

## **Inhalt**

### **Editorial**

„Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“  
Tobia Behrens

### **Themen**

**Last exit Eigenheim? Innenentwicklung als Strategie gegen Umlandwanderung**  
Toralf González; Marcus Menzl

**Leitbild Soziale Wohnungswirtschaft**  
Tobias Behrens

**Das "Hamburger Modell für genossenschaftliches und nachbarschaftliches Wohnen"  
Der Fonds als gemeinsames Finanzierungsinstitut der Genossenschaften**  
Frank Karthaus

**Wie läßt sich das Eigenkapitalproblem neuer Genossenschaften lösen?  
Neue Konzepte für die steuerliche Förderung**  
Wolfgang Kiehle, Sonja Menzel, Reiner Schendel

### **WOHNBUND-Organisation**

**Der WOHNBUND im Internet**  
Klaus Joachim Reinig

### **Projekte und Forschung**

### **Bücher und Materialien**

### **Portrait**

## Editorial

### „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“

Unter diese Überschrift könnte man in bezug auf das Politikfeld Wohnen die gesellschaftliche Realität bzw. den Diskurs dazu stellen.

Das Wohnungsbauministerium wurde offiziell zwar nur mit dem Verkehrsministerium zusammengelegt, dennoch sprechen jetzt alle vom Ministerium für Verkehr, und die ehemaligen Wohnungsbaupolizisten mutieren zu Verkehrsexperten und bemühen sich Taktzeiten und Gleiszahlen des Transrapid nicht zu vertauschen.

Wenn in der Öffentlichkeit in den letzten Jahren das Thema Wohnen für Schlagzeilen sorgte, dann hing dies häufig mit dem Verkauf von Wohnungen der landes- oder bundeseigenen Gesellschaften zusammen bzw. mit den Konflikten über die Rechte der Altmieten.

Auch ohne die erfolgreiche Umsetzung der grossen Gesetzesreformansätze der alten Bundesregierung zum Wohnungsbau (3. Baugesetzbuch) und zum Mietrecht hat sich die Deregulierung in weiten Bereichen dieses Politikfeldes durchgesetzt.

Am gravierendsten ist die Deregulierung im Osten zu bemerken. Der Aufbau Ost ist auch im Wohnungsbau und in der Stadterneuerung durch zahlreiche Abschreibungsrüden gekennzeichnet. Anlagefonds haben aufgrund der hohen steuerlichen Abschreibungen private Gelder in Milliardenhöhe in Bauobjekte gelenkt. Viele diese Objekte sind an den konkreten Bedürfnissen der Mieter und dem tatsächlichen Bedarfen vorbei errichtet worden. Zahlreiche Objekte stehen leer, die Verluste zahlt überwiegend der Steuerzahler: Milliardenverluste, die nicht registriert werden, da es sich ja nur um "Steuermindereinnahmen" handelt.

Es ist genügend Geld vorhanden, das seinen Weg zu diversen immer noch bestehenden steuersparenden Abschreibungs- und Anlagemodellen auf dem weiten unübersichtlichen Feld des Subventionsdschungels für Besserverdienende findet.

Gestaltende Politik setzt Prioritäten, setzt Ziele und leitet Kapital dahin, wo es für innovative zukunftsweisende und soziale Zwecke gebraucht wird.

Aber die Definition der Begriffe Gestaltung, Ziel und Innovation ist in der Wohnungsbaupolitik zur Zeit obsolet.

Der wohnbund versteht dieses Info als Aufruf zum Beginn einer neuen wohnpolitischen Debatte in Deutschland. Wohnpolitik meint in diesem Zusammenhang mehr als Wohnungspolitik, die sich primär um Planung, Bau, Verwaltung und Vermarktung des Wirtschaftsguts Wohnung kümmert. Wohnen ist ein zentraler gesellschaftlicher Begriff, an dem sich die Zukunftsfähigkeit einer Gesellschaft zeigen lässt.

Der wohnbund möchte mit diesem Heft zeigen, dass es interessante Beiträge zur wohnpolitischen Debatte gibt. Es handelt sich dabei Beiträge zu Umlandwanderung und Innenentwicklung, um staatliche Förderungspolitik und kommunale Unternehmen, um neue Genossenschaften und Finanzierungskonzepte. Dieser scheinbaren Zusammenhangslosigkeit liegt die schlichte Erkenntnis zu Grunde, dass das Thema Wohnpolitik zukünftig nur als interdisziplinäres Thema behandelt werden kann. Es reicht heute nicht mehr aus, neue Wohnungsbauträger zu fordern, eine neue Planungskultur zu propagieren oder ökologische Bausysteme einzusetzen. Um Wohnpolitik als Gesellschaftspolitik wieder ins Gespräch zu bringen, muss den vielschichtigen Problemen und Fragestellungen mit integrierten Analysen und Handlungsansätzen begegnet werden.

Es ist kein Zufall, dass die Themen-Beiträge dieses Heftes aus Hamburg kommen. Hier hat sich in den letzten zehn Jahren zwischen Politik, Verwaltung, freien Trägern und Initiativen, Universitäten und Finanzierungsinstituten eine Art der Zusammenarbeit herausgebildet, die zwar nicht unverzüglich aber doch kontinuierlich Probleme der Wohnungspolitik bearbeitet und neue sinnvolle Konzepte umgesetzt hat. Interessant ist hierbei, dass sich die in Hamburg wohnungspolitisch - noch - eine bedeutende Rolle spielenden Alt Genossenschaften, bis aus wenige Ausnahmen nur unqualifiziert bisher in diese Debatte einmischten. Dabei geht es um mehr als nur einzelne Projekte sondern um wichtige Beiträge zur wohnpolitischen Debatte wie oben beschrieben. Wir sind sicher, dass ähnliche Debatten auch in

anderen Regionen geführt werden und bieten hiermit an, das wohnbund Info als Publikationsmedium zu nutzen.

Doch wer sind die Protagonisten einer zukünftigen Bewegung für eine neue Wohnpolitik? Mieterorganisationen, Gewerkschaften, ausserparlamentarische Gruppen, traditionelle Wohnungswirtschaft oder Alt Genossenschaften können diese Rolle nicht einnehmen, da sie zu sehr auf den eigenen Standort und seinen Stallgeruch verpflichtet sind.

Die einzige Chance besteht darin, dass sich neue Koalitionen einer interdisziplinären Vernunft bilden und das diese politisch anerkannt, unterstützt und gefördert werden.

Der wohnbund möchte mit diesem Heft Ideen, Konzepte und Standpunkte publizieren und hofft, das sie dazu geeignet sind, solche Koalitionen zu bilden.

Tobias Behrens, STATTAU Hamburg GmbH

## Themen:

### **Last exit Eigenheim? Innenentwicklung als Strategie gegen Umlandwanderung**

Toralf González; Marcus Menzl

#### **1. Einleitung**

Die Umlandwanderung der Bevölkerung ist ein seit Jahrzehnten mehr oder weniger drängendes Problem der Stadtpolitik. Glaubten Ende der 80er Jahre Politiker und Forscher noch, dass der Trend zum Wohnen im Umland gebrochen ist, so zeigen die seit 1991 wieder rasant steigenden Zahlen der ins Umland abwandernden Haushalte, dass das Thema nichts von seiner Aktualität verloren und sogar noch an Brisanz hinzugewonnen hat. Immer deutlicher werden die finanziellen Unterschiede zwischen reichen Umlandgemeinden und verarmenden Kernstädten, immer gravierender auch die sozialstrukturellen Polarisierungen innerhalb der Kernstädte, die zu einem nicht unerheblichen Teil aus der überdurchschnittlichen Abwanderung von jungen einkommensstarken Haushalten mit Kindern resultieren.

Die Diskussionen in Stadtforschung und Stadtpolitik haben sich dabei in den letzten Jahren zunehmend auf die Frage konzentriert, ob und wie Suburbanisierungsprozesse gesteuert werden können. Dagegen scheint die Auseinandersetzung mit den zum Fortzug aus der Stadt führenden Motiven der Haushalte weitgehend abgeschlossen zu sein. Dies ist um so verwunderlicher, als die Entwicklung von stadtpolitischen Handlungsansätzen im Umgang mit Suburbanisierungsprozessen unseres Erachtens nach nur auf der Grundlage einer möglichst detaillierten Bestimmung der Wandermotive der Haushalte möglich ist.

Betrachtet man die in der Regel angeführten Erklärungsansätze für die massenhafte Abwanderung von Haushalten ins Umland, so lassen sich unseres Erachtens einige diesen Ansätzen gemeinsame Schwächen feststellen:

- Σ Es wird bereits sehr früh von der Ebene konkreter Haushalte und damit der Vielfalt von Einflussfaktoren, die auf individueller Ebene von Relevanz sein können, abstrahiert. Fortan werden Entscheidungslogiken konstruiert, die weniger dem Denken der Haushalte entsprechen, als vielmehr dem der Stadtforscher und die insofern wirklichkeitsfern sind. Dies trifft insbesondere auf die verschiedenen "zweckrationalistischen" Ansätze zu, die die Wanderungsentscheidung entweder als Ergebnis einer nüchternen, an den Wohnungsmarktpreisen orientierten Kosten-Nutzen-Entscheidung verstehen oder die Entscheidung auf die Addition verschiedener Pro- und Contra-Aspekte des Lebens in der Stadt bzw. im Umland und deren abschliessende Bilanzierung zurückführen. Zu stark abstrahierend sind auch die Erklärungsansätze, die den Erwerb eines eigenen Hauses als festen Bestandteil des familienorientierten Lebensabschnitts ansehen - der Eigenheimwunsch bekommt in diesen Ansätzen den Charakter einer anthropologischen Konstante.
- Σ Ein grosser Teil der Variablen, die in die Wohnstandortentscheidung der Haushalte mit einfließen, ist im Laufe des Suchprozesses Schwankungen und Veränderungen unterworfen. Statische Aussagen, wonach die Haushalte das und das nun einmal wollten, sind insofern nur bedingt dazu geeignet, die Wirklichkeit adäquat wiederzugeben. Sie argumentieren ausschliesslich mit dem Ergebnis der Entscheidung und vernachlässigen systematisch sowohl den Prozess der Entscheidungsfindung als auch die Kontexte, in die die Entscheidung eingebunden ist. Eine differenziertere Herangehensweise würde dahingegen den Wunsch nach einem Eigenheim nicht bloss konstatieren und auf der Handlungsebene entsprechende Angebote bereitstellen, sondern würde fragen, warum dieser Wunsch bei so vielen Haushalten bestimmend wird und welche Bedürfnisse sich in ihm manifestieren.
- Σ Es ist hochproblematisch, Aussagen zu Wandermotiven zu treffen, ohne diese in ein Verhältnis zu den sich zum Teil erheblich voneinander unterscheidenden Lebenswelten und Entscheidungskriterien der abwandernden Haushalte zu setzen. Es lässt sich nicht verallgemeinern, zu welchem Zeitpunkt der Suche und aus welchen Gründen heraus Haushalte von der Geschosswohnung in der inneren Stadt auf das Eigenheim am Stadtrand bzw. im Umland umschwenken. Es ist daher notwendig, den Such-, Abwägungs- und Entscheidungsprozess von abgewanderten Haushalten, aber auch von solchen, die sich letztlich für den Verbleib in der Stadt entschieden haben, möglichst genau zu rekonstruieren und in der Folge eine Differenzierung nach unterschiedlichen Such- und Entscheidungslogiken und damit nach unterschiedlichen Wandertypen vorzunehmen. Basierend auf der differenzierenden Bestimmung von Wandermotiven, wären in einem

weiteren Schritt auch die Handlungsansätze der Stadtpolitik zielgruppenspezifisch zuzuschneiden.

Die TU Hamburg-Harburg hat 1998 eine auf die genannten Aspekte fokussierte empirische Untersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden mit 21 Haushalten leitfadengestützte Interviews geführt, die am Wohnort des Haushalts stattfanden (1). Dabei zeigte sich deutlich, dass es offensichtlich weder möglich ist, *das* allein ausschlaggebende Wanderungsmotiv herauszufiltern noch *den* typischen Wanderungshaushalt zu benennen. Auf der Ebene der Haushalte scheinen sich vielmehr verschiedene Motive zu überlagern und eine jeweils spezifische Gewichtung zu erfahren. Ein Ergebnis der Analyse ist der Versuch, aus den interviewten Haushalten verschiedene Wandertypen mit je spezifischen Präferenzen und Entscheidungslogiken zu bilden. Benannt sind die Typen nach dem für die Wohnortentscheidung jeweils bedeutsamsten Kriterium.

## 2. Differenzierung nach Wandertypen

### *Wandertyp 1: Preisoptimierer*

Als Preisoptimierer möchten wir die Haushalte bezeichnen, für die die Kosten des Wohnens das entscheidende Kriterium im Suchprozess darstellen. Berücksichtigt werden dabei nicht nur die unmittelbaren Wohnkosten, sondern auch Kosten, die aufgrund des Umzugs zusätzlich anfallen, wie z.B. für die Anschaffung eines zweiten Autos und die Bewältigung längerer Wege oder für die eigenverantwortliche Behebung der im Laufe der Zeit anfallenden Schäden am Eigenheim.

Ansprüche, die die gesuchte Wohnung erfüllen muss, bestehen vor allem hinsichtlich der Fläche, der Sauberkeit, dem Komfort und dem baulichen Zustand. Die neue Wohnung soll sich nicht unbedingt von der bisherigen abheben, sie soll nur grösser und grosszügiger sein; individuelle Ausgestaltungsmöglichkeiten sind diesen Haushalten nicht sonderlich wichtig. Das Wohnumfeld soll vor allem "ordentlich" sein, die Qualität des Quartiers fließt jedoch insgesamt nicht massgeblich in den Entscheidungsprozess ein. Die Wohnung wird abgekoppelt von ihrem Umfeld betrachtet, als eine Insel in einem - aus Sicht der Suchenden - weitgehend vernachlässigbaren Raum.

Preisoptimierer sind in Bezug auf die zu zahlende Miete kaum zu Anpassungen nach oben in der Lage oder dazu bereit. Sie lassen daher sehr schnell die Vorstellung fallen, eine gewünschte Wohnung in der Kernstadt zu finden, und beginnen frühzeitig, den Eigentumsmarkt zu sondieren. Dazu gehört ebenso die Beschäftigung mit den Finanzierungsformen des Eigentums und der Vergleich mit den monatlichen Belastungen durch die Miete. Den Haushalten dieses Typs gelten Mietzahlungen als irrational, da sie "nichts davon haben". Die Abwägungen reduzieren sich daher nicht nur auf den unmittelbaren Vergleich zwischen den gegenwärtig zu leistenden Zahlungen an Miete, bzw. für das Eigenheim, sondern beziehen auch die langfristige Perspektive mit ein. In dieser Hinsicht schneidet das Eigenheim, das auch Alterssicherung und Wertanlage ist und möglicherweise an die Kinder weitergegeben werden kann, aus der Sicht dieser Haushalte klar besser ab. Mit den Überlegungen zur Finanzierung und weiteren möglichen Vorteilen dieser Wohnform setzt sich die Eigenheimidee als Gegenentwurf zur städtischen Wohnung in den Vorstellungen der Haushalte fest und gewinnt eine Eigendynamik, die nicht mehr aufzuhalten ist.

Der weitere Entscheidungsprozess bei der Eigenheimsuche zieht sich oftmals in die Länge, da die Preise - das zentrale Entscheidungskriterium - starken Schwankungen unterworfen sind und bei vielen Haushalten die Sorge besteht, bei den Abwägungen mögliche Preisvorteile oder Rechentricks zu übersehen. Systematische Preisvergleiche über einen längeren Zeitraum sind daher nicht unüblich.

Wenn es notwendig wird, Abstriche an den Ausgangsvorstellungen zu machen, so werden diese eher am Objekt und bezüglich der Lage gemacht als an den preislichen Vorstellungen. Wenn beispielsweise durch den Erwerb eines bestimmten Eigenheims deutliche finanzielle Einsparungen entstehen, werden ohne grössere Schwierigkeiten auch gravierende Einschränkungen in Kauf genommen wie z.B. die Lage des Hauses an einer Hauptausfallstrasse oder die fehlende Identifikation mit dem neuen Wohnort. Sie werden zwar als Mangel benannt, führen jedoch nicht dazu, von einer Entscheidung für diesen Standort Abstand zu nehmen.

## *Wanderungstyp 2: Biographischer Zirkel*

Der zweite Typ fasst Haushalte zusammen, die einen biographischen Zirkelschluss vollziehen. Es handelt sich dabei um Personen, die in einem Eigenheim auf dem Land oder in der Vorstadt aufgewachsen sind, und die jetzt erneut in ein Eigenheim ziehen wollen. Damit verbunden ist in der Regel der Wunsch, die eigene - als glücklich empfundene - Kindheit für die eigenen Kinder wiederherzustellen. Noch deutlicher als bei den anderen Wanderungstypen sind es bei den Haushalten, die einen biographischen Zirkelschluss anstreben, zumeist die Frauen, die darauf drängen, aus der inneren Stadt fortzuziehen. Kennzeichnend für diesen Typ sind zudem die sehr starke Identifikation mit der Mutterrolle und der hohe Stellenwert, der der Kleinfamilie beigemessen wird.

Hohe Bedeutung genießen für diese Haushalte Werte wie Überschaubarkeit, Vertrautheit, Sicherheit und Dörflichkeit. Ausserdem orientieren sich Personen dieses Typs während des gesamten Such- und Entscheidungsprozesses an dem Bild des elterlichen Hauses und des Heimatortes.

Die Stadt ist für diese Personen nur eine ausbildungsbedingte und zeitlich befristete Zwischenstation, die Rückkehr aufs Land/in die Vorstadt wird folglich auch nicht als Zäsur, sondern als natürlicher Prozess verstanden. Als "normal" wird auch angesehen, dass sich das in der Stadt aufgebaute Netz an Kontakten mit der Familiengründung lockert oder sogar ganz auflöst.

Sobald die Gründe, die sie in die Stadt zogen, nicht mehr gegeben sind, werden daher Haushalte, die einen biographischen Zirkelschluss anstreben, den Umzug in ein Einfamilienhaus forcieren. Haushalte dieses Typs sind in der Regel auch durch steuernde Massnahmen nicht in der Stadt zu halten.

## *Wanderungstyp 3: Lebensqualitätsoptimierer*

Neben den beiden bislang beschriebenen Wanderungstypen sind uns im Rahmen unserer Interviews Haushalte begegnet, die üblicherweise nicht ins Blickfeld der Suburbanisierungsforschung geraten: die Lebensqualitätsoptimierer. Ihnen wird im weiteren Verlauf dieses Aufsatzes unser besonderes Augenmerk gelten.

Für die Gruppe der Lebensqualitätsoptimierer ist die Vorstellung "rauszuziehen" zu Beginn der Suche kein Thema, da sie überzeugte Stadtbewohner sind. Dahingehende Überlegungen entwickeln sich erst im Laufe des Suchprozesses, bedingt durch die Schwierigkeiten, eine den eigenen Wünschen entsprechende Wohnung in der Stadt zu finden.

Die Lebensqualitätsoptimierer stellen sehr hohe Ansprüche an ihr Wohnumfeld sowie die Atmosphäre und die individuelle Gestaltbarkeit der Wohnung. Schlüsselfertige Wohnungen/Häuser sind beispielsweise völlig undenkbar. Hier ist ein deutlicher Unterschied zu den Preisoptimierern auszumachen.

Hinsichtlich des Preises wird von den Lebensqualitätsoptimierern zwar eine Schmerzgrenze gezogen, allerdings mit der Einschränkung, diese auch zu überschreiten, wenn bei der entsprechenden Wohnung "alles stimmt". Die Bildung von Eigentum ist kein Selbstzweck, sondern wird allenfalls als Mittel zu dem Zweck betrieben, eine große und bezahlbare Wohnung zu bekommen.

Wenn sich Haushalte aus der Gruppe der Lebensqualitätsoptimierer entschliessen, ihre alte Wohnung aufzugeben, konzentriert sich ihre Suche auf innerstädtische Mietwohnungen und dabei besonders auf einige wenige Quartiere, von denen angenommen wird, dass sie der Entfaltung des eigenen Lebensstils entgegenkommen. Bevorzugt werden dabei Altbauquartiere, die sowohl hinsichtlich der sozialen Zusammensetzung als auch bezüglich der Funktionsmischung über eine gewisse Vielfalt verfügen. Von Bedeutung sind ausserdem lebendige städtische Räume in leicht erreichbarer Nähe der Wohnung. Die Haushalte dieses Typs sind durchaus bereit, im Gegenzug zu den Vorteilen der Stadt auch ein im Vergleich zum Stadtrand oder dem Umland höheres Mass an Belastungen (Lärm, weniger Grün, soziale Auseinandersetzungen etc.) in Kauf zu nehmen. Doch wurde in den Interviews sehr deutlich, dass Orte des Rückzugs aus dem hektischen städtischen Alltag unabdingbar sind, um die innere Stadt zu einem dauerhaft attraktiven Wohnort zu machen. Dies gilt insbesondere für

Familien mit kleinen Kindern.

Städtische Quartiere mit den genannten Qualitäten einschliesslich den wohnungsnahen Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten sind äusserst selten, so dass es für junge Familien fast unmöglich ist, hier eine ausreichend große und bezahlbare Wohnung zu finden.

Ein weiteres Problem, das in den Interviews angesprochen wurde, sind die dramatischen Auf- und Abwertungsprozesse, denen die Quartiere ausgesetzt sind. Es entstehen einerseits gentrifizierte Gebiete, die für junge Familien nicht mehr bezahlbar sind, und andererseits "Armutsinseln", in denen sich unterschiedlichste Problemlagen konzentrieren, und die von vielen Haushalten als nicht mehr mit Kindern bewohnbar angesehen werden. Bewohner städtischer Quartiere beobachten sehr genau, ob und wie die Stadt auf derartige Entwicklungen reagiert. Vielfach herrscht der Eindruck vor, die Stadt unternehme nichts und die Polarisierungstendenzen schreiten immer spürbarer voran. Die Unzufriedenheit über die negativen Veränderungen des Quartiers wird in vielen Fällen noch dadurch verstärkt, dass eigene Versuche, durch nachbarschaftliches und soziales Engagement die Wohn- und Lebensqualität des Quartiers zu erhalten oder zu verbessern, von der Stadt kaum unterstützt werden.

Finden Lebensqualitätsoptimierer in den von ihnen nachgefragten Quartieren keine finanzierbare Wohnung, beginnt die Überlegung zu reifen, die Stadt als Wohnort aufzugeben und ganz raus zu ziehen. Schon nach den ersten, vielleicht noch ohne konkrete Absicht durchgeführten Hausbesichtigungen erfahren die Haushalte, welche Vorteile mit dem Eigentümerstatus verbunden sind. Dies gilt z.B. für die Behandlung durch Makler, die ganz anders verläuft, als die frustrierende und z.T. demütigende Wohnungssuche. Während die Enttäuschungen zu einer Abwertung der Wohnform Mietwohnung geführt haben, erfährt das Eigenheim im Bewusstsein der Haushalte eine zunehmende Aufwertung, auch wenn die Lebensqualitätsoptimierer hierzu mitunter nicht unbedeutende ideologische Zweifel und alltagspraktische Bedenken aus dem Weg räumen müssen. Nach und nach wird es für die Haushalte vorstellbarer, in einem Eigenheim am Rande der Stadt zu leben.

Ab einem bestimmten Punkt der frustrierenden Suche verschiebt sich die Ausgangsvorstellung von der Mietwohnung zum Eigenheim. Diese Entscheidung ist ein Wendepunkt im Such- und Abwägungsprozess und stellt einen qualitativen Sprung dar, der nicht mehr rückgängig zu machen ist. Selbst wenn die Eigenheimidee ursprünglich aus der Not geboren wurde, ist sie jetzt ein positives Ziel. Es handelt sich dabei um eine Entweder-oder-Entscheidung, d.h. die Alternative zu der Mietwohnung in einem der Quartiere mit den beschriebenen Qualitäten wird nicht in einer Miet- oder Eigentumswohnung in einem anderen Stadtteil gesehen, sondern in einem Haus im Grünen.

Parallel zur Suche findet eine intensive "Selbstvergewisserung" über die getroffene Entscheidung statt. Wie bei allen "grossen Entscheidungen" gibt es einen inneren Zwang zur Selbstbestätigung. Zweifel werden verdrängt, weil sie auf Dauer nicht auszuhalten sind. Während sich die Preisoptimierer die Richtigkeit der Entscheidung z.B. durch eine intensiv betriebene Kalkulation des Preis-Leistungs-Verhältnisses bestätigen, beginnen Lebensqualitätsoptimierer oft eine Auseinandersetzung über das andere oder "richtige" Leben im Eigenheim. Es entsteht ein neues, dem jetzigen Lebensabschnitt angepasstes Bild vom "Leben im Grünen". Dabei können sich die Wertmassstäbe grundsätzlich verändern (Verhältnis zur Natur), so dass das Leben in einer Wohnung in der inneren Stadt nicht mehr vorstellbar ist. Mit dieser neu gewonnenen Perspektive verändert sich auch die Haltung zu den städtischen Konflikten: Das oft emphatische Bekenntnis zum spannungsreichen urbanen Alltag weicht einer ablehnenden oder distanzierten Haltung gegenüber der Kernstadt.

Der Abwägungsprozess und insbesondere die Loslösung von der Vorstellung, nur in der Stadt leben zu können ("Früher hätte ich mir nie vorstellen können, hier draussen zu wohnen"), dauern bei den Haushalten mitunter sehr lange, da im Gegensatz zu den Preisoptimierern der Fortzug als Bruch mit dem bisherigen Leben verstanden wird. Die Entscheidung für ein konkretes Objekt fällt hingegen - "wenn der Bauch ja sagt" - sehr schnell.

## Wanderungstyp 4: Nicht-Wanderer

Der Verlust von Lebensqualitätsoptimierern ist aus Sicht der Stadt als besonders tragisch zu bewerten, da ihr damit Haushalte verloren gehen, die über lange Zeit hinweg überzeugte Städter waren und es trotz mancher Nachteile nicht ernsthaft in Erwägung gezogen haben, an den Stadtrand abzuwandern. Entscheiden sich Haushalte, die sich in der Familienerweiterungsphase befinden und auch ökonomisch dazu in der Lage wären, Eigentum zu bilden, trotzdem für eine Mietwohnung in der Stadt, bilden sie einen eigenen Typ, und zwar die Gruppe der Nicht-Wanderer.

Ihre Entscheidung für die Stadt als Lebensort lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass die Wohnperspektive dieser Haushalte auch den Wunsch nach einem sozialen Netzwerk in unmittelbarer Nähe des Wohnorts beinhaltet. Dies zum einen, weil es den eigenen, nicht allein auf die Kleinfamilie fokussierten Lebensvorstellungen entspricht und zum anderen, weil eine Reihe praktischer Erwägungen insbesondere im Zusammenhang mit der Kinderbetreuung für ein solches Netzwerk sprechen.

Die zentrale Komponente ist für diese Gruppe daher das Wohnquartier. Wenn Kompromisse nötig werden, dann werden sie beim Preis oder auch der Wohnung gemacht, nicht jedoch beim Quartier. In Bezug auf die Hartnäckigkeit, mit der an den Ausgangsvorstellung festgehalten wird, sind es also die Nicht-Wanderer, die am wenigsten von den eigenen Ansprüchen abrücken wollen.

Die Stadt wird von den Nicht-Wanderern (im Gegensatz zu den Haushalten des Typs "Biographischer Zirkel") nicht pauschal als unverträglich für Kinder angesehen, auch wenn bestimmte negative Entwicklungen durchaus wahrgenommen werden. Die Haushalte dieses Typs sind jedoch nicht bereit, ihre eigenen Wohn- und Lebenswünsche hinter die vermuteten Bedürfnisse der Kinder zurückzustellen und allein ihretwegen an den Stadtrand auszuweichen.

Die Nicht-Wanderer treffen ihre Entscheidung, in der Stadt zu bleiben, in dem Bewusstsein, dass in späteren Lebensphasen möglicherweise andere Überlegungen die Abwägungen bestimmen werden. Damit haben sie einen ganz anderen, weitaus kurzfristigeren Zeithorizont als beispielsweise die Personen, die einen biographischen Zirkelschluss anstreben und dabei eine sehr weit vorausgreifende, von statischen Bedürfnissen ausgehende Lebensplanung betreiben.

## Zwischenresümee

Die Differenzierung nach Wanderungstypen hat deutlich gemacht, dass es simplifizierend ist, ein allzu einheitliches Bild von der Struktur und den Motiven der ins Umland abwandernden Haushalte zu zeichnen. Vielmehr müssen auch Haushalte ins Blickfeld der Suburbanisierungsforschung genommen werden, die zwar grundsätzlich eine sehr starke Bindung an die Stadt haben, die andererseits jedoch aufgrund unverminderter Engpässe in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarkts und sich eher verschlechternder Wohn- und Lebensbedingungen in vielen Stadtquartieren dazu gedrängt werden, Alternativen zur Mietwohnung in der Stadt zu entwickeln.

Die Stadtpolitik ist aufgrund der - eingangs angedeuteten - gravierenden Auswirkungen der anhaltenden Suburbanisierung auf die Kernstadt dazu aufgefordert, Handlungsansätze zur Stärkung der Stadt als Wohnstandort zu entwickeln. Dies geschieht bislang vor allem über verschiedene Strategien der Eigentumsförderung, da von der Beobachtung ausgegangen wird, dass die Abwanderung ins Umland vielfach mit der Bildung von Wohneigentum verbunden ist. Bezogen auf die geschilderten Wanderungstypen zielen Eigentumsstrategien vor allem auf die Gruppe der Preisoptimierer. Dagegen finden sich Massnahmen, die gezielt und explizit an Lebensqualitätsoptimierer oder Nicht-Wanderer gerichtet sind, bislang in den seltensten Fällen. Im folgenden soll gezeigt werden, wie Handlungsansätze aussehen können, die an Haushalten aus der Gruppe der Lebensqualitätsoptimierer orientiert sind und die dazu beitragen, einen Fortzug aus Sicht dieser für die Stadtgesellschaft bedeutsamen Haushalte obsolet werden zu lassen.



## 2. Innenentwicklung als Handlungsansatz zur Verminderung der Umlandwanderung

Der strategische Ansatz, um Lebensqualitätsoptimierer in der Stadt zu halten, reduziert sich nicht auf die Gewährung von Preisvorteilen zur Eigentumsbildung, sondern versteht Wohnungspolitik untrennbar verknüpft mit Stadtentwicklungspolitik. Ziel müsste daher die Innenentwicklung sein, d.h. die Qualifizierung der innenstadtnahen Stadtteile zu urbanen, aber auch für Familien mit Kindern bewohnbaren und bezahlbaren Räumen. Interessant werden dabei auch Fragestellungen, die zunächst nur am Rande mit der Suburbanisierung in Verbindung stehen, wie z.B. die wirksame Unterstützung der Partizipation von Bewohnern oder der Erhalt von funktional und sozial heterogen strukturierten Stadtteilen. Als Zielgruppe der Innenentwicklung sind auch Haushalte anzusehen, die sich bislang einen Fortzug aus der Stadt noch gar nicht vorstellen können (die Nicht-Wanderer), denn nur wenn es gelingt, die innere Stadt als Wohn- und Lebensort weiterzuqualifizieren, wird es möglich sein, Haushalte diesen Typs auch langfristig an die Stadt zu binden. Anderenfalls besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Nicht-Wanderer zu Entscheidungen gelangen wie sie für den Typ der Lebensqualitätsoptimierer beschrieben wurden.

Innenentwicklung bedeutet demnach, die Qualifizierung des Wohnens und Lebens in den städtischen Quartieren anzustreben. Die hinter dem Ansatz stehende Zielsetzung lautet, potentielle Abwanderer nicht nur innerhalb Hamburgs zu halten, sondern möglichst innerhalb ihres bisherigen Stadtteils.

Seit den 80er Jahren haben Strategien der Innenentwicklung nennenswerten Einfluss auf die Stadtentwicklung, wobei allerdings unter dem Terminus Innenentwicklung zum Teil sehr unterschiedliche Massnahmen verstanden werden. Das Spektrum reicht von der baulichen Nachverdichtung in Grosswohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre über die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt oder gezielte Programme zur Schliessung von Baulücken bis hin zu den verschiedenen Modernisierungs- und Revitalisierungsmassnahmen im Rahmen der Stadterneuerung.

Betrachtet man die genannten Massnahmen, so stellt sich die Frage, ob die - für sich genommen ohne Frage sinnvollen - Ansätze bereits einen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidung potentieller Umlandwanderer haben oder ob der Ansatz der Innenentwicklung nicht noch einer Erweiterung und bezüglich der Zielgruppen auch einer Präzisierung bedarf, um diese Haushalte zu erreichen.

Dem Ansatz der Innenentwicklung - wie er im folgenden verstanden werden soll - liegt die Überlegung zugrunde, dass die immer wieder vertretene Behauptung, "der überwiegende Teil der Deutschen wolle nun einmal in einem Eigenheim im Grünen wohnen", einer genaueren Betrachtung bedarf. So belegen die Ergebnisse der Haushaltsinterviews, dass die von den umzugswilligen Haushalten letztlich getroffenen Wanderungsentscheidungen vielfach nicht mit ihren Ausgangsvorstellungen übereinstimmen. Einzig der Wandertyp 'Biographischer Zirkel' hat von Beginn an das Bild vom Eigenheim im Grünen vor Augen. Die anderen Wandertypen wie die 'Preisoptimierer' und besonders die 'Lebensqualitätsoptimierer' entscheiden sich letztlich zwar auch für den Wechsel ins Eigenheim und damit vielfach für den Fortzug ins Umland, doch nicht, weil sie sich damit einen lange gehegten Traum erfüllen wollen, sondern weil sie - sei es aufgrund von Preisvergleichen oder nach erfolglos gebliebenen Bemühungen um eine Wohnung mit entsprechenden Qualitäten - zu der Erkenntnis kommen, hier eher als in der Stadt ihre Wohnbedürfnisse verwirklichen zu können. Es sind Haushalte, die die Stadt keineswegs grundsätzlich ablehnen, sondern im Gegenteil sehr genau darauf achten, über möglichst günstige Verkehrsanbindungen zwischen ihrem neuen Wohnort und der Stadt zu verfügen, um so auch weiterhin das Freizeitangebot, das kulturelle Leben und die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt nutzen zu können. Unter diesen Haushalten finden sich auch viele überzeugte Städter, die die Vielfalt, das Nebeneinander unterschiedlicher Kulturen und auch die Hektik und Anonymität der Grossstadt durchaus schätzen - die jedoch trotzdem keinen für sie geeigneten Wohnort in der inneren Stadt finden.

Als ausserordentlich nachteilig für den Wohnstandort innere Stadt erweist sich dabei zum einen das viel zu geringe Angebot an grossen und familientauglichen Wohnungen. Zum anderen werden mit dem Eigenheim im Grünen bestimmte Wohnqualitäten nachgefragt, die die Stadt nicht bietet (aber

bieten könnte): Wohnungsnahe Grün; Verfügungsrechte über den Wohnraum; Sicherheit vor Kündigungen; der Parkplatz vor der Tür; ein Ort der Privatheit, der den zeitweisen Rückzug aus der Hektik der Stadt erlaubt usw..

Die Strategie der Innenentwicklung setzt genau an diesem Punkt an. Sie möchte keineswegs die Eigenheiten städtischen Lebens leugnen, doch sie möchte sie ergänzen um eine Reihe weiterer Qualitäten, die die Stadt auch für Familien als Wohn- und Lebensstandort attraktiv macht. Konkret hiesse das z.B.

- Massnahmen zu entwickeln, die das Angebot an grossen und bezahlbaren Wohnungen für junge Familien mit Kindern erhöhen,
- saubere und attraktive Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen,
- den Strassenraum nicht dem Verkehr vorzubehalten, sondern ihn als Kommunikations- und Erlebnisraum für die Bewohner zurückzugewinnen,
- weitere Rechtsformen neben dem Eigentum zu finden, die die Wohnsicherheit erhöhen und die Verfügungsrechte der Bewohner erweitern,
- die Kinder- aber auch die Jugendlichenfreundlichkeit der Stadt durch entsprechende Angebote zu erhöhen,
- der fortschreitenden und für die Bewohner im Alltag spürbaren Polarisierung einzelner Stadtteile (Gentrifizierung, Armutsinseln) aktiv entgegenzuwirken,
- Angebote zu machen, die bestimmten Bevölkerungsgruppen wie z.B. Müttern die praktische Organisation ihres Alltags erleichtern,
- bestimmte städtische Qualitäten wie z.B. die schnelle und wohnungsnah Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu erhalten,
- belebte Erdgeschosszonen durch Ansiedlung von Läden, handwerklichen Dienstleistern u.a. zu schützen oder neu zu schaffen
- die Vorteile der Stadt gegenüber den Umlandgemeinden stärker zu akzentuieren.

Der Ansatzpunkt der Strategie der Innenentwicklung ist also darin zu sehen, dass viele der ins Eigenheim und damit oft ins Umland abwandernden Haushalte die Stadt nicht grundsätzlich ablehnen, sondern sie nur nicht mehr als geeigneten Wohnstandort ansehen - sei es aufgrund zu kleiner, bzw. zu teurer Wohnungen oder aufgrund von bestimmten Wohn- und Lebensqualitäten, auf die sie nicht länger verzichten wollen.

Wie bei der Skizzierung der Strategie der Innenentwicklung deutlich wurde, ist eines ihrer wesentlichen Kennzeichen, dass die Qualität der Wohnung in sehr engen Zusammenhang zu der des Quartiers gebracht wird und folglich auch die Wohnungspolitik nicht losgelöst von der Stadtentwicklungspolitik betrachtet wird. Hieraus resultiert allerdings auch die sehr hohe Komplexität des Ansatzes, die es fast unmöglich macht, unmittelbare Wirkungszusammenhänge herzustellen. So wird sich z.B. kaum nachweisen lassen, ob eine zusätzliche Spielstrasse tatsächlich weniger abwandernde Haushalte zur Folge hat. Für die Strategie der Innenentwicklung gilt, dass Einzelmassnahmen zumeist wirkungslos verpuffen, und dass die Wirksamkeit der Strategie in dem Masse zunimmt, in dem es gelingt, ganze Bündel von Massnahmen in einem Quartier in Gang zu bringen. Im Unterschied zu den sehr direkt steuernden Eigentumsstrategien handelt es sich bei der Innenentwicklung um eine breit angelegte und daher sehr komplexe und qualitative Steuerungsmöglichkeit, die allerdings nicht nur den Haushalten zugute kommt, die unmittelbar vor dem Fortzug stehen, sondern allen Bewohnern eines Quartiers.

1) Das Amt für Wohnungswesen der Baubehörde Hamburg hat 1998 die TU Hamburg-Harburg, AB 1-06 (Stadt- und Regionalsoziologie) mit einer wissenschaftlichen Untersuchung zu den "Auswirkungen der Umlandwanderungen auf den Hamburger Wohnungsmarkt" beauftragt. Neben der Analyse der für die Fragestellung relevanten Aspekte waren die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung eines Experten-Workshops wesentlicher Bestandteil des Auftrags. Die Interviews wurden im Rahmen der Untersuchung durchgeführt und sollten die Auswertung des verfügbaren statistischen Materials sowie der Literatur ergänzen.

## **Leitbild Soziale Wohnungswirtschaft**

Tobias Behrens

Vor der Bundestagswahl 1998 diskutierten einige Wohnungsbauexperten aus den sozialdemokratisch geführten Ländern Grundlagen für eine zukünftige Wohnungspolitik. Die Ergebnisse wurden zusammengefasst in einem Arbeitspapier mit der Überschrift „Leitbild soziale Wohnungswirtschaft“. Darin wird versucht, wohnungspolitische Positionen zu formulieren, die sich deutlich von den in den letzten sechzehn Jahren von der CDU geführten Bundesregierung entwickelten Positionen unterscheiden.

Stoff für die Koalitionsverhandlungen

Das Papier sollte für ein nach der Bundestagswahl anstehendes Regierungsprogramm Grundpositionen bzw. Zielvorstellungen sozialdemokratischer und grüner Wohnungspolitik zum Ausdruck bringen.

In den konkreten Koalitionsverhandlungen zwischen SPD und Bündnis 90/Die Grünen ist dieses Grundsatzpapier allerdings nicht weiter herangezogen worden. Hintergrund ist nicht nur die untergeordnete Rolle des Politikfeldes Wohnen und Stadtentwicklung, denn zu diesen Themen waren die Aussagen des Koalitionsvertrages sehr dünn, sondern auch, daß diese Vorstellungen in der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik umstritten sind.

Dennoch ist dieses Papier für die zukünftige Wohnungsdiskussion ein wichtiger Beitrag, denn es versucht, die Erfahrungen aus der Zeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aufzunehmen, sie zu modernisieren und sie mit aktuellen gesellschaftspolitischen Problemen und deren Lösungsstrategien in Bezug zu setzen. Dadurch setzt sich dieses Papier deutlich von den in den letzten Jahren in der Wohnungspolitik diskutierten Fragestellungen und Zielrichtungen ab und versucht eindeutig die gesellschaftspolitische Verantwortung von Wohnungspolitik stärker hervorzuheben.

Den Verfassern geht es ausschliesslich um das Themenfeld "Sozialer Wohnungsbau" bzw. um die staatliche Förderung von Mietwohnungsbau.

Das Papier ist unterteilt in drei große Abschnitte. Im ersten Teil (Vorwort) werden die allgemeinen politischen Rahmenbedingungen, unter denen die zukünftige Wohnungsbauförderung steht, dargestellt. Im zweiten und dritten Teil werden dann die beteiligten Partner der staatlichen Wohnungspolitik, zum einen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, und zum anderen die Genossenschaften, in ihren zukünftigen Aufgabestellungen neu definiert.

Wohnungspolitik und sozialer Frieden

Im ersten Teil des Vorworts wird die allgemeine gesellschaftspolitische Bedeutung des Wohnungsbaus herausgestellt, als unverzichtbarer Bestandteil der Existenz des Sozialstaats in der Bundesrepublik, "dem Politikfeld Wohnen kommt daher mehr denn je die Aufgabe sozialer Sicherung zu. Der ordnungspolitisch motivierte Glaube an eine rein marktwirtschaftlich funktionierende Wohnungswirtschaft, ggf. in erster Linie korrigiert durch staatliche Subjektförderung, trägt alleine nicht." Durch diese Kernaussage wird die allgemeine Zuständigkeit des Staates für Wohnungsbau bekräftigt und die jahrelang von der CDU/FDP geforderte Regulierung durch den Markt eine deutliche Absage erteilt. Weiterhin wird hervorgehoben, dass in einer Wohnungspolitik, die einen wichtigen Beitrag zur sozialen Sicherung und zum sozialen Frieden leiste, Genossenschaften und Unternehmen der öffentlichen Hand eine besondere Rolle zufallen werde. Diese beiden Unternehmenstypen, sind die wesentlichen Umsetzer des Leitbildes der sozialen Wohnungswirtschaft denn sie tragen seit vielen Jahrzehnten den öffentlich geförderten Wohnungsbau und haben eine Reihe von Fähigkeiten und Kompetenzen erworben. "Die öffentlichen Wohnungsunternehmen sind Partner und Instrumente bei der Bewältigung der aktuellen schweren Aufgaben von Bund, Ländern und Gemeinden. Von besonderer Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung sind zunehmend die Wohnungsbestände dieser Unternehmen, deren Bindungen ausgelaufen sind und weiter verstärkt auslaufen werden. Mit dem perspektivlosen Ausverkauf ihrer Wohnungsunternehmen verlieren die öffentlichen Eigner wesentlich mehr als sie dabei gewinnen. Auch bei akuter Finanznot gibt es sinnvollere Lösungen als den Verkauf von Wohnungsunternehmen.

An dieser Stelle bezieht das Papier Position zu den aktuellen, in der wohnungspolitischen Diskussion stattfindenden Verkaufsdiskussionen. Auf die Wohnungsunternehmen, deren Zweck nicht das Gewinnstreben, sondern eine sozial verantwortliche Wohnraumversorgung ist, sei auch künftig nicht zu verzichten. Wohnungsversorgung für alle Teile der Bevölkerung durch den freien Markt ist aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation und insbesondere der sozialen Situation weiter Bevölkerungskreise zukünftig nicht zu erreichen. Deshalb sollen in dem Leitbild soziale Wohnungswirtschaft feste Regeln aufgestellt werden, die den Unternehmen, die sich dem Leitbild unterordnen, unternehmerisch sicheres Handeln für die Zukunft garantieren. Neben den kommunalen Wohnungsunternehmen zielt dieses Papier auch auf die bestehenden Genossenschaften ab, allerdings übt das Papier Kritik an der Wohnungspolitik der Genossenschaften, in dem es formuliert, dass der Genossenschaftsgedanke revitalisiert werden soll. "Die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung sollen mit frischem Leben gefüllt werden."

Abschliessend wird im Vorwort vermerkt: "Es geht nicht um eine schlichte Reaktivierung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit. Andererseits muss man sich auch vor Elementen der Gemeinnützigkeit, die sich im Kern bewährt haben nicht scheuen. Zugleich müssen Modernitätsfortschritte, die die Unternehmen nach dem Wegfall der Gemeinnützigkeit hinsichtlich Effizienz, Flexibilität und Kundenorientierung gemacht haben, bewahrt und ausgebaut werden. Soziale Orientierung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sind die grundlegenden Orientierungspunkte der Unternehmen."

Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft

Zukünftige Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaften zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:- sie haben im Kern einen wohnungswirtschaftlichen Geschäftskreis,

- sie verfolgen Ziele aus den Bereichen Förderung der guten Nachbarschaft und des sozialen Friedens in den Wohnquartieren,
- sie haben sie ein stabiles wirtschaftliches Fundament durch die dauerhafte Vermögensbindung mit Dividendenbegrenzung und Investitionsverpflichtungen,
- sie haben Freiheiten zur Mietgestaltung und
- sie räumen den kommunalen Wohnungsämtern Belegungsrechte ein.

Als Geschäftsaktivitäten der Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaften gelten neben der Schaffung, dem Erhalt und der Verwaltung von Mietwohnungen und wohnungsbezogener Infrastruktureinrichtungen zukünftig auch Baubetreuung und Verwaltungstätigkeit für Dritte, wohnungs- und mieterbezogene Dienstleistung, Bau und Verkauf von Eigentumsmassnahmen, Stadterneuerung und Stadtentwicklung und Flächenmanagement.

Dadurch wird der Aktivitätskreis der Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaften, insbesondere auch der kommunalen Wohnungsunternehmen ausgeweitet. Im Bereich Quartiersmanagement und -entwicklung im Rahmen von sozialer Stadtentwicklung sollen neue Aufgabenfelder für Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft entwickelt werden.

Sehr detailliert setzt sich das Papier mit Begriffen wie "Förderung von guter Nachbarschaft" und "Förderung des sozialen Friedens in den Wohnquartieren" auseinander. Dabei wird deutlich herausgestellt, dass Wohnungspolitik zukünftig nicht nur das reine Schaffen und Bereitstellen von preiswertem Wohnraum ist, sondern dass Wohnungspolitik sich als soziale Gesellschaftspolitik in Wohnquartieren einem integrierten Handlungsansatz unterwerfen muss, in dem auch der Mieter mit seinen Rechten und Qualitäten als Akteur und Partner wahrgenommen wird. Im Rahmen der guten Nachbarschaft wird dann auch erwogen,

- Aktivitäten zu entwickeln, die eine stärkere Identifikation des Nutzers mit seiner Wohnung, dem Haus und dem Umfeld ermöglicht,
- den Mieter in die Betreuung und die Verwaltung des Hauses und des Wohnquartiers einzubeziehen,
- den Mietern Möglichkeiten der Begegnung zu schaffen,
- die Unterstützung und Förderung von gemeinschaftsbezogenen Aktivitäten zu fördern,
- die aktive Nachbarschaftshilfe zu forcieren und
- die Einbeziehung des Mieters in Unternehmensentscheidungen zu ermöglichen.

Noch deutlicher wird der integrative Arbeitsansatz für die Wohnungsunternehmen in dem Kapitel "Förderung des sozialen Friedens in den Wohnquartieren". Hier wird als Aufgabenbereich festgeschrieben "Mitwirkung an der Schaffung lokaler Beschäftigung, z.B.

- niedrigschwellige Arbeitsangebote für Langzeitarbeitslose,
- wohnungsnahen Arbeitsplätze insbesondere für Alleinerziehende,
- Angebote für Kinder und Jugendliche,
- Unterstützung alter Menschen,
- Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsgesellschaften, sozialen Trägern, Kommunen, etc."

Zum Thema Vermögensbindung wird eine Investitionsverpflichtung unter Berücksichtigung von Eigenkapitalausstattung, Marktsituation und Bestandsbeschaffenheit gefordert. Die ehemalige Reinvestitionsverpflichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wird damit wieder aufgenommen, d.h. die in dem Unternehmen liegenden Gewinne müssen in Projekte der sozialen Wohnungswirtschaft zurückfliessen. Weiterhin wird die Ausschüttung an den Eigentümer auf maximal 4 % des Eigenkapitals begrenzt. Im Bereich der Mieten wird den Unternehmen, die sich dem Leitbild der sozialen Wohnungswirtschaft unterordnen, eine weitgehende Flexibilität ermöglicht, d.h., dass es

möglich ist, eine unternehmensbezogene Wohnwertmiete einzurichten. Hierdurch soll es insbesondere möglich werden, quartiersbezogene Mietentscheidungen zu treffen, die bestimmte negative Entwicklung durch Wegzug besserverdienender Mieter ausschliessen soll.

Allerdings werden die Unternehmen verpflichtet, bei den nicht mehr preisgebundenen Wohnungen eine Miete festzusetzen, die deutlich unter dem Mittelwert des Mietenspiegels liegt, bzw. unterhalb des Mittelwerts der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auch beim Thema Belegungsrechte wird eine weitgehende Flexibilität den Unternehmen eingeräumt, man rückt ab von festgelegten, starren Belegungsbindungen und gestattet Einzelabsprachen zwischen den Kommunen und den Unternehmen. Grundsätzlich gilt weiterhin, dass 50 % der Wohnungen durch die Wohnungsämter belegt werden können, allerdings soll diese Zahl nicht dogmatisch angewendet werden. Sofern Segregationstendenzen sichtbar werden ist diese Quote neu festgelegt werden. Ebenso wird es möglich sein, in tendenziell sozial schwachen Gebieten von der Fehlförderungsabgabe abzusehen, um ausgewogene Bevölkerungsstrukturen herzustellen.

#### Anerkennung zum Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft

Zum zukünftigen Anerkennungsverfahren wird folgendes vorgeschlagen: "Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen für die Wohnungsunternehmen, an denen sie beteiligt sind, die Anerkennung als Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft anstreben. Ein Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft entsteht durch Anerkennung. Als Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft können Wohnungsunternehmen und Genossenschaften anerkannt werden, die sich in ihrer Satzung und Geschäftstätigkeit zu den Zielen der sozialen Wohnungswirtschaft dauerhaft bekennen. Die Anerkennung erfolgt durch die Länder. Sie prüfen regelmässig die Einhaltung der Anerkennungsvoraussetzungen (Zertifizierung)."

#### Leitbild für Förderung

Zu guter Letzt wird dann beschrieben, wo der Vorteil des Ganzen für die Unternehmen liegt. Denn zukünftig sollen

- Σ bei der Vergabe öffentlicher Mittel für Neubau, Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft vorrangig berücksichtigt werden.
- Σ die öffentlichen Hände Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft bei der Vergabe von Grundstücken vorrangig berücksichtigen und ihnen möglichst vorteilhafte Bedingungen einräumen.
- Σ Bund, Länder und Gemeinden Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft Steuervorteile, z.B. im Bereich der Körperschafts-, Gewerbe- und Grundsteuer gewähren. Die Einzelheiten lassen sich sinnvoll erst im Rahmen der Steuerreform gestalten."

Hier wird die Zielsetzung des Papiers sichtbar. Öffentliche Mittel und Grundstücke der öffentlichen Hand sollen künftig vorrangig vergeben werden, wenn sich Unternehmen den Zielsetzungen des Leitbildes anschließen, und die Zielsetzungen dieses Leitbildes gehen über die bisher im sozialen Wohnungsbau üblichen Verpflichtungen der Eigentümer hinaus. Bund, Länder und Gemeinden sichern sich mit ihren Zuschüssen weitgehende Rechte, die sie benötigen, um die zukünftigen Aufgaben einer sozialen Wohnungspolitik lösen zu können. Das bedeutet natürlich im Umkehrschluss, dass alle Unternehmen die sich nicht dem Leitbild soziale Wohnungswirtschaft unterordnen werden, zukünftig bei der Vergabe preiswerter Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau und öffentlicher Fördermittel nicht gleich gut bedacht werden.

#### Den Genossenschaftsgedanken revitalisieren

Da das Papier davon ausgeht, dass sich wohl nicht alle Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere auch die Genossenschaften, freudig diesem Leitbild unterordnen lassen, wendet sich das Papier in seinem letzten Teil auch der Situation der Wohnungsbaugenossenschaften zu. Den Genossenschaften wird attestiert, dass sie seit vielen Jahrzehnten "rechtlich und tatsächlich" bewährte Träger einer auf Dauer angelegten preisgünstigen Wohnraumversorgung sind. Allerdings sei es unter Berücksichtigung der heutigen gesellschaftlichen Problemlagen wichtig, den Genossenschaftsgedanken zu revitalisieren. "Damit sollen die für die Genossenschaften spezifizierten Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung gestärkt werden, um die volle

Leistungsfähigkeit der Rechtsform zu nutzen."

Den wichtigen Beitrag zur zukünftigen Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sollen die Wohnungsbaugenossenschaften allerdings nicht mehr dadurch erbringen, dass sie direkte öffentliche Objektförderung erhalten.

"Die weitgehende Inanspruchnahme von Mitteln der Objektförderung zur Finanzierung des Wohnungsneubaus und die daran geknüpften Mietpreis- und Belegungsbindungen haben den Selbsthilfegedanken und das Selbstverständnis der Wohnungsbaugenossenschaften beschädigt. Dies erfordert - mit angemessener Übergangsfrist - eine Neuorientierung der Förderung. Die Förderung von Genossenschaften erfolgt deshalb vorrangig durch die Förderung ihrer Mitglieder und ist steuersystematisch in die Eigentumsförderung integriert. Gefördert wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen mit einer Zulage, die sich an der steuerlichen Förderung der Bildung individuellen Wohnungseigentums orientiert. Die steuerliche Förderung wird an zwei Voraussetzungen geknüpft: die Mieten der Genossenschaften müssen bezogen auf den Wohnungstyp unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und der Einsatz der neu veräusserten Geschäftsanteile für Investitionen im Neubau oder Bestandserneuerung muss innerhalb angemessener Fristen nachgewiesen werden. Die steuerliche Förderung von Genossenschaftsmitgliedern wird nicht an die Eigentumsorientierung der Genossenschaftssatzung bzw. an die Selbstnutzung der Wohnung geknüpft."

Mit der direkten Förderung der Genossenschaftsmitglieder, bzw. der steuerlichen Berücksichtigung ihrer Genossenschaftsanteile soll die staatliche Förderung der Objekte entfallen. Die Wohnungspolitiker erhoffen sich dadurch Investitionen und Modernisierung der Bestände ohne staatliche Zuschüsse. Dennoch soll es hier und da möglich sein, staatliche Förderung zu erhalten, die ist dann allerdings an die Mietpreis- und Belegungsbindungen der Vergangenheit geknüpft. Die neuen Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigung von Genossenschaftsanteilen soll geknüpft werden an Auflagen in Bezug auf die Mietpreishöhe, diese sollen sich ebenso wie die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen. Eine direkte Förderung der Genossenschaften selber ist auch angestrebt. So soll es eine direkte steuerliche Förderung, z.B. nach den Investitionszulagengesetz in den neuen Ländern zukünftig auch für Genossenschaften geben.

#### Reaktionen der Genossenschaften

Die Reaktionen der traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften auf dieses Positionspapier war ablehnend. Auf einer Veranstaltung des Vereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens am 1.2.1999 in Hamburg wurde eindeutig das Papier abgelehnt. Die Genossenschaften fühlten sich nicht nur in ihrer unternehmerischen Freiheit beschränkt, sondern auch als Träger der staatlichen Wohnungspolitik missachtet. Hintergrund dieser Ablehnung ist natürlich die Kernaussage des Papiers, zukünftig vor allem diejenigen Unternehmen an der Ausschüttung staatlicher Subventionen teilnehmen zu lassen, die sich dem Leitbild der sozialen Wohnungswirtschaft anschließen. Das würde der genossenschaftlichen Selbständigkeit klar zuwider laufen und sie zu stark in staatliche Aufgaben einbeziehen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Abschliessend kommen die Genossenschaften zu der Feststellung: "Es bleibt festzustellen, dass die Genossenschaften auch ohne Zertifizierung und staatliche Kontrolle eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung praktizieren. Es ist daher ungerechtfertigt, über besondere Bedingungen bei Grundstücksvergabe und Bewilligung von öffentlichen Mitteln, Genossenschaften in eine bestimmte Richtung lenken zu wollen. Genossenschaften sind bei allen am Bau und der Wohnungsversorgung beteiligten Gruppen ein geschätzter Partner. Auf diese Partnerschaft sollte auch in Zukunft gesetzt werden." (aus der Stellungnahme des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. zum Leitbild vom 1.10.98)

Auf die eigentlichen Probleme, die mit der Ausformulierung des Leitbildes angegangen werden sollen, gehen die Genossenschaften bei Ihrer Stellungnahme gar nicht ein. Nur in bezug auf "nicht integrationsfähige Mietergruppen" haben die Genossenschaften eine Lösung: für sie fordern sie "Sonderwohnformen" jenseits der Verantwortung von Wohnungsunternehmen.

#### Fazit: Wohnungspolitik ist Gesellschaftspolitik

Das Papier Leitbild soziale Wohnungswirtschaft stellt einen wichtigen Beitrag zur aktuellen wohnungspolitischen Diskussion dar. Im Gegensatz zum allgemeinen main stream in diesem Politikfeld versucht es, die gesellschaftspolitische Verantwortung von Wohnungspolitik herauszuheben

und zu stärken. Durch entsprechende politische und steuerrechtliche Rahmenbedingungen sollen Kommunen in die Lage versetzt werden, über die von ihnen gesteuerten Wohnungsunternehmen stadtentwicklungspolitische Problemfelder anzugehen.

Tatsächlich gehen die Kommunen und Städte heute einen anderen Weg: sie veräußern die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, verzichten damit nicht nur langfristig auf eine Einnahmequelle, sondern darüber hinaus noch auf eine der wichtigsten innen- und sozialpolitischen Steuerungsinstrumente. Unter dem Vorwand der kurzfristigen Haushaltskonsolidierung werden hier zukünftig dringend notwendige städtische Gestaltungsspielräume dem freien Markt überlassen.

Ob allerdings die in dem Leitbild beschriebenen Akteure - kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – in der Lage sein werden, die geforderten Aufgabenstellungen kreativ umzusetzen, ist auf Grund der Kenntnis dieser Unternehmen in Frage zu stellen. Deshalb muss bei einer weiteren Diskussion der in diesem Papier angesprochenen Grundsatzüberlegungen die Frage der Umsetzung und der Akteure stärker in den Vordergrund treten.

## **Das "Hamburger Modell für genossenschaftliches und nachbarschaftliches Wohnen"**

### **Der Fonds als gemeinsames Finanzierungsinstitut der Genossenschaften**

Frank Karthaus

Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Vereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens hat eine mögliche Ausgestaltung eines genossenschaftlichen Fonds im sogenannten "Hamburger Modell für genossenschaftliches und nachbarschaftliches Wohnen" beschrieben. Das Modell geht davon aus, dass bestehende und neue Genossenschaften auf Landes- oder Bundesebene Investitions- und Solidarfonds als Sekundär-genossenschaften gründen. Mitglieder dieser Fonds-Genossenschaften sind nicht nur die Wohngenossenschaften sondern auch diejenigen, die ihr Kapital für den genossenschaftlichen Wohnungsbau anlegen wollen, um möglicherweise später genossenschaftlichen Wohnraum bei einer der angeschlossenen Genossenschaften selbst nutzen zu können.

### **Funktionen des Fonds und Art der Investitionsförderung**

Die Fonds-Genossenschaft hat folgende Funktionen:

1. Verbesserung der Eigenfinanzierung der angeschlossenen Wohngenossenschaften,
2. Aufbau gemeinsamer Spareinrichtungen für die Mitglieder zwecks Hereinnahme von Startkapital
3. Mobilisierung von privatem Kapital durch Einlagen beim Fonds
4. Erlangung einer neu definierten Genossenschaftszulage (im Rahmen des § 17 Eigenheimzulagengesetz) für Einlagen beim Fonds
5. Gründungsberatung und Dienstleistungen für ehrenamtlich arbeitende kleine Genossenschaften

Die Fonds-Genossenschaft soll den Wohngenossenschaften und damit den dortigen selbstnutzenden Mitgliedern Kapital von Steuerpflichtigen zukommen lassen, die sich damit auch die Option der späteren Nutzung einer Genossenschaftswohnung - z.B. im Alter - eröffnen möchten.

Die Fonds eG beteiligt sich bei Wohn- und Bauprojekten, indem sie den Wohngenossenschaften Eigenkapital ersetzende Mittel zur Verfügung stellt und zwar durch

- Übernahme von Geschäftsanteilen,
- Σ Darlehen,
- stille Beteiligungen und Genußrechte

Die steuerliche Förderung des Modells erfolgt durch die Eigenheimzulage für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Hierbei ist gegenüber der bisherigen Förderung nach § 17 EigZulG ein Formenwechsel bei der neuen Förderung vorgesehen: Empfänger der Zulage ist nicht nur das selbstnutzende Mitglied der primären Wohngenossenschaft sondern auch jeder Steuerpflichtige, der Genossenschaftsanteile bei zertifizierten Fonds-Genossenschaften für konkrete Bauvorhaben erwirbt.

Die Zulagenförderung über den Fonds ist sowohl wegen der Finanzierungsstruktur von Miet- und Genossenschaftswohnungen als auch wegen des Rechtscharakters der Genossenschaft geboten. Im Gegensatz zur Wohnungseigentümergeinschaft und zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat das Mitglied keinen Zugriff auf die Finanzierungsmittel, den Wert und die Veräußerbarkeit seiner Wohnung. Ziel der Genossenschaft und ihrer Förderung ist es, dass die Wertsteigerungen der Wohnungen nicht realisiert werden können, sondern an die nächste Generation weitergegeben werden. Die Entstehung von niedrigen Mieten ist bei der Förderung geradezu erwünscht. Die langfristig entstehenden Mieterhöhungsspielräume und höheren Mieterträge durch Entschuldung sollen nur zum Teil über die Beteiligung des Fonds an der Genossenschaft (s.u.) abgeschöpft werden. Ansonsten sollen sie als Rückstellungen für Instandsetzungen und Modernisierungen dienen.

### **Höhe und Form der steuerlichen Zulage für den Erwerb von Anteilen bei Wohngenossenschaften und Fonds-Genossenschaft**

Der Fonds soll fehlendes Eigenkapital bei den Projekt- oder Wohngenossenschaften zu Beginn



ersetzen gleichzeitig aber die Eigenkapitalbildung durch ein "Nachsparen" von Genossenschaftsanteilen der selbstnutzenden Mitglieder der jeweiligen Wohngenossenschaften ermöglichen; Ausgangspunkt hierbei ist, dass die Wohngenossenschaft anfangs nur einen Eigenkapitalsatz von 5 - 10 % Eigenkapital aufbringen kann, um Mitgliedern mit geringen Eigenmitteln und Finanzierungsmöglichkeiten den Beitritt zu ermöglichen. Das erforderliche weitere Eigenkapital wird durch den Fonds aufgebracht, indem er Genossenschaftsanteile bei der Wohngenossenschaft in Höhe von 20 - 25 % übernimmt. Darüber hinaus kann der Fonds sich mit Darlehen oder stillen Beteiligungen und Genußscheinen in Höhe von bis zu 50 % der Gesamtkosten beteiligen.

Die Genossenschaftszulage wird in der derzeitigen Höhe (vgl. § 17 EigZulG) gewährt für alle Steuerpflichtigen, die bei einer Wohngenossenschaft oder einer zertifizierten Fonds-Genossenschaft Genossenschaftsanteile erworben haben. D. h. Steuerpflichtige können Genossenschaftsanteile zwischen 10.000,- und 80.000,- DM erwerben, für die über 8 Jahre eine 3-prozentige genossenschaftliche Investitionszulage vom Finanzamt gezahlt wird. Die Genossenschaftszulage ist nicht an die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung gebunden. Die Kinderzulage kann nur für Selbstnutzer gewährt werden.

### **Objektbezug, Mindesteigengeld der selbstnutzenden Mitglieder von Wohngenossenschaften und Höhe der Fondsbeteiligung**

Voraussetzung für die steuerliche Zulage und die Beteiligungen der Fonds-Genossenschaft ist, dass die Genossenschaftsmitglieder für ein konkretes, durchgeplantes und vom Fonds hinsichtlich der Finanzierbarkeit geprüftes Bauvorhaben 5 bis 10 % Eigenkapital bereitgestellt haben.

Der Fonds ist als Sekundär-genossenschaft verpflichtet, die Genossenschaftsanteile, die Steuerpflichtige beim Fond erworben haben, für umsetzungsfähige und finanzierbare Bauvorhaben von angeschlossenen Wohngenossenschaften einzusetzen.

Die Beteiligung des Fonds mit ausgewiesenem zulagefähigem Kapital der Steuerpflichtigen sollte auf 75 % der Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten des Grundstücks und der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten des Gebäudes) der Wohngenossenschaft begrenzt werden. Die anerkennungsfähigen Gesamtkosten dürfen grundsätzlich 4.000,- DM pro qm Wohnfläche nicht überschreiten. Diese vergleichsweise hohe Kostengrenze soll auch schwierige Sanierungsvorhaben in den neuen Ländern auf genossenschaftlicher Basis realisieren ermöglichen.

### **Revolvierender Einsatz der Fondsmittel**

Unter der Zielsetzung des Finanzausgleichs zwischen mit Wohnraum Versorgten und Unversorgten und damit eines revolvierenden Mitteleinsatzes sollte der Fonds seine Mittel einsetzen.

Nach Rückzahlung von Fremdmitteln des Kapitalmarktes bei den Wohngenossenschaften sollte der Fonds-Genossenschaft eine wachsende Verzinsung ihrer Beteiligungen zustehen. Durch diese sukzessiv vorzusehende angemessene Verzinsung der Fondsmittel (Genossenschaftsanteile, Darlehen, Genußscheine stille Beteiligungen) wird mittelfristig die eigenständige Lebensfähigkeit der Fonds-Genossenschaft ermöglicht. Durch die Verzinsung und die Rückflüsse sichert sich der Fonds langfristig ein unabhängiges Finanzierungsvolumen für Maßnahmen, die nicht über die Genossenschaftszulage gefördert werden.

Der Zielsetzung des Fonds entsprechend, muß er die mittelfristig wachsenden Zinseinnahmen in den weiteren genossenschaftlichen Wohnungsbau investieren. Das Interesse an der Reinvestition der Mittel sollte möglichst durch gesetzliche Regelungen (vgl. Bausparkassengesetz) vorgegeben werden. Außerdem werden die angeschlossenen und die neu hinzukommenden Genossenschaften stets Kapital- und Beteiligungsbedarfe beim Fonds anmelden. Neugründungen haben durch den revolvierenden Solidarfonds endlich eine Chance. Außerdem ist die genossenschaftliche Autonomie nicht beeinträchtigt.

Die Zulage ermöglicht genossenschaftlichen Wohnungsbau zu vergleichbaren Konditionen wie die steuerliche Förderung privater Investoren im freifinanzierten Wohnungsbau. Mit der Genossenschaftszulage und der Beteiligung des Fonds ist die einzelne kleine neu gegründete Wohngenossenschaft in der Lage, die neu errichteten Wohnungen zu Nutzungsgebühren anzubieten, die freifinanzierten Neubaumieter entsprechen. Dieses Mietniveau liegt jedoch in der Regel erheblich über den Zahlungsmöglichkeiten der einkommensschwächeren Mitglieder.

Die direkte Wohnungsbauförderung der Länder kann hier z.B. mit einkommensorientierten Förderungskomponenten ergänzend hinzukommen. Mit der Landesförderung verknüpft der Fördergeber in der Regel bestimmte soziale und regionale Förderaspekte. Die Förderungsvarianten der neuen Genossenschaftszulage sind jedoch nicht zwangsläufig mit einer direkten öffentlichen

Förderung gekoppelt.

### **Vorteile des Modells**

Das vorgestellte zweistufige Modell mit einem genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds als Sekundär-genossenschaft und selbständigen Wohngenossenschaften als Primär-genossenschaften der Wohnungs(selbst)nutzer beinhaltet folgende wohnungspolitische Vorteile:

- Σ Wohngenossenschaften erhalten eine effiziente Förderung, die in der Höhe der steuerlichen Förderung von privaten Investoren im Mietwohnungsbau bzw. der steuerlichen individuellen Eigentumsförderung entspricht. Neue und kleine Genossenschaften erhalten endlich eine Chance, sich am Wohnungsbau und der Sanierung zu beteiligen. Das zweistufige Modell kann einen wesentlichen Beitrag leisten zur Konsolidierung von Neugründungen und der kleinen Genossenschaften in den neuen Ländern. Diese Beteiligung von selbstnutzenden genossenschaftlichen Gemeinschaften kann sich positiv auswirken auf die soziale und bauliche Entwicklung von "überforderten" Nachbarschaften und Quartieren.
- Σ Durch die Aufnahme der Grundprinzipien der deutschen Wohnreform und Genossenschaftsbewegung in das zweistufige Modell, wird ein nicht zu unterschätzender wohnungspolitischer Nutzen erzielt. Die geförderten Wohnungen bilden dauerhaft ein preiswertes Marktsegment: Dafür sorgt der Grundauftrag der Wohnungsgenossenschaft die materielle Mitgliederförderung, die sich in günstigen Mieten und nicht in Gewinnerzielung manifestiert. Schon heute leisten die Genossenschaften mit deutlich unter den Marktmieten liegenden Nutzungsentgelten einen Beitrag zur Begrenzung und Senkung staatlicher Sozialhilfe und Wohngeldzahlungen. Durch die mittel- und langfristigen Rückflüsse der Fördermittel an den genossenschaftlichen Solidarfonds entsteht ein weiterer wohnungspolitischer Nutzen, da diese Mittel zweckgebunden einzusetzen sind.
- Σ Die Autonomie der Wohngenossenschaften bleibt bei dem zweistufigen Modell gewahrt. Die Investitionszulage ist nicht an Belegungsbindungen geknüpft. Aus der Zulagenförderung resultieren nur Vermögensbindungen. Die Entscheidung über zusätzliche direkte öffentliche Mittel, die in unterschiedlicher Form Belegungsbindungen beinhalten können, obliegt der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft und ihren Mitgliedern. Jede Genossenschaft muß selbst entscheiden, ob sie dem Fonds beiträgt und insofern in den Genuß der Förderung kommt, oder angesichts der eigenen wirtschaftlichen Ertrags- und Bilanzlage die steuerliche Förderung nach § 7 Abs. EStG in Anspruch nehmen will. Eine Kumulation ist jedoch auszuschließen.

### **Voraussetzungen der Umsetzung des "Hamburger Modells"**

Dieses Modell setzt den politischen Willen zur umfassenden Reform des § 17 Eigenheim-Zulagengesetzes voraus im Sinne einer Öffnung der Förderung für vor dem 1.1.1995 gegründete "Alt"genossenschaften, für eine Möglichkeit der Kapitalanlage im Wohnungsbau über die Fonds und nicht zuletzt für die Aufhebung der Eigentumsorientierung als Förderungsvoraussetzung.

Wichtig für das Gelingen einer solchen Reform ist aber auch Bereitschaft der Altgenossenschaften zur Gründung eines solchen Fonds. Die Finanzsituation der großen im GdW meinungsführenden Altgenossenschaften ist im allgemeinen sehr gut, eine allgemeine steuerliche Zulage für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird zwar über den GdW gefordert, aber sie ist für diese Genossenschaften nicht überlebensnotwendig. Ein genossenschaftlicher Solidar-Fonds würde vor allem kleinen und neuen Genossenschaften nutzen, während die großen die Anlagegelder des Fonds nicht unbedingt benötigen.

Ein solcher Fonds setzt voraus, dass die einzelnen Genossenschaften neben ihrer Kernaufgabe, der Förderung der eigenen Mitglieder, die Förderung des Genossenschaftsgedankens im allgemeinen und neuer genossenschaftlichen Wohnformen im besonderen mehr Aufmerksamkeit schenken würden und darüber hinaus bereit wären, auch die Aufbaukosten und die finanziellen Risiken eines intergenossenschaftlichen Solidar-Fonds zu tragen.

Die steuerliche Förderung der genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds würde zunächst Mehrausgaben des Bundeshaushaltes produzieren, denn das Hamburger Modell sieht entsprechend den Forderungen des GdW die Zulage für alle genossenschaftlichen Bauvorhaben vor. D.h. die zulagenfähigen Mittel des Fonds sollen auch für Modernisierungen bei vor dem 1.1.1995 gegründete Genossenschaften einsetzbar sein. Diese Förderung der Modernisierungstätigkeit soll, so die Absicht des VzFdG, gerade alte Genossenschaften bewegen, den Fondsgründungen beizutreten.

Längerfristig können sich dagegen Einsparungen bei der direkten Wohnungsbauförderung oder in anderen Segmenten der steuerlichen Wohnungsförderung, beim Wohngeld oder der Sozialhilfe einstellen und können über Beschäftigungsimpulse Arbeitsmarkimpulse und zusätzliche Steuereinnahmen erwartet werden.

Mit positiven Auswirkungen in die Bereiche Arbeitsmarkt- Sozial und Stadtentwicklungspolitik könnte Wohnungs- besser Wohnpolitik von einer unbeachteten Randlage wieder ins das Zentrum der Gesellschaftspolitik rücken und die vielfach eingeforderte Nachhaltigkeit des staatlichen Handelns praktisch umsetzen.

**Kasten:**Klaus Novy hat 1990 zur wirtschaftspolitischen Einordnung der Förderung von Genossenschaften u.a. festgestellt:

"Wirtschaftspolitisch gilt es ordnungspolitische Vielfalt als Wert an sich zu etablieren und realpolitisch zu sichern. ...Wahlmöglichkeiten und -freiheiten schließen nicht aus, dass der Staat gezielte Anreize für gewollte ordnungspolitische Optionen, etwa genossenschaftliche Lösungen setzt. ... Besondere Anreize für genossenschaftliche Optionen sind dort mit dem Gleichheitsgrundsatz im Wettbewerbsrecht vertretbar, wo die genossenschaftliche Form gewissermaßen als Äquivalent für direkte oder indirekte Förderung politisch gewollte Ziele realisieren hilft, ....Hierzu könnten zählen: Demokratie- und Mitbestimmungseffekte, Solidarität in Gestalt von Solidarhaftung und Vermögensbindung, Mobilisierung lokaler Ressourcen, Regionalbezug, höhere Arbeitsplatzsicherheit, geringere Gefahr von Mitnahmeneffekten bei Förderung, höhere Sozialbindung, Dezentralisierung usw."

Aus dem Gleichheitsgrundsatz folgt, dass das gemeinschaftliches Wohnen in der Rechtsform der Genossenschaft in Höhe und Effektivität gleich gefördert werden muß wie das Wohnen in der Rechtsform der Wohnungseigentümergeinschaft oder der Gesellschaft bürgerlichen rechts oder der Kommanditgesellschaft. Aus dem Äquivalenzprinzip läßt sich sogar eine höhere Förderung ableiten.

Die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaften basiert auf der Empfehlung der Hofbauer-Kommission zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, die mit dem Hinweis auf die in den 80er Jahren weggefallene Versteuerung des Nutzwertes einer Eigentumswohnung die Gleichbehandlung des individuellen Eigentums einerseits und des genossenschaftlichen Wohneigentums andererseits gefordert hatte, sofern die Genossenschaften ganz überwiegend (90%) die Vermietung der Wohnung Geschäftszweck ist. "Soll diese besondere Wohnform auch in Zukunft bestehen bleiben, und die Kommission spricht sich dafür aus, so darf das von den Mitgliedern von Wohnungsbaugenossenschaften selbstgenutzte genossenschaftliche Eigentum nicht im Verhältnis zum Individualwohneigentum steuerlich diskriminiert werden."

Soll die Genossenschaft als dritter Weg zwischen Miete und Eigentum die gemeinsamen Selbsthilfekräfte deren fördern, die aus eigener Kraft individuelles Eigentum nicht bilden können, so muß eine steuerliche Förderung hinzukommen, die die Qualität der individuellen Eigentumsförderung hat. Struktur und Umfang der steuerlichen Förderung müssen jedoch abweichend von der individuellen Eigentumsförderung die Körperschaftliche Struktur der Genossenschaft, ihren extremen Eigenkapitalmangel in der Gründungsphase und die generationsübergreifende Bindung des Betriebsvermögens der Genossenschaft berücksichtigen.

## Wie läßt sich das Eigenkapitalproblem neuer Genossenschaften lösen?

### Neue Konzepte für die steuerliche Förderung

Wolfgang Kiehle; Sonja Menzel; Reiner Schendel

### Effizienter Einsatz der steuerlichen Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalten der Länder

Angesichts der Eigenkapitalsprobleme neuer Genossenschaften kann die steuerliche Förderung von privaten Kapitalanlagen zweckgebunden für Bauprojekte neuer Genossenschaften ein erfolgversprechender Weg sein. D.h. privates Kapital wird den neuen Genossenschaften im Rahmen einer Vorfinanzierung zur Verfügung gestellt, wobei die Mitglieder der Genossenschaft über Sparbeiträge innerhalb einer bestimmten Zeit, das fehlende Eigenkapital nachsparen. Ein nur wenig erfolgversprechender Weg ist es, wenn kleine neue Genossenschaften selbst Kapitalanleger suchen. Wenn die neuen Genossenschaften am Markt eine Chance haben sollen, brauchen sie ein Finanzierungsinstitut, das eine Gesamtfinanzierung anbieten kann. (Dort, wo von Spezialinstituten wie der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt eine Gesamtfinanzierung angeboten wird, haben Neugründungen Erfolg.)

Die Aufgabe, Kapitalanleger und förderungswürdige genossenschaftliche Bauvorhaben zusammen zu bringen, sollten die Wohnungsbaukreditanstalten der jeweiligen Länder (WBKs) übernehmen. Bei den meisten Bauprojekten werden die WBKs sowieso beteiligt sein, weil direkte öffentliche Förderungsmittel für Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Energiespar-, Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen oder Aufwendungszuschüsse für einkommensschwächere Haushalte zum Einsatz kommen.

Für die Finanzierung der eigenkapitalschwachen Genossenschaften ist es wichtig, dass sie in den ersten Jahren finanziell entlastet werden. Als Ausgleich für diese Entlastung in der Startphase sollten sie später, wenn sie durch "Nachsparen" von Eigenkapital und Tilgung von Finanzierungsmitteln sich wirtschaftlich gefestigt haben, in der Konsolidierungsphase belastet werden. Erhöhte steuerliche Abschreibungen sind für neue Genossenschaften keine Hilfe. Sie sind auf zinsgünstige Kredite insbesondere im nachrangigen Beleihungsraum angewiesen; sie benötigen häufig eine 90 - 95%ige Darlehensfinanzierung, wenn die wirtschaftlich Schwächeren nicht herausfallen sollen. (Vgl. das Finanzierungssystem in der Schweiz: Dort wird über Solidaritätsfonds eine Finanzierung bis zu 95% möglich.)

Der klassische Weg wäre ein öffentliches Baudarlehen mit progressiver Verzinsung. Über die Gesamthöhe des Darlehens und das Zinsniveau ließe sich die Subventionshöhe festlegen. Da die Kündigung von Darlehensverträgen aber nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine spezielle Vertragskonstruktion notwendig, um das Subventionsziel zu erreichen. Bei einer derartigen Darlehensförderung handelt es sich jedoch üblicherweise um eine direkte öffentliche und nicht um eine steuerliche Förderung.

Σ Die Entlastung in der "Startphase" und die Belastung in der "Konsolidierungsphase" erfordert neue konzeptionelle Überlegungen, die eine Darlehensgewährung durch die WBKs mit einer steuerlichen Förderung verbinden. Zwei mögliche Konzepte in Kombination mit einem genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds sollen hier dargestellt werden: Steuerliche Zulage für zweckgebundene Kapitalanlagen im genossenschaftlichen Wohnungsbau

Die WBK gibt nicht öffentliche Darlehen mit progressiv gestaffelter Verzinsung und einer Laufzeit von z.B. 15 Jahren aus. Der Zinssatz liegt in den ersten 8 - 12 Jahren z.B. 3 Prozentpunkte unter dem marktüblichen Zinssatz. Die WBK (u.U. in Kooperation mit einer weiteren Bank) refinanziert sich über spezielle Schuldverschreibungen (Pfandbriefe, Obligationen) mit entsprechend gestaffelter Verzinsung. Der Kapitalanleger erhält hierbei als Ausgleich für die Unterverzinsung in den ersten Jahren eine **steuerliche Zulage** in Höhe von 3 % **oder** einen entsprechenden Abzug von der Steuerschuld. Diese Konzeption knüpft an die steuerliche Förderung des sogenannten Berlin-Darlehens (§ 17 Berlin Fördergesetz) an, die für die private Darlehensgewährungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau gewährt wurde.

Anders als die 2%ige Wohnungsbauprämie, die für zweckgebundene Sparbeiträge im Wohnungsbau gewährt wird, sollte die steuerliche Zulage für zweckgebundene Kapitalanlagen im genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht an Einkommensgrenzen gebunden sein, da größere Kapitalanlagen benötigt werden.

Σ Die neu gegründete Genossenschaft erhält als Körperschaft eine steuerliche Investitionszulage

Die gibt nicht öffentliche Darlehen mit marktüblicher Verzinsung und einer Laufzeit von z.B. 10 - 15

Jahren aus. Die Genossenschaft erhält als Körperschaft eine Investitionszulage pro Quadratmeter Wohnfläche, die in Höhe der Eigenheimzulage (unter Verrechnung der Kinderzulage) bzw. der steuerlichen Förderung privater Bauherrn bzw. Bauherrngemeinschaften entspricht.

Die angeführten steuerlichen Förderkonzepte sollten ausschließlich auf nach dem 1.1.1990 neu gegründete Vermietungsgenossenschaften beschränkt werden, die

- Σ einem genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds angehören und
- Σ sich in der Satzung unwiderruflich verpflichtet haben, bestimmte Solidarbeiträge insbesondere in der "Konsolidierungsphase" in diese Fonds einzuzahlen.

Da diese Fonds ausschließlich Aufgaben für den genossenschaftlichen Wohnungsbaus und den damit verbundenen Verwaltungs- und Finanzierungsaufgaben übernehmen sollten, die bei den angeschlossenen Vermietungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 von der Körperschaftssteuer befreit sind, sollten diese Fonds ebenfalls von der Körperschaftssteuer befreit werden.

Diese genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds sollten ähnliche Aufgaben, wie sie das "Hamburger Modell für nachbarschaftliches und genossenschaftliches Wohnen" (vgl. den von Frank Karthaus) beschreibt, übernehmen, jedoch sind die komplizierten Bankaufgaben - Ausgabe von Schuldverschreibungen etc. - von den WBKs zu leisten.

Durch die Arbeitsteilung zwischen klassischen Bankgeschäften durch die WBKs und genossenschaftsspezifische Aufgaben bei den genossenschaftlichen Investitions- und Solidarfonds wird die organisatorische Umsetzung der Fondsidee erleichtert.

Durch die Eingrenzung der steuerlichen Förderung ausschließlich auf neu gegründete Vermietungsgenossenschaften wird die steuerliche Förderung auf die Genossenschaften konzentriert, die auf Grund ihrer geringen Eigenkapitalausstattung Hilfe zur Selbsthilfe brauchen. Der Einsatz von Steuermitteln wird dadurch effizient gestaltet. Durch die Verpflichtung der Genossenschaften (insbesondere in der "Konsolidierungsphase") Solidarbeiträge in den Fonds zu leisten, wird der genossenschaftliche Wohnungsmarkt langfristig gestärkt und werden die eingesetzten Steuermittel auch zukünftig für weitere neu gegründete Vermietungsgenossenschaften eingesetzt. Es macht keinen Sinn, die steuerliche Förderung auch auf Altgenossenschaften auszudehnen, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, um neue Mitglieder zu versorgen oder mit dieser Förderung teilweise die Modernisierung ihrer Bestände zu finanzieren. Durch die Einbindung der WBKs wird ein Mißbrauch der Förderung - wie er bei der Genossenschaftszulage nach § 17 sich herausgebildet hat - ausgeschlossen und eine effiziente Förderung ermöglicht.

Wolfgang Kiehle ist Mitglied der Geschäftsführung der WohnBund-Beratung NRW GmbH, Sonja Menzel ist Mitarbeiterin des sächsischen Vereins zur Förderung der Genossenschaftsgedankens, Leipzig, Reiner Schendel ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GMBH

## **Der WOHNBUND im Internet**

Klaus Joachim Reinig

Seit Anfang Oktober ist der wohnbund e.V. im Internet präsent: wohnbund.de ist die Adresse der Homepage. Sie ist mit und ohne „www“ erreichbar, also <http://wohnbund.de> oder <http://www.wohnbund.de>

Damit wurde ein Vorstandsbeschluss vom Mai 99 zügig umgesetzt. Ziel der internet-Präsenz ist der Wunsch des Vorstandes, die wohnbund-Mitglieder stärker zu vernetzen und die wohnbund-Arbeit sichtbarer zu machen.

Die wohnbund-infos sollen natürlich weiter erscheinen. Als Print-Medien sind sie unverzichtbar. Aber zusätzlich sollen die „schnellen Informationen“ genutzt und die Geschäftsstelle entlastet werden.

Wer wissen will, wer Mitglied im wohnbund ist, kann die Adresse einfach abrufen: Alphabetisch oder nach Regionen geordnet. Die letzten Veröffentlichungen, Statements oder wohnbund-infos können heruntergeladen werden.

Auf folgende Seiten möchten wir besonders hinweisen:

#### Wohnbund-Forum

Dies ist ein offenes Diskussionsforum für alle möglichen Kommentare und Beiträge. Uns interessiert ein feed-back über die wohnbund-Arbeit, Hinweise zu neuen Projekten, Meinungen zu wohnbund-Veröffentlichungen ...

#### Publikationen

Übersicht über die Wohnbund-Veröffentlichungen und Bestellformular für die Veröffentlichungen. Das Formular kann am Bildschirm ausgefüllt werden, und muss dann als Ausdruck an die Geschäftsstelle geschickt oder gefaxt werden.

Einige Wohnbund-Veröffentlichungen können auch direkt heruntergeladen werden, so die letzten Infos, das Hamburger Manifest oder auch die Wohnbund-Satzung.

#### Adressen

Hier sind die Wohnbund-Beratungen und die Mitglieder des Wohnbundes aufgelistet. Über hotspots können eMails direkt versandt werden oder eine Mitglieder-Homepage aktiviert werden. Wir bitten alle wohnbund-Mitglieder, ihre eMail-Adresse bzw. Internet-Adresse zu ergänzen und unserem webmaster (siehe unten) zu schicken, wenn wir sie noch nicht erfasst haben.

#### Büroprofile

Als besonderen Service bieten wir allen wohnbund-Mitgliedern an, ein kurzes oder ausführlicheres Büroprofil unter wohnbund.de zu veröffentlichen. Über die Adressenliste kann das Büroprofil angelinkt werden.

Wenn es Sinn macht, d.h. genügend zusammenkommen, kann - analog zur „Projekte-Seite“ auch eine eigene Linkseite „Homepages/Büroprofile von wohnbund-Mitgliedern“ eingerichtet werden.

Mit einem Büroprofil haben Sie dann auch eine Adresse im Internet:

<http://wohnbund.de/profile/BüroName.htm>. Erste Beispiele für Büroprofile sind abzurufen. Je nach Umfang ist dieser Service kostenpflichtig. Die Kosten sind:

Erstes Einstellen	kostenlos
1 Seite/2000 Zeichen	10 Euro/Jahr
Fotos oder Grafik / 0,5 MB	5 Euro/Jahr
Änderungen/Aktualisierungen	5 Euro/Änderung

Bezahlt werden kann nur durch Abbuchung. Der Service kann jährlich gekündigt werden. Aufnahme des Büroprofils durch unseren webmaster, er braucht die Dateien als eMail oder Diskette (z.B. als .doc- oder .rtf-Datei oder Fotos oder Grafiken als Pixel-Datei).

#### E-Mail-Adressen für wohnbund-Mitglieder

Ein weiterer Service ist, dass sich wohnbund-Mitglieder eine eMail-Adresse über unsere website zulegen können, soweit sie noch keine haben.

Die Adresse lautet dann z.B. vorname.name@wohnbund.de oder büroname@wohnbund.de.

Wer bereits eine eMail-Adresse hat, kann sich die eMail beim wohnbund so einrichten lassen, dass alle eingehenden mails „automatisch“ an die bestehende weitergeleitet werden.

Eine x.y@wohnbund.de-eMail-Adresse ist sicherlich ein Weg, den wohnbund (noch) bekannter zu machen.

Die Kosten für eine eMail Adresse sind

Einrichten	kostenlos
1 eMail-Adresse	10 Euro/Jahr

Bezahlt werden kann nur durch Abbuchung. Der Service kann jährlich gekündigt werden. Für eine eMail-Adresse können Sie sich direkt an den webmaster wenden.

#### Projektbörse

Dieser Bereich der wohnbund-website ist noch im Aufbau. Wir stellen uns vor, hier Wohngruppenprojekte vorzustellen - als Beispiel für die Auswirkungen und Ziele der wohnbund-Arbeit. Es soll unterschieden werden zwischen realisierten Projekten und Projekten, die im Aufbau sind und z.B. noch Mitglieder oder Mitbewohner suchen.

Ebenfalls in der Diskussion ist ein wohnbund-Label für Projekte, die wohnbund-Ziele realisiert haben, sozusagen als Beispiele neuer Planungskultur. Hier bitten wir die wohnbund-Mitglieder um Stellungnahmen und aktive Mitarbeit beim Benennen und Darstellen von Projekten.

#### links

Keine website ohne links: Da macht das surfen richtig Spass. Unsere links verweisen auf befreundete Organisationen (z.B. wogeno München, wohnbund Österreich oder dem werkbund-archiv), Projekte mit eigener website (Graue Panther oder Schröderstift Hamburg), auf die Internet-Adressen von Wohnbund-Mitgliedern (z.B. Klaus Novy-Institut oder Stattbau) oder von Publikationen wie Freihaus, das Info für selbstbestimmtes Wohnen.

Daneben natürlich links zu Lebenshilfen, Gesetzestexten und zum download des Euro-Zeichens - alles sehr Nützlich !

#### Termine

Aktuelle Termine von wohnbund-Veranstaltungen, aber auch interessante Termine von Veranstaltungen von wohnbund-Mitgliedern werden hier bekanntgemacht.

Wer einen Termin oder Veranstaltungshinweis geben will: Ein eMail an unseren Webmaster und der Termin wird aufgenommen.

#### Webmaster

Unser Webmaster ist Guido Fietz aus Dresden. Er hat mit viel Einfühlungsvermögen und Engagement die Seiten aufgebaut. Er macht die laufenden Aktualisierungen und soll die Seiten auch weiterhin betreuen. Wir wünschen uns natürlich zahlreiche Anregungen und Verbesserungsvorschläge. Später wollen wir auch von der Geschäftsstelle und den wohnbund-Beratungen aus Änderungen eingeben können, aber für den Anfang dachten wir, es wäre gut, wenn nicht zu viele rummurksen. Guido Fietz ist zu erreichen über [webmaster@wohnbund.de](mailto:webmaster@wohnbund.de). Und für diejenigen ohne eMail gibt es hier noch die Post-Adresse:

Guido Fietz, Förstereistrasse 8, 01099 Dresden (Tel. 0351 8023585 Fax 0351 8023586).

## **Forschung**

### **Funktionswandel im Wohnen - Vielfalt in Ambivalenz.**

Eine Expertise von WOHNBUND-Frankfurt GmbH im Auftrag der Schaderstiftung Darmstadt, 1999

Zur Vorbereitung einer wohnpolitischen Konferenz wurde WOHNBUND Frankfurt beauftragt, die zukünftigen Anforderungen an „das Wohnen“ vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Strukturwandels zu beschreiben.

Diese Expertise ist eine „intermediäre“ Studie. Sie bietet keine Orientierungen für den Alltag in der Wohnungswirtschaft. Sie ist ein Versuch, die im dem gegenwärtigen gesellschaftlichen Strukturwandel zusammentreffenden Einflussgrößen auf „das Wohnen“ zu beschreiben, zu strukturieren und in ihrem Zusammenwirken besser erkennbar zu machen. Es handelt sich also um die Öffnung eines Themenfeldes ohne definierte Begrenzungen.

Der Studie liegt die praktische Erfahrung der Stadt- und Wohnbauplanung zugrunde, dass es heute weniger denn je eindeutige Lösungen für Probleme gibt, besonders soziale.

In einer Zeit, in der viele um Orientierung ringen, erscheint diese Vorgehensweise unzweckmässig, weil nicht „ergebnisorientiert“. Tatsächlich sind die meisten Menschen nicht darin geübt, sich auf dynamische Prozesse mit unbekanntem Ausgang einzulassen. Lieber ordnen sie sich einem „ergebnisorientierten“ politischen Gestaltungswillen unter und verzichten auf ihr Erkenntnisrecht. Das Sicherheitsbedürfnis ist grösser als Neugier und Experimentierfreude. Es ist dann sehr schwer, zu vermitteln, dass in einer Umbruchsituation enges zielgerichtetes Handeln riskant sein kann.

Die Studie kommt zu ganz anderen Ergebnissen als das in diesem Heft besprochene Papier „Leitbild Soziale Wohnungswirtschaft“, das nach Meinung von WOHNBUND Frankfurt eine vergangene Zeit spiegelt.



## Projekte

### Strategie für Immobilien-Ökonomie

Bernd Heuer

Aus FAZ v. 1.10.1999

„Zusammen mit meinen Partnern habe ich eine Initiative unter dem Namen „Agenda 4“ ins Leben gerufen, eine Non-Profit-Organisation, die es sich zum Ziel gemacht hat, die Themen Stadt- und Immobilienentwicklung in den Mittelpunkt zu stellen. Sie basiert auf den Strategien der Agenda 21, die eine zukunftsfähige Stadt anstrebt. Der „Erlebnisraum Stadt“, als Basis der europäischen Kultur, kann aber nur realisiert werden, wenn Stadtplaner, Architekten, Ingenieure, Projektentwickler, Ökonomen, Juristen, Finanzierer, Ökologen, Soziologen diese Aufgaben zusammen betreiben.“

Bernd Heuer ist Fachpublizist und Management-Consultant in Berlin

### Das Schröderstift in Hamburg - für Kinder höherer Stände

Es ist eines der ältesten Wohnprojekte in Hamburg: das Schröderstift. Nach 18 Jahren hat manch einer, der damals dabei war, graue Haare. Ein Bericht.

Vor fast 150 Jahren

Das Schröderstift war zu seiner Zeit das „grösste und am reichsten ausgestattete aller Hamburger Stifte“. Nach dem Grossen Brand wurde Johann Heinrich Schröder kein Gelände in St. Georg zuteil - man wies ihm das noch ländliche Areal im Papenlande nördlich der Sternschanze zu. In den Jahren 1851/1852 entstand das Schröderstift-Hauptgebäude. Dort durften „unverschuldet in Not geratene Damen höherer Stände“ einziehen. Parallel zum Bau wurde das Gebiet vor dem Dammtor erschlossen.

„Wohnstiftungen sind nicht allein unter dem Aspekt einer solidargemeinschaftlichen Philanthropie zu sehen, sondern als ein Instrument“ - so Michael Eissenhauer in einem Buch über Stiftungen - durch das „soziale Mobilität nach unten am Einzelschicksal korrigierend verhindert werden sollte“.

130 Jahre danach

Genau 130 Jahre später war es wieder soweit. Unverschuldet in Not geratene Kinder höherer Stände fanden Aufnahme in dem verfallenen Gebäude, das vom Studentenwerk im Auftrag der SAGA an Studiosi vermietet wurde.

Kaum jemand, der ins Schröderstift zog, war nicht organisiert. Der legendäre Kommunistische Bund Westdeutschlands hatte eine starke Basis. Doch auch die anarchistische Fraktion - falls es jemals eine Fraktion gegeben hat - war präsent, der Staatsschutz vermutete eins um andere Mal RAF-Mitglieder im Bau. Doch die verdächtigen Munitionskisten entpuppten sich lediglich als Bücherregale. Als 1980 europaweit die „Kraker“ unterwegs waren und in Berlin noch Häuser besetzt wurden, schlug im Schröderstift die Stunde der Mieterselbstverwaltung. Die SAGA wollte das Gebäude abreißen lassen. Der Protest war gewaltig. Unisono schlugen Architektenkammer, Denkmalschützer, Historiker und Kraker Alarm. Die Bewohner forderten neue Gutachten und bestürmten die Politiker im Bezirksamt und Rathaus. Dort zeigte man sich beeindruckt. Mutig ebnete die damalige Bezirksamtsleiterin Ingrid Nümann-Seidewinkel den Weg. Bürgermeister Klaus von Dohnanyi liess sich auf der legendären „Matratzenkonferenz“ vorrechnen, dass der Erhalt billiger als der Abriss sei. In den Jahren danach waren die Mieter mit der Instandsetzung der Gebäude beschäftigt. Für das kleinste Detail wurden Stunden aufgebracht. Die Diskussionslust war ungebrochen. Die wöchentliche Debatte wurde bis in die 90er Jahre fortgesetzt. Nach wie vor galt: 100 Bewohner - 1000 Meinungen. Freundschaften, Fraktionen, Feindschaften

Der Weg der Bewohner war und ist unterschiedlich. Während der eine beschloss, Bundesfilmpreisträger zu werden (und dies auch wurde), legte sich der nächste in die soziale Hängematte. Viele Studiosi wechselten durch die Instandsetzungsarbeit beinahe zwangsläufig ins Baugewerbe, manche blieben Student. Das Konglomerat an sehr verschiedenen Menschen funktioniert wie andere Gemeinwesen auch. Es gibt Freundschaften, Fraktionen, Feindschaften und Vollversammlungen. Hier wird mittlerweile professioneller debattiert. Auch ist dem Vorstand im Laufe der Jahre ein Mehr an Arbeit, Aufgaben und Verantwortung zugewachsen.

Haus der Generationen

In Streitfällen geht es um die Autonomie der „Häuser“. Jedem Hauseingang sind automatisch Wohnungen zugeordnet - daraus ergibt sich die Hausgemeinschaft. Familien sind entstanden, die Zahl der Kinder ist gross und die Generation der hier aufgewachsenen „Kids“ beansprucht Raum. Dennoch kommen immer wieder neue Leute ins Stift. Nach wie vor gibt es Aktivitäten wie eine „Stifts-Zeitung“. Die „Kids“ laden zum sonntäglichen „Café Caramba“.

Auf dem Sommerfest ist „Treffen“ angesagt. Dann kommen nicht nur die Uralt- Stiffler und lassen sich an den grauen Haaren ziehen. Auch die Nachbarn und Freunde aus dem Stadtteil sind dabei. Nach vielen kulturellen Ereignissen - von Circus Roncalli bis zum turbogeilen Himmelszelt - ist es etwas ruhiger geworden. Politisch engagiert sind heute eher weniger. Der Erhalt des Gebäudes wird die Schröderstiffler auch im nächsten Jahrtausend beschäftigen. Und bald ist das Stift dann wieder das, was es einmal war: Ein Haus der Generationen. Gerade gab es wieder einen „Kindersegen“... womit die Kinder und Jugendlichen ein Viertel der Bewohnerschaft stellen. Arndt Prenzel ist Journalist und Bewohner des Schröderstifts seit 1976.

### **Genossenschaft plus. Selbstverwaltung im Hochhaus**

Klaus Habermann-Niesse; Kirsten Klehn

(aus: Freihaus Nr. 5)

Neubauviertel aus den 70er Jahren gelten oft als städtische Problemsiedlungen. Um den BewohnerInnen dort eine positive Wohnperspektive zu geben, wurden in Kiel Hochhäuser in die Selbstverwaltung übertragen.

Eine Grosssiedlung wie jede andere

Kiel-Mettenhof, wo etwa 20.000 Menschen wohnen, ist eine Grosssiedlung der 60er und 70er Jahre mit den typischen Problemen aus dieser Zeit. Der Anteil der Wohnungen mit Belegungsbindungen am Gesamtwohnungsbestand ist relativ hoch. Besonders in bestimmten Bauabschnitten wird die Sozialstruktur als problematisch beschrieben. Viele Eingesessene sind schon weggezogen, andere erwägen das. Beständiger Mieterwechsel belastet das Wohnen im Alltag und erschwert das Entstehen von Nachbarschaften. Dies alles trägt zur weiteren sozialen Destabilisierung des Stadtteils bei. Vor diesem Hintergrund haben sich im Mai 1998 engagierte BürgerInnen aus dem Stadtteil zum „Initiativkreis zur Gründung einer Bewohnergenossenschaft in Kiel-Mettenhof“ zusammengeschlossen. Der Initiativkreis wollte dort Wohngebäude aus dem Besitz der grossen Wohnungsunternehmen in eine neue, bewohnernahe Trägerschaft überführen. Damit sollten die Mieterstruktur stabilisiert, Beteiligungsmöglichkeiten verbessert und Nachbarschaften gestärkt werden. BewohnerInnen sollten Einfluss auf die Belegung sowie die Mietpreisgestaltung nehmen können und eigentümerähnliche Rechte erhalten, ohne damit die wirtschaftlichen Risiken des individuellen Wohnungseigentums auf sich nehmen zu müssen.

Dem Verkauf zuvorgekommen ...

Zwei neun-geschossige Hochhäuser am Esbjergweg 8 und 10 boten sich zur Umsetzung einer genossenschaftliche Privatisierung an. Es war bekannt, dass die Eigentümerin, die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI), plante, ihren Wohnungsbestand in Mettenhof mittelfristig zu privatisieren, bzw. zu veräussern. Die überwiegend älteren BewohnerInnen wären zum Kauf „ihrer“ Wohnungen grösstenteils nicht in der Lage gewesen. Das Genossenschaftsmodell sollte ihnen die Übernahme ihrer Häuser ermöglichen.

Auf einer Mieterversammlung wurde das Genossenschaftsmodell vorgestellt. Das Land Schleswig-Holstein gewährt für die Dauer von sechs Jahren ein zinsloses Darlehen. Der Ankauf war zusätzlich mit einer Genossenschaftseinlage von 3.000 DM je Haushalt zu finanzieren. Damit konnte erreicht werden, dass die Miete langfristig auf gegenwärtigem Stand gehalten werden.

Die Reaktion der BewohnerInnen war zunächst verhalten. In einer anschliessenden schriftlichen Umfrage, in der die konkreten Vorteile einer genossenschaftlichen Privatisierung nochmals dargestellt wurden, bekundeten allerdings schon 30 % der Mieterhaushalte ihr Interesse an einer Genossenschaft. Einzelne waren sofort bereit, im Initiativkreis an der Vorbereitung einer Gründung mitzuarbeiten.

Bewohnergenossenschaft mit 90 Wohnungen gegründet

Am 29.9.98 wurde die Genossenschaft „Esbjergweg“ gegründet. Rund 40 BewohnerInnen und 20 Förderer erklärten auf der Gründungsversammlung ihren Beitritt. Vorstand und Aufsichtsrat bestehen aus BewohnerInnen und ehrenamtlichen UnterstützerInnen der Genossenschaft. Mittlerweile sind die 90 Wohnungen am Esbjergweg in ihren Besitz übergegangen.

Im Erdgeschoss des Hauses Esbjergweg 8 wird zur Zeit eine ohnehin leerstehende Wohnung als Genossenschaftsbüro genutzt. Für das erste Jahr hat die BGI ihre Unterstützung bei der Verwaltung der Wohnungen zugesagt. Die GenossenschaftlerInnen möchten allerdings sobald wie möglich unabhängig werden, um die Qualitäten, die die Selbstverwaltung für die BewohnerInnen mit sich bringt, auch tatsächlich spürbar zu machen. Die Eigentumsübergabe wurde im Juni mit einem grossen Bewohnerfest gefeiert werden.

Bei den Gesprächen über das Für und Wider einer Genossenschaft haben sich in den Häusern NachbarInnen kennengelernt, die sich vorher noch nie gegenseitig wahrgenommen oder ein Wort miteinander geredet hatten. Die Genossenschaft ist also auf dem besten Weg, ihr in der Satzung

festgehaltenes Ziel, die „Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens“, in die Tat umzusetzen.

### **Erste Österreichische Multimedia-Wohnanlage** in Dornbirn, Vorarlberg

Wohnen für die "Online-Generation":

Nach dem neuesten Stand der Technik, anspruchsvoller Architektur und höchsten Energiesparmassnahmen entstehen in Dornbirn, Vorarlberg, Pilotprojekte für die "Online-Generation". Im Verbund sind die Kooperationspartner Firma Teleport, Internet-Provider, sowie die Firma Cablecom als Netzanbieter. Es sind dies die ersten privaten "Multimedia-Wohnanlagen" Österreichs. Die Bewohner können auf einer leistungsstarken Standleitung nach Herzenslust und ohne Angstzustände vor der nächsten Telefonrechnung surfen. Durch die technologischen Vorkehrungen lassen die beiden Anlagen nicht nur alle Möglichkeiten für modernste Gebäudesystemtechnik der Zukunft offen, sondern sind bereits optimal für die Teleworker von heute ausgestattet.

Neben der Infrastruktur für Internetanwender und Teleworker setzt man auf zukunftsicheres Hausmanagement. Die Wahl einer „instabus-EIB-System-Installation" lässt den Bewohnern die problemlose Anbindung aller Geräte offen, die beispielsweise die Temperatur des Kühlschranks automatisch anhand des Inhalts regeln oder selbständig Heizung und Licht steuern. Damit lassen sich alle betriebstechnischen Funktionen und Abläufe über eine gemeinsame Leitung steuern, überwachen und melden. Die Installationen in einem Gebäude sind dadurch wesentlich einfacher zu realisieren und können später problemlos erweitert und modifiziert werden. Aufgrund des überraschend grossen Interesses auf dem Bau- und Wohnungsmarkt hat man sich entschieden, multimediale High-Tech-Pakete in den Standard aller Bauvorhaben aufzunehmen.

Das High-Tech-Paket der Wohnhausanlage bietet dem Bewohner schon jetzt jenen Komfort, der bereits in wenigen Jahren zum Wohnstandard gehören soll.

### **Sprachsteuerung**

Der Anwender kann verschiedene Geräte in seiner Umgebung über Sprachbefehle steuern. Das Spektrum reicht von Jalousien, Beleuchtung über Herd- und Waschmaschinensteuerung bis hin zur Bedienung von verstellbaren Betten und Rollstühlen. Auch Geräte, die über Infrarot-Fernbedienung ein- und ausgeschaltet werden (Fernseher und Radio) lassen sich mit dem Spracheingabegerät stellen. Gerade für hilfsbedürftige Menschen bietet dieses Gerät mehr Mobilität und damit mehr Komfort und Lebensqualität.

### **Lichtsteuerung + Jalousiensteuerung**

Anstatt den Dimmwert einzelner Leuchten oder Leuchtengruppen zu verstellen, die Jalousien zu justieren und auch noch die Temperatur separat zu regulieren – mit einem einzigen Tastendruck wird die individuell konfigurierte Raumstimmung abgerufen. Jedes Szenario berücksichtigt die für die entsprechende Tätigkeit oder den jeweiligen Verwendungszweck in diesem Raum ideale Beleuchtungsstärke, die Position der Jalousien und das gewünschte Klima.

### **ISDN- bzw. Handy-Gateway:**

Einfach gesprochen, erlaubt eine ISDN- bzw. Handy-Gateway die Steuerung der gesamten EIB-Anlage über ein beliebiges Telefon, wobei die Gateway aus einem Industrie-PC besteht, mit einer Standard-ISDN-Software. Diese Technik erlaubt dem Benutzer alle Funktionen, die vor Ort vorhanden sind, aus der Ferne zu steuern. Es wird z.B. die Heizung hochgefahren, die Jalousien bedient, das Licht geschaltet, usw.

### **Home-Electronic System:**

HES ist ein Management System für den privaten Haushalt mit dem man alle technischen Funktionen im Haus ganz einfach über ein Touchscreen steuern und kontrollieren kann.

### **Elektronische Zutrittskontrolle und Videoüberwachung:**

Ein konventioneller Haustürschlüssel erhält einen Chip. Die Identifikation erfolgt kontaktlos durch Hochfrequenzübertragung und die Öffnung der Türe erfolgt über einen elektronischen Zylinder. Der Chip kann auch in Anhängern, Uhren, etc eingebaut werden. Die Zutrittsberechtigung kann ganz einfach geändert werden. Die Überwachung des Hauseinganges erfolgt über eine Videokamera, das Bild kann über HES oder Fernseher gesehen werden.

### **Markisensteuerung mit Windrotor:**

Die Markise fährt bei drohenden Sturm ein und die Jalousien fahren automatisch herunter.

### **Einzelraumsteuerung und Energiesparmassnahmen:**

Sparen ohne es zu merken. Das HES optimiert den Betrieb der Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die Zimmertemperatur kann individuell, je nach Tag und Uhrzeit bzw. über Anwesenheitssensoren oder Bewegungsmelder bestimmt werden. Das Bad wird deshalb, morgens oder nachts, schon geheizt, bevor man duscht. Durch Fensterkontakte wird die Stellung der Fenster überwacht. Bei "offenen" schaltet der Raumtemperaturregler die Heizung zurück.

Kontakt:

Architekturbüro Rupp

A 6900 Bregenz

Neue Schanze 15

Tel: ++43 5574 52324 Fax: ++43 5574 52381

Mobiltelefon: 0664 4451548

### **Frauenwohnen**

Die Bremer Beginen

Erika Riemer-Noltenius

Unter dem Motto „Frauen schaffen Zukunft“ arbeiten seit April 19997 engagierte Bremerinnen an der Realisierung eines Projektes, das an die mittelalterliche Tradition der Beginenkultur anknüpft.

Was sind Beginen?

Beginen waren alleinstehende Frauen, die nicht in ein Kloster gehen wollten und für sich auch den Ehestand ablehnten. Viele der Beginen waren Witwen. Niemand kann mit Bestimmtheit sagen, woher der Name „Begine“ stammt. Fest steht allerdings, dass sich die Beginenbewegung im 12. und 13. Jahrhundert in ganz Europa ausbreitete. Eine der Ursachen waren die vielen Kreuzzüge, die einen Fraueneberschuss verursachten. Die Beginenkultur entwickelte sich bis zur Reformation. Mit der Auflösung vieler Klöster nach der Reformation verschwanden auch die Beginenhöfe in Deutschland. Für heutige alleinstehende Frauen ist die Wiederbelebung der Beginenkultur von grossem Reiz, denn sie verbindet Unabhängigkeit und Autonomie mit der Verbundenheit in einer Gemeinschaft gleichgesinnter Frauen.

Wohnraum und Arbeitsplätze für Frauen

Das Ziel des Bremer Beginenhof Modells ist es, Wohnraum und Arbeitsplätze für Frauen zu erstellen. Der Gemeinschaftsgedanke greift die Idee der Wahlverwandtschaft auf: Alle Beteiligten, ob jung oder alt, fühlen sich solidarisch und werden sich gegenseitig helfen und unterstützen. Mit diesem Konzept soll Einsamkeit und Isolation überwunden und eine generationsübergreifende Lebensform realisiert werden.

Ganz entscheidend für das Gelingen des Beginenprojektes ist, dass sich die Beteiligten schon vor dem Einzug kennenlernen. Um dies zu erreichen, wurden mehrere Arbeitsgruppen gebildet, in denen verschiedene Schwerpunkte behandelt werden. Ausserdem werden regelmässige Treffen veranstaltet. Allen Frauen, die an dem Beginenprojekt mitwirken ist bewusst, dass es sich um einen fortlaufenden Prozess handelt. Die Entwicklung einer solidarischen Lebensform wird niemals abgeschlossen sein.

Mit Gästehaus und Schwimmbad

Der Architektenentwurf, entwickelt von Alexandra Czerner, Vorsitzende des BDA im Landesverband Hamburg, sieht insgesamt vier Gebäude vor, in denen 67 Wohneinheiten errichtet werden. Die Gebäude haben in der Regel drei Etagen. Das Erdgeschoss ist für Gewerbeflächen reserviert. Existenzgründerinnen, vorwiegend aus dem Dienstleistungsbereich, können hier ein Geschäft, Büro oder eine Praxis eröffnen. Es wird ein Gästehaus und ein Schwimmbad geben, ausserdem einen Kindergarten und einen grossen gläsernen Wintergarten für Gemeinschaftsveranstaltungen. Alle Wohnungen werden schwellenfrei gebaut und sind mit einem Aufzug zu erreichen.

Angestrebt wird ein weitgehend autofreies Projekt. Die Bewohnerinnen werden zum grössten Teil auf ein eigenes Auto verzichten. Trotzdem wird es eine Tiefgarage mit über 50 Stellplätzen geben. Auch ein Fahrradkeller ist vorgesehen. Die Verwendung umweltgerechter Baumaterialien ist selbstverständlich. Das Projekt steht in der Hardenbergstrasse/Ecke Kirchweg in der Bremer Neustadt.

Referenzprojekt für die Expo 2000?

Das Bremer Beginenhof Modell gilt als eine in die Zukunft gerichtete soziale Innovation und ist eine

Ergänzung zu den bestehenden Familienstrukturen und Altersheimen. Die soziale Mischung der Bewohnerinnen wird angestrebt durch die Aufteilung der Wohneinheiten in Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Dieses Konzept wird von politischer Seite begrüsst, denn es entspricht den Kriterien der Agenda 21 für eine nachhaltige Entwicklung. Auch die Bundesjury der Expo 2000 hat das Bremer Beginenhof Modell zur Registrierung empfohlen, die im Dezember 1999 erfolgen wird.

Verantwortlich für die Realisierung des Projektes ist die im Februar 1999 gegründete Wohnungsbau Genossenschaft mit dem Namen Bremer „Beginenhof Wohnungsbau Kooperative“.

Vorstandsmitglieder sind Dr. Erika Riemer-Noltenius und Elke Schmidt-Prestin. Ihre Aufgabe ist es, die Wirtschaftlichkeit des Projektes überzeugen darzustellen. Die Nachfrage ist so gross, dass schon vor dem ersten Spatenstich alle Wohnungen vergeben sind. Die Initiatorinnen sind davon überzeugt, dass das Beginenhof-Modell weltweit auf grosses Interesse stossen wird und geeignet ist, das Image von Bremen zu fördern.

### **Genossenschaft plus. Selbstverwaltung im Hochhaus**

Klaus Habermann-Niesse und Kirsten Klehn

Neubauviertel aus den 70er Jahren gelten als städtische Problemsiedlungen. Um den BewohnerInnen dort eine positive Wohnperspektive zu geben, wurden in Kiel Hochhäuser in die Selbstverwaltung übertragen. Spannend, oder nicht?

Eine Grosssiedlung wie jede andere

Kiel-Mettenhof, wo etwa 20.000 Menschen wohnen, ist eine Grosssiedlung der 60er und 70er Jahre mit den typischen Problemen aus dieser Zeit. Der Anteil der Wohnungen mit Belegungsbindungen am Gesamtwohnungsbestand ist relativ hoch. Besonders in bestimmten Bauabschnitten wird die Sozialstruktur als problematisch beschrieben. Viele Eingesessene sind schon weggezogen, andere erwägen das. Beiständiger Mieterwechsel belastet das Wohnen im Alltag und erschwert das Entstehen von Nachbarschaften. Dies alles trägt zur weiteren sozialen Destabilisierung des Stadtteils bei.

Vor diesem Hintergrund haben sich im Mai 1998 engagierte BürgerInnen aus dem Stadtteil zum „Initiativkreis zur Gründung einer Bewohnergenossenschaft in Kiel-Mythenhaft“ zusammengeschlossen. Der wollte dort Wohngebäude aus dem Besitz der grossen Wohnungsunternehmen in eine neue, bewohnernahe Trägerschaft überführen. Damit sollte die Mieterstruktur stabilisiert, Beteiligungsmöglichkeiten verbessert und Nachbarschaften gestärkt werden. BewohnerInnen sollten Einfluss auf die Belegung sowie die Mietpreisgestaltung nehmen können und eigentümerähnliche Rechte erhalten, ohne damit die wirtschaftlichen Risiken des individuellen Wohnungseigentums auf sich nehmen zu müssen.

Dem Verkauf zuvorgekommen ...

Zwei neun-geschossige Hochhäuser am Esbjergweg 8 und 10 boten sich zur Umsetzung einer genossenschaftliche Privatisierung an. Es war bekannt, dass die Eigentümerin, die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI), plante, ihren Wohnungsbestand in Mythenhaft mittelfristig zu privatisieren, bzw. zu veräussern. Die überwiegend älteren BewohnerInnen wären zum Kauf „ihrer“ Wohnungen grösstenteils nicht in der Lage gewesen. Das Genossenschaftsmodell sollte ihnen die Übernahme ihrer Häuser ermöglichen.

Auf einer Mieterversammlung wurde das Genossenschaftsmodell vorgestellt. Das Land Schleswig-Holstein gewährt für die Dauer von sechs Jahren ein zinsloses Darlehen. Der Ankauf war zusätzlich mit einer Genossenschaftseinlage von 3000 DM je Haushalt zu finanzieren. Damit konnte erreicht werden, dass die Miete langfristig auf gegenwärtigem Stand gehalten werden. Die Reaktion der BewohnerInnen war zunächst verhalten. In einer anschliessenden schriftlichen Umfrage, in der die konkreten Vorteile einer genossenschaftlichen Privatisierung nochmals dargestellt wurden, bekundeten allerdings schon 30% der Mieterhaushalte ihr Interesse an einer Genossenschaft. Einzelne waren sofort bereit, im Initiativkreis an der Vorbereitung einer Gründung mitzuarbeiten.

Bewohnergenossenschaft mit 90 Wohnungen gegründet

Am 29.9.98 wurde die Genossenschaft „Esbjergweg“ gegründet. Rund 40 BewohnerInnen und 20 Förderer erklärten auf der Gründungsversammlung ihren Beitritt. Vorstand und Aufsichtsrat bestehen aus BewohnerInnen und ehrenamtlichen UnterstützerInnen der Genossenschaft. Mittlerweile sind die 90 Wohnungen am Esbjergweg in ihren Besitz übergegangen.

Im Erdgeschoss des Hauses Esbjergweg 8 wird zur Zeit eine ohnehin leerstehende Wohnung als Genossenschaftsbüro genutzt. Für das erste Jahr hat die BGI ihre Unterstützung bei der Verwaltung der Wohnungen zugesagt. Die GenossenschaftlerInnen möchten allerdings sobald wie möglich unabhängig werden, um die Qualitäten, die die Selbstverwaltung für die BewohnerInnen mit sich bringt, auch tatsächlich spürbar zu machen. Die Eigentumsübergabe wurde im Juni mit einem grossen Bewohnerfest gefeiert werden.

Bei den Gesprächen über das Für und Wider einer Genossenschaft haben sich in den Häusern NachbarInnen kennengelernt, die sich vorher noch nie gegenseitig wahrgenommen oder ein Wort miteinander geredet hatten. Die Genossenschaft ist also auf dem besten Weg, ihr in der Satzung festgehaltenes Ziel, die „Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens“, in die Tat umzusetzen.

Dipl.-Ing. Klaus Habermann-Niese und Dipl.-Ing. Kirsten Klehn sind StadtplanerInnen in der PLANERWERKSTATT 1 und haben die GründerInnen der Genossenschaft Esbjergweg im Auftrag der BGI fachlich beraten und unterstützt.

## **Genossenschaften aktuell - Belegung ganz anders**

Matthias Samson

Eine Wohnung wird frei. Ein neuer Mieter wird gesucht. In der Hamburger Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen wirkt die Hausgemeinschaft dabei mit.

Endlich geschafft

Die Häuser in den Falkenriedterrassen - Anfang des Jahrhunderts erbaut - sollten in den 70er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Dagegen haben sich die Bewohner gewehrt. 1973 wurde ein Mieterverein gegründet mit dem Ziel, die alten Wohnbauten zu erhalten. Anfang der 90er Jahre entstand die Mietergenossenschaft und es konnte mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Inzwischen sind alle Wohnungen saniert und 100 Wohnungen neu bezogen worden. Hausgemeinschaft und Genossenschaft gemeinsam regeln die Neuvermietung, wenn eine Wohnung frei wird.

Neue Nachbarn erst mal kennenlernen

Mehrmals im Jahr findet eine Mitgliederversammlung der Mietergenossenschaft statt. Jeder Neubewohner wird automatisch Genossenschaftsmitglied. Aufgrund des langen Kampfes zum Erhalt der Häuser haben sich die Terrassenbewohner entschlossen, ihre neuen Nachbarn erst einmal kennenzulernen, bevor diese in eine der sanierten Wohnungen ziehen. Es sollte nicht zugehen wie auf dem normalen Wohnungsmarkt, wo man sich in eine Warteliste einträgt und dann irgendwann eine Wohnung zugeteilt bekommt. So sind Ideen gesammelt worden. Auf einer Mitgliederversammlung ist dann ein fest umrissenes Verfahren beschlossen worden.

Angebot aushängen und Bewerbungen vergleichen

Ist eine Wohnung zu vergeben, wird diese in den Schaukästen der Genossenschaft ausgeschrieben. Grösse der Wohnung, Mietpreis und Skizze der Wohnung sowie Besichtigungstermin und Bewerbungsfristen werden angegeben. Ausserdem ist ein Zettel mit den Regeln beigelegt, wie das Bewerbungsverfahren verläuft. In drei Sprachen.

Zunächst füllt die Hausgemeinschaft des Hauses, in dem die Wohnung belegt werden soll, gemeinsam einen Bogen aus. Auf diesem Bogen werden Fragen beantwortet wie z.B.: Wer wohnt in diesem Haus? Gibt es Haustiere? Werden Tiere gewelcht oder abgelehnt? Nachbarschaftliches Verhältnis? Lärmverhalten? Sauberkeit im Treppenhaus?

Der Bewerber füllt einen ähnlichen Bogen aus. Er gibt Namen, Alter und Geschlecht an sowie Beruf und Familienstand. Zu den o.g. Fragen kommt folgende hinzu: Warum möchte er/sie in den Terrassen wohnen? Diese Bögen werden zunächst vom Belegungsausschuss der Genossenschaft miteinander verglichen. Es werden drei Bewerber ausgewählt und vom Mieterbüro zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen. Alle anderen Bögen werden aus Datenschutzgründen vernichtet.

BewerberInnen anhören und auswählen

Es gibt in der Genossenschaft drei von der Mitgliederversammlung gewählte Gremien: Vorstand, Aufsichtsrat und Belegungsausschuss. Jedes Genossenschaftsmitglied hat das Recht, dafür zu kandidieren.

Der Belegungsausschuss trifft sich regelmässig und macht Termine zur Sichtung der Bewerbungsbögen und zu den Vergabegesprächen. Pro Sichtung bzw. Vergabe treffen sich drei Mitglieder. Ausserdem werden Erfahrungen und Erlebnisse ausgetauscht und es wird über Probleme diskutiert.

Am Vergabegespräch nehmen teil: Die Hausgemeinschaft, der Bewerber und drei Mitglieder des Belegungsausschusses. Jeder Bewerber erhält ein dreissigminütiges Einzelgespräch. Nachdem sich jeder vorgestellt hat, erzählt als erstes der Belegungsausschuss etwas über die Genossenschaft. Dann ist die Hausgemeinschaft an der Reihe, sich vorzustellen, über sich und das Zusammenleben zu berichten. Im Anschluss daran ist der Bewerber dran, über sich, seinen Beruf, seine Hobbys und warum er in den Terrassen wohnen möchte Auskunft zu geben. Danach haben die Beteiligten noch die Gelegenheit, sich gegenseitig zu befragen.

Wenn alle Bewerber gegangen sind, kommt der Moment der Entscheidung. Jeder kann seine Meinung äussern, wen er gerne als Nachbarn haben würde und wen eher nicht. Hausgemeinschaft und Belegungsausschuss haben zu je 50% Stimmrecht. In der Regel gibt es eine einvernehmliche Entscheidung nach einer intensiven Diskussion. Falls eine Entscheidung nicht zustande kommen kann, muss der Vorstand eine Lösung finden, was jedoch erst einmal vorgekommen ist.

Ob das Verfahren auch in der Praxis funktioniert? Zum Nachahmen wird es wärmstens empfohlen. Matthias Samson ist Bewohner der Falkenried-Terrassen und Mitglied im Belegungsausschuss der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen e.G.

## **Interkulturell - das Mukojima-Haus**

Ulrich Thormann

Seit fast 10 Jahren gibt es einen Kulturaustausch zwischen dem Stadtteil `Mukojima` in Tokyo und dem Altonaer Stadtteil Ottensen. In diesem Zusammenhang ist eine Gruppe von Mitgliedern und Freunden des „Japanisch-Deutschen Stadtteildialogs Mukojima-Ottensen“ auf eine ungewöhnliche Idee gekommen. Sie wollen in beiden Orten ein Wohn- und Kulturprojekt bauen. In Mukojima das „Ottensen-Projekt“ und in Ottensen das „Mukojima- Haus“.

Interkultureller Workshop

Eine Besonderheit des Projekts Mukojima-Haus ist der prozesshafte, interkulturelle Aufbau des Projekts, der von der gemeinsamen Idee befluegelt ist, ein „Ottensen-Haus“ in Mukojima und ein „Mukojima Haus“ in Ottensen zu bauen. Im Oktober 98 kamen deshalb aus Tokyo 6 japanische ArchitektInnen und Stadtplaner, eine Künstlerin und ein Kameramann, um mit der gemeinsamen Ideenfindung zu beginnen. Es gab einen 4-tägigen Workshop mit insgesamt 23 TeilnehmerInnen. Ungewöhnlicherweise arbeiteten in den Arbeitsgruppen Fachleute und Laien, JapanerInnen und Deutsche zusammen. Neben einem allgemeinen Programm mit den Themen japanische Gärten, japanische Ästhetik, sozialer Wohnungsbau und Stadtplanung in Hamburg gab es drei Arbeitsgruppen: Architektur, Kreatives Schreiben und Fotografie (Leitung: Ulrich Thormann, Kerstin Hof, Stefanie Ritter). Der Workshop wurde von der Hamburger Kulturbehörde gefördert, und die Ergebnisse auf verschiedenen Symposien und Veranstaltungen in Japan (Tokyo, Kyoto, Osaka) vorgestellt. In Hamburg gab es hierzu eine Ausstellung im Ottenser Stadtteilkulturzentrum MOTTE und in der Handelskammer. Im Oktober 99 wurde in Hamburg ein erster Projektbericht zum Ottensen-Haus in Mukojima erstellt. Im Rahmen der Bienale „Mukojima-Workshop“ soll im Mai 2000 der Ideenaustausch fortgesetzt werden.

Wohnen

Die oberen Geschosse des Mukojima Hauses sollen von einem Wohnprojekt genutzt und im Rahmen einer Finanzierung durch die Wohnungsbaukreditanstalt gebaut werden.. Einige Wohngruppenmitglieder möchten ihre Wohnungen mit einem japanischen Interieur , wie z.B. einem Tatami- Zimmer oder einem japanischen Bad ausstatten. Und natürlich gibt es ein grosses Interesse an einem japanischen Garten. Mit diesem Projekt wollen viele Wohngruppenmitglieder die Möglichkeit auf neue Weise das Wohnen mit dem Arbeiten und dem Kulturaustausch mit Japan zu verbinden und dieses kreativ, individuell und stadtteilbezogen miteinander gestalten.

Kultur

In den unteren Geschossen des Mukojima-Hauses soll ein kleines Kulturzentrum entstehen, dass auch von anderen Kulturinitiativen genutzt werden kann und darüber hinaus ein spezifisches japanisches Kulturangebot hat.

Die Kulturbehörde der Stadt Hamburg hat grosses Interesse an dem Projekt und würde gern einige Räume des Ryokans als 'artist-residence' dauerhaft anmieten.

Für alle Nutzungen des Kulturzentrums ist die Entwicklung eines eigenen Nutzungskonzepts, ein Bau und Finanzierungskonzept, ein Bewirtschaftungs- und Trägerkonzept erforderlich.

Dies ist angesichts der Ungewöhnlichkeit und Komplexität des Projektes eine große Herausforderung an die Projektgruppe.

Räume

Veranstaltungsraum für Kleinkunst, Ausstellungen etc. , mit Café - Izakaja (typische japanische ECKKNEIPE) - Ryokan (typische japanische Pension) - Onsen (Gemeinschaftsbad) - Teehaus -Seminarraum Bar

Standort

Obgleich die Hamburger ihre Elbe so sehr lieben, gibt es bisher am Elbufer zwischen Landungsbrücken und Neumühlen keinen Kulturraum, der den Hamburger und Ottenser Bürgern zur Verfügung steht, und zum nichtkommerziellen Verweilen einlädt. Deswegen glauben wir, dass hier am Elbufer von Ottensen ein japanisch-deutsches Kulturzentrum genau richtig liegt und eine große Bereicherung für Altona und Hamburg wäre. Am geeignetsten wäre u.E. ein Grundstück am Elbberg (derzeit von der Wirtschaftsförderung der FHH für Investoren fest vergeben) oder in unmittelbarer Nähe. Das Projekt Mukojima-Haus wird hinsichtlich der Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes von STATTBAU HAMBURG, hinsichtlich eines Bewirtschaftungskonzeptes von der LAWAETZ-STIFTUNG beraten.

Kontakt + Information: Bureau für Kulturelle Affairen - BkA ,Ulrich Thormann, Winklerstrasse 4, 20459 Hamburg, Fon: 0049.(0)40.37502244, Fax: 0049.(0)4037502246 w.kulturserver/ver.de



## **LOKALE AGENDA 21 WIEN ALSERGRUND**

### **'Nachhaltige' Stadt(teil)entwicklung - Ein Pilotprojekt zur Gestaltung der Zukunft**

Die Agenda 21 wurde bei der Regierungskonferenz in Rio de Janeiro 1992 als Programm für das 21. Jahrhundert beschlossen. Die Unterzeichnerstaaten haben sich verpflichtet, Lokale Agenda-Prozesse umzusetzen. Erstmals in Österreich hat die Stadt Wien nun im 9. Bezirk eine Lokale Agenda 21 gestartet, die diesen Vorgaben entspricht. Mit dem Projekt „Alsergrund“ soll eine Annäherung der Bereiche Ökologie, Soziales und Wirtschaft im Sinne einer gemeinsamen Problemlösung erreicht werden.

Ziel des Projektes Agenda 21 im Alsergrund ist, gemeinsam mit allen Betroffenen einen umsetzungsorientierten Aktionsplan für eine zukunftsbeständige Entwicklung im Stadtteil zu erarbeiten. „Lokale Agenda 21 bedeutet das aktive Miteinander bei der Gestaltung der Zukunft des Alsergrundes“, skizzierte Projektleiterin Cornelia Ehmayer die Eckpunkte des Agenda-Prozesses. Das Projektbüro ist an der Volkshochschule WienNordWest angesiedelt.

Die erste Phase des Agenda-Prozesses ist die Bestandserhebung. Daraus resultiert ein Bezirksprofil als Grundlage des eigentlichen Prozesses. „Am wichtigsten ist für uns die Sichtweise der Menschen, die im Alsergrund wohnen und arbeiten. Wir gehen davon aus, dass jede Person die Welt durch eine persönlich und gesellschaftlich geformte Brille sieht und entsprechend handelt“, erläuterte Ehmayer den sozialpsychologischen Ansatz. Mit diesen Brillen werden je nach Zielgruppe unterschiedliche Fragen erfasst. Ergänzt werden die Ergebnisse durch planerische, historische, ökonomische und statistische Daten.

Mit den Betroffenen eine 'Reise in die Zukunft'

Aus der Vorerhebungsphase lassen sich bereits einige exemplarische Ergebnisse ablesen. Auffallend dabei sind die auftretenden Widersprüchlichkeiten zwischen Wahrnehmung und Realität: Belebte Strasse versus Leben auf der Strasse: Während Verkehrsplaner die Strassen des Alsergrundes als sehr belebt beschreiben, bemängeln Interviewte fehlendes Leben auf der Strasse.

Grüner Bezirk hinter Mauern: Der Alsergrund verfügt über vergleichsweise viele Grünflächen, die allerdings oft wenig genützt werden, weil sie von Mauern umgeben sind.

Wo sind die Jungen? Während die Befragten immer wieder ein Bild der Überalterung zeichnen, weist die Statistik den Alsergrund als Bezirk mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an 19-30jährigen auf.

Viel Angebot wenig Kunden: Nach der ökonomischen Analyse ist Warenangebot und Anzahl der Geschäfte hoch, die Passantenfrequenz weist gleichzeitig sinkende Tendenz auf.

Im Jänner fand die Auftaktveranstaltung mit der Vorstellung des vollständigen Bezirksprofils statt. Daraus wurden "zukunftsfähige" Themenvorschläge erarbeitet. Gemeinsam mit den Anwesenden wurden die Themen diskutiert, für das Agenda-Jahr fixiert und Arbeitsgruppen gebildet. Derzeit starten diese Arbeitsgruppen eine moderierte "Reise in die Zukunft". Die Impulse daraus münden in die Umsetzung. Vorläufiges Ende des Agenda 21-Prozesses ist im März 2000.

*Informationen:*

Info-Telefon 01/315 78 76;

Internet-Homepage: <http://www.vhs.at/agenda21>

Kontakt:

Mag. Cornelia Ehmayer, Projektleitung, Agenda Büro Alsergrund, Galileigasse 8, A - 1090 Wien

Tel.: 01/315 78 76, Fax: 01/31752 43 - 37, email: [ehmayer@vhs.at](mailto:ehmayer@vhs.at)

Wien:

## **STADTTEILARBEIT IM AUGARTENVIERTEL**

### **Antworten und Fragen zur Aneignung öffentlichen Raumes - eine Bilanz**

Der „Aktionsradius Augarten“ gilt als „Wiens beste Stadtteilinitiative“: ist Treffpunkt im Viertel, Kontaktstelle für engagierte Bewohner, Plattform für Künstler, Veranstaltungsort und Rahmen für sozialen Austausch.

Seit etwa 10 Jahren werden im Augartenviertel unzählige kleine und große Projekte zukunftsweisender Kultur- und Sozialarbeit umgesetzt. Die Neugestaltung des Gaussplatzes - ein Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung von Vorzeigecharakter - sowie das jährliche Fest der Völker sind die Highlights. In einem professionell gestalteten Buch wird nun Bilanz gezogen und in die Zukunft geblickt. Das Team vom Aktionsradius Augarten und der Autor, Robert Sommer, tun dies bemerkenswert gescheit, sie verzichten auf langwierige Darstellungen der Projekterfolge, geben kurzweilig Einblick in die Mühen des Alltags, weisen einen hohen Grad der Selbstreflexion auf, stellen mehr kluge Fragen und geben keine banalen Antworten. Nicht zuletzt durch die vielen Fotos wird dieses Buch ein lesbarer, spannender Projektbericht über die Aneignung öffentlichen Raumes mittels professioneller Stadtteilarbeit.

## **Bücher und Materialien**

*Ulf Dirlmeier (Hg):*

### **GESCHICHTE DES WOHNENS 500-1800**

Band 2

Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart 1998

816 Seiten, zahlr. Abb., DM 128,--

ISBN 3-421-03112-6

*Jürgen Reulecke (Hg):*

### **GESCHICHTE DES WOHNENS 1800-1918**

Band 3

Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart 1998

768 Seiten, 500 Abb., DM 128,--

ISBN 3-421-03113-4

*Gert Kähler (Hg):*

### **GESCHICHTE DES WOHNENS 1918-1945**

Band 4

Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart 1998

744 Seiten, 800 Abb., DM 128,--

ISBN 3-421-03114-2

Eine derartige Buchreihe zu rezensieren ist nicht leicht, zumal man schon fragen muss, wer die vielen Seiten alle lesen soll? Die neue Enzyklopädie zur Geschichte des Wohnens von der Antike bis zur Gegenwart in insgesamt 5 Bänden (je 700-800 Seiten) ist jedenfalls ein umfassendes Nachschlage- und Orientierungswerk für Fachleute und Interessierte. Die Bände, von denen 3 erschienen sind, umfassen Beiträge aus Politik, Baugeschichte, Soziologie, Alltagskultur, Medizin.

Die Texte sind auch für Laien verständlich geschrieben und grosszügig illustriert. Leider sind sie inhaltlich jedoch fast zur Gänze auf den Raum Deutschland beschränkt. Auf jeden Fall ein ambitioniertes Unterfangen des Herausgebers, die deutsche Wüstenrot Stiftung. Die Bände 1 (Antike u. Vorgeschichte) und 5 (1945 bis heute) erscheinen Ende 1999.

*Federico Bucci (Ed):*

### **COMPANY TOWNS**

RASSEGNA (Quarterly) Year XIX, 70 - 1997/II

Birkhäuser Verlag, Basel 1997

93 Seiten (engl.), zahlr. Abb., LIT 49.000,-

ISBN 88-85322-28-X

Die Nr. 70 der Zeitschrift „Rassegna“ widmet sich dem Schwerpunkt „Company Towns“, von den Industriesiedlungen des 19. Jahrhunderts über Silicon Valley bis zu „Celebration“ im Disneyland. Da ist manch ein Gedanke dabei, der im Zusammenhang mit grösseren Stadterweiterungsprojekten interessant ist.

*Laura Ashley:*

## **KINDERZIMMER**

### **Höhle oder Himmelbett - Kinder wollen anders wohnen**

Verlag Busse + Seewald, Herford 1998

144 Seiten, zahlr. Abb., ATS 277,-

ISBN 3-512-03175-7

*Liz Bauwens und Alexandra Campbell:*

## **WOHNREZEPTE**

### **Multifunktionale Räume**

Verlag Busse + Seewald, Herford 1999

160 Seiten, 150 Farbfotos und Pläne, ATS 423,-

ISBN 3-512-03189-7

Mit seinen Wohn-Ratgebern streift der Verlag zwei Themen, die insbesondere angesichts des gesellschaftlichen Wandels für die Wohndiskussion von Bedeutung sind, jedoch nicht die erforderliche Aufmerksamkeit erhalten: Wohnen mit Kindern u. Teenagern sowie die Einrichtung „multifunktionaler“ Räume auf dem Hintergrund der Verschmelzung des privaten und beruflichen Lebens. Während Ashleys Kinderzimmer-Ideen etwas hausbacken altmodisch anmuten, sind die offenen Wohnkonzepte von Bauwens/Campbell gute Beispiele zur Unterbringung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Notwendigkeiten heutiger Lebensanforderungen - auch in beengten Wohnungen.

*Peter Blundell Jones:*

## **DIALOGUES IN TIME**

### **New Graz Architecture**

hrsgg. v. Haus der Architektur, Graz 1998

400 Seiten, 250 farb. + 200 s/w Abb., ATS 780,-

ISBN 3-901174-36-2 (englisch)

ISBN 3-901174-27-3 (deutsch, erscheint 1999)

Diese Aufarbeitung des Architekturgeschehens der Steiermark im Kontext der internationalen Entwicklungen durch den renommierten Architekturtheoretiker und -journalisten Peter Blundell Jones von der UNI Sheffield dürfte zu einem Standardwerk des Hauses der Architektur in Graz werden.

Die von Graz ausgehende Architekturbewegung, deren Anfänge in die 60er und 70er-Jahre zurückreichen, wird im Terminus „New Graz Architecture“ nachgezeichnet. Erfasst, analysiert und interpretiert werden dabei mehr als 70 Projekte. Einen Schwerpunkt stellt auch das partizipative Wohnbaumodell „Modell Steiermark“ dar, das auch international grosses Aufsehen erregt hat. Ein inhaltlich und gestalterisch sehr ansprechendes Buch.

*Henning von Muellern:*

**IMMO-LEXIKON 1998 auf CD-ROM**

Weka Baufachverlage, Augsburg

DM 398,- zzgl. MwSt.

Best. Nr. 6084

Das IMMO-Lexikon 1998 auf CD-ROM der WEKA-Baufachverlage bietet per Mausklick kompetente Antworten auf alle Fragen rund um das Immobiliengeschäft. Über 600 ausführlich erläuterte und kommentierte Fachbegriffe, komfortable Suchfunktionen und spezielle Hyperlinks bieten - trotz deutscher Gesetzesgrundlagen - eine umfangreiche Fachinformation auch für Interessenten in Österreich.

Andrea Haase

**Die Entwicklung des Duisburger Stadtraums**

**Der Einfluss von Innovationen auf Räume und Funktionen**

1999

389 S., 68,- DM

ISBN 3-92979-38-0

Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

In dem Buch werden die räumlichen Wirkungen der industriellen Entwicklung der heutigen Duisburger Stadtraums dargestellt und mit Perspektiven zur aktuellen konfrontiert. Der Raum und die Einflüsse von Transportinnovationen und städtebaulichen Ideen sind Schwerpunkte des Bands. Zentrale Fragen sind u.a.: Wie wirken die treibenden Kräfte der Wirtschaft und Gesellschaft räumlich? Wie wurde die räumliche Entwicklung gesteuert? Wie können die historischen Einflüsse von Innovationen aus heutiger Sicht für die weitere Entwicklung des Stadtraums bewertet werden?

Margarete Havel, Karin Fink, Heinz Barta

**Wohnungseigentum Anspruch und Wirklichkeit**

Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien

Verlag Österreich, Wien 1999

440 Seiten, brosch., ATS 498,-

ISBN 3-7046-1459-9

**Freihaus**

Heft 5 von Freihaus, der Zeitschrift von STATTBAU Hamburg GmbH, ist erschienen. Das Heft ist für 3,- DM plus 1,50 DM Porto gegen Vorauszahlung in Briefmarken zu beziehen über

STATTBAU Hamburg

Neuer Kamp 25

20359 Hamburg

*Gstöttner;Havel;Schott; Zill (Hg):*

**Community Initiative URBAN**

Innovative Impulse für die Entwicklung der Städte

Dokumentation der Internationalen Konferenz, Oktober 1998 Wien u. Graz

Wien 1998, ATS 200,--

ISBN 3-9500955-0-0

Gegenstand der Internationalen Fachtagung war es, die beispielhaften Initiativen der Städte hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und sozialen Effektivität zu reflektieren. In themenspezifischen Arbeitsgruppen hatten die Teilnehmer/innen die Gelegenheit, die Stärken und Schwächen von 35 Programmen und Projekten zu diskutieren, um einerseits Denkanstöße und Anregungen für die Projektsteuerung mitzunehmen und andererseits Ideen für weitere Massnahmen zu formulieren. Die Dokumentation der Tagung unterstreicht die Bedeutung der Städte in Europa und soll Diskussionsgrundlage für zukünftige europäische Städtepolitik sein.

*Bestelladresse:*

WOHNBUND Wien

A-1060 Wien, Mariahilferstr. 89/30

Günther Breitfuss; Werner Klausberger

**Das Wohnumfeld - Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume**

**Zu wenig, zu klein, geringe Aufenthalts- und Nutzungsqualität, immer kinderfeindlicher, lieblos, unökologisch, schlecht geregelt!?**

„Wohnen“ beginnt auf der Strasse! In einer zweijährigen Forschungsarbeit hat ein privates Linzer Institut für Freiraumplanung einen Kriterienkatalog für ein qualitativvolles Wohnumfeld erstellt. Während es im Siedlungsbau inzwischen einen hohen Standard an bautechnischen Qualitätskriterien gibt, fehlt derartiges für den Freiraum weitgehend. Abgesehen von einigen Bestimmungen zu den KFZ-Stellplätzen und Mindeststandards für Kleinkinder-Spielplätze werden die Siedlungsfreiflächen als Lebensraum, ihre Nutzbarkeit und Alltagstauglichkeit kaum thematisiert. Der ansprechend gestaltete Ergebnisband dokumentiert sechs Fallstudien und knüpft daran seine Betrachtungen zu den Nutzergruppen, Freiraumkategorien und -funktionen sowie zu den Themen Gesetzesgrundlagen, Verwaltung und Partizipation. Die Herstellung und Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes muss nach Meinung der Autoren wesentlich stärker ins Blickfeld der Gemeinden, Bauträger und Siedlungsplaner rücken.

*Bestelladresse:*

Institut für Freiraumplanung, Breitfuss-Klausberger OHG - Technisches Büro für Landschaftsplanung

Gerstnerstrasse 8, 4040 Linz

*Linzer Planungsinstitut u.a. (Hg):*

## **Kurze Wege durch die Nutzungsmischung**

### **Grundlagen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung**

Linz 1999, 190 Seiten, Tab., Graf. u. Farbbilder, ATS 90,--

Bestelladr.: LPI, Altstadt 10, A - 4020 Linz

ISBN 3-901838-59-7

Vielfältige Nutzungen, gemischte Strukturen und die räumliche Nähe aller wichtigen Versorgungseinrichtungen führen zur „Stadt der kurzen Wege“ und sorgen für abwechslungsreiche - urbane - öffentliche Räume, in denen sich die Menschen gerne aufhalten. Eine 'nachhaltige' Siedlungsentwicklung ist ohne Nutzungsmischung nicht wirklich erreichbar. Die „gemischte Stadt“ ist zudem eher eine Stadt der sozialen Annahme, Toleranz und des gesellschaftlichen Ausgleichs. Funktionstrennung ist im Kern immer auch 'Sozialtrennung'. Trotz dieser Erkenntnisse haben wir es in der Realität immer noch damit zu tun, dass neu errichtete Siedlungen im wesentlichen als reine Wohnsiedlungen errichtet werden und die Abstände zwischen Gebieten mit einheitlichen Funktionen zunehmen.

Das LPI hat in Zusammenarbeit mit dem Institut für ökologische Stadtentwicklung und dem Österreichischen Wohnbund in mehrtägigen Workshops und einer Tagung Grundlagen der nutzungsgemischten Stadt diskutiert, beispielhafte Lösungen präsentiert und einen Forderungskatalog erarbeitet. Zusammengefasst ist die Arbeit nun in einer Publikation, die einen guten Einblick in die Argumentation, in praktische Projekte und auch in die Schwierigkeiten bietet.

Vor der Information

### **Staatsarchitektur**

Vor der Information nennt sich eine Zeitschrift, die künstlerische und theoretische Arbeiten auf neue Weise verknüpfen und sichtbar machen will. Dabei werden Künstlerinnen und Autorinnen aus verschiedenen Praxisfeldern eingeladen, visuelle Arbeiten zu einem bestimmten Themenschwerpunkt zu produzieren.

Die jüngste Veröffentlichung nennt sich Staatsarchitektur und beschäftigt sich mit europäischer Migrations- und Asylpolitik. Das Buch geht der Frage nach, wie rassistische Diskriminierung einst und heute funktionieren und wie nicht-rassistische Strukturen in der Politik, der Sozialarbeit, in den Medien, Forschung, Kunst, Journalismus oder im Alltag zu fördern und zu etablieren wären. Gemeinsam werden Möglichkeiten antirassistischer Arbeiten diskutiert.

Die Zeitschrift versammelt Beiträge von MigrantInnenorganisationen und engagierten Gruppen, WissenschaftlerInnen und KünstlerInnen aus Deutschland, Österreich, Großbritannien und der Schweiz. Die AutorInnen sind Betroffene, das heißt die Texte und Bilder stammen zum Großteil von MigrantInnen, Flüchtlingen, Minderheiten.

Mehr darüber und zu bestellen:

Vor der Information

Säulengasse 7/15

A - 1090 Wien

T/F: 0043 1 319 05 61

e-mail: vor.ri@eunet.at

Henry Beierlorzer; Joachim Boll; Karl Ganser

**IBA Emscher Park**

**Siedlungskultur - neue und alte Gartenstädte im Ruhrgebiet**

1999

172 Seiten, Abb., 98,00 DM

Zehn Jahre hat der Strukturwandel im Ruhrgebiet durch die Internationale Bauausstellung Emscher Park ökologische und kulturelle Impulse erfahren. Neue Landschaften und Industrienatur, neue Nutzungen für Industriedenkmäler, Reaktivierung von Industriebrachen und Baukultur wurden in über 100 Projekten realisiert.

Der Neubau von rd. 2.500 Wohnungen setzt die Siedlungskultur der Gartenstadt im Ruhrgebiet fort, - mit Stadtbaukultur, Nachbarschaft und neuen und alten Wohnformen.

Als Beispiel von über 20 neuen und alten Gartenstadtsiedlungen zeigen Aufsätze und Reportagen Alternativen zum Siedlungsbrei am Stadtrand auf.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.)

**ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld „Städte der Zukunft“**

Heft 22.3 behandelt das Thema: Lernen von unseren Nachbarn. Es enthält eine Untersuchung von für europäischen Vergleichsstädten im Forschungsfeld Städte der Zukunft.

Kostenlos zu beziehen über

BBR

PF 200130

53131 Bonn

Fax 01888-4012266

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.)

**Städte der Zukunft - auf der Suche nach der Stadt von morgen**

145 Seiten, 14,00 DM zuzügl. Versandkosten

Heft 4/99 in der Reihe Werkstatt: Praxis

Der Band enthält eine Einführung in das Forschungsfeld, Berichte über die Strategien der vier Modellstädte Dessau, Güstrow, Heidelberg und Münster sowie von den Referenzstädten.

BBR

PF 200130

53131 Bonn

Fax 01888-4012266



## Portrait

### Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter

*Bundesvereinigung e.V.*  
*Geschäftsstelle: Kiebitzrain 84, 30657 Hannover*  
*Tel. 0511-6045955; Fax 0511-6044507*  
*e-mail: fgwa@real-net.de*

Die Arbeitsgemeinschaft Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, gegründet 1989, hat sich 1992 als bundesweiter Verein konstituiert.

- Wir initiieren, beraten und vernetzen alternative Wohnprojekte sowie Wohninitiativen älterer und jüngerer Menschen. Diese Gruppen wollen den Rahmen für ein selbstbestimmtes und unabhängiges Leben in Gemeinschaft schaffen. Wir wollen Menschen anregen, für sich neue Wohn- und Lebensformen zu finden und in der sich verändernden Gesellschaft neue tragfähige soziale Strukturen zu schaffen.
- Wir unterstützen die Realisierung von Wohnprojekten, die durch eigene Initiative entstehen und deren Struktur und Bestimmung die Bewohner selbst planen.
- Wir fördern besonders die Entstehung von Gruppen, in denen ältere und jüngere Menschen zusammen-wohnen wollen und so das Verständnis zwischen den Generationen verbessern.

Ausserdem

- informieren wir die Medien und die Politiker von Bund, Ländern und Gemeinden
- organisieren wir das Austauschen von Information und Erfahrung zwischen Einzelpersonen, Gruppen und professionellen Beratern
- beraten wir neu entstehende Wohngruppen

Zur Erreichung dieser Ziele dienen:

- Tagungen, Ausstellungen, Seminare, Eingaben
- Vermittlung von Referenten und Moderatoren
- Herausgabe von Arbeitsmaterialien und Tagungsdokumentationen
- Exkursionen zu bestehenden Projekten

Die Geschäftsstelle koordiniert die bundesweite Vereinsarbeit und ist Ansprechpartner für die Öffentlichkeit, die Regionalstellen und die Mitglieder des Forums. Aktuelle Informationen erhalten die Mitglieder durch das Mitteilungsblatt. Es enthält Mitteilungen der Geschäftsstelle, Berichte von den Regionalstellen und Wohn-initiativen, Veranstaltungstermine und Literaturhinweise. Das Forum unterhält Regionale Kontaktstellen in verschiedenen Bundesländern. Sie leisten die wichtige Arbeit vor Ort und halten Kontakt mit den Projektgruppen in ihrem Umkreis. In Berlin unterhält das Forum eine landesweite Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen.

In Hannover betreibt das Forum zusammen mit dem Arbeitskreis Humane Architektur (aha!) die Koordinierungsstelle Niedersachsen. Sie gehört zu dem Modellprogramm "Wohnkonzepte der Zukunft - für ein selbstbestimmtes Leben im Alter" des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend. Schwerpunkte der Arbeit sind: "Gemeinschaftliches Wohnen" und "Aktivierung von Wohnungsunternehmen zur stärkeren Berücksichtigung der Belange älterer Menschen".

Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alte  
Geschäftsstelle: Gerda Helbig  
Kiebitzrain 84  
30657 Hannover  
T: 0511 6045955 F: 0511 6044507 E: fgwa@real-net.de

## Impressum

### WOHNBUND-Informationen

WOHNBUND eV

Appelsgasse 12

60487 Frankfurt am Main

Tel.: 069-776025

Fax: 069-773037

e-mail: [Wohnbund.Frankfurt@t-online.de](mailto:Wohnbund.Frankfurt@t-online.de)  
[info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)