistungsbetrieben in Hinblick auf mögliche Synergieeffekte, sind hiermit gemeint.
- **Marketingstrategien:** Marketingansätze der Wohnungswirtschaft müssen sich unter den verschärften Wettbewerbsbedingungen stärker an der Nachfrage neuer Zielgruppen orientieren. Hier kann eine Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens wesentlich zur Erhöhung der Identifikation der Mieter mit dem genossenschaftlichen Wohnen und zur Stärkung des Eigenengagements und der Nachbarschaftshilfe beitragen.

Im Zusammenhang mit dem Image der Wohnungsgenossenschaften kann sich auch eine stärkere soziale Verantwortung nicht nur für die eigenen Mitglieder, sondern darüber hinaus auch für das ganze Quartier bezahlt machen. Gerade die genossenschaftliche Wohnform mit dem Anspruch der besonderen Mitgliederförderung hat erhebliche Potenziale, um den gewachsenen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht werden zu können. Der Genossenschaftsgedanke mit den Prinzipien der Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Selbsthilfe bildet eine gute Grundlage zur Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements.

**Genossenschaften  
bergen viel Potential**

### **3. Wohnungsgenossenschaften als Akteure in der Stadt- und Quartiersentwicklung**

Zunehmend ist die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunalpolitik und -verwaltung in Bezug auf Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung gefragt. Die Expertenkommission zu genossenschaftlichem Wohnen unterstreicht das Potential in der Kooperation der öffentlichen und privaten Akteure. Ob hinsichtlich des Quartiersimages, des Angebots an Dienstleistungen, der Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsorten im Wohnumfeld oder innerhalb von Gemeinschaftseinrichtungen. Hier lassen sich konkrete gemeinsame Projekte zur Verbesserung der Situation in Stadt und Quartier erreichen. Dies sei im Folgenden näher ausgeführt.

**Kooperation von  
Kommunalpolitik und  
Wohnungswirtschaft**

### 3.1 Empfehlungen der Expertenkommission zu genossenschaftlichem Wohnen

Die Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften hat in ihrem Bericht von 2004 den Wohnungsgenossenschaften erhebliche Potenziale bei der Bewältigung des demographischen und sozialen Wandels zugesprochen. Die mit der Organisationsform und der Unternehmensphilosophie verfolgten genossenschaftlichen Prinzipien eignen sich besonders gut für die Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen und bürgerschaftlichem Engagement und die Initiierung gemeinschaftlicher Projekte. Im Ergebnis der Situationsanalyse der Wohnungsgenossenschaften in der BRD wurden Handlungsfelder herausgestellt und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung formuliert.



#### Buch-Tipp

#### **BMVBW (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven**

Der vorliegende Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften bietet Hintergrundwissen und eine Fülle von wohnungspolitisch relevanten Handreichungen, wie z. B. die Genossenschaften den demografischen Wandel gestalten helfen. Insbesondere wenn bei Ihnen vor Ort die Privatisierungs-Diskussion entbrannt ist, lohnt es sich, anhand dieses Berichtes Alternativen auszuleuchten.

Die Empfehlungen sollen von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, den Wohnungsgenossenschaften und der Politik umgesetzt

und die bisherigen Forschungsaktivitäten in einzelnen Themenkomplexen vertieft werden. Es geht unter anderem um die Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungsgenossenschaften im Rahmen einer integrierten nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik sowie um abgestimmte Aktivitäten von Kommunen und Ländern zur Einbeziehung von Genossenschaften bei anstehenden Privatisierungen von kommunalen oder industriellen Beständen.

#### **Besonderheit: soziale Orientierung**

Die genannten Rahmenbedingungen, Herausforderungen, Ziele und Handlungsfelder gelten für die gesamte Wohnungswirtschaft. Das genossenschaftliche Wohnen ist ein spezifisches Segment, das sich durch seine soziale Orientierung auszeichnet. Im Folgenden wird diese Form der Wohnungswirtschaft näher beschrieben. Allen Wohnungsgenossenschaften gemein ist der Auftrag zu einer gesicherten Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder (besonderer Kündigungsschutz). Die seit den 1990er Jahren neu gegründeten kleineren Genossenschaften haben darüber hinaus auch soziale, ökologische oder nachbarschaftliche Ziele ausdrücklich in ihren Satzungen verankert.

### 3.2 Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens


In Deutschland gibt es über 2.000 Wohnungsgenossenschaften, die insgesamt 2,2 Millionen Wohnungen für etwa fünf Millionen Bewohner anbieten. Dies entspricht einem Anteil von etwa 10 % aller Mietwohnungen. Die Haushaltsstruktur der Genossenschaftsmitglieder ist aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrößen in den meisten Beständen überwiegend von kleinen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten geprägt (Anteil von 70 %). Größere Familienhaushalte sind mit einem Anteil von 20 % in Westdeutschland beziehungsweise 14 % in Ostdeutschland in geringerem Maße vertreten. Der Anteil der älteren Bewohner ist in den Wohnungsgenossenschaften deutlich höher als in anderen Haushalten (40 % Rentner im Vergleich zu 33 %).

Der genossenschaftlichen Wohnform wird ein erhebliches Potenzial bei der Wohnungsversorgung und der privaten Altersvorsorge zugesprochen. Positive Ausstrahlungseffekte für Wohnquartiere mit genossenschaftlichen Beständen werden durch den überdurchschnittlich guten baulichen Zustand, die Pflege des Wohnumfeldes und die Förderung von nachbarschaftlichen Beziehungen erreicht. Das Selbstverständnis der Wohnungsgenossenschaften mit den Prinzipien Identität, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung aktiviert das bürgerschaftliche Engagement der Bewohner und trägt wesentlich zu einer Stabilisierung der Wohnquartiere und zur Erhaltung des sozialen Friedens bei. Damit werden die Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner in der kommunalen Wohnungspolitik. Vor dem Hintergrund zunehmender Verkäufe kommunaler Wohnungsunternehmen stellt sich heute die Frage, inwieweit die Interessen der Mieter und der Kommunen (neben dem Ausweg aus ihrer Finanzkrise) berücksichtigt werden können, also, wie Mieter vor „Luxusmodernisierungen“, steigenden Mieten und weiteren Unsicherheiten geschützt werden und welchen Einfluss die Kommunen auf den Immobilienmarkt und die Mietentwicklung nehmen.

Im Rahmen der Debatte darüber werden neben dem Verkauf an renditeorientierte Investoren immer wieder auch die Möglichkeiten genossenschaftlicher Privatisierungsmodelle diskutiert. Dies hat zu einer Renaissance des Themas „Wohnen in Wohnungsgenossenschaften“ geführt, wie sie seit einigen Jahren zu beobachten ist. Neben dem Wohneigentum bietet das Wohnen in Wohnungsgenossenschaften ein hohes Maß an Sicherheit, insbesondere auch für die Altersvorsorge. Genossenschaften können praktisch nicht verkauft werden, da sie den Mietern quasi gehören. Damit stellen sie einen Schutz (vor „Heuschrecken“) dar und garantieren eine gewisse Planungssicherheit für alle Beteiligten.

**Ca. 10 % aller Mietwohnungen bzw. 5 Mio. Bürger genossenschaftlich**

**Genossenschaftliche Prinzipien**



**Stichwort**

Wohnungsgenossenschaften sind nicht nur wichtige, sondern auch geeignete Partner der Kommunen, da sie nach ähnlichen Prinzipien wie dem der „kommunalen Verantwortungsgemeinschaft“ arbeiten:

- Identitätsprinzip (Förderung)
- Selbstverwaltung
- Selbstverantwortung
- Selbsthilfe

**Privatisierungsfrage führt zur Renaissance der Genossenschaften**

### 3.3 Genossenschaften als Partner der Kommunalpolitik

#### Gemeinsam Wohnquartiere verbessern

Zukünftig werden die Erwartungen an die Wohnungswirtschaft, sich stärker in die soziale Entwicklung der Wohnquartiere einzubringen, zunehmen. Die Zusammenarbeit von Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik, Wohnungsunternehmen und anderen wirtschaftlichen Akteuren und der Zivilgesellschaft (z. B. Vereine, Bürgerinitiativen, Bewohnerinnen und Bewohner) kann für eine integrierte nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zukunftsweisend sein. Der Aufbau von Netzwerken und Partnerschaften zwischen den Akteuren aus Verwaltung und Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft (vgl. Abb. H 3-6: Governance-Dreieck) kann einen Beitrag zur Stabilisierung von Wohnquartieren leisten. Beispiele für das gemeinsame Engagement können Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages, das Angebot von Dienstleistungen von und für die Bewohnerinnen und Bewohner oder die Schaffung von Kommunikations- und Begegnungsorten im Wohnumfeld oder innerhalb von Gemeinschaftseinrichtungen sein. Angebote, die von einzelnen Unternehmen oder Initiativen nicht allein umgesetzt werden können, können durch gemeinsame Trägerschaften und Beteiligungen durchaus erfolgreich eingerichtet werden.

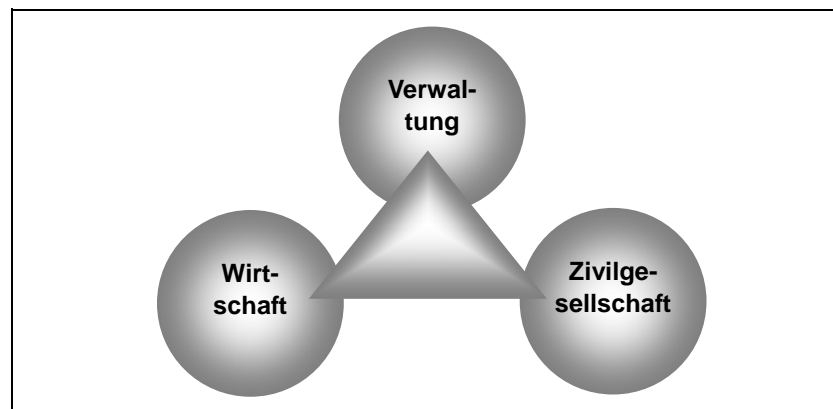


Abb. H 3-6 Governance-Dreieck

Gerade bei Projekten zur Stärkung von Gemeinwesen und Hilfenetzwerken unter den Bewohnerinnen und Bewohnern bieten die meistens gut funktionierenden nachbarschaftlichen Beziehungen unter den Mitgliedern und Mietern in Genossenschaften bewährte Anknüpfungspunkte. Festzuhalten ist, dass Wohnungsgenossenschaften „unter bestimmten Bedingungen besser als andere Eigentümer zu einer sozialen Stadtentwicklung beitragen können“ (König 2004, 19). Insbesondere aktive Genossenschaften fördern auch über die eigenen Bestände hinaus die Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner und damit die Stabilisierung des Quartiers.

Um langfristig erfolgreiche Netzwerkstrukturen zwischen den verschiedenen Akteuren in den Quartieren zu etablieren, sollte der Aufbau von Partnerschaften strategisch und frühzeitig beginnen. Die Notwendigkeiten und Möglichkeiten zum Einsatz einer intermediären Ebene als Moderator oder „Kümmerer“ der Netzwerke sollte für die betreffenden Quartiere bzw. Sozialräume geprüft werden.

**Strategischer Aufbau  
von Partnerschaften**

#### **4. Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung: Praxisbeispiele für Kooperationsformen**

Es existiert eine Reihe von neueren Ansätzen zur Förderung der Wohnungsgenossenschaften, insbesondere deren Beteiligung an der Stadt- und Quartiersentwicklung. Aus den verschiedenen Themenfeldern mit unterschiedlichen Zielstellungen sollen im Folgenden Kooperationsmöglichkeiten zwischen Genossenschaften und anderen Akteuren erläutert werden. Die hier vorgestellten Praxisbeispiele reichen von Partnerschaften zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen über intermediäre Einrichtungen für ein gemeinsames Stadtteilmanagement bis hin zur Förderung von Nachbarschaften durch die Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft.

**Vielfältige Möglichkeiten  
der Partnerschaft**

##### **4.1 Schwedt (Oder): Partnerschaften zwischen Kommune und Genossenschaften**

Kommunen können ihre stadtpolitischen Ziele oftmals nur in Kooperation mit anderen Akteuren in der Stadt umsetzen. Beispiele für eine Zusammenarbeit von Kommunalverwaltung, Wohnungsunternehmen und anderen Partnern lassen sich im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ oder bei der gemeinsamen Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten im Rahmen des „Stadtumbaus“ finden.

Verschiedene Strategien und Maßnahmen zur Bewältigung aktueller Herausforderungen in einer schrumpfenden Stadt werden in der Stadt Schwedt/Oder entwickelt und umgesetzt. Der Rückgang von Bevölkerung und Kaufkraft hat Auswirkungen auf verschiedene Bereiche: Wohnen, Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur und Image.

**Ziel: bessere  
Bewältigung der  
Schrumpfung**

Neben baulichen Maßnahmen (Wohnqualität) und Wohnumfeldmaßnahmen nehmen auch nicht-investive Maßnahmen eine besondere Rolle ein. Hierzu gehören zum Beispiel die Aktivitäten des Arbeitskreises „Soziale Stadt“. Zu den zentralen Akteuren des Arbeitskreises gehören Vertreter der Stadtverwaltung, die WOBAG Wohnungsbau-genossenschaft Schwedt e. G. und die Wohnbauten GmbH. Auch andere Institutionen des Quartiers wie z. B. Schulen, Vereine, kirchliche und soziale Einrichtungen, Bürgerinitiativen, Politiker, das Stadtteil-

**Arbeitskreis  
„Soziale Stadt“**

management und Gewerbe sind in dem Netzwerk vertreten. Die Aufgaben des Gremiums bestehen in der gemeinsamen Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für den Stadtumbau in einem stark schrumpfenden Quartier („Obere Talsandterrassen“) sowie die Diskussion und Abstimmung der Maßnahmen mit den Bewohnern.

Durch regelmäßige Treffen sind ein intensiver Austausch und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Handlungsstrategien zur Entwicklung des Quartiers gewährleistet. Die Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit den Bewohnern, insbesondere die Mieter- und Bewohnerbetreuung, schafft Vertrauen und erhöht die Akzeptanz des Stadtumbaus (auch für Abrissmaßnahmen). Dies hat positive Auswirkungen auf die Entscheidungsfindung, die Vereinbarkeit von Unternehmens- und Kommunalpolitik und die gesamte Quartiersentwicklung.

#### 4.2 Chemnitz: Stadtteilgenossenschaften als intermediäre Einrichtung im Stadtumbauprozess

**Ziel:**  
**Infrastrukturen schaffen**

Motivation für die Gründung von Stadtteilgenossenschaften ist die Etablierung bestimmter Infrastrukturen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil, also zum Beispiel das Angebot sozialer oder kultureller Aktivitäten durch eine Genossenschaft als Organisationsform. Initiatoren und Beteiligte können ganz unterschiedliche Akteure im Quartier sein: Bewohnerinnen und Bewohner, soziale Träger, Vereine und Initiativen, Wohnungsgenossenschaften und Vertreterinnen und Vertreter aus der Stadtverwaltung.

**Stadtteilgenossenschaft  
Sonnenberg e. G.**

Die Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg e. G. in Chemnitz wurde 2005 aufbauend auf einer während der Agenda 21 formierten Stadtteilinitiative gegründet. Die Wahl der genossenschaftlichen Rechtsform geht auf die Initiatoren aus der Agenda 21, der Stadtverwaltung und der innova eG zurück. Zum einen soll dadurch die Umsetzung gemeinschaftlicher Interessen im Quartier gestärkt werden – trotz möglicher Interessenskonflikte zwischen verschiedenen Mitgliedern. Zum anderen bietet diese Rechtsform die Möglichkeit, die verschiedenen Kompetenzen der Partner für eine gemeinschaftliche Entwicklung erfolgreich einzusetzen.

Neben dem Auftrag zur Mitgliederförderung hat sich die Genossenschaft die Schaffung von Arbeitsplätzen und die gemeinsame Verbesserung der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Situation in dem Stadtteil zum Ziel gesetzt. Motivation zur Gründung der Stadtteilgenossenschaft war das Fehlen einer intermediären Ebene im Stadtteil, die sich mit der aus den Stadtumbaumaßnahmen erwachsenen Notwendigkeit nach einem Stadtteilmarketing und -management ergaben. Unterstützt wird die Arbeit der Genossenschaft durch das Engagement verschiedener Akteure im Quartier aus der Bewohnerschaft, der Verwaltung, aus Vereinen, sozialen und freien Trägern und den ortsansässigen Wohnungsunternehmen GGG und SWG Chemnitz eG.



Hauptsächlich ist die Genossenschaft in den Geschäftsfeldern „Dienstleistungen für Firmen und Bewohner“ und „Stadtteilzentrum mit Bürgerbüro“ aktiv. Das Stadtteilzentrum dient als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger und beheimatet das Quartiersmanagement. Für Bewohner und Unternehmen bietet die Stadtteilgenossenschaft wohnungsnahе Dienstleistungen an, von Abrissvorbereitungen und Hausmeistertätigkeiten über Umzugsbetreuung bis hin zu Haushalts- und Einkaufshilfen. Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG war maßgeblich in der Gründungs- und Startphase der Stadtteilgenossenschaft aktiv und ist noch heute ein wichtiger Auftraggeber (vgl. vgl. Haas; Koch; Senftleben 2007, 258f). Durch das Netzwerk um die Stadtteilgenossenschaft als intermediäre Ebene ist es gelungen, das bürgerschaftliche Engagement im Stadtteil Sonnenberg zu stärken bzw. zu aktivieren und neue Projekte anzustoßen. Damit leistet dieses Akteursbündnis einen Beitrag zur Stabilisierung und zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers sowie zur Schaffung einer gemeinsamen Kommunikationsplattform (ebd., 261).

**Vielfältige wohnungsnahе Dienstleistungen**



**www.sonnenberg-chemnitz.de**

**Internet-Tipp**

Hier erfährt man alles über die Stadtteilgenossenschaft: die Historie des Stadtteils und seiner Probleme, die Aufgaben und Aktivitäten der Genossenschaft. Man spürt förmlich, wie viele aktive Bürger und weitere Akteure sich hier zusammengeschlossen haben.

**4.3 Schwerin: Nachbarschaftsförderung in Genossenschaften**

Wohnungsgenossenschaften übernehmen neben dem Auftrag zur sicheren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder auch soziale Verantwortung im Quartier. Die Förderung und Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen und Unterstützungsnetzwerke zählt im Idealfall zum Selbstverständnis der gemeinschaftsorientierten Wohnform. Vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen sind immer mehr Wohnungsgenossenschaften bemüht, die Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung stärker in die Praxis umzusetzen. Hierzu zählen zum Beispiel Initiativen zur Gründung von Selbsthilfe- oder Nachbarschaftsvereinen mit Unterstützung der Genossenschaft, das Angebot von Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier, die Förderung von Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern durch entsprechende Wohnumfeldmaßnahmen oder die Unterstützung überschaubarer Projekte und Initiativen der Mitglieder.

**Stärkung der Beziehungen und Netzwerke**

Vielfältige Ansätze zur Förderung der Nachbarschaften und des Miteinanders der Generationen werden von der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG (SWG eG) umgesetzt. Mittlerweile existieren acht Nachbarschaftstreffs „nebenan“ in den Quartieren mit Beständen der SWG, in denen Kultur- und Freizeitaktivitäten angeboten werden. Der Verein Hand in Hand e. V., der unter anderem am Aufbau und Betrieb der Nachbarschaftstreffs beteiligt ist, zählt bereits etwa 200

**Beispiel Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft**

Mitglieder. Mit der Abteilung „Soziales Management“ der SWG werden die verschiedenen sozialen Aktivitäten, Wohngebiets-, Stadtteil- und Sportfeste koordiniert und gefördert.

Die Förderung der ehrenamtlichen Aktivitäten trägt zu einer Intensivierung des Beteiligungsprozesses innerhalb der Genossenschaft und auch hinsichtlich der Beteiligung an der Quartiersentwicklung bei (vgl. SWG eG unter: [www.swg-schwerin.de](http://www.swg-schwerin.de)). Somit kann auch dieser Ansatz als erfolgreiche Strategie zur Stabilisierung und Imageaufwertung von Quartieren bezeichnet werden. Besonders hervorhebenswert ist in diesem Beispiel die Initiative der Wohnungsbaugenossenschaft, die mit der Entwicklung der eigenen Bestände auch die gesamte Quartiersentwicklung positiv beeinflusst.

## 5. Abschließende Empfehlungen



### Tipp

#### Empfehlungen der Expertenkommission an die Wohnungsgenossenschaften

- Steigerung der Bekanntheit und Popularität
- Marktgerechte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnangebotes
- Optimierung der Finanzstrukturen und Stärkung der Eigenkapitalbasis
- Genossenschaftliche Angebote für die Altersvorsorge
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation
- Aktive Mitwirkung bei Stadtentwicklung und Stadtumbau

Quelle: BMVBW 2004

Dem genossenschaftlichen Wohnen als Alternative zwischen Eigentum und Miete kommt insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Altersarmut in Deutschland, der größeren Verlässlichkeit und Sicherheit sowie der Nachbarschaftspotenziale eine hohe Bedeutung zu. Jedoch stehen die deutschen Wohnungsgenossenschaften vor großen Herausforderungen in Anbetracht der Veränderungen im Zuge des demographischen Wandels. Der höhere Anteil an älteren Menschen, der Rückgang der Bevölkerung und damit die Gefahr des Wohnungsleerstands bedürfen neuer Konzepte und frühzeitiger Lösungsstrategien.

Bezogen auf die benannten Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung der Wohnungswirtschaft und insbesondere der Wohnungsgenossenschaften stellen sich vor diesem Hintergrund eine Reihe weiterführender Fragen: Welche zukünftige Bedeutung erhält das genossenschaftliche Wohnen? Wie kann

die Identifikation der Mieter mit dem Genossenschaftsgedanken erhöht werden? Wie können nachbarschaftliche Netzwerke und Unterstützung in den Quartieren gefördert werden? Welche Kooperationsformen mit Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft sind für Wohnungsgenossenschaften geeignet, um einen ganzheitlichen Ansatz der Quartiersentwicklung zu unterstützen?

Eine wesentliche zukünftige Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften wird sein, im Sinne einer nachfrageorientierten Bestandsentwicklung ihre Wohnungs- und Dienstleistungsangebote stärker zielgruppenorientiert auszurichten. Dabei sollte eine geeignete Differenzierung der Zielgruppen entsprechend ihrer Wohnpräferenzen Berücksichtigung finden.

Bezogen auf ihr Image gilt es, die Identifikation der Mieter mit dem Genossenschaftsgedanken zu erhöhen und das genossenschaftliche Wohnen als attraktive Wohnform stärker zu vermarkten. Große Potenziale bestehen insbesondere noch darin, nachbarschaftliche Netzwerke und Kooperation mit Privaten auf- und auszubauen.

**Image verbessern,  
Identifikation stärken**

Eine besondere Herausforderung stellt das Verhältnis von Stadtentwicklung und Wohnungsgenossenschaften dar. Beide Seiten sollten erkennen, dass die Zusammenarbeit für beide Vorteile bringen kann. Aus Sicht der Stadt können Wohnungsgenossenschaften wichtige strategische Partner sein, um Stadtteile aufzuwerten und Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen, der bezahlbar bleibt. Es ist aber auch erforderlich, dass sich Genossenschaften noch stärker als bisher als Quartiersentwickler verstehen und mehr soziale Verantwortung übernehmen sollten. Von einem intakten Wohnumfeld und Quartiersimage profitieren auch ihre Bestände.

**Genossenschaften sind  
Akteure in der  
Stadtentwicklung**


**Zentrale Anforderungen an die Kommunalpolitik**

- Aufgrund der dargestellten Potenziale von Wohnungsgenossenschaften – sicheres, bezahlbares Wohnen zwischen Eigentum und Miete, Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und Stabilisierung von Quartieren – lohnt es sich, diese als wichtige dritte Säule in der Wohnungswirtschaft zu begreifen und gezielt zu stärken.
- Dazu ist es notwendig, Wohnungsgenossenschaften als aktive Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung anzuerkennen und deren Initiativen, z. B. zur Quartiersaufwertung oder zur Bewohnerbeteiligung und -aktivierung, zu fördern.
- Für die Entwicklung von Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten („Zweite Miete“) ist eine stärkere Zusammenarbeit von Politik und Wohnungswirtschaft unumgänglich. Die Einbeziehung der genossenschaftlichen Wohnform als Modell der Altersvorsorge („Wohn-Riester“) ist dafür ein wichtiger Schritt und weiter auszubauen. Darüber hinaus müssen weitere Ansätze entwickelt werden.

**Empfehlungen  
der Experten-  
kommission an die  
Politik**

- Stellenwert des genossenschaftlichen Wohnens erhöhen
- Reduzierung der Wohnkostenbelastung im Alter
- Sicherung der Wohnungsversorgung und soziale Stabilisierung von Quartieren

Quelle: BMVBW 2004



**Tipp**

### Quellenverzeichnis

- [1] BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) und BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) 2008: *Expertise „Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen“*. Abschlussbericht (BBR-Online-Publikation, Nr. 01). Online-Publikation unter: [www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_22710/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2008/DL\\_ON012008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_ON012008.pdf](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22710/DE/Veroeffentlichungen/BBR-Online/2008/DL_ON012008,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_ON012008.pdf); Zugriff am 16.10.2008.
- [2] BMVBW (Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen; Hg.) 2004: *Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven*. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin.
- [3] Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (Hg.) 2008: *Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau*. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle, Berlin, Online-Publikation unter: [www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_21272/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2008/DL\\_Statusbericht3,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL\\_Statusbericht3.pdf](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_21272/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2008/DL_Statusbericht3,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_Statusbericht3.pdf); Zugriff am 16.10.2008.
- [4] Crome, Barbara 2007: Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, in: *Informationen zur Raumentwicklung, Schwerpunkt Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung*, H. 4, Bonn, S. 211–221.
- [5] empirica; difu 2003: *Good Practice in Neubauquartieren*. Eine Analyse im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ (Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt, Bd. 9), Bonn. Online-Publikation: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=VE7MXDWN>; Zugriff am 09.10.2008.
- [6] Haas, Winfried; Koch, Elke und Senftleben, Ines 2007: Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG – ein Netzwerk zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil, in: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 4, S. 251–261.
- [7] IfS (Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e. V. Berlin, Hg.) 2006: *„Zweite Miete“: Gas und Heizöl weiterhin Preistreiber – Nebenkosten erneut mit überproportionalem Anstieg*, [www.ifs-staedtebauinstitut.de/hi/Hi2006/Hi22.pdf](http://www.ifs-staedtebauinstitut.de/hi/Hi2006/Hi22.pdf); Zugriff am 26.05.2008.
- [8] König, Barbara 2004: *Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung* (Berliner Schriften zur Kooperationsforschung, H. 8), Berlin.
- [9] Krosse, Susanne 2005: *Wohnen ist mehr. Andere Wohnkonzepte für neue Lebensformen*, Beiträge zur Planungs- und Architektursoziologie, Bd. 3, Frankfurt a. M.
- [10] LBS (Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen) und empirica ag (Hg.) 2006: *Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin*, Online-Publikation unter: [www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBU-AAa5a\\_003.pdf](http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBU-AAa5a_003.pdf); Zugriff am 21.06.2007.
- [11] Rohr-Zänker, Ruth 2006: Wohnungsmärkte im Wandel, in: Bertelsmann Stiftung (Hg.): *Wegweiser Demographischer Wandel 2020*, Bielefeld, S. 112–118. Online-Publikation: [www.wegweiserdemographie.de/handlungskonz/downloads/Wohnungsmaerkte\\_im\\_Wandel.pdf](http://www.wegweiserdemographie.de/handlungskonz/downloads/Wohnungsmaerkte_im_Wandel.pdf); Zugriff am 25.06.2007.

- [12] Sinning, Heidi (Hg.) 2007: *Stadtmanagement – Strategien zur Modernisierung der Stadt(-Region)*, 2. überarb. Auflage, Dortmund.
- [13] Statistisches Bundesamt (Hg.) 2006: *Bevölkerung Deutschlands bis 2050. Ergebnisse der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*. Wiesbaden.
- [14] Statistisches Bundesamt (Hg.) 2007 a: *Bevölkerung Deutschlands nach Bundesländern bis 2050. Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern*, Online-Publikation: [www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Content75/Bevoelkerungsentwicklung2050Laender,property=file.pdf](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/Content75/Bevoelkerungsentwicklung2050Laender,property=file.pdf); Zugriff vom 16.10.2008.
- [15] Statistisches Bundesamt (Hg.) 2007 b: *Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung von 2007*. Wiesbaden. Online-Publikation: [https://www-ec.destatis.de/csp/shop/sfg/bpm.html.cms.cBroker.cls?CSPCHD=0000000100003fw3h4B9000000ZE\\_KPPtHkzIplmeD21msYw--&cmspath=struktur,vollanzeige.csp&ID=1021048](https://www-ec.destatis.de/csp/shop/sfg/bpm.html.cms.cBroker.cls?CSPCHD=0000000100003fw3h4B9000000ZE_KPPtHkzIplmeD21msYw--&cmspath=struktur,vollanzeige.csp&ID=1021048); Zugriff am 13.10.2008.
- [16] Statistisches Bundesamt (Hg.) 2007 c: *Lange Reihe – Bevölkerung nach dem Gebietsstand*, [www.destatis.de](http://www.destatis.de); Zugriff vom 21.06.2007
- [17] TLS (Thüringer Landesamt für Statistik, Hg.) 2007: *Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2006 bis 2050. Ergebnisse der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung* (Statistischer Bericht, H. 175). Erfurt. Online-Publikation: [http://www.statistik.thueringen.de/public/pdf/2007/01105\\_2007\\_01.PDF](http://www.statistik.thueringen.de/public/pdf/2007/01105_2007_01.PDF); Zugriff vom 13.10.2008.

Anmerkung: Der Beitrag steht im Zusammenhang mit dem Forschungsprojekt „Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft“, das vom BMBF gefördert wird. An dem Forschungsprojekt arbeiten neben den Autorinnen des Fachbeitrags, Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning und Dipl.-Geogr. Daniela Ziervogel, Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer (alle ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt), Prof. Dr. Manfred Röber (Universität Leipzig) und Dipl.-Kfm. Heiko Beck (FHTW Berlin) mit.

**Informationen zu den Autorinnen:**

Prof. Dr.-Ing. Heidi Sinning ist Leiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt, Gesellschafterin des Planungsbüros KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung und Autorin zahlreicher Publikationen. Ihre Schwerpunkte liegen im Bereich Wohnungswesen, nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung sowie kommunikativer Planung und Entwicklung.

Daniela Ziervogel ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt. Sie arbeitet zu aktuellen wohnungsmarkt- und stadtentwicklungsrelevanten Themen in dem BMBF-geförderten Forschungsprojekt „Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft“ und in der Begleitforschung zum Modellvorhaben der Landeshauptstadt Erfurt im ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.

Informationen über das ISP und die Projekte finden Sie unter [www.fh-erfurt.de/isp](http://www.fh-erfurt.de/isp).