

wohnbund informationen 1/2002

Editorial	2
Impressum	3
Schwerpunktthema	
VII. wohnbund Kongress Hamburg 2002	3
Begrüßung – Birgit Schmidt	3
Vorträge	
Angelika Mertens	4
Senator Mario Mettbach	5
Walter Siebel	6
Jan Kuhnert	7
Staphan Gabi	8
Dr. Tobias Behrens	9
Wolfgang Kiehle	10
Gernot Riedl	11
Peter Pinck	12
Uwe Blöcker	13
Klaus Habermann-Niesse	14
Brigitte Karhoff	15
Reiner Schendel	16
Der Kongress unter www.wohnbund.de	17
Podiumsdiskussion Verbände	20
Podiumsdiskussion Politiker	22
Schlusswort wohnbund e.V.	24
Stellungnahmen	25
Arbeitsgruppen im wohnbund	31
Veröffentlichungen	34
Veranstaltungen	36

VII. wohnbund-Kongress

*14. – 15. Februar 2002
in Hamburg*

Das vorliegende Info 1/2002 befasst sich schwerpunktmäßig mit dem **VII. wohnbund Kongress 2002** in Hamburg und damit wieder mit dem Thema Wohnungspolitik oder – um es in der wohnbund Terminologie zu sagen: Wohnpolitik.

Auf der Mitgliederversammlung Anfang 2000 in Hannover wurde beschlossen, sich innerhalb des wohnbunds im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten intensiv mit den aktuellen Veränderungen in der wohnungspolitischen Landschaft auseinanderzusetzen. In Folge dieses Beschlusses wurden zu diesem Thema eine Reihe von wohnungspolitischen Artikeln im wohnbund Info veröffentlicht, es gab eine Interviewreihe mit den wohnungspolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen und es wurde eine wohnbund-Arbeitsgruppe Wohnungspolitik eingerichtet. Diese aus Jan Kuhnert (Hannover), Wolfgang Kiehle (Bochum), Peter Pinck (München) und Tobias Behrens (Hamburg) bestehende AG traf sich insgesamt 15 mal in den letzten zwei Jahren und bereitete den VII wohnbund Kongress inhaltlich und organisatorisch vor.

Mit der Durchführung des Kongresses im Februar 2002 und dem jetzt vorliegenden Info findet diese Schwerpunktsetzung ihren vorläufigen Höhepunkt, wobei auch zukünftig das Thema Wohnungspolitik im wohnbund weiter verfolgt werden soll.

Mit diesem Info möchten wir den Lesern, die nicht am Kongress teilnehmen konnten, zeitnah die Möglichkeit geben, sich mit den Themen und Inhalten auseinander zu setzen. Dabei haben wir folgende Form der Dokumentation gewählt:

Alle Vorträge sind in der Reihenfolge ihres Auftritts auf dem Kongress in wichtigen Auszügen auf einer Seite in diesem Info dokumentiert. Alle vollständigen Vorträge stehen, seit Mitte März auf der Internetseite des wohnbunds unter www.wohnbund.de zum lesen bzw. downloaden bereit.

Begrüßung und Schlusswort des wohnbunds sind vollständig wiedergegeben.

Darüber hinaus haben neun Kongress Besucher/innen uns eine kurze Stellungnahme zum Kongress gege-

ben, in denen aus ganz unterschiedlichen Sichtweisen Gedanken und Ideen, Lob und Kritik zu Form und Inhalt des Kongresses festgehalten worden sind.

Der Kongress insgesamt konnte voll und ganz die Erwartungen der Vorbereitungsgruppe erfüllen. Es lagen optimale Rahmenbedingungen in Hamburg vor, das Wetter war sonnig und frisch, die Räumlichkeiten im Architekturzentrum eigneten sich hervorragend für die Veranstaltung und der Seegang auf der abendlichen Hafenrundfahrt hielt sich in Grenzen. Rund 270 Besucher/innen verfolgten die Vorträge und Podiumsdiskussionen, an denen die wichtigen Akteure der wohnungspolitischen Debatte (Politiker, Verbände, Praktiker, Wissenschaft), z. T. sehr prominent vertreten, teilnahmen. Das Positionspapier des wohnbunds war eine gute inhaltliche Vorbereitung und gab die richtigen Stichworte, auf die in den Vorträgen vielfach Bezug genommen wurde. Die Forderungen des wohnbunds, u. a. nach stärkerer Regionalisierung der Wohnungspolitik, Veränderung der Eigenheimzulage bzw. der „Zersiedelungsprämie“, Erhalt der öffentlichen Wohnungsunternehmen, Entwicklung von gesamtstädtischen Konzepten zur Lösung von quartiersbezogenen Problemlagen und Verbesserung der Förderungsbedingungen für junge Wohnungsbau- und Mietergenossenschaften wurden von vielen Vorträgen geteilt, allerdings gab es auch Widersprüche und Bedenken. Im anstehenden Bundestagswahlkampf wird es sicherlich Gelegenheiten geben, diese unterschiedlichen Positionen weiter auszuarbeiten und die Parteien haben die Möglichkeit, sich konkret zu positionieren.

Wie schon oben erwähnt, wird der wohnbund sich auch zukünftig in die wohnungspolitische Debatte einmischen. Direkt im Anschluss an den Kongress hat sich eine bundesweite neue wohnbund-Arbeitsgruppe „Junge Genossenschaften“ gebildet. Als Vertreter dieser AG wurden Wolfgang Kiehle (Bochum) und Peter Schmidt (wohnbund Geschäftsstelle München) zu der Expertenanhörung der SPD unter dem Titel „Renaissance des Genossenschaftswesens“ am

28.2.2002 nach Berlin eingeladen. Zu beiden Ereignissen gibt es von Peter Schmidt (wohnbund-Geschäftsstelle München) Artikel in diesem Info. Und auf der Internetseite des wohnbunds gibt es zum Thema Junge Genossenschaften ein Forum, in das Diskussionsbeiträge gestellt werden können.

Darüber hinaus wurde der wohnbund zur der Expertenanhörung des BMVBW zum Thema „Wohnungsprognose 2015“ im April eingeladen. Jan Kuhnert wird den wohnbund vertreten und eine Stellungnahme abgeben, die auch von der Internetseite des wohnbunds abzurufen ist.

Mit großem Interesse wird vom wohnbund auch die Einrichtung der „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ verfolgt, die Mitte des Jahres vom BMVBW berufen wird, um sich umfangreich mit der zukünftigen Rolle der Genossenschaften im Rahmen der Wohnungspolitik und den dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu befassen. Diese Kommission wird bezüglich des genauen Arbeitsauftrags und der personellen Zusammensetzung in einem workshop vorbereitet, der Ende Mai konkrete Vorschläge und Empfehlungen für das BMVBW erarbeiten wird. Der wohnbund geht davon aus, sowohl bei der Vorbereitung als auch bei der Kommission beteiligt zu werden.

Und zu guter Letzt soll nicht unerwähnt bleiben, dass eine weitere wohnbund AG, die sich intensiv mit dem Thema Stadtumbau Ost befassen will, ins Leben gerufen werden soll. Birgit Schmidt (Dessau) und Heidi Sutter-Schur (Dresden) haben dazu in diesem Info einen Aufruf veröffentlicht und hoffen, dass sich viele Interessierte melden. Dadurch soll auch der Versuch unternommen werden, der „Westlastigkeit“ der wohnungspolitischen Debatte innerhalb des wohnbunds, die auch auf dem Kongress deutlich sichtbar wurde, entgegen zu wirken.

„Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“ hieß der Titel des Kongress – der wohnbund stellt sich diesen Herausforderungen und versucht, an der Lösung der anstehenden Aufgaben mitzuwirken.

Tobias Behrens

VII. wohnbund-Kongress

14. – 15. Februar 2002 in Hamburg



Birgit Schmidt, Vorstand des wohnbund e.V.

Begrüßung

■ Der wohnbund e.V. möchte Sie einladen, auf diesem Kongress die neuen Herausforderungen an die Wohnungspolitik zu diskutieren. Nachdem unser Verband in den letzten Jahren eher projektorientierte Kongresse veranstaltet hatte, wenden wir uns diesmal einem generelleren Thema zu.

In den letzten Jahren gab es verschiedene wohnungspolitische Aktivitäten auf Bundesebene: Das neue Wohnraumförderungsgesetz wurde erlassen, in den neuen Bundesländern wurde zur Begleitung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels das Stadtumbauprogramm Ost aufgelegt. Und es hat eine Novellierung der Mietgesetzgebung gegeben.

Und trotzdem bleibt bei uns der Eindruck, dass gerade auf Bundesebene ein Rückzug aus einer gestaltenden Wohnungspolitik begonnen hat.

Wir beobachten in der Bundesrepublik seit einigen Jahren neue Entwicklungen in der Wirtschaft und am Arbeitsmarkt. Die Veränderungen in der demographischen Struktur der Wohnbevölkerung und deren Auswirkungen auf Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft sind im Osten sehr drastisch zu erleben. Die Städte und Räume verändern sich, und darauf müssen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik reagieren.

Es gibt eine deutliche Ausdifferenzierung der regionalen Entwicklung in der Bundesrepublik. Im süddeutschen Raum scheint nach wie vor das Modell Wachstumsregion mit all ihren positiven wie negativen Auswirkungen zu dominieren: ein Modell, das für uns lange das gewohnte und funktionierende Modell von Raum- und Wirtschaftsentwicklung war. Gleichzeitig verzeichnen wir eine steigende Zahl der stagnierender Städte und Regionen, und in den Neuen Bundesländern



Birgit Schmidt, Wohnbund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
08644 Dessau
Tel.: 0340-2215364
E-Mail: WBB_Dessau@t-online.de

sind bis auf wenige Ausnahmen schrumpfende Städte und schrumpfende Regionen angesagt. Die zurückgehenden Bevölkerungszahlen stellen bereits heute viele Kommunen und Wohnungsunternehmen vor völlig ungewohnte Problemkonstellationen.

Vor dem Hintergrund der auch in unserem Positionspapier beschriebenen Problemfelder sind eingefahrene politische Zielstellungen und Orientierungen zu hinterfragen. Es geht um eine neue Qualitäts- und Zielbestimmung der Bundespolitik. Nötig sind verlässliche politische Rahmenbedingungen, die eine Differenzierung der Handlungsinstrumente ermöglichen und damit den ganz unterschiedlichen Entwicklungserfordernissen in wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Regionen und Städten Rechnung tragen. Die im Wohnraumförderungsgesetz bereits formulierten Differenzierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten auf Länderebene müssen durch klare Zieldefinitionen und Qualitätskriterien des Bundes unteretzt

werden, sonst besteht die Gefahr einer Beliebigkeit in der Förderpolitik.

Der wohnbund e.V. ist ein parteiunabhängiges Netzwerk von Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen, Fachrichtungen, Arbeitsgebiete und Handlungsebenen. Wir möchten unsere Positionen mit den Vertretern der im Bundestag vertretenen Parteien diskutieren. Wir wenden uns aber auch an unsere Partner aus der Wohnungswirtschaft und der Kommunalpolitik sowie an die Wohlfahrtsverbände und die Aktiven aus der Quartiersebene.

Wir wollen Ihre Sicht und Ihre Vorstellungen auf diesem Kongress und natürlich auch danach erörtern. Sie sollten Ihre Sicht und Ihre Anforderungen an eine gestaltende Wohnungspolitik auf Bundesebene artikulieren. Wir sollten gemeinsam nach Wegen suchen, wie eine neue Wohnungspolitik auf Bundesebene aussehen kann.

Im Namen des Vorstandes des wohnbund e.V. wünsche ich uns allen viele kluge Gedanken und eine offene und sachliche Diskussion.

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
e-mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Tobias Behrens, Peter Schmidt
Fotos wohnbund-Kongress: Turgay Ugur
Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, bhue@offset-service.de
Erscheinungsweise: dreimal jährlich

Preis:

Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 2,60 pro Ausgabe zzgl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
€ 1,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Eröffnungsvortrag anlässlich des wohnbund-Kongress zum Thema

Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik

■ „Neben Verschiebungen bei den quantitativen Ausgangsbedingungen für die Wohnungsmärkte sind auch qualitative Veränderungen zu erwarten, wie z.B. eine differenziertere und anspruchsvollere Nachfrage nach „Wohnen“ als Konsumgut. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass selbst in schrumpfenden Regionen weiterhin Neubau stattfindet, weil das vorhandene Angebot nicht den Wünschen der Haushalte entspricht. Ich halte in diesem Zusammenhang nichts von Versuchen, z.B. durch planerische Maßnahmen die Wohneigentumbildung im Neubau verhindern zu wollen. Stattdessen muss es darum gehen, durch attraktive innerstädtische Angebote im Neubau und Bestand, die Wohneigentumbildung zum Erhalt und zur Stabilisierung der Innenstädte einzusetzen. Natürlich muss auch darüber nachgedacht werden, ob wir neue Förderinstrumente mit städtebaulicher Orientierung brauchen. Vor allem aber müssen die Städte ihre Attraktivität und Lebensqualität weiter steigern.“

Genossenschaftliches Wohnen

„Wir werden auch stärker nachdenken müssen, wie dem genossenschaftlichen Wohnen neue Chancen eröffnet werden können. Herr Minister Bodewig hat beim jüngsten GdW-Verbandstag die Fachöffentlichkeit bereits dazu aufgerufen, erforderliche Rahmenbedingungen für eine Renaissance des genossenschaftlichen Wohnens zu diskutieren. Denn einerseits sind die Wohnungsgenossenschaften – ebenso wie alle übrigen Wohnungsunternehmen oder Vermieter – von den eingangs beschriebenen stark divergierenden Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte betroffen. Hinzu kommen genossenschaftseigene Probleme, wie das zunehmende Durchschnittsalter der Mitglieder oder die Bestandsstruktur der Wohnungen, die Wohnansprüche junger Haushalte oft nicht mehr genügt und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erfordern wird. Andererseits scheint die genossenschaftliche Form des Wohnens in besonderer Weise geeignet zu sein, auch



Angelika Mertens, MdB
Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
11030 Berlin
Tel.: 030-20 08-23 00
E-Mail: angelika.mertens@bundestag.de

künftig ein wichtiges Segment der Wohnungsnachfrage abzudecken – vor allem in den Innenstädten und den Ballungsgebieten. Ich denke dabei insbesondere an die bewährte Verknüpfung von Selbsthilfe und Selbstverantwortung, die es den Genossenschaften und ihren Mitgliedern ermöglicht, eine selbstbestimmte, sichere und bezahlbare Wohnform anzubieten bzw. zu wählen, die ggf. auch noch mit bestimmten Dienstleistungen verknüpft ist.“

„Erste Schritte zur Stärkung der Wohnungsgenossenschaften haben wir bereits jetzt mit der Umsetzung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes getan. Dieses stellt in §1 die Versorgung mit genossenschaftlich genutztem Wohnraum ausdrücklich heraus und bezieht die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in die Fördergrundsätze des §6 WoFG mit ein. Daneben sieht §12 die Möglichkeit einer bevorzugten Förderung vor, wenn Genossenschaften das Engagement von Wohnungssuchenden und Mitgliedern mobilisieren, die ihre Versorgung mit Wohnraum mit genossenschaftlicher Unterstützung selbst in die Hände nehmen, sei es bei Eigentums-

maßnahmen oder auch beim Bau oder Erwerb von Wohnungen.

Weitere Regelungen müssen angesichts der Themenvielfalt gründlich vorbereitet werden. Wir haben uns deshalb vorgenommen, noch in diesem Jahr eine Expertenkommission „Wohnungsgenossenschaften“ zu berufen, die die gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen auf ihre Zukunftstauglichkeit prüft und Handlungsempfehlungen ggf. auch an den Gesetzgeber abgibt. Dazu werden wir in den nächsten Wochen profunde Kenner der Materie bitten, mit uns gemeinsam die Prüf- und Themenfelder für die Kommission abzustecken oder künftig als Experten mitzuarbeiten.

In diesem Zusammenhang möchte ich besonders die Anstrengungen des wohnbundes bei der Förderung der Idee des genossenschaftlichen Wohnens würdigen. Auch der Einsatz für die Wohnumfeldverbesserung und das soziale Engagement sind herauszuheben.“

„Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Perspektiven und zum Abschluss meiner Ausführungen möchte ich besonders das im Vorfeld des wohnbund-Kongresses erstellte Positionspapier würdigen. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, auf die Einzelheiten näher einzugehen. Auch wenn aus Sicht der Bundesregierung sicher manche Akzente anders gesetzt werden, spiegelt sich meiner Ansicht nach aber darin die Anstrengung wider, sich einer ernsthaften Diskussion über die in der Zukunft zu erwartenden Veränderungen und deren wohnungspolitischen Konsequenzen zu widmen.

Daher möchte ich mich nochmals für die Einladung zu diesem Diskussionsforum bedanken und den Organisatoren einen fruchtbaren Austausch von Ideen wünschen. Ich bin gespannt über die Beiträge der nächsten zwei Tage und hoffe, dass sie uns in der Debatte auf die zukünftige Gestaltung der Wohnungspolitik weiterbringen werden. In diesem Sinne wünsche ich als Vertreter der Bundesregierung dem 7. wohnbund-Kongress ein gutes Gelingen.“

Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik

„In den 80er Jahren sind in Hamburg auch die ersten Selbsthilfeinitiativen entstanden, die wie die Bewohner der Wohngenossenschaft-Wolfgang-Borchert-Siedlung auf genossenschaftlicher Basis kleine Siedlungen neu gebaut oder einzelne leer stehende Häuser in Altbauquartieren gemeinsam als Hausgemeinschaft saniert haben.



Senator Mario Mettbach
Präses der Behörde für Bau und Verkehr,
Hamburg
Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg
Tel.: 040-428 40-0
E-Mail: mario.mettbach@bb.hamburg.de

Diese Selbsthilfeinitiativen stehen als Vorreiter für eine Wohn- und Baukultur, die aus der Wissenschaft – und vom Wohnbund – bereits Anfang der 80er Jahre angemahnt wurde. Um der Abwanderung entgegen zu wirken, sollten verstärkt kleine Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen vorgesehen werden, die den individuellen Wünschen und dem Mitgestaltungswillen der Menschen besser Geltung verschaffen, gleichwohl Flächen sparende, stadtfreundliche Gebäudeformen aufweisen und die Sicherheit und Identifikation geben.“

„Eigeninitiative ist gefragt. Bürgerschaftliches Engagement erfordert

kleine überschaubare Strukturen und Hausgemeinschaften, die sich kennen und ihre Belange direkt auf kurzem Weg regeln können.“

„Bei der städtebaulichen Gestaltung wird es zukünftig sowohl Reihenhäuser als auch städtisch geprägte, verdichtete Blockstrukturen geben. Die verdichteten, individuellen Eigentumsformen mit Reihen- und Doppelhäusern gehören ebenso dazu wie freie Baugemeinschaften und genossenschaftliche Projekte im Geschosswohnungsbau mit den bewährten Block- und Parzellenstrukturen, wie sie der gründerzeitliche Städtebau hervorgebracht hat.“

„Hamburg hat einen sehr großen Wohnungsbestand in Hand kommunaler Unternehmen. Wir wollen durch Verkäufe von Wohnungen an Mieter nicht an Anleger – wie ich nachdrücklich betone – die Eigentümerstruktur und Sozialstruktur verbessern. Wenn sich Mieter entsprechend engagieren, sehe ich auch hier eine Chance für neue Genossenschaftsgründungen.“

„Die Hamburger Bau- und Hausgemeinschaftsprojekte der letzten zwei Jahrzehnte fallen rein quantitativ – gemessen an den fertig gestellten Wohnungszahlen – nicht ins Gewicht; nicht einmal 2 Prozent der Neubau- und Modernisierungsförderung ist in derartige Bauprojekte geflossen.

Dennoch sind sie ein wichtiger Bestandteil einer Wohnungspolitik, die zukünftig mehr auf bürgerschaftliches Engagement setzen muss und individuellen Gestaltungs- und Entfaltungsmöglichkeiten jedes Einzelnen Rechnung tragen will. Einkommens- und sozial gemischte Bewohnerstrukturen sind das Ziel mit nach Einkommen differenzierten Miethöhen.“

„Mit über 10 Milliarden Euro nimmt die Eigenheimzulage heute den größten Brocken der Förderung ein. Der neue Hamburger Senat ist ein Freund der Eigentumsförderung. Aber: Über die räumliche Verteilung der Mittel muss dringend neu nachgedacht werden.

Ohne Bezug zu den Siedlungsstrukturen und der Versorgungsquote fördert die derzeitige Zulage eine Entvölkerung der Kernstädte oder anders ausgedrückt, die Zulage ist eine Wegzugs- und Zersiedlungsprämie.“

„Durch die Gemeinschaftsinitiative *Soziale Stadt* erhalten all diese Bemühungen – unter Einbeziehung des Bundes – einen gemeinsamen Rahmen. Dies ist sehr gut, denn die Bündelung der Kräfte ist nicht nur jeweils innerhalb einer Stadt, einer Gemeinde oder eines Landes, sondern über alle Ebenen hinweg erforderlich.

Wie in vielen anderen Zusammenhängen kommt es auch hierbei ganz entscheidend darauf an, die Motivation der betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu wecken.

Nur wenn es gelingt, das Interesse einer Vielzahl von Menschen für die Belange ihres jeweiligen Stadtteils zu beleben, kann die Initiative erfolgreich sein. Es muss eine Grundstimmung entstehen nach dem Motto: „Mir ist es nicht egal, was aus dieser Siedlung und diesem Stadtteil wird. Ich bleibe hier und tue etwas!“

Ich sehe gute Chancen, dass viele Menschen bereit sein werden, sich zu engagieren, wenn man hierfür die geeigneten Rahmenbedingungen schafft. Dazu zähle ich zum Beispiel die Einrichtung von Stadtteilbüros und Stadtteilbeiräten, die Bestellung von Quartiersmanagern oder die Einrichtung kleiner Verfügungsfonds für stadtteilbezogene Aktivitäten.“

„Meiner Einschätzung nach ist in diesem Zusammenhang die Forderung des Wohnbundes, die Ziele und die Mittel der Wohnraumförderung nicht nur an der Bauleistung zu orientieren, sondern stärker in Verbindung zu setzen mit den Aufgaben der *Sozialen Stadt*, bedenkenswert.“

Zur faktischen Unvermeidbarkeit und normativen Unverzichtbarkeit von Wohnungspolitik



Prof. Dr. Walter Siebel
Carl von Ossietzky Universität Oldenburg
Institut für Soziologie
26111 Oldenburg
Tel.: 0441-798 53 69
E-Mail: Walter.Siebel@uni-oldenburg.de

„Der Staat interveniert, um nicht marktfähige Qualitätsstandards zu sichern. Das betrifft einmal soziale Qualitäten, die der Markt nicht aus sich heraus produziert, die aber aus welchen politischen Gründen auch immer für wichtig gehalten werden: beispielsweise neue Bedürfnisse oder Bedürfnisse von Minderheiten z.B. von Behinderten, Migranten, Alleinerziehenden oder Gruppen mit alternativen Wohnvorstellungen. Diese Bedürfnisse sind oft nicht stark genug, um eine Nachfragemacht zu entfalten, die aus sich heraus die Märkte bewegen kann.“

„Die zweite Aufgabe der Wohnungspolitik, die Versorgung nicht marktfähiger Gruppen mit menschenwürdigem Wohnraum ist von der ersten, der politischen Definition und Sicherung qualitativer Mindeststandards des Wohnens nicht zu trennen. ...

Die Untrennbarkeit der quantitativen und der qualitativen Seite der Wohnungsfrage, die Tatsache also, daß Wohnen Bestandteil einer moralischen Ökonomie und daß deshalb Wohnungsnot immer neu definiert wird, ist das erste Argument für die Unverzicht-

barkeit von Wohnungspolitik als Sozialpolitik für nicht marktfähige Gruppen.“
„Der dritte Grund ist in der steigenden Freizeit zu suchen. Auf Freizeit richten sich die Hoffnungen auf ein – wie Marx es formulierte – Reich der Freiheit jenseits des Reichs der Notwendigkeit ...

Ohne sozialpolitische, d. h. an Gerechtigkeitszielen orientierte Intervention der Wohnungspolitik würde eine rein restriktive Politik zur Eindämmung des Flächenverbrauchs zumindest in expandierenden Städten negative Verteilungseffekte zur Folge haben. Wenn es gelänge, durch rechtliche Maßnahmen (Verbot von Baulandausweisungen) oder übersteigende Preise Neubau effektiv zu verhindern, so würden die ökonomisch potenteren Haushalte ihren Wohnflächenkonsum im Bestand ausdehnen, was unweigerlich zulasten der Wohnflächenversorgung ökonomisch schwächerer Haushalte gehen müßte. Ökologische Ziele würden zulasten von Gerechtigkeitszielen durchgesetzt, darin liegt das zweite Argument für die Unverzichtbarkeit einer sozialpolitisch orientierten Wohnungspolitik.“

„Diese Konzentration hängt zusammen mit dem Schrumpfen sozial gebundener Bestände. Modernisierung, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Privatisierung von Wohnungsbauträgern tragen dazu bei, daß von den ehemals 4,5 Mio. sozial gebundenen Wohnungen in Zukunft nur noch 1 Mio. übrig sein werden. Nach Schätzungen verfügen kommunale Wohnungsbauträger heute noch über 8 % des Wohnungsbestandes, von diesen kommunalen Beständen aber werden in Zukunft nur noch 40 %, also weniger als die Hälfte übrig sein. Dieser quantitative Schrumpfungsprozess sozial gebundener Bestände verläuft qualitativ hoch selektiv. Übrig bleiben werden die nicht privatisierbaren Wohnungen und es ist leider nur allzu plausibel, daß es sich dabei um die schlechtesten Wohnungen an den unattraktivsten Standorten handeln wird. In diesen dafür besonders ungeeigneten Beständen aber werden

die wachsenden Problemgruppen konzentriert. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß sich in Zukunft auch in der Bundesrepublik ein ungutes Konglomerat herausbildet aus abgewerteter Bausubstanz, sozialen Konflikten, benachteiligenden Milieus und entsprechenden Stigmatisierungen. In dieser Gefahr liegt das vierte Argument für die Unverzichtbarkeit einer sozialpolitisch orientierten Wohnungspolitik.“

„Die sozialen, kulturellen und gesundheitlich bedingten Schranken des Marktzugangs und die Probleme der Kumulation von Belastungen bei bestimmten Gruppen sind durch Wohnungspolitik allein nicht aufzufangen. Hier ist eine Verknüpfung von Stadt-, Sozialpolitik und Arbeitsmarktpolitik mit den klassischen Instrumenten der Wohnungspolitik notwendig.“

„Dazu braucht man soziale Akteure. Gegenwärtig erleben wir eine Entdifferenzierung der Träger insbesondere auf dem Wohnungsmarkt durch die massive Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften. Letztlich bleibt nur die Moral der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaften, um eine sozial verantwortliche Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene zu ermöglichen. Aber Moral ist eine wenig verlässliche Basis. Gegen den Trend der Privatisierung, der auch von der europäischen Union gestützt wird, und gegen die Zwänge der Haushaltskrise der Kommunen, die dazu zwingen können, auch gegen den eigenen Willen Wohnungsbestände zu privatisieren, werden sozialpolitisch verantwortungsvolle Akteure längerfristig nicht viel ausrichten können. Schon vor ihrer rechtlichen Privatisierung konnte man bei vielen gemeinnützigen Trägern eine Tendenz feststellen, sich auf die sog. besseren Mieter zu orientieren, ein Verhalten, das aus der Sicht der Wohnungsträger nur allzu rational ist. So bleibt nur neben dem Appell an die bessere Einsicht die Hoffnung auf die doch sehr starke Tradition der europäischen Stadt, als einer sozialstaatlich regulierten Stadt.“

Soziale Stadt – Gesamtstädtische Konzepte statt Quartiersreparatur

„Ich habe die Freude, den praktischen Teil dieses Kongresses einzuleiten. Dass der wohnbund in seinem Wohnungspolitischen Kongress das Thema *Soziale Stadt* so prominent an den Anfang stellt, bedarf vielleicht einer Erklärung. Wir haben in der Vorbereitungsgruppe des Kongresses festgestellt, dass es in vielen Themenfeldern der Wohnungspolitik dringenden Handlungsbedarf gibt. Dieser bündelt sich aber besonders beim Thema *Soziale Stadt*, weil sich hier mittelfristig die größten Probleme zeigen und auch gleichzeitig noch die schmerzhaftesten politischen Entscheidungen eigentlich anstehen. Für mich reicht nach meinen langjährigen Erfahrungen allerdings – im Unterschied zu Frau Staatssekretärin Mertens vom Bundesministerium – das jetzige Programm für die *Soziale Stadt* überhaupt nicht als Problemlösung aus. Als Lösung der Probleme ist es nicht nur ungeeignet, weil es völlig unterfinanziert ist, sondern ich finde seinen Ansatz so verkürzt, dass es droht die grundlegenden Probleme nicht zu mildern sondern sogar zu verschärfen.“

„In einer der Graphiken von ARGIS für Hannover sind die sozial räumlich privilegierten Lagen Hannovers deutlich abzulesen, sie liegen in der Kernstadt bzw. weitgehend südlich und östlich davon. Das andere Extrem sind die sogenannten Problemlagen im Stadtgebiet: sie liegen in gänzlich anderen Teilen der Stadt und sie sind fast alle vom Stadtkern weit entfernt.“

„Ich denke, dies ist ein so instruktives Bild, dass Wohnungspolitik an diesem Punkt dreimal nachdenken sollte! Wie soll das gelöst werden mit einem Programm *Soziale Stadt*? Es fällt eben auf, dass es jetzt schon eine extreme Polarisierung der Quartiere zwischen sehr gut und eben sehr schlecht gibt und nur sehr wenige Quartiere im Mittelfeld.“

„Aber zurück zur Kernfrage: Wo sollen die benachteiligten Haushalte denn wohnen? Da wo sie jetzt wohnen sind sie offenbar ‚Problemhaushalte‘. Mein

Ausgangspunkt ist die These: das gesamte Stadtgebiet ist für diesen Versorgungsauftrag zuständig. Eine zu starke räumliche Konzentration wird die sowieso entstehenden sozialen Konflikte unbeherrschbar werden lassen. Eine solche Sichtweise verstehe ich unter ‚solidarischer Stadt‘.“

„Durch den kleinteiligen Ankauf oder den Neubau in bisher sozial kaum belasteten Stadtteilen würde die Konzentration der Wohnungsversorgung auf wenige Stadtteile abgebaut. Dies ist im Sinne einer langfristigen Tragbarkeit des kommunalen Versorgungsauftrags sowohl für das Wohnungsunternehmen als auch für die Stadt erforderlich.“

„Das heißt, wir müssen ein ‚solidarisches Unternehmen‘ im Rahmen einer ‚solidarischen Stadt‘ werden. Politisch heißt das, dass das Programm sich ändern muss, mehr Unterstützung von Initiativen und personellen Ressourcen statt klassischer Bauerneuerung, also kurz: „Brot statt Steine“. Mehr konsumtive Ausgaben aus dem Bundesprogramm statt fast nur investive Maßnahmen und wenn denn tatsächlich die Finanzverfassung dagegen steht, dann muss sie eben geändert werden! Die Ausrede der Bundespolitiker, dies würde die Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Länder nicht zulassen, ist unerträglich! Es ist nicht vorstellbar, dass die Kommunen gänzlich in die Lücke der konsumtiven Ausgaben springen. Sie machen momentan radikalste Abspeckungskuren durch und es ist also chancenlos zu glauben, dass die Kommunen hier finanziell handlungsfähig wären.“

„Als letztes Problem will ich die fehlende Integration der staatlichen Programme ansprechen: Es ist zwingend und sehr dringend, dass wir entsprechend einheitliche Konzeptionen für die Erneuerung unserer Städte bekommen, denn zum Teil zerschlagen wir uns das Programm *Soziale Stadt* mit der Eigentumsförderung auf dem flachen Land und mit Städtebauförderung werten wir gerade die Gebiete auf, in



Jan Kuhnert, KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH
Rauschenplatstraße 2A
30659 Hannover
Tel.: 0511-60 6105-3, Fax: -4
E-Mail: Kuhnert@kub-beratung.de
Web: www.kub-beratung.de

die wir eigentlich die nicht mehr erwünschten Bewohner aus den benachteiligten Stadtteilen bringen wollen. Das heißt hier sind enorme Widersprüche im Stadtraum konzentriert, die politisch unsinnig sind und die dringend gelöst werden müssen. Aber auch hier erleben wir eben ein Zurückweichen des Bundes aus seiner Verantwortung. Im Rahmen des neuen Wohnraumförderungsgesetzes hat der Gesetzgeber vorgegeben, dies wird an die Länder delegiert. Die seien näher dran, aber die wiederum delegieren das im Rahmen der Kooperationsverträge an die Kommunen. Sie alle wissen, dass das nicht funktionieren kann und nicht funktioniert hat. Deswegen halte ich weiterhin politische Vorgaben des Bundes für erforderlich und ich erhoffe mir von diesem Kongress, dass die Politik auf diese Fragen und auf diese Probleme der nächsten Jahrzehnte eine Antwort gibt! Auch wenn Politiker nur in Wahlperioden denken, die von mir skizzierten Probleme bleiben, auch wenn die heutigen Politiker nicht mehr in der Verantwortung stehen werden.

Stadtumbau – eine gemeinsame Aufgabe der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und der Bürger

oder Step by Step zum Stadtumbau

„Die hohen Leerstände haben vielfältige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, auf die Sozialstrukturen, auf die lokale Ökonomie und die städtebauliche Struktur:

Die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt profitieren zunächst von der beschriebenen Situation. Der weitaus größte Teil der Bevölkerung kann sich dort selbst versorgen. Viele Wünsche, die anderen Orts kaum erfüllbar wären, lassen sich hier für vergleichsweise wenig Geld verwirklichen. Die Wahlfreiheit ist groß und die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld hoch. Bausünden werden durch Unvermietbarkeit bestraft. Die Nutzer dominieren das Geschehen. Teilweise schlägt diese Situation in „Anspruchdenken“ um, wodurch die Verwirklichung von Projekten, die auf Eigeninitiative und Selbsthilfe setzen, ihre Schwierigkeiten haben.

Die große Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt hat in Bezug auf die Sozialstrukturen auch negative Auswirkungen. Sie führt zu sozialer Entmischung. Die Umzugshäufigkeit ist groß. Wer halbwegs mobil ist, zieht an die „guten Adressen“. Die weniger attraktiven Viertel laufen leer und veröden teilweise regelrecht. Nicht nur Wohnungen, sondern auch Geschäfte stehen leer. Einzelhändlern und Gewerbetreibenden fehlt die Kundschaft. Die leerstehende Bausubstanz verwaht und verfällt zusehends. Häuser stürzen ein bzw. werden abgerissen. Städtebauliche Strukturen lösen sich auf, die „perforierte Stadt“ entsteht.“

Wo ist Stadtumbau erforderlich?

„Auf die Frage nach dem „wo“ des Stadtumbaus gibt es einfache und differenzierte Antwortversuche. Eine Herangehensweise könnte lauten: „Die Platte abreißen um die Altstädte zu retten“. Aus unserer Sicht ist diese Antwort zu einfach. Wir haben uns der Frage nach dem „wo“ sehr differenziert genähert. Es ging uns darum, unter Berücksichtigung aller relevanten Belange (siehe unten) die „Zukunfts-

fähigkeit“ unterschiedlicher städtischer Teilräume einzuschätzen. Weite Teile der Stadt wurden eingehend analysiert. Letztlich wurden alle Baublöcke in den relevanten Gebieten im Wesentlichen drei Gebietskategorien zugeordnet, die Auskunft über Entwicklungsstand und mögliche Entwicklungsrichtung geben. In diesen Kategorien finden sich die o.g. Strategien („Erhaltungsstrategie“, „Umbaustrategie“) wieder. „Erhaltungsgebiete“ und „Umbaugebiete“ werden ergänzt durch „konsolidierte Gebiete“, in denen eine sich selbst tragende Entwicklung realistisch erscheint. Die kleinräumigen Aussagen wurden zu stadtteilbezogenen Aussagen zusammen gefasst und ein „Ranking“ der Stadtteile erstellt. Diese analytische Arbeit, bei der es vereinfacht gesagt darum geht, zukünftige „Kundenwünsche“ abzuschätzen, dient nun als Grundlage für die Festlegung von Prioritäten in Bezug auf öffentliche Investitionen, den Einsatz von Fördermitteln und Beratungskapazitäten.“

Wo soll mit welcher Intensität eingegriffen werden?

„In der Diskussion um die Festlegung von Prioritäten war eine wichtige Frage, ob es tatsächlich sinnvoll ist, dort seine Kräfte zu konzentrieren, wo „die Nacht am dunkelsten ist“. Sollen tatsächlich – wie in der Stadterneuerung bisher meist üblich – die Bereiche entwickelt werden, in denen die größten Probleme bestehen. Oder ist es – angesichts einer Situation, in der es „zu viele Häuser für zu wenige Menschen“ gibt – nicht sinnvoller, Teile der Stadt „liegen zu lassen“. Die Diskussion blieb – zumindest was die großräumige Prioritätensetzung angeht – theoretisch. Niemand hatte den Mut bzw. Leichtsinn, ganze Stadtteile dem ungesteuerten Verfall preiszugeben. Schwerpunkte der Stadterneuerung sind heute die Stadtteile mit den größten Problemen. Wobei Ziel der dortigen Stadtteilentwicklung die geordnete Schrumpfung ist und nicht Bevölke-



Stefan Gabi, Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 26
04103 Leipzig
Tel.: 0341-123 54 55
E-Mail: sgabi@leipzig.de

rungrwachstum, allenfalls Stabilisierung der Einwohnerzahlen.“

„Die Vielzahl der Investitionsanreize (Fördermittel, Steuerabschreibungsmöglichkeiten, Investitionszulagen) im Bereich des Wohnungsbaus und der Stadterneuerung müssen auf den Prüfstand. Mit vielen dieser Instrumente werden zwar für sich betrachtet wichtige Ziele verfolgt, gleichzeitig haben sie aber teilweise nicht unerhebliche Nebenwirkungen. Manche Investitionsanreize verteuern den Prozess des Stadtumbaus möglicherweise mehr als dass sie ihn befördern. Mehrfach angesprochen wurde die Eigenheimzulage, die für Neubau doppelt so hoch ist, als für die Eigentumsbildung im Bestand – zumindest für die ostdeutschen Städte extrem kontraproduktiv. Zumindest einer Überprüfung bedürfen aber auch andere direkte und indirekte Förderungen. Z.B. dient die Denkmalabschreibung zwar einerseits dem wichtigen Ziel der Erneuerung historischer Bausubstanz, gleichzeitig bewirkt sie aber auch, dass nach wie vor sanierte Wohnungen auf dem Markt kommen, obwohl dieser ohnehin schon von einem ganz erheblichen Angebotsüberschuss geprägt ist.“

Nachbarschaft, Beteiligung und soziale Stadtentwicklung

Wohnungsbauförderung in Hamburg



Dr. Tobias Behrens,
STATTBAU HAMBURG GmbH
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg
Tel.: 040-4329420
E-Mail: stattbau-HH@t-online.de
Web: www.Stattbau.de

„Einen dritten und entscheidenden Faktor für das Entstehen der neuen Wohnkonzepte steuerte nun die Politik bei. In Hamburg wurde versucht, eine politische Lösung dieser an einigen Stellen doch eskalierenden Stadtteilkonflikte zu suchen. Da die Immobilienpreise für innerstädtische, alte Mietshäuser damals sehr niedrig waren, traf die Forderung vieler Gruppen, ihnen die Häuser zu überlassen, um preiswerten Wohnraum zu erhalten, auf nährbaren Boden. Da die Stadt gleichzeitig ein in dieser Form noch nicht gekanntes Problem mit Jugendarbeitslosigkeit hatte, entstand die Formel: ‚... den beschäftigungsintensiven Bereich der Stadterneuerung Problemgruppen des Arbeitsmarktes zu öffnen‘.

Zur Umsetzung dieses politischen Ziels wurden dann die STATTBAU HAMBURG GmbH, die bereits 1984 aus dem Umfeld der Initiativ- und Mietergruppen gegründet wurde, und die von der Stadt gegründete Lawaetz-Stiftung 1987 als intermediäre Träger von Hamburg beauftragt, Projekte umzusetzen.“

„Nach inzwischen über zehn Jahren Erfahrungen mit öffentlich geförderten Wohngruppenprojekten in Hamburg gibt es zur Zeit einen verbindlichen Förderungsrahmen, der auf Grundlage der vereinbarten Förderung nach § 88 d, II. WBauG weitgehende Klarheit schafft. Bezüglich des Eigenkapitals, der Einkommensgrenzen, der Belegungsbindungen und ihrer Dauer und auch der Förderung von Gemeinschaftsräumen und der Anerkennung von Selbsthilfeleistungen sind Regelungen getroffen worden, die auch in 2002 die Förderung von Wohnprojekten möglich machen.“

„Es hat sich gezeigt, dass die nachbarschaftlich organisierten Wohnformen nicht ein zeitlich begrenztes und nur auf eine Zielgruppe zugeschnittenes Phänomen sind.

Vielmehr treffen sie einen Bedarf nach Wohnformen, der inzwischen in den unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen vorhanden ist und nicht zurückgeht sondern zunimmt. Vor dem Hintergrund sich verändernder Lebensformen, dem Rückgang der klassischen Familie und der Zunahme von Single Haushalten haben diese Projekte eine hohe Attraktivität für breite Schichten der Bevölkerung. Trotz hoher Dichte und innerstädtischer Bauformen haben diese Projekte urbane Wohnqualitäten hervorgebracht, die der Anonymität der Großstadt zum Trotz Nähe, Nachbarschaft und Gemeinschaft hervorgebracht haben und deshalb von ihren Bewohnern so geschätzt werden.“

„Insbesondere durch die Projektentwicklung der alternativen Sanierungsträger, die die meisten der Bauvorhaben betreut haben, wurden integrative Wohnkonzepte entwickelt, die sich nicht nur auf die Wohnraumerstellung beschränkten.

Ausgestattet mit sozial- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und ohne an dem Besitz von Beständen ausgerichteten Eigeninteressen konnten die Träger Projekte entwickeln, bei denen es nicht um Quantitäten sondern um Qualitäten ging. So

wurden insbesondere in den Altbauprojekten durch die Einbeziehung von Selbsthilfe beschäftigungspolitische und berufsorientierende Ziele verfolgt, oder es entstanden Projekte für besondere Zielgruppen z.B. für Jugendliche, für ehemals Obdachlose oder andere besonders benachteiligte Gruppen.“

„Aus unseren Erfahrungen mit den nachbarschaftlich organisierten Wohnprojekten können wir bestätigen, dass die Beteiligungsmöglichkeiten für viele Menschen ein entscheidendes Qualitätskriterium für die Wohnungswahl geworden ist. Dieses ist übrigens nicht automatisch und immer gleichzusetzen mit der Wunsch nach Eigentum, wie es in dem empirica Gutachten permanent behauptet wird. Vielmehr geht es um Verfügungsgewalt und Gestaltungsmöglichkeiten und nicht um das grundbuchlich gesicherte Eigentum.“

„Abschließend möchte ich noch mal betonen, dass es sich bei dem Plädoyer für die nachbarschaftlichen und von den Bewohnern getragenen Konzepte um eine Variante unter verschiedenen anderen Varianten des großstädtischen Wohnens handelt. Keinesfalls sind mit dieser Wohnform alle Probleme des Wohnens in den Griff zu bekommen oder alle Wohnbedürfnisse der Menschen zu befriedigen.

In einer großstädtischen Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen müssen diese Formen aber dazugehören, um den Mix an Wohnangeboten zu vervollständigen. Vor allem ist dies notwendig, wenn Hamburg eine Metropole mit 2 Mio. Einwohnern werden will, wie es die neue Regierung ins Auge gefasst hat.

Darüber hinaus sind diese von den Bewohnern entwickelten und getragenen Wohnkonzepte aber auch deshalb von Bedeutung, weil in ihnen das vorgelebt wird, was heute gern als zivilgesellschaftliches Engagement bezeichnet wird: Menschen übernehmen Verantwortung für sich und ihr Umfeld. Im Sinne eines Staates, der sich gern als aktivierender Staat bezeichnet, sollten diese Konzepte eine Zukunft haben.“

Alternativen zum Verkauf

Möglichkeiten dezentraler Bewirtschaftung bei gestärkten öffentlichen Wohnungsunternehmen



Wolfgang Kiehle

WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum

Herner Straße 299

44809 Bochum

Tel.: 0234-9 04 40-0

E-Mail: wolfgang.kiehle@

wohnbund-beratung-nrw.de

Web: www.wohnbund-beratung-nrw.de

„Wir haben noch vor fünfzehn Jahren aus meiner Sicht drei Säulen einer sozialen Wohnraumversorgung gehabt. Das war erstens das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das waren zweitens umfangreiche Bindungen im Sozialen Wohnungsbau und es war drittens die öffentliche Wohnungswirtschaft. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist abgeschafft, das wissen Sie alle, darüber kann man lamentieren, das ist der Schnee von vorgestern. Die Sozialbindungen laufen planmäßig und kontinuierlich aus. Wir können uns schon sehr konkret ausrechnen, wann sie insgesamt in der Bundesrepublik eine Nichtigkeitsgrenze unterschreiten werden. Und seit einigen Jahren wird an der dritten Säule kontinuierlich, aber wie ich meine lautlos, zu lautlos gearbeitet: An dem Abbau der öffentlichen Wohnungswirtschaft.“

Wir brauchen eine differenzierte und breit angelegte Wirkungsanalyse über die Eigenheimzulage. Die Eigenheimzulage führt in den Verkaufssituationen öffentlicher Wohnungsbestände dazu, dass sie von den Verkäufern der öffentlichen Wohnungsunternehmen in

den Preis einberechnet werden. Das führt zu der fatalen Situation, dass es für Mietwohnungsbestände, mit denen man eigentlich einen ganz ordentlichen Ertrag erzielen könnte, dann auf einmal interessanter ist, diese zu verkaufen. Wenn es das Ziel einer öffentlichen Förderpolitik ist, hierfür einige Milliarden Euro Förderungen bereit zu stellen, dann entsteht bei mir halt dieses Gefühl der sich sträubenden Nackenhaare. Aus den Erfahrungen von Verkaufsverhandlungen mit Bewohnergruppen ist es extrem schwer, gegen Konzepte der Einzelprivatisierung, die die Eigenheimzulage in der bekannten Höhe für Einzeleigentumserwerb einkalkulieren, anzukommen.

Ich will aber auch deutlich machen, dass alle Alternativmodelle, die man sich vorstellen kann und von denen ich einige gleich versuchen werde, darzustellen, niemals soviel Geld Erlösen können, wie man mit einem vollständigen Verkauf eines Unternehmens erzielen kann. Wenn der Kämmerer oder die kommunale Mehrheit meint, einen solchen Verkaufserlös erzielen zu müssen, dann geht das nur durch einen vollständigen Verkauf des Unternehmens. Alles andere bringt deutlich weniger und das was es bringt, dauert meistens auch länger.

Die gleich darzustellenden Vorschläge will ich nicht nur so verstanden wissen, dass sie in den derzeitigen Verkaufsdiskussionen Alternativen sein können, sondern sie können auch für die Fälle, in denen keine Bestände oder das ganze Unternehmen nicht zum Verkauf ansteht, Alternativen in der Bewirtschaftung sein. Auch die großen Unternehmen – so meine ich – sollten ihre Bestandsbewirtschaftung differenzieren, sie sollten die Bewirtschaftung bewohnernäher organisieren oder gar auf Bewohnerträger übertragen.

- Ausgründung von Bewohnergenossenschaften
- Die „öffentlich-gebundene“ Genossenschaft
- Beteiligung der Mieter an „ihrem“ Unternehmen

- Umwandlung in eine Genossenschaft
- Pachtvertrag

Ich komme zu meinen Schlussbetrachtungen. Die Forderungen an die Politik im Sinne eines Minimalprogramms gehen in die Richtung der Eigenheimzulage. Sie sollte, ja sie muß umgestaltet werden in eine rechtsformunabhängige Eigenheimzulage, das heißt, sie darf nicht mehr differenzieren zwischen dem Erwerb von Einzeleigentum und dem mittelbaren Erwerb von genossenschaftlichen Eigentum. Die jetzt in der Genossenschaftsförderung des Eigenheimzulagegesetzes festgeschriebene Eigentumsorientierung ist kontraproduktiv und hat eigentlich mit der Förderthematik gar nichts zu tun. Sie gehört abgeschafft. Wer das nicht will, sollte zumindest das Quorum von 50% bei der Einzelprivatisierung auf 75% erhöhen oder die Einzelprivatisierung an einen Beschluss der gesamten Genossenschaft binden.

Ganz wichtig in diesem Zusammenhang ist die Klärung eines prozessualen Faktes. Mietergemeinschaften, die Alternativen zur Einzelprivatisierung entwickeln wollen, brauchen dafür Zeit. Diese Zeit gewähren ihnen die Verkäufer meistens nicht, es sei denn die Mieter erstreiten sich diese Zeit in einer politischen Auseinandersetzung. Wenn die Verkäufer es mit einer Bewohnerorientierung Ernst meinen, müssen sie den Mietergruppen die Zeit geben, solche Alternativkonzepte zu erarbeiten. Hierzu sollte eine gesetzliche Regelung versucht werden.

Und wenn man dann in der nächsten Legislaturperiode mehr umsetzen will als dieses Minimalprogramm – was ich mir sehr wünschen würde – dann wäre sicherlich eine ganz wichtige Forderung dabei, auch das Solidarkapital in die Förderung einzubeziehen. Denn ohne die solidarische Förderung neuer Genossenschaften wären die Genossenschaftsbewegungen in diesem Lande nicht groß geworden.“

Präventives Quartiersmanagement

Beispiel einer erfolgreichen Kooperation zwischen einem traditionellen kommunalen Wohnungsunternehmen und einem alternativen Träger

„Wir fühlen uns auch weniger dem „shareholder value-Gedanken“ verpflichtet, sondern dem Artikel 106 der Bayerischen Verfassung:

Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

Wie modern im übrigen unsere Verfassung ist, zeigt die 1996 von 171 Staaten unterzeichnete Habitat II-Konferenz in Istanbul. Die Habitat-Agenda enthält 20 zentrale Ziele und Maßnahmen, die ersten 5 beziehen sich auf das Wohnungswesen. Ein Ziel dabei ist das Recht auf angemessenen Wohnraum.

Auch in der Satzung des Weltverbandes der Mieterverbände steht die Forderung:

Das Recht auf menschenwürdige Wohnungen und ein entsprechendes Wohnumfeld für alle verwirklichen.

Das gilt natürlich nicht nur im Bestand, sondern auch für den Neubau. Wobei es eigentlich in all' den Jahren primär auch darum ging, „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen. Wir haben deshalb allein in den Jahren 1995 – 2000 über 1.800 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau errichtet. In diesem Jahr haben wir fast 1.360 Wohneinheiten im Bau und in der Planung.“

„Eine sozialverträgliche Quartiersentwicklung wird für uns mehr und mehr zu einer Kernaufgabe. In seiner Komplexität geht diese Problematik über unsere Kompetenzen hinaus, so dass es sinnvoll und notwendig ist, neue Instrumente, Kooperationen und Bündnisse zu schaffen. Die unterschiedlichen Aufgaben verlangen eigentlich eine Vielzahl von Partnern.“

„Ziel einer modernen Quartiersentwicklung muss die Schaffung eines Arbeits- und Lebensraumes sein, der, wie schon aufgeführt, nicht mehr dem reinen Wohnraum der vergangenen Jahrzehnte entspricht.

Eine „Nachbarschaftsentwicklung“, der GdW verwendet das angelsächsische Wort „Empowerment“, soll vor



Gernot Riedl
Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG
(GEWOFAG) München
Kirchseeoner Straße 3
81699 München
Tel.: 089-4123200
E-Mail: gernot.riedl@gewofag.de

allein die Bewohner selbst aktivieren. Den Bewohnern sollen wieder neue Handlungsspielräume eröffnet werden sowie die Möglichkeit, durch eigene Aktivitäten ihre Lebenssituation zu verbessern.“

„Beispiele für unsere Instrumente des Sozialen Managements d. h. des präventiven Quartiersmanagements sind:

- gezielte Vergabe der Wohnungen
- Konfliktmanagement
- Mietschuldenberatung
- Jugendarbeit
- Bewohnerbeteiligung
- Veranstaltung von Festen
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen
- Sozialarbeit
- Schulung der Hausmeisterinnen und der Mitarbeiter der Servicestationen.“

„Wie dargestellt, arbeiten wir schon längere Zeit mit verschiedenen Instrumenten des Sozialen Managements. Um einen Schritt weiter zu gehen, wurden in zwei Siedlungen Mietereinrichtungen etabliert, die einen umfassenderen Ansatz verfolgen als die bisherigen Einzelmaßnahmen. Die beiden Projekte, ein „Bewohnertreff“ im Stadtteil Riem und ein „Mieterladen“ im Stadtteil Ramersdorf wurden gemeinsam mit dem Sozialreferat der Landeshauptstadt München in Neubausiedlungen eingerichtet. Mit dem Instrument der „quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“ als Teil der Gemeinwesenarbeit wird „die interne Stabilisierung und die Integration des Wohngebietes und seiner Bewohnerschaft in dem Stadtteil“ verfolgt, wie es das Sozialreferat der Stadt formulierte.“

„Mit der Einrichtung und Betreibung des Mieterladens im Stadtteil Ramersdorf sind wir eine Kooperation mit der WOHNforum München gGmbH eingegangen. Der Mieterladen ist im Gegensatz zum Bewohnertreff nicht nur auf zwei Jahre, sondern für eine Laufzeit von fünf Jahren konzipiert.“

„Ich habe dabei auch versucht, aufzuzeigen, dass es mit Hilfe verschiedener Instrumente des Sozialen Managements möglich ist, einzelnen Problemlagen in den Siedlungen und der einzelnen Menschen zu begegnen. Um den Siedlungen die Perspektivlosigkeit und das Benachteiligende für ihre Bewohner zu nehmen, müsste man aber grundlegende Veränderungen an den Ursachen erreichen. Das ist einmal die wirtschaftliche Situation, aber auch die Größe der Anlagen und insbesondere die Belegung. Aber ebenso zeigt sich, dass wir als einzelne Wohnungsgesellschaft mit diesen Aufgaben überfordert sind. Die gesamte Struktur einer Siedlung positiv zu verändern, übersteigt unsere Möglichkeiten aber auch Kompetenz bei weitem. Dafür bedarf es umfassendere Programme und kompetenter Bündnisse.“

Präventives Quartiersmanagement

„Die Partizipation der Bewohner bei der Planung und während der Bauphase, ist wesentliches Element unserer sozialen Orientierung. Durch diese Arbeit entwickeln die Mieter ein positives Verhältnis zum Haus und werden stabile Nachbarschaften gefördert. In unserem eigenen kleinteiligen Bestand von 45 Wohnungen, zugegeben ein Labor, haben wir 'mit unserem sozial orientierten Hausverwaltungsmodell sehr positive Ergebnisse erzielt. Hausverwaltung aus einer Hand, ist das Herzstück dieses Konzeptes. Hohe Wohnzufriedenheit einerseits, und die Minimierung für Sozialwohnungsbestände typischer Probleme, wie hohe Mietausfälle, enorme Instandhaltungskosten und eine hohe Mieterfluktuation werden durch diesen Ansatz der Arbeit erreicht.“

„Vor diesem Hintergrund und aus unseren Erfahrungen heraus, hat Wohnforum in enger Kooperation mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG sowie dem Sozialreferat der LH. – München ein auf Vernetzung und Prävention angelegtes Angebot entwickelt und erstmalig im Sommer 1999 in einer neu bezogenen Neubausiedlung der GEWOFAG umgesetzt.

Mit dem Einzug der Mieter nahm auch der Wohnforum Mieterladen seine Arbeit in der Wohnanlage auf.

Mieterladenkonzept:

Das Angebot und die Aktivitäten des Mieterladens sind in erster Linie auf Vernetzung, Aktivierung und Stärkung der einzelnen Mieter und der Nachbarschaften angelegt. Prävention durch Empowerment ist das Leitmotiv unserer Arbeit.

Beispielhaft seien wesentliche Schwerpunkte unserer Arbeit genannt;

- **Vernetzung der Bewohner untereinander ...**
- **Sommerferienaktion für Kinder in der Wohnanlage ...**



Peter Pinck
Geschäftsführer der
Wohnforum München gGmbH
Gravelottestraße 8
81667 München
Tel.: 089-482071
E-Mail: wohnforum@01019freenet.de

- **Vernetzung der Bewohner mit dem Stadtteil und den soziokulturellen Angeboten ...**
- Der Kontakt zu den örtlichen Schulen, Kindertagesstätten und anderen Einrichtungen des sozio-kulturellen Lebens im Stadtteil ...
- Förderung der beruflichen Wiedereingliederung ...
- Aktivierung und Förderung der Eigeninitiative ...
- Angebote Kinder und Jugendliche ...

Die hier dargestellte Arbeit war nur möglich, weil die Wohnbaugesellschaft und die Kommune die Zeichen der Zeit erkannt haben und bereit waren konzeptionell neue Wege zu gehen. Diese Projekte werden finanziert aus kommunalen Mitteln und Mitteln der Wohnbaugesellschaften und Erlösen des Beschäftigungsprojektes.“

„Der entscheidende Ansatz unserer Arbeit ist, die teilweise außerordentlich feindselig formulierten Befürchtungen und Ängste gegenüber den neuen Nachbarschaft aufzugreifen, in die Arbeit zu integrieren, statt sie zu verurteilen und eine Kampagne gegen „das Böse“ zu auszulösen.

Alle Angebote unserer drei Treffs sind für alle Bürger des Stadtteils offen, Vereine, Organisationen, Interessengruppen und Bürger können die Räume für Veranstaltungen nutzen. Wir werden zur Stärkung der lokalen Ökonomie und der Infrastruktur des neu entstehenden Stadtteils eine Dienstleistungsgenossenschaft gründen. Von den neu entstehenden Arbeitsplätzen und Dienstleistungen werden alle Bewohner des Stadtteils einen Gewinn haben.

Die vermeintlich Starken werden von den Ressourcen der vermeintlich schwachen profitieren – und nicht auf der Insel der Seligen – aber in ganz normaler Nachbarschaft miteinander leben.

Wie bereits erwähnt, werden die beschriebenen Projekte aus kommunalen Mitteln, Mitteln der Wohnungsbaugesellschaften und Erlösen finanziert.

Es ist zu begrüßen, dass mit dem Programm soziale Stadt auch auf Bundesebene die Zeichen der Zeit erkannt wurden, selbst wenn die Mittelausstattung angesichts der Probleme in den Quartieren nur ein Tropfen auf den heißen Stein ist.“

Der Beitrag der Genossenschaften zur Zukunft der Siedlung am Beispiel der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

„Der Handlungsbedarf, den der schwierig gewordene Markt erfordert, aber mehr noch die Rückbesinnung auf den Kern des Förderauftrages bei Genossenschaften, machen es notwendig, die Unternehmensstrategie zu erweitern. Das Mitglied und seine Wohnzufriedenheit müssen wieder deutlich mehr in den Mittelpunkt der Unternehmensziele gerückt werden.“



Uwe Blöcker
Bachenweg 10
22 455 Hamburg
Tel.: 040 - 55 59 91 39
E-Mail: gublock@t-online.de

„Doch zu den Dingen, die für eine neue Unternehmensstrategie notwendig sind, gehört auf jeden Fall das Sozialmanagement. In einer zunehmend größer werdenden Zahl von Genossenschaften ist dieser Begriff lange kein Fremdwort mehr. Da gibt es in manchen Unternehmen bereits erstaunliche Ideen, Leistungen und Ergebnisse. Durch unseren jährlichen Workshop zum bundesweiten Erfahrungsaustausch über die unterschiedliche Sozialarbeit in Genossenschaften wissen wir, daß die Zahl der Unternehmen, die sich mit diesem neuen Aufgabenbereich befaßt, immer größer wird. Und sie gehen je nach den individuellen Voraussetzungen, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und personellen Kapazität ganz unterschiedlich an die Aufgabe heran.“

„Ein ganz wesentliches Merkmal solcher Nachbarschaftstreffs ist, daß sie sich möglichst umfassend selbst organisieren und die Gruppenarbeit gemeinschaftlich betreiben. Unsere Aufgabe beschränkt sich auf die Hilfe zur Selbsthilfe. Letztlich steht und fällt das ganze Konzept mit der Bereitschaft der Mitglieder, sich darin selbst einzubringen.“

Deshalb bedarf es der Mitwirkung von möglichst vielen ehrenamtlichen Helfern. Wir sind immer wieder erstaunt und erleichtert, daß es sich gar nicht als so problematisch erweist, Menschen zu finden, die bereit sind, die Betreuung in den Treffs oder in den einzelnen Gruppen zu übernehmen. Sie wollen allerdings persönlich angesprochen werden. Unerläßlich ist, das man ihnen die Sicherheit vermittelt, sie nicht mit irgendwelchen Problemen, die sich mit ihrer neuen Tätigkeit vielleicht ergeben, allein zu lassen. Sie müssen sicher sein können, daß immer jemand da ist, der ihnen bei Schwierigkeiten hilft. Dafür sind unsere Mitarbeiter vom „Vertrauten Wohnen“ da, die regelmäßig die Treffs besuchen.“

„Unter dem Oberbegriff „LebensFreude“ gibt es eine weitere Angebotsserie, die auch jetzt nach fast vier Jahren immer noch sehr gut angenommen wird. Zielgruppe sind dabei alle Mitglieder, die in der Genossenschaft wohnen sowie an ihre Freunde und Nachbarn“

„Die Veranstaltungsangebote der „LebensFreude“ sind bewußt nicht nur für Erwachsene sondern, wie gesagt, auch für Kinder ausgewählt. Dazu zählen die Besuche in den Freizeitparks, in den Tier- und Wildparks oder in Kindertheatern. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich naturgemäß die Besuche von Weihnachtsmärchen. Wir haben schon gelegentlich mal fast ein ganzes Theater allein gefüllt.“

„Sehr viel mühsamer war es, Projekte für Jugendliche ins Leben zu rufen. Auch hier ist unser Konzept, ihnen keine fertigen Angebote zu machen, sondern sie anzuregen, eigene Ideen

einzubringen und umzusetzen und sie lediglich bei der Realisierung zu unterstützen.“

Es einleuchtend, daß eine solche Aufgabe, wie unser „Vertrautes Wohnen“, einer gründlichen Vorbereitung bedarf. Den wirklichen Bedarf an sozialen Einrichtungen wird nur derjenige erkennen und befriedigen können, der sich umfassend um Informationen über das ganze entsprechende Umfeld bemüht. Deshalb müssen zuvor genaue, d. h. von neutralen Fachleuten erarbeitete Untersuchungen und Analysen herbeigeführt werden. Dazu zählen z. B. eine Wohnzufriedenheitsuntersuchung, eine Altersstrukturanalyse und eine Befragung über die Nachfrage und die gewünschten Angebote für die verschiedenen Gruppen unserer Mitglieder.“

„Lassen Sie mich zum Schluß noch auf einen ganz wesentlichen Punkt hinweisen.“

Alle Angebote, die den Mitgliedern des Altonaer Spar- und Bauvereins gemacht werden, laufen unter dem Namen und der Verantwortung der Genossenschaft. Also nicht der Förderverein ist der Träger der guten Taten, so tatkräftig er sie auch unterstützt, sondern ausschließlich der Bauverein. Abgesehen von der betriebswirtschaftlich wichtigen Komponente der Imagebildung nach innen und außen liegt das eigentliche Ziel unserer Bemühungen in dem Bestreben, den Mitgliedern nicht nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf zu überlassen. Sie sollen nicht nur Nutzer einer mit einem möglichst optimalen Service verbundenen Wohnung sein, sondern sich in ihrem Umfeld sicher und zu Hause fühlen und – wenn sie wollen – Teil einer lebendigen und aktiven Nachbarschaft sein.

Wir wollen, daß jedes unserer Mitglieder einen für uns sehr wichtigen Unterschied wahrnimmt. Wir möchten, daß sie nicht nur sagen: Ich wohne bei einer Genossenschaft sondern sie sollen das Gefühl und die Sicherheit haben:

Ich lebe im Altonaer Spar- und Bauverein!“

Einander zugewandt oder gegeneinander gerichtet?

Neue Genossenschaften in Großwohnsiedlungen

„Abgrenzung zu einem sozialen Milieu wird in der gegenwärtigen Planungs- diskussion verbunden mit einer Abgren- zung von der Bauweise. Hochhäuser werden zum Sinnbild eines sozialen Stigmas, auch wenn der Beleg für diese Behauptung schon widerlegt wird, wenn Hochhäuser von anderen gesell- schaftlichen Gruppen belegt werden oder eine funktionierende Conciergerie die Nachfrage nach Wohnen in einzel- nen Großwohngebäuden steigert.“

... „Beide Projekte – von denen ich be- richte – liegen in Großsiedlung der 60er und 70er Jahre, die die typischen Probleme der großräumigen Stadter- weiterungen aus dieser Zeit aufweisen. In Kiel – Mettenhof leben heute etwa 20 000 Menschen. In Hannover – Vah- renheide ca. 10 000. Der Anteil der preis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Gesamtwohnungs- bestand liegt bei ungefähr 60 %.“

„Kennzeichen der Großwohnsiedlun- gen ist eine in der Regel homogene Eigentümerstruktur, die in der Stadt- gesellschaft nicht selten mit negativen Assoziationen verbunden ist. Mit Diffe- renzierung der Eigentümerstruktur wird die Hoffnung verbunden eine für den Stadtteil „positive Konkurrenz“ aufzubauen, vermögende Mieterhaus- halte an den Stadtteil zu binden und durch neue Trägerschaften, eine höhere Identifikation mit Wohnung und Wohn- umfeld mit dem Stadtteil zu erreichen.“

„Mit dem Aufbau eines genossenschaft- lichen Wohnungsträgers sollen in den Siedlungen neue Möglichkeiten zur Bewohnerbeteiligung geschaffen wer- den. Die Bewohnerinnen und Bewoh- ner erhalten Einfluss auf die Wohn- nungsbelegung und eine transparente Mietpreisgestaltung. Sie sollen eigen- tümerrähnliche Rechte erwerben kön- nen, ohne damit die wirtschaftlichen Risiken des individuellen Wohnungse-igentums auf sich nehmen zu müssen.“

... „Um eine neue Form der Wohnungs- trägerschaft auch in Milieus, die mit Selbstverwaltung bisher kaum Erfah- rung gesammelt haben und finanziell schlechter gestellt sind, umsetzen zu können, bedarf es der Unterstützung



Dipl. Ing. Klaus Habermann-Niesse
Planerwerkstatt 1
Stephanusstraße 23
30449 Hannover
Tel.: 0511-1231389-0
E-Mail: habermann-niesse@planerwerkstatt1.de

von außen. Voraussetzung ist zum einen eine aktive Initiativegruppe, die die Genossenschaftsidee in die Bewoh- nerschaft hineinträgt, die Genossen- schaftungsgründung mit vorbereitet und zumindest den Aufbau der Selbstver- waltungsstrukturen begleitet. Externe Berater sollten in der Gründungsphase gewonnen werden, da weder das veräußernde Wohnungsunternehmen, noch die Kommune über Erfahrungen bzw. Kapazitäten verfügt, um die Initi- ativgruppe inhaltlich zu beraten und organisatorisch zu unterstützen.“

... „Da die Genossenschaftszulage im Rahmen der Eigenheimzulage keine ausreichende Finanzierung ermög- lichen, haben in unseren beiden Fällen Kommune bzw. Land Darlehen gleich- sam zur Förderung von Neuen Genos- senschaften zur Verfügung gestellt. Ein zinsgünstiges Fremdkapital für ein Hypothekendarlehen ist von Banken abzurufen, die neuen Genossenschaften aufgeschlossen gegenüber stehen.“

... „Von besonderer Bedeutung für das Gelingen der Genossenschaftsgrün- dung war, dass einzelne Bewohner und Bewohnerinnen sofort bereit waren, im Initiativkreis an der Vorbe- reitung einer Gründung mitzuarbeiten.“

„Die Wohnungswirtschaft hat sich ins- gesamt dem Themenwohnen zu stel- len. Genossenschaften haben bisher überzeugende Konzepte entwickelt für das gemeinschaftliche Errichten von Wohnprojekten der Familien in der Haushaltsgründungsphase und, wenn wir das Kieler Projekt betrachten, für ältere Mitmenschen, die keine großen Kredite für Eigentumswohnungen mehr erhalten, für die die Eigenheim- zulage nicht greift, die aber durchaus bereit sind viel Energie für das gemein- schaftliche Wohnen auch in einer neuen Genossenschaft aufzuwenden.“

Vom Pilotprojekt zur Regelförderung?

Der Gewinn einer Neugründung ist die Aktivierung von Bewohnerinnen im Wohnungsbestand und eine erhebliche zusätzliche Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld. Beides spricht für Neugründungen in einem überschau- baren Bestand, um Engagement für eine aktive Nachbarschaftsarbeit frei- zusetzen.

Dreh- und Angelpunkt einer Genos- senschaftsgründung ist die Aufbau- gruppe aus Bewohnerinnen und/oder externen Initiatoren. Diese nicht an jedem Ort vorfindlichen besonderen Voraussetzung lassen nicht unbedingt auf eine generelle Übertragbarkeit schließen.

Insbesondere belastete Siedlungs- strukturen benötigen Bewohner und Bewohnerinnen, die sich mit Wohnung und Wohnumfeld identifizieren. Die Erfahrungen zeigen, dass durch die Neugründung von Genossenschaften stabilisierende Schritte mit ver- lässlichen dauerhaften Kooperations- partnern gemacht werden.

Ihre wirtschaftliche Grundlage ist durch eine Anerkennung im bundes- weiten Fördersystem des Wohnungs- baus sicherzustellen.

Die Realisierung von mehr Projekten in einander zugewandten überschau- baren Nachbarschaften ist durch ideelle Unterstützung der Verbände der Woh- nungswirtschaft und Partnerschaften mit den Traditionsgenossenschaften zu unterstützen.“

Versuchungen der Selbstverwaltung: Riwetho – Oberhausen

„Ich möchte Ihnen mit der Riwetho Siedlung in Oberhausen eines der jüngsten Genossenschaftsgründungsprojekte im Wohnungsbestand in NRW vorstellen. Mein Referat ist mit Versuchungen der Selbstverwaltung betitelt. Zunächst ging es bei diesem Vorhaben jedoch nicht darum eine Versuchung loszuwerden sondern loswerden wollte ein Wohnungsunternehmen wie in jüngster Zeit leider so oft seinen preisgünstigen Mietwohnungsbestand. Mit der Riwetho Siedlung konnte aufgrund des großen ehrenamtlichen Engagements der Bewohnerschaft und einer intensiven Unterstützung zum einen durch das Landesministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen zum anderen auch durch die Stadt Oberhausen eine Alternative zur Einzelprivatisierung auf den Weg gebracht werden. Entscheidend war auch die Bereitschaft der Eigentümerin Thyssen-Krupp Immobilien den Gesamtbestand zu verkaufen und nicht von vornherein eine Segmentierung des gewachsenen Siedlungszusammenhangs in einzelne Häuser bzw. Wohnungen und damit eine Einzelprivatisierung auf den Weg zu bringen.“

„Genauso wichtig ist neben diesen Erneuerungsbestandteilen, ein eigenständiges neues Unternehmen auf den Weg zu bringen. Dazu gehört der professionelle Aufbau und Betrieb des Verwaltungsbetriebes mit seinen Selbstverwaltungsstrukturen. In den nächsten Jahren soll zusätzlich ein Selbstbaubetrieb aufgebaut werden, der zum einen jetzt die Selbsthilfe im Rahmen der 3jährigen Erneuerung steuern soll und nachher auch für die laufende Instandhaltung an der Siedlung zuständig sein wird. Zusätzlich wird zur Zeit die Integration von einem Qualifizierungs- und Beschäftigungsprojekt vorbereitet, um innerhalb der Siedlung auch Arbeitslosen eine Chance zur Integration zu geben. Dies kann durch gute Kooperationsbeziehung mit einem örtlichen Träger aus dem Baubereich gelingen, der an praxisnaher Qualifizierung im Baubereich interessiert ist. Nicht zuletzt ist das ehrenamtliche Engagement der Bewohnerschaft

ein entscheidender Baustein des Genossenschaftsmodells. Sie sind seit Jahren – mit professioneller Unterstützung durch die WohnBund-Beratung NRW – mit der Gesamtplanung des Projektes befasst. Mit der Schaffung eines realisierungsfähigen Förder-, Finanzierungs- und Organisationsrahmens und der Klärung der entsprechenden Umsetzungsmodalitäten auf die ich jetzt noch eingehen möchte und mit der Gesamtprojektsteuerung.



Brigitte Karhoff
WohnBund-Beratung NRW
Herner Straße 299
44 809 Bochum
Tel.: 0234-9 04 40-0
E-Mail: brigitte.karhoff@wohnbund-beratung-nrw.de

Klaus Habermann-Nieße hat in seinem Referat eben bereits deutlich gemacht, dass ehrenamtliches Engagement, das für eine solche Neugründung bei Genossenschaften notwendig ist, sehr umfangreich ist.“

„Ich möchte nun noch ein kurzes Fazit ziehen.

Mit dem Riwetho Projekt haben engagierte Bewohner die Chance ergriffen, eine gemeinschaftliche Trägelösung auf den Weg zu bringen, die eine Einzelprivatisierung des Bestandes verhindert hat und damit Haushalten mit geringem Einkommen Wohnsi-

cherheit gegeben, indem sie eine dauerhaft tragfähige Miete für alle Beteiligten sichert. Die Siedlung wird von vielen noch als städtebaulicher Schandfleck bezeichnet: sie steht inzwischen unter Denkmalschutz und wird voraussichtlich ab Sommer diesen Jahres über das Modernisierungsprogramm und Energiesparprogramm des Landes erneuert werden. Die aktuelle Entwicklung am Wohnungsmarktes zeigt leider, dass in den nächsten Jahren noch Tausende von preiswerten Mietwohnungsbeständen veräußert werden. Damit geht Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die darauf angewiesen bzw. ihre aktuelle Wohnsituation sichern wollen verloren und damit auch häufig ein solidarischer Lebenszusammenhang, der an vielen Orten erst mühsam und mit öffentlicher Förderung initiiert wird.

Die Genossenschaftslösung als Trägerform stellt eine gute Möglichkeit und Alternative zur Einzelprivatisierung dar. Ich möchte ausdrücklich betonen, dass dies eine Möglichkeit und nicht die Lösung für alle zukünftigen Verkaufsfälle sein kann.

Hierfür fehlen leider immer noch entsprechende Vorgaben, Unterstützung und entsprechende Förderungen. Mit der Förderung des Landes NRW ist ein wichtiger Schritt getan worden, damit Modelle wie Riwetho kein Einzelfall bleiben müssen. Wichtig ist darüber hinaus die Novellierung der Eigenheimzulageförderung.

Genossenschaftsmitglieder dürfen nicht schlechter gestellt werden als die Einzeleigentümer und die Verpflichtung zur Einräumung der Möglichkeit einer Einzelprivatisierung von Gemeinschaftseigentum bei Genossenschaften muß abgeschafft werden.

Genossenschaften eröffnen neben den finanziellen Aspekten ein deutliches 'Plus' an mehr Mitwirkungs- und Selbstbestimmungsqualitäten und die Möglichkeit des Erhalts gewachsener solidarischer Nachbarschaften, jenseits von Einkommenshöhen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!“

Förderung von Mietergenossenschaften als Alternative zum Verkauf in Hamburg



Reiner Schendel
STATTBAU HAMBURG GmbH
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg
Tel.: 040 - 43 29 42 - 0
E-Mail: stattbau-HH@t-online.de
Web: www.Stattbau.de

Gemeinsamer Ausgangspunkt

- Alle drei Siedlungen (Falkenried Terrassen in Eppendorf, Fritz Schumacher Siedlung in Langenhorn und Gartenstadt Farmsen in Farmsen) waren vom Verkauf bedroht, die Bewohnerschaft war beunruhigt.
- Es gab eine lange Tradition des ehrenamtlichen Engagements.
- Die soziale Struktur war gemischt aber in Teilen auch homogen, das soziale Gefüge funktionierte.
- Die Einkommensstruktur war im Durchschnitt niedrig.
- Zielsetzung: Sicherung von preiswertem Wohnraum für das bestehende soziale Gefüge und Erhalt der bauhistorisch bedeutenden Siedlungen.

Gemeinsame Ergebnisse

- Förderung des Engagements und die Übertragung von Verantwortung hat in allen Fällen funktioniert.
- Die sozialen Belange konnten gelöst werden; Vertreibung mit den damit verbundenen sozialen Härten konnte vermieden werden.
- Preiswerter Wohnraum konnte gesichert werden.

- Die Sozialstruktur ist beibehalten worden; wenig Fluktuation; weiterhin hohes Engagement der Bewohnerschaft.
- Zufriedenheit in der Bewohnerschaft
- Die genossenschaftliche Verwaltung funktioniert gut.
- Die Probleme sind im wesentlichen durch hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf und die damit verbundene Finanzierung entstanden.
- Den Einnahmen aus den Pachtzahlungen stehen der Stadt keine laufenden Kosten gegenüber. Vorher wurde in der Regel durch Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen bei allen Siedlungen ein negatives Ergebnis erzielt. Dagegen zu setzen sind allerdings die einmaligen Zuwendungsbeträge für den Instandsetzungstau.
- Das Vermögen bleibt der Stadt erhalten.“

Schlussfolgerungen

- Das Abgeben von Gestaltungsräumen und Verfügungsrechten in unterschiedlichen Ausprägungen, wie in den Vorträgen heute morgen angedeutet, ist ein funktionierendes Modell zur Bewältigung von wohnungspolitischen Problemstellungen und sollte unbedingt gefördert werden.
- Das Modell der Mietergenossenschaften ist eine spezielle Möglichkeit, Verfügungs- und Gestaltungsrahmen an die Bewohnerschaft zu übergeben, ohne dass für die Übernahme umfangreiches Eigenkapital vorhanden ist. Die Beleihbarkeit sollte gewährleistet werden, um der Genossenschaft größeren sinnvollen unternehmerischen Handlungsspielraum für die Bewirtschaftung zu geben.
- Jeder Wohnungsbestand hat spezielle Problemlagen, die in ein Lösungskonzept eingearbeitet werden müssen.
- Alle Übernahmemodelle mit Erwerb bringen das Problem Eigenkapital

mit sich, welches durch die Gründung einer Genossenschaft nicht gelöst wird.

Forderung an die Politik

Forderung an das Land

- Erfahrungen von bestehenden Projekten auswerten, die Ergebnisse bewerten und Empfehlungen für die Zukunft entwickeln – von der Ausnahme zur Regel.
- Förderung von Modellen der Übernahme von Verantwortung und Verfügung durch die Bewohnerschaft.
- Für die Übernahme von Siedlungen oder Siedlungsteilen müssen individuelle Lösungen gefunden werden. Diese Lösungen müssen auch die Finanzierung des Sanierungsbedarfes einbeziehen. Hierfür können auch die Regelprogramme hinzugezogen werden, so dass nicht jedes Mal das Rad neu erfunden werden muss.
- Bewohnerschaften muss eine fachgerechte und objektive Beratungsmöglichkeit zur Seite gestellt werden.
- Bei Erwerbsmodellen ist eine Förderung mit Eigenkapitalersatzmitteln notwendig, um nicht große Teile der Bewohnerschaft auszuschließen.
- Bei Veräußerungen von städtischen Liegenschaften ist die Übernahme durch die Bewohnerschaft vorrangig zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeiten des neuen Wohnraumförderungsgesetzes müssen genutzt werden, damit auf Landesebene geeignete Förderinstrumente geschaffen werden können.

Forderungen an den Bund

- Die Eigenheimzulage für Genossenschaften muss vergleichbar zur „normalen“ Eigenheimzulage werden. Hierzu hat z. B. der *Bundesverband zur Förderung der Genossenschaften e.V.* ein Modell vorgeschlagen.
- Bei Veräußerungen von bundeseigenen Liegenschaften ist die Übernahme durch die Bewohnerschaft vorrangig zu berücksichtigen.

Der Kongress im Internet – www.wohnbund.de



www.wohnbund.de/kongress/index.htm führt Sie zu den Kongress-Seiten:

- ▶ Programm
- ▶ Positionspapier des wohnbundes
- ▶ Vorträge der Referenten/innen
- ▶ Informationen über die Referenten/innen
- ▶ Kongressforum



Zu den Beiträgen und Referaten führt Sie der Link: www.wohnbund.de/kongress/referate.htm



Zur Zukunft der Wohnungspolitik

Podiumsdiskussion mit den Vertretern der Verbände:

Uwe Schwarzer wies darauf hin, dass die Wohlfahrtsverbände in einer doppelten Rolle, als Anbieter sozialer



Uwe Schwarzer, Vertreter der sechs Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege

Dienstleistungen und als Anbieter von Wohnraum in das Thema *Soziale Stadt* involviert seien. In einem ersten Schritt seien Anforderungen an die eigene Seite zu formulieren. Auf einem kürzlich abgehaltenen Kongress der Wohlfahrtsver-

bände zum Thema „Soziale Stadt“ habe sich die Notwendigkeit gezeigt, die eigenen Einrichtungen und Dienste in Richtung auf eine Gemeinwesenorientierung umzustrukturieren. In der Praxis sei die Finanzierungsstruktur sozialer Dienste sektoral mit eigenen Förder- und Entgeldsystemen ausgelegt, wie dies z. B. bei Kindertagesstätten oder Krankenhäuser der Fall sei. Dies in Richtung Gemeinwesenorientierung zu ändern sei strukturell schwierig.

Der Gemeinwesenansatz sei auch in der Ausbildung weitgehend verlorengegangen. Die Spitzenverbände hätten sich daher darauf verständigt, als Steuerungsinstrument arbeitsfeldbezogene Handbücher herauszugeben. In diesen würden nicht nur fachliche und ökonomische Standards formuliert, sondern auch Verpflichtungen an Träger ausgesprochen, sich vor Ort zu vernetzen sowie Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement zu betreiben.

Aus der praktischen Beteiligung heraus begrüßen die Spitzenverbände das Programm „Soziale Stadt“. Es würden jedoch auch Defizite in der Nachhaltigkeit gesehen. Die zeitliche Befristung der Mittel schaffe Probleme, und das Quartiersmanagement werde zu häufig von Personen betrieben, die die

Strukturen vor Ort nicht kennen.

Den Verbänden sei bewusst, dass es eine andere Steuerverteilung in Deutschland geben müsse, damit die Kommunen die finanziellen Möglichkeiten zum Agieren behielten. Im Bereich der Wohnbestandsentwicklung ginge es um die Förderung der lokalen Ökonomie, um die Schaffung von quartiersnahen Arbeitsplätzen und die Eigentumsförderung, um der sozialen Segregation und dem Leerlaufen von Siedlungen entgegenzutreten. Das setze eine höhere Kommunikationsdichte und Kooperationsbereitschaft der unterschiedlichen Akteure vor Ort voraus.

Folkert Kiepe wies auf die Bedeutung der Städte als tragendes Element der staatlichen Gesellschaft und als Wohnstandort hin. Die mangelhafte Finanzausstattung der Städte und Gemeinden sei ein Kernproblem und bedrohe ihre



Folkert Kiepe, Deutscher Städtetag

Handlungsfähigkeit. Die Finanzlage der Städte sei mehr als dramatisch. Wenn man wolle, dass die Städte vor Ort notwendige Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung z. B. in den Bereichen Wohnen,

Verkehr, Soziales oder Kultur weiter übernehmen, dann müsse man ihnen auch verlässliche Finanzierungsgrundlagen geben. Neben strukturellen Defiziten in der Finanzausstattung kämen konjunkturelle hinzu. Die großen Städte hätten in aller Regel Einbrüche von 40 bis 70 Prozent im Gewerbesteueraufkommen.

Das Stadtumlandverhältnis sei nicht gelöst. Der Städtetag habe, weil es regional unterschiedliche Entwicklungen gebe, bei der letzten Novelle zum Wohnungsbaurecht – wie auch vom WOHNBUND angeregt – regionalisierte Instrumente gefordert. Das sei aus verfassungsrechtlichen Gründen abge-



Moderation: Marlo Riege

lehnt worden. Auch die Länder hätten sich gegen Vorgaben des Bundes verwahrt.

Die Städte benötigten bessere Finanzgrundlagen, um die entsprechenden Organisationsregelungen umsetzen zu können. Die sektoralen Bundes- und Länderprogramme seien schon schwer genug zu koordinieren: z. B. Arbeitsmarkt, Wirtschaftsförderung, Sozialpolitik und Wohnungsbau. Mancherorts würden Förderzwänge zusätzliche Kontraproduktivität erzeugen.



gen. Nötig seien hingegen integrierte Handlungsansätze.

Kernaufgabe kommunaler Selbstverwaltung sei die Versorgung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht versorgen können. Das gelte gleichermaßen in der Mietförderung wie bei

Eigentumsmaßnahmen. Denn der Erhalt von sozial gemischten Strukturen in Wohnquartieren sei aus stadtentwicklungspolitischen wie auch aus sozialpolitischen Gründen ein wichtiges kommunales Ziel. Eine stärkere Pflege der Bestände sei eine Zukunftsaufgabe. Auch hier sei regional unterschiedliches Handeln gefragt.

Franz Georg Rips



Franz-Georg Rips, Deutscher Mieterbund

Der Wohnungsmarkt heute sei sehr differenziert, sowohl regional wie auch sektoral mit der Tendenz einer Verstärkung. Engpässe gebe es in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum.

Eine besondere Marktsituation gebe es im Osten. Da werde z. B. erst die Entmietung von Wohnraum mit öffentlichen Mitteln gefördert, dann deren Abriss und schließlich die neuen



Eigentumswohnungen auf der freien Fläche.

Differenzierte Teilmärkte benötigten differenzierte Strategien. Eine Abkehr von Instrumenten, die flächendeckend und gleich in ganz Deutschland angewendet würden, sei notwendig. Die Eigenheimzulage z. B. sei eine „Dorfför-

derung“ weil sie in ländlichen Bereichen zu höheren Anteilen an den Gesamterstellungskosten als in städtischen Gebieten führe. Sie sei daher sozial ungerecht, wohnungspolitisch unvernünftig und in hohem Maße kontraproduktiv zur notwendigen Stärkung der Städte.

Die Politik scheue sich, die klassischen Instrumente der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau und der Eigenheimzulagenförderung vor der Bundestagswahl ausdifferenzieren und zu regionalisieren.

In der Wohnungsversorgungspolitik seien integrative Ansätze nötig, in denen Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft mit Jugendpolitik, Arbeitsmarktpolitik und vielen anderen Politikfeldern verknüpft werden. Mit dem Begriff der „überforderten Nachbarschaften“ habe der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft den Gesetzgeber zum Handeln bewegt. Das Programm der Sozialen Stadt ziele in die richtige Richtung, um aktive und geforderte Nachbarschaften zu fördern.

Mit großer Sorge sei die flächendeckende Strategie der Kommunen in Deutschland zu beobachten, sich von ihren Wohnungsunternehmen zu trennen. Das sei „Verramschen öffentlichen Sozialkapitals“. Man stecke das Geld ein für diese Generation und verlagere die Probleme – z. B. die Unterbringung hilfsbedürftiger Haushalte – auf nachfolgende Generationen. Später käme es viel teurer, Belegungsrechte wieder einzukaufen und durchmischte Belegungsstrukturen zu schaffen.

Lutz Freitag

Der GdW sei der Bundesverband der deutscher Wohnungsunternehmen. Als ein Dachverband mit 14 Mitgliedsverbänden, die in den Regionen die Interessenpolitische und Beratungs- und Dienstleistungsfunktion erfüllten, repräsentiere er mit 3200 Wohnungsunternehmen die Angebotsseite des Wohnens.

In den Unternehmen gebe es heute eine sehr viel stärkere Nachfrageorientierung als früher. Es gehe darum, das Bedürfnis Wohnen zu befriedigen und Lebensräume anzubieten. Der Dienstleistungsanteil, den Wohnungsunter-

nehmen erbrächten, nehme ständig zu. Die sozialen Beziehungen, der soziale Raum, das Wohnumfeld, die Nachbarschaft gewannen an Bedeutung. Es gebe die Anforderung an die Politik, die Rahmenbedingungen für Menschen mit Marktzugangsproblemen positiv zu gestalten.

Es komme zur Ausdifferenzierung von Teilmärkten. Diese würden sich

hinsichtlich der sozialen Disparitäten und hinsichtlich der Regionen verschärfen. Demographische Entwicklungen und Wanderungsbewegungen würden sich im Osten schneller und stärker als im Süden der Republik auf den Wohnungsmarkt auswirken. Es brauche also regional differenzierte wohnungswirtschaftliche Instrumentarien.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, in denen z. B. soziale, ökonomische und demographische Faktoren berücksichtigt würden, seien praktisch für jede Stadt notwendig. Denn die Nachfrage nach Wohnraum sei in erster Linie abhängig davon, wo es Arbeit gebe. Deswegen lege der GdW einen Schwerpunkt auf die Analyse dieser Entwicklungen und auf integrierte Handlungskonzepte.

Der Begriff der „überforderten Nachbarschaften“ habe eine diagnostische und nicht eine therapeutische Bedeutung. In Ostdeutschland sei das Problem fehlender Nachbarschaften bedrückend, weil ganze Gebiete der Erosion ausgesetzt seien. Strukturelle Leerstände seien jedoch nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern für die Stadt als Wohn-Quartier ein Problem. Alles, was an Stadtbau jetzt auf den Weg gebracht worden sei, sei ein wichtiger Beitrag für die Zukunftsfähigkeit ostdeutscher Städte.

Zusammenfassung, Josef Bura, STATTBAU

Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik

Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern der Bundestagsparteien:

Den Abschluss des zweitägigen Wohnbund-Kongresses bildete eine Podiumsdiskussion mit den wohnungspolitischen Sprechern von vier Bundestagsfraktionen.

In ihren Statements unterwarfen die Sprecher die in dieser Legislaturperiode beschlossenen Gesetze einer Bewertung. Für Wolfgang Spanier sind das neue Wohngeldgesetz, die Mietrechtsreform, das Wohnraumförderungsgesetz, das Programm Soziale Stadt und Stadtbau Ost, die Verbesserung der Städtebauförderung Markierungspunkte für die zukünftige Städtebau- und Wohnungspolitik.

Michael Meister begrüßte das neue Wohnraumförderungsgesetz ebenfalls in seinen inhaltlichen Gestaltungsmöglichkeiten, kritisierte jedoch die mit 450 Mio. DM mangelhafte Finanzausstattung durch den Bund als unzureichend, ebenso wie die nicht vollständige Reinvestition zweckgebundener Rückflussmittel in Höhe von 1,8 Milliarden DM/Jahr in den sozialen Wohnungsbau.

Franziska Eichstädt-Bohlig hielt dieses Gesetz für sehr tauglich gerade auch bei der Umsetzung der auf dem Kongress geforderten Problemlösungen vor Ort.

Michael Goldmann kritisierte vor allem das neue Mietrecht als investitionsfeindlich. Er sprach sich im Wohnungsbau für eine klare Subjektförderung aus und einen vollständigen Rückzug des Bundes aus der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus.

Für die zukünftige Städtebau- und Wohnungspolitik hielt **Wolfgang Spanier** es für notwendig, die Eigentumsförderung auf den Prüfstand zu stellen und verwies auf die von der Bundesministerkonferenz in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse des Eigenheimzulagen-gesetzes, dessen Ergebnisse Ende 2002 vorliegen sollen. Vor einer Regionalisierung der Eigenheimzulage warnte Wolfgang Spanier: „Wir müssen

aufpassen ..., dass wir hier nicht die starken Regionen mit den höheren Einkommen, mit der deutlich geringeren Arbeitslosigkeit stärker fördern und die strukturschwachen Räume ein Stück weit im Regen stehen lassen.“

Die Eigenheimzulage ist derzeit eine 'Weiterziedelungsprämie', so Eichstädt-Bohlig, weil sie preiswertesten Boden mit den höchsten Subventionseffekten begünstigt. Unter Umständen sei deswegen auch an eine Regionalisierung der Zulage zu denken. Franziska Eichstädt-Bohlig wollte der sozialen Entmischung in den Städten, der Abwanderung des Mittelstandes ins Umland, der Konzentration der bedürftigen Schichten in den Kernstädten u.a. mit einer Reform der Eigenheimzulage begegnen. Diese sollte eine eindeutige 'pro Bestandskomponente' enthalten, allerdings äußerst sensibel mit dem Aspekt Mieterverdrängung umgehen.

Dass Handlungsbedarf besteht, zeige auch die Bevölkerungsprognose, wonach es im Jahre 2015 75% Einzel und Doppelhaushalte geben werde bei einer gleichzeitigen Wohnungsnachfrage in Höhe von 57% nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den Augen der CDU hat sich die Eigenheimzulage bewährt, weil sie bundesweit gleich ist und eine starke Familien- und Kinderkomponente beinhaltet. Die Bestandsförderung, die es zu stärken gälte, war nach Meinung von Michael Meister unter der alten Bundesregierung mit der alten Vorkostenabzugsregelung deutlich besser. Unter dem Gesichtspunkt der Altersvorsorge bliebe die Schaffung von mehr Wohneigentum in Deutschland ein Ziel der CDU.

Eine Regionalisierung der Eigenheimzulage lehnte Michael Meister als Regionalentwicklungsinstrument ab. Es gäbe andere Möglichkeiten wie z.B. Landes- und Kommunalprogramme regionalen Unterschieden gerecht zu werden.

Michael Goldmann setzte im Rahmen der Eigenheimförderung auf Bestands-



TModeration: Gerd Behrens, wohnbund

förderung für Familien mit Kindern in den Städten.

Alle Podiumsteilnehmer erachteten das Programm *Soziale Stadt* als notwendig und wichtig für die Lösung bestehender Probleme. Allerdings stecke das Programm noch in den Kinderschuhen. So käme das Programm in der Realität oft nicht über die Finanzierung von Einzelprojekten hinaus. Es sei unterfinanziert. Besonders den Kommunen in den neuen Bundesländern gelänge es nur schwer, ihren Anteil kofinanzieren. Das Programm sei zudem „konzeptionell zu eng“ (Michael Goldmann).

Michael Meister und Michael Goldmann sprachen sich für eine Erweiterung hinsichtlich der Verknüpfung von Wohnungs-, Familien- und Arbeitsmarktpolitik im Rahmen des sozialen Stadtprogrammes aus. Die Kooperation sollte fach- und behördenübergreifend verstärkt werden und laut Michael Goldmann sollten die Bürger besonders eingebunden werden. Die Bau-nutzungsverordnung sei, so Michael Goldmann weiter, in diesem Zusammenhang überholt und sollte daher geändert werden.

Michael Goldmann setzte zur finanziellen Lösung der Probleme – auch die der städtischen Entwicklung –, auf eine grundlegende Steuerreform und eine Verstärkung der privaten Initiative.

Michael Meister wünschte eine Verstärkung des Programms, auch in finanzieller Hinsicht, um Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. In der Städtebauförderung sollten neben der bisherigen Schwerpunktsetzung in den neuen Bundesländern auch die alten Bundesländer 'wieder vernünftigt unterstützt werden'.

Die Zukunft des Programms *Soziale*



Dr. Michael Meister (CDU)



**Franziska Eichstädt-Bohlig
(Bündnis 90/Die Grünen)**



Michael Goldmann (FDP)



Wolfgang Spanier (SPD)

Stadt sei eine Aufgabe der nächsten Legislaturperiode, versprach Wolfgang Spanier. So sah es auch Eichstädt-Bohlig. Sie warnte davor, das Programm Soziale Stadt zu überfordern. Ressourcenübergreifende Verpflichtungen in das Gesetz aufzunehmen wäre schon 1998/1999 nicht mehrheitsfähig gewesen, obwohl sinnvoll. Insofern empfahl sie, ressourcenübergreifende Bündnisse 'als konkrete Handlungsaufgabe' zu verstehen und weniger als Ruf nach dem Gesetzgeber.

Dass Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik miteinander verknüpft bleiben müssten, war einhellige Meinung aller Podiumsteilnehmer. Voraussetzung für eine erfolgreiche Politik sei laut Franziska Eichstädt-Bohlig und Michael Meister jedoch eine Gemeindefinanzreform, die die Kommunen in die Lage versetzen würde, die auf sie zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

Die Bodendiskussion sei Voraussetzung für die Lösung der dargestellten Probleme, darin waren sich alle auf dem Podium einig. Nur die Umsetzung ließ unterschiedliche Prioritäten erkennen. Michael Meister plädierte für eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform in Form eines kommunalen Hebesatzes, möglicherweise mit einem zusätzlichen Nutzungsfaktor versehen. Wolfgang Spanier bekundete eine Präferenz für die Bodenwertsteuer und Franziska Eichstädt-Bohlig wollte zur Verhinderung weiterer Zersiedelung das Thema Bodenpreisgefälle zwischen Kernstädten und Umland anhand von Flächenzertifikatsmodellen führen.

Die Privatisierungen großer öffentlicher Wohnungsbestände als Folge von Haushaltskonsolidierungen wurde von

allen Sprechern als unvermeidlich angesehen. Wohnungspolitisch seien die Verkäufe bedenklich, gab Wolfgang Spanier zu. Für ihn stellte die Mieterprivatisierung in Form von Genossenschaften eine Chance dar, den Charakter dieser Wohnungen als Sozialgut zu erhalten. Franziska Eichstädt-Bohlig gab der Privatisierung an Mieter und Genossenschaften den Vorrang, wollte die Privatisierung aber auf der Grundlage regionaler Entwicklungskonzepte für die soziale Wohnraumversorgung steuern. Aus dem Publikum kam die Anmerkung, dass es noch völlig unklar und nicht untersucht wäre, ob die Genossenschaften, die ihnen hier zugewiesene Rolle als Retter ehemals öffentlicher Wohnungsbestände sowohl in finanzieller als auch organisatorischer Sicht bewältigen könnten.

Michael Meister plädierte ebenfalls für eine sozial verträgliche Abwicklung der Verkäufe.

Die Schaffung neuer gesetzlicher Grundlagen zur 'Renaissance des genossenschaftlichen Wohnens' wurde von Wolfgang Spanier begrüßt, da er in den jungen Genossenschaften auch neue Chancen zur Revitalisierung von Stadtteilen sieht.

Die SPD wird 'das Modell des genossenschaftlichen Wohnens' im Rahmen einer von der Fraktion bestellten Expertenkommission in diesem Jahr weiterentwickeln.

Aus dem Publikum wurde mehrfach auf die Diskriminierung der Genossenschaften bei der Eigentumsförderung hingewiesen, die die Schaffung von mehr neuen Genossenschaftswohnungen sehr behindern würde. Seit 1998 würden zudem eigentumsorientierte Genossenschaften gefördert, die, wie am Beispiel München aufgezeigt

wurde, zur missbräuchlichen Nutzung von Genossenschaftswohnungen als reine Investitionsanlage führte.

Fehlentwicklungen, da waren sich alle auf dem Podium einig, sollten durch Nachbesserungen korrigiert werden. Hinsichtlich der Möglichkeit der Eigentumsbildung bei Genossenschaften differierten die Meinungen jedoch.

Durch eine Veränderung des Genossenschaftsrechts könnten, so Wolfgang Spanier, weitere Genossenschaftsgründungen erleichtert sowie kleinen Genossenschaften geholfen werden. Wolfgang Spanier plädierte dafür, die Förderung von Genossenschaftsanteilen in einem eigenständigen Fördergesetz zu verankern, 'um aus der Zwitterposition im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes rauszukommen'. Franziska Eichstädt-Bohlig schloss sich dem an. Sie warnte, genau wie Wolfgang Spanier, gleichzeitig vor einer Gesetzesnovellierung und zwar 'wegen der Bankeninteressen und der Interessen an ganz anderen Genossenschaftsstrukturen'.

Michael Meister sprach sich ausdrücklich für eine dauerhafte Eigentumsbildung in den Genossenschaften aus.

Franziska Eichstädt-Bohlig plädierte im Wohnungswesen für die Beibehaltung einer differenzierten Trägerlandschaft in Form von Genossenschaften, sozialen Trägern, Wohnprojekten, öffentlichem Wohnungseigentum. Der soziale Auftrag in der Wohnungsversorgung müsste Thema bleiben und bei allen Trägern, inklusive der ehemaligen Gemeinnützigen, offensiv diskutiert werden.

Zusammenfassung: Karin ABmus, Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V., Hamburg

Schlusswort des wohnbund e.V.



Sehr geehrte Damen und Herren, wehrte Gäste, liebe Freundinnen und Freunde des Wohnbundes. Also, wer so straff diesen voll gepackten Kongress moderiert hat soll auch dadurch belohnt werden, dass wir ihn fristgemäß beenden. Also daher nur kurze Anmerkungen namens der Kongress-Vorbereitungsgruppe; halte ich also das Schlusswort für den Wohnbund.

Ich denke, dass hat auch die Politikerrunde am Ende ergeben: Wir haben mit dem Thesenpapier doch eine gute Gesprächsgrundlage geschaffen und mit dem Kongress wichtige Fragen aufgeworfen. Ich will auf gar keinen Fall diesen Kongress kommentieren, aber vier zugespitzte Anmerkungen zum weiteren Nachdenken mitgeben.

Erstens wir haben sowohl unter den Fachleuten als auch unter den Verbänden gestern wie heute einen erfreulichen Konsens feststellen können: Wir brauchen einen wohnungspolitisch aktiven Staat mit viel Bundeskompetenz. Was mich durchaus angeregt hat war, die kleine Anmerkung aus der Diskussion, warum sollte es nicht – wieder – ein Wohnministerium geben sowie es ein Wohnbund gibt?

Zweitens es gab eine große Zustimmung zum Regionalisierungsdenken, das wir der Wohnungspolitik als neue Herausforderung auf die Tagesordnung geschrieben haben. Aber der Teufel steckt offenkundig hier im Detail: insbesondere dann gibt es starke Differenzen, wenn es um die Frage geht, wie stark der Bund hier noch eine

Gestaltungsaufgabe und nicht einfach nur Finanzierungsverpflichtungen hat.

Drittens ein weiterer erkennbarer Dissens, der aber zu weiteren Gesprächen auffordert: die schöne plakative Forderung „Weg mit der Zersiedlungsprämie“ oder „Stop der Dorferneuerungsprogramme“. Es geht also um Eigenheimzulage, Entfernungspauschale und ähnliches. Hier haben wir doch gemerkt, es stehen unterschiedliche Interessen diametral einander gegenüber, die wir nicht einfach auflösen können. Insbesondere allerdings dann wird dies sehr deutlich, wenn das Thema der Senkung der Neubauförderung zu Gunsten einer Verbesserung der Bestandsförderung angesprochen wird, weil wir alle wissen, dass nicht mehr Geld für den gesamten Wohnungsbereich zur Verfügung gestellt werden wird.

Viertens schließlich sieht der Wohnbund – trotz Übereinstimmung mit den Fachleuten – doch auch noch einige Differenzen, die am Ende noch mal sehr deutlich geworden sind: Beim Thema Stop des Verkaufs der öffentlichen Wohnungsbestände und der öffentlichen Wohnungsunternehmen ist keine Einigkeit mit der Politik in Sicht. Wir warnen noch einmal, dass bei Verlust dieser Unternehmen Sie (von der Politik) am Schluss keine Partner für Ihre Förderprogramme mehr haben! Das macht uns große Sorge. Denn so sehr wir Genossenschaften gerade als Wohnbund unterstützen, sind sie doch nicht der Ersatz für die

öffentlichen Bindungsaufgaben im Mietwohnungsbestand. Da sehen wir weiteren Diskussionsbedarf!

Das waren die vier kurzen inhaltlichen Anmerkungen. Namens der Vorbereitungsgruppe und sicherlich auch aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer darf ich vorab als aller Erstes unseren Dank an unser Kongressbüro und an Karin Asmuss aussprechen. Und dann insbesondere Ihren Beifall erweitern auf die Mithelfer von Mieter helfen Mieter und Stadtbau Hamburg, ohne die wir hier das nicht hätten organisieren können. Wir danken Marlo Riege und Gert Behrens für die inhaltsorientierte und zeitstraffe Moderation. Wir hatten den Mund ein bisschen voll genommen: Gott sei dank haben's wir runterschlucken können.

Deswegen auch ein Dank an Sie, die mit Geduld dieses doch vollgepackte Programm nicht nur haben über sich ergehen lassen, sondern bis zu Ende mit Engagement mitgemacht haben. Selbstverständlich auch ein Dank an das Catering – immerhin ein Arbeitsbeschaffungsprojekt – und an die Kollegen von der Saaltechnik, Vielen Dank!

Mein Fazit: also Sie haben eine geeignete Gesprächsgrundlage durch den Kongress erhalten. Wir danken insbesondere den Referenten für ihre auch kritischen Beiträge dazu! Wir danken den Verbandsvertretern für ihre Positionierung, wir danken aber auch der Vertretung der Politik, die uns deutlich gemacht hat, wo die Diskussion weiter gehen kann. Wir danken das Sie unserer Einladung gefolgt sind! Sehr gerne folgen wir Ihren Gegeneinladungen als Wohnbund zu Ihren Fachanhörungen, Kommissionen und Tagungen, wo wir das begonnene Gespräch gerne fortsetzen wollen und glaube ich auch können.

Schließlich Ihnen allen ein Wort auf den Nach-Hause-Weg: Wir konnten diesen Kongress trotz zusätzlicher Förderung, die wir bekommen haben, nur durchführen, weil wir Mitgliedbeiträge haben. Ich möchte Sie alle deshalb herzlich auffordern, sofern Sie es nicht schon sind, werden Sie Mitglied im Wohnbund, engagieren Sie sich mit!

Vielen Dank für Ihre Teilnahme, vielen Dank für Ihr Engagement und eine gute Fahrt nach Hause! ■

Stellungnahmen

Klaus Habermann-Nieße

Bericht zum VII. wohnbund-Kongress im Architekturzentrum in Hamburg

■ Der wohnbund-Kongress begann bei strahlendem Wetter, das auch die Atmosphäre in den Räumen beflügelte. Ein zunächst nüchtern erscheinendes Programm mit dem Thema „Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“ wurde durch die Vielzahl der Erschienenen mit irgendwie bekannten aber auch vielen unbekanntem Gesichtern positiv überlagert. Von den Erklärungen der Politik am ersten Vormittag bleibt in den Köpfen, dass die Bundesregierung (parlamentarische Staatssekretärin Mertens) die wesentlichen wohnungspolitischen Aufgaben des Regierungswechsels als erledigt ansieht (Wohngeldreform, Mietrechtsreform, Wohnraumförderungsgesetz ersetzt das II. WoBauG) und die zukünftigen Aufgaben der Differenzierung – der Reaktion auf Wachstums-

der Wohnungspolitik als Grundlage für den weiteren Kongressverlauf.

Der Nachmittag präsentierte die Aufgaben der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Städten mit geringer Wachstumsdynamik oder anhaltenden Entleerungstrends. Während sich in Hannover auf einem sich entspannenden Wohnungsmarkt die sozialräumliche Differenzierung verstärkt, steht Leipzig vor einem Stadtbau, der weithin leer stehende Gründerzeitquartiere und leerfallende Großsiedlungen mit neuen Inhalten zu füllen hat. Der Ausblick auf die Wohnungsbauförderung in Hamburg, der Appell an die Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen aus dem Ruhrgebiet und die Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und inter-

mediären Trägern aus München runden das Bild aus den Städten ab. Die komplexen Referate reihten sich aneinander. Nachfragen oder sogar Diskussionen blieben aus.

Erst am Abend auf dem dann doch kulturellen Höhepunkt der wohnbund Tagung mit

nächtlicher Hafenrundfahrt und Erläuterung der Hamburger Projektideen zur Hafenentwicklung durch den Oberbaudirektor Jörn Walther, der in dunkler Nacht Phantasie freisetzte, da die Nacht die Konfrontation mit der steinernen Realität aufhob, löste sich die Stimmung des Kongresses.

Der Freitag morgen bestärkte durch die Darstellung der guten Beispiele, die mit Gründung des wohnbundes 1984

wiederbelebte These, dass neue Genossenschaften vor allen anderen Alternativen in der Wohnungspolitik ermöglichen können, auch wenn leicht kritische Nachfragen zur Realität eines weit verbreiteten genossenschaftlichen Wohnwunsches durchschimmerten. Der von Walter Siebel postulierten Vielfalt der Wohnungsmarktes als Antwort auf eine zunehmende Homogenisierung wird der Beitrag der neuen Genossenschaften auf jeden Fall gerecht.

Die anschließende Stellungnahme der Verbände in einer Podiumsrunde präsentierte den einheitlichen Wunsch nach einer stärkeren Rücksichtnahme des Bundes auf ihre berechtigten Forderungen, eröffnete aber nur wenig Ausblick auf den notwendigen Strukturwandel in den einzelnen Verbänden und den Kommunen wie z.B. eine deutliche Antwort des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft auf den Ausverkauf der kommunalen Wohnungsunternehmen oder eine auf sozial räumliche Strukturen orientierte Verwaltungsreform, wie sie in Projekten der sozialen Stadterneuerung derzeit diskutiert wird. Die abschließende Runde der Bundespolitik bestärkte die Arbeit des wohnbundes, da alle Repräsentanten der großen Fraktionen erschienen waren und ihnen in den vorangegangenen Vortragsrunden die Fragen des wohnbundes an die Politik vermittelt wurden, auch wenn Abgrenzung diese Diskussionsrunde überlagerte und nicht die Konsensfindung.

Der Kongress vermittelte nicht zuletzt das Bild einer in sich widersprüchlichen von monostrukturellen Lösungsansätzen weit entfernten Zukunft von Stadtentwicklung und Wohnungspolitik. Eine bundesweite Differenzie-



räume und Entleerungsregionen – auf der bundesrepublikanischen Ebene nicht ohne weiteres umgesetzt werden sollen. Überraschend war da schon eher der neue Präses der Hamburger Baubehörde (Senator Mettbach von der Partei der rechtsstaatlichen Offensive), der ein Plädoyer für die Baugemeinschaften und eine ausgewogene soziale Stadterneuerung hielt. Walter Siebel begründete mit ausgewählten zitierbaren Worten die Unverzichtbarkeit

rung der Strategien wird zukünftige Aufgabe aller Akteure und damit gingen sie wieder auseinander in der Hoffnung auf weitere wohnbund-Kongresse, auf denen man sich wieder sieht oder neue Menschen kennen lernt, wie ich z. B. die Mitarbeiterin der sozialen Stadterneuerung in Klein-

Basel in der Schweiz aus karibisch-englischem Herkunftsland. Die Chancen zum Kennenlernen und individuellem Austausch waren gering. Dafür mehr Anlässe zu schaffen, das ist mein Wunsch für den nächsten wohnbund-Kongress.

Kontakt:
Dipl. Ing. Klaus Habermann-Niesse
Planerwerkstatt 1
Stephanusstraße 23
30449 Hannover
Tel.: 0511-123 13 89-0
E-Mail: habermann-niesse@
planerwerkstatt1.de

Dr. Günther Jeschke

Stellungnahme zum VII. wohnbund-Kongress

■ Der Kongress vom wohnbund „Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“ am 14./15.02.2002 in Hamburg war eine interessante und gelungene Veranstaltung, die wenige Monate vor der Bundestagswahl den Stellenwert von Wohnungspolitik aus den unterschiedlichsten Perspektiven beleuchtete.

Dabei zeichnete sich der Kongress durch einen guten Aufbau aus:

Zunächst die grundlegenden Ausführungen von Herrn Professor Siebel über die Unverzichtbarkeit von Wohnungspolitik und von Herrn Kuhnert über die demographische Entwicklung – insbesondere die Stadtflucht – als die Herausforderung der nächsten Jahre.

Über die Möglichkeiten, wie in diesem Zusammenhang preiswerter Wohnraum erhalten werden kann, wurden ausgewählte Projekte vorgestellt. Dabei können allerdings Beispiele, die auf den Stadtstaat Hamburg bezogen sind, nur bedingt auf andere Regionen übertragen werden. Um preiswerte Wohnungsbestände zu erhalten, wurde das in Hamburg praktizierte Modell einer „Mietergenossenschaft“, bei der die Bewohner die Wohnungsbestände vom Eigentümer pachten, einer kritischen Würdigung unterzogen, da die Bewohner keine Verfügungsgewalt über das Eigentum – Stichwort: Beleihung – haben. Zwar wurde die Bewohnergenossenschaften, bei der die Bewohner die Wohnungsbestände vom derzeitigen Eigentümer erwerben, als Alternative gesehen, aber es wurde auch betont, dass eine entsprechende Eigenkapitalausstattung erforderlich ist. Es ist zu begrüßen, dass sich bei all diesen Überlegungen zwischenzeitlich – nach einer allgemeinen Phase der Euphorie – eine erheblich realistischere Sichtweise durchsetzt. Es ist zu unterstützen, dass sich der wohnungspolitische

Sprecher der SPD-Bundestagfraktion, Herr Spanier, für eine Stärkung des Genossenschaftswesens aussprach „Wir brauchen ein eigenständiges Fördergesetz für Wohnungsgenossenschaften“.

Wie überhaupt das Thema der Wohnungsgenossenschaften einen breiten Raum einnahm. Ein sehr erfrischender Vortrag war der Beitrag von Herrn Blöcker „Der Beitrag der Genossenschaften zur Sicherung der Siedlung“. Der Vortrag zeigte sehr deutlich, dass die bestehenden Wohnungsgenossenschaften – denen eine gewisse Letargie nachgesagt wird – längst die Zeichen der Zeit erkannt haben. Wohnungsgenossenschaften sind heute aktive Teilnehmer am Wohnungsmarkt und anerkannte Partner der Wohnungspolitik. Sie sind längst nicht mehr Kinder der Not. Der Dreiklang von „Wohnung-Wohnumfeld-wohnbegleitende Dienstleistungen“ zeigt eine moderne und zeitgemäße Umsetzung des genossenschaftlichen Förderauftrages. Die Förderung der Mitglieder umfaßt auch Angebote wie Einkaufshilfen, Notrufdienste und Zusammenarbeit mit caritativen Einrichtungen. Somit ist die Forderung des wohnbundes nach einer gleichrangigen Förderung des Wohneigentums sowohl im Einzeleigentum als auch im genossenschaftlichen Eigentum nur nachhaltig zu unterstützen.

Sehr vielschichtig war die Diskussion zum Thema „Eigenheimzulage“. Die Parlamentarische Staatssekretärin im BMVBW Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Frau Angelika Mertens, stellte im Gegensatz zu Äußerungen des Parlamentarischen Staatssekretärs BMVBW, Achim Großmann, vor wenige Monaten auf einer Veranstaltung des ifs Institut für Städtebau fest, dass es sowohl bei der unterschiedlichen Förderung „Neubau

– Bestand“ als auch bei einer „Stadt-Land-Komponente“ keinen Handlungsbedarf gibt. Ansonsten schwankte das Meinungsbild von unveränderter Zustimmung über Regionalisierung und verbesserte Konditionen im Bestand bis teilweise Ablehnung. Das Thema ist eine eigene Veranstaltung wert.

Allgemein gesagt, muss die Treffgenauigkeit der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums erhöht werden. Dieses fängt bei einer gleichrangigen Behandlung des Erwerbs von Neubau und des Erwerbs aus dem Bestand an und geht über eine verbesserte Familienkomponente bis zur einer stärkeren Berücksichtigung der unterschiedlichen Anschaffungskosten.

Im Vorfeld des Kongresses hatte der WOHNBUND ein Positionspapier herausgegeben. Zu begrüßen ist u.a. Forderung, bei der Umsetzung des Gesetzes zur Reform des sozialen Wohnungsbaus auch Maßnahmen „außerhalb des engen Bereichs der Wohnung“, d.h. Förderung der Personalkosten für Quartiersentwicklung. Fraglich ist dagegen eine Überlegung, bei funktionierenden Nachbarschaften und sozial stabilen Wohnquartieren die Bewirtschaftung der Wohnungen auf die Ebene eben dieser Wohnquartiere zu verlagern.

Düsseldorf 5.3.2002

Kontakt
Dr. Gerhard Jeschke
Abteilungsleiter Organisation und Verwaltung
Referent für Genossenschaftswesen
Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland
Westfalen e.V., Düsseldorf
Goltsteinstraße 29
40 211 Düsseldorf

Kongress „Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“

■ Nach etwas Bedenkzeit und trotz meines sehr beengten Zeitfonds möchte ich Ihnen nachfolgend doch meine Eindrücke und Stimmungen zum o. g. Kongress mitteilen.

Ich mache dies als Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens der neuen Bundesländer und somit sicherlich mit der eingeschränkten Sicht der unternehmerischen Wohnungswirtschaft Ostdeutschlands.

Der Kongress insgesamt war für mich durchaus interessant und aufschlussreich, da er wieder einmal gezeigt hat, dass die Probleme im Bereich ‚Wohnen‘ zwischen den alten und den neuen Bundesländern nach wie vor weit auseinander klaffen. Besonders in den Einzelgesprächen außerhalb des öffentlichen Teils ist deutlich geworden, wie groß die Informationsdefizite der Teilnehmer aus den alten Bundesländern über die tatsächliche Situation der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern tatsächlich sind.

Ansatzweise kam in einigen Vorträgen aber schon zum Ausdruck, dass auf Grund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auch in den alten Ländern punktuell mit ähnlichen Situationen wie in unseren Städten ge-

rechnet wird. Der Ernst der Lage scheint mir aber noch nicht erkannt zu sein.

Der Vortrag aus Leipzig hat vielleicht so manchen Teilnehmer die Dimension der Aufgabe ‚Stadtumbau‘ vor Augen geführt.

Wie von mir nicht anders erwartet, hat sich die Staatssekretärin aus dem Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen bei ihren Ausführungen auf bekannte Informationen beschränkt.

Die Politik ist vor der Bundestagswahl im September nicht bereit, zur Lösung der anstehenden Probleme der ostdeutschen Städte und der Wohnungswirtschaft mutige Schritte zu gehen.

Stichpunktartig sind das aus meiner Kenntnis:

- Stadtumbauprogramm Ost läuft nicht wie angekündigt an
- Grundsteuer für leerstehende Gebäude wird weiterhin erhoben
- Grunderwerbssteuer für Unternehmensfusionen wird nicht ausgesetzt
- Umkehr Eigenheimzulage – Bestandsförderung wird nicht realisiert

- Investzulage mit Selbstbehalt von 100 DM/qm Wohnfläche ist investitions-hemmend
- Verwertungskündigung nicht möglich
- Lastenausgleich zwischen den Marktteilnehmern ist nicht geregelt

Damit werden die Vorschläge der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ zum großen Teil ignoriert.

Zusammenfassend schätze ich die Veranstaltung aber positiv ein, mit der Einschränkung zu vieler Vorträge und damit zu wenig Zeit zur Diskussion.

Die durch Dr. Joachim Wege und Frau Christine Ostrowski unter Ihrer Internetadresse eingestellten Beiträge halte ich für informativ, lesens- und auswertungswert.

Wolfen 20.2.2002

Kontakt:

Uwe Reinholz, Geschäftsführer der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH
Otto Schmidt Straße 2
06768 Wolfen

Eindrücke vom VII. wohnbund-Kongress

■ wohnbund-Kongresse finden nur alle vier bis fünf Jahre statt, umso höher sind die Erwartungen an eines der seltenen, bundesweiten Treffen der VertreterInnen unkonventioneller wohnungspolitischer Initiativen.

Inhaltlich wurden die Erwartungen für mich nicht enttäuscht. Insbesondere der scharfe Kontrast zwischen den Wachstumszielen westdeutscher Großstädte (z.B. Hafencity Hamburg) und den Schrumpfungprozessen in den ostdeutschen Gebieten (60 000 leerstehende Wohnungen in Leipzig) ist ein faszinierendes und gleichzeitig beunruhigendes Thema. Der Auftritt des neuen Hamburger Bausenators gab

einige interessante Hinweise auf die Ausrichtung der Hamburger Wohnungspolitik.

Die Form des Kongresses war allerdings für meinen Geschmack zu bieder. Die Aneinanderreihung von Vorträgen vor dem gesamten Kongresspublikum war z.T. ermüdend und wenig kommunikativ. Zum Glück boten die Stehtische im Foyer die Gelegenheit, eine der wichtigsten Kongressfunktionen wahrzunehmen, nämlich persönliche Kontakte zu pflegen.

Ich erinnere mich noch an den wohnbund-Kongress in München Mitte der 90er Jahre, bei dem einige außergewöhnliche Arbeitsgruppen stattfanden.

Informationenvermittlung und Diskussion fanden in einem anspruchsvollen, künstlerisch angereicherten Rahmen statt. Es stünde dem wohnbund nach wie vor gut zu Gesicht, wenn sich seine innovativen Ansätze auch in der formellen Gestaltung von Veranstaltungen wiederfinden.

Hamburg, 22.2. 2002

Kontakt:

Manuel Osorio
P 99, Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH
Löwenstraße 21a
22 251 Hamburg

Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens?

■ Es ist fast schon eine stereotype Diskussion: engagierte Altgenossenschaftler erzählen von ihren Anstrengungen und Erfolgen in der Entwicklung ihrer Genossenschaften zu mehr Mieternähe – wie sie Kaffeetreffen veranstalten, Ausflüge organisieren, Kinder- und Ferienprogramme anbieten. Und dann steht ein Vertreter der jungen Genossenschaften auf und



Joachim Reinig

fragt, wo denn die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverwaltung und Selbstbestimmung abgeblieben sind, wenn die Mieter nur als „Kunden“ angesehen werden. Darauf antwortet der Altgenosse, so etwas ginge nur bei den ganz kleinen Genossenschaften, die ehrenamtlich arbeiten, nicht aber wenn Tausende von Wohnungen zu verwalten sind.

Dann endet die Diskussion regelmäßig. Die „Jungen“ haben die genossenschaftliche Moral hochgehalten, die „Alten“ ihren Pragmatismus entgegen gesetzt. Die Jungen sind neidisch auf die Finanzkraft der Alten, die Alten reagieren pikiert, wenn ihnen Genossenschaftsprinzipien entgegengehalten werden.

Wenn der wohnungspolitische Sprecher der SPD, Spanier, sich eine Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens wünscht, so verhält der Ruf ohne

Antwort, wie jetzt wieder auf dem wohnbund-Kongress in Hamburg.

Klaus Novys Wünsche klingen noch nach: Wieso kommt es zu keiner Partnerschaft zwischen den Jungen und Alten?

Es ist wie in einer Familie: Eltern und Kinder verstehen sich manchmal nicht so richtig, aber immerhin, sie gehören zu einer Familie. Das Gemeinsame wird deutlich im Außenverhältnis, z. B. bei der Frage der Gleichstellung von Genossenschaftsanteilen bei der Eigenheimzulage. Partnerschaft gibt es auch bei Krisen: Wenn Wohnungsbestände aufzufangen oder zu sichern sind, so in Hamburg-Farmsen (Neue Heimat-Bestände) oder in der Befriedung und Rettung der Hafenstrassen-Häuser – hier haben Alt-Genossenschaftler tatkräftig mitgeholfen.

Auch darüber hinaus zeichnen sich hier und dort Kooperationen ab. Aber „Revitalisierung von Genossenschaften“? Was soll das sein?

„Revitalisierung“ ist sicher mehr als neue Service-Bereiche zu entwickeln. Viele Wohnungsbaugesellschaften haben erkannt, dass Mieter an der Planung oder Modernisierung der Wohnungen mitwirken können, dass sie Wand- oder Bodenbelege aussuchen können und dass dadurch die Wohnzufriedenheit steigt. Die nachbarschaftliche Bindung kann auch entstehen oder steigen, wenn gemeinsame Aktivitäten angeboten werden. Dies ist mancherorts notwendig, aber noch nichts spezifisch genossenschaftliches (auch wenn viele Genossenschaften hier weiter sind als andere Wohnungsunternehmen).

Schlecht besuchte Delegiertenversammlungen spiegeln das Dilemma vieler Genossenschaften wieder – mit Kaffee und Kuchen sind sie zwar zu versorgen, aber nicht zu revitalisieren. Viele Genossenschaftsmieter kennen heute nicht mehr die Genossenschaftsprinzipien, außer dass sie hier gut und sicher wohnen.

Eine „Revitalisierung“ kann nur ansetzen an den Grundprinzipien der Genossenschaften: Der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung, verbunden mit der Solidarität gegenüber anderen Wohnungssuchenden.

Ansatzpunkte für eine „Revitalisierung“ können zum Beispiel sein:

- Stärkere Orientierung an Nachbarschaften – Belegungsrechte oder Belegungsvorschläge aus den Wartelisten könnten an Hausgemeinschaften gegeben werden.
- Delegation von Rechten und Verantwortung: Mitbestimmungsrechte bei Instandhaltung, Möglichkeiten, Räume oder Flächen außerhalb der Wohnungen gemeinsam zu nutzen für Gemeinschaft, Arbeitsplätze, etc.
- Neuaufnahme von Mitgliedern nicht nur als Einzelmitglieder, sondern auch als Gemeinschaften mit ähnlichen Interessen: Familien mit Kindern, die sich über einen Kindergarten kennen, Familien einer Kirchengemeinde, Senioren aus einem Seniorentreff, die nachbarschaftlich wohnen möchten, Menschen, die autofrei leben wollen, etc.
- Beteiligung an der Lösung von Wohnungsproblemen wirtschaftlich Schwächerer. Belegungsbindungen sollten wieder akzeptiert werden, wenn sie nicht zu eng gefasst sind. Bei einer vereinbarte Förderung wäre jedoch genügend Belegungsflexibilität da, um Menschen unterschiedlichen Einkommens berücksichtigen zu können – damit es keine „Überforderten Nachbarschaften“ gibt, aber gleichzeitig ein Beitrag der sozialen Integration geleistet wird. Genossenschaften sind so stark, dass sie wirtschaftlich Schwächere integrieren können. Dadurch begründet sich auch nochmal die Forderung nach der Eigenheimzulage auf für Genossenschaftsanteile.
- Beteiligung bei Ausgründungen von Mietergenossenschaften aus Beständen des Bundes, der Länder oder Städte mit Patenschaften durch Know-how und Zwischenfinanzierungen.
- Zulassung von Genossenschaftsausgründungen von Hausgemeinschaften oder Nachbarschaften aus dem eigenen Bestand. Das muss natürlich verbunden sein mit Solidarität mit den wirtschaftlich schwächeren Genossenschaftsmitgliedern: in der Regel sind das die Kinder-

reichen, Alten oder Menschen mit Behinderungen – es können sich nicht nur die agilen Vermögenden absondern. Dabei muß eine Privatisierung genossenschaftlichen Vermögens ausgeschlossen sein. Das hilft auch, sehr große Genossenschaften wieder zu dezentralisieren. Möglicherweise bieten dann die großen Genossenschaften statt dessen Serviceleistungen den kleinen, ehrenamtlichen Genossenschaften an.

Genossenschaften haben nach 1945 einen erheblichen Anteil geleistet an der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Als Alternative zu Miete und Eigentum bieten nur Genossenschaften gutes, preisgünstiges und flexibles Wohnen.

Wenn Genossenschaften sich auf Grundlage ihrer Kernkompetenzen weiterentwickeln sichern sie ihre Stellung auch in der Zukunft.

Hamburg 26.2.2002

Kontakt:

Joachim Reinig, PlanR Architektenbüro
Lange Reihe 27
20 099 Hamburg

Heidi Sutter-Schurr

Zusammenfassung des 7. wohnbund-Kongresses

■ Der Anfrage, ob ich nicht eine kurze Zusammenfassung des Kongresses schreiben könne, will ich gerne nachkommen. Allerdings kam sie überraschend und traf mich unvorbereitet. Deshalb muß ich mich auf einige sehr subjektive Splitter zu dem, was mir im Gedächtnis geblieben ist, beschränken – weitab von jedem Anspruch auf Vollständigkeit.

1. Schön war's: Hamburg natürlich sowieso und immer, zumal bei strahlendem Sonnenschein, blauem Himmel und Minusgraden. Und dann dieses „Familientreffen“, das die wohnbund-Kongresse ja auch immer sind: Viele kennt man und freut sich, sie mal wieder zu sehen, Neue lernt man kennen, alle sind überwiegend auf einer Wellenlänge – einfach nett.
2. Ein Ziel des Kongresses, das der wohnbund in seinem Positionspapier formuliert hatte, war: „Im Kongress sollen die Politikerinnen und Politiker aus Bund und Ländern Stellung zu unseren Positionen beziehen.“ Diesem Wunsch wurde von dieser Seite jedoch nur unzureichend oder gar nicht entsprochen. Gegenseitige Anschuldigungen oder die Aufzählung der Leistungen der Bundesregierung ohne wirkliche (Selbst-)Kritik erinnerten vielmehr daran, daß wir uns in Wahlkampfzeiten befinden. Im günstigsten Fall wurde auf die im Positionspapier dargelegten Probleme eingegangen, zur Kritik, zu den Forderungen und Lösungsvorschlägen des wohn-

bundes hingegen kaum Position bezogen.

3. Einige der Vorträge sind mir besonders im Gedächtnis haften geblieben, z. B. zur Wohnungsbauförderung in Hamburg (Tobias Behrens), zu dezentralen Bewirtschaftungsmöglichkeiten der öffentlichen Wohnungsunternehmen (Wolfgang Kiehle) oder zur Notwendigkeit gesamtstädtischer Konzepte (Jan Kuhnert), in denen die Situationen der kommunalen Wohnungsgesellschaften, der Genossenschaften, der alternativen Träger und Intermediären Organisationen, die Notwendigkeit ihres Fortbestehens und ihrer Unterstützung anschaulich geschildert wurden.

Haften geblieben ist insbesondere auch der Beitrag von Walter Siebel: In seinen sachlichen und unaufgeregten Ausführungen legte er mit zwingender Logik die Unverzichtbarkeit der Wohnungspolitik dar, ohne die wesentliche, aber nicht marktfähige Qualitäten nicht zu realisieren und nicht zu bewahren sind.

Ein Aha-Erlebnis (bei aller Beklemmung über das geschilderte „Beschäftigungsprogramm für Senioren“) war die Aussage von Uwe Blöcker, dass Mitgestaltungsmöglichkeiten der Bewohner inzwischen ein wichtiger ökonomischer Faktor für die Wohnungswirtschaft sei. Diese positive Haltung der Wohnungsunternehmen zur Bewohnerbeteiligung stellt meines Erachtens einen ermutigenden Fortschritt dar.

4. Wo war der Osten? Sowohl in den Beiträgen war er eher eine Randerscheinung als auch hinsichtlich der Zusammensetzung der Teilnehmer und Teilnehmerinnen, wie ein Blick in die Teilnehmerliste ergab. Selbst, wenn die Kongress Themen mit einer (Leipziger) Ausnahme nicht explizit „ostnah“ waren, so war es das Thema insgesamt jedoch implizit: unbedingt neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik mußte die Vertreter der Stadtplanungsämter, die Politiker, die Planer, die Vertreter der Wohnungsunternehmen im Osten brennend interessieren. Wo waren sie? Worauf ist die geringe Resonanz zurückzuführen? Kann man daraus schließen, dass der wohnbund im Osten weitgehend unbekannt ist und die meisten von diesem Kongress gar nichts wussten/ wissen konnten?

5. Wo bleiben die Freiräume? Im wohnbund-Positionspapier taucht zwar gelegentlich der Begriff des Wohnumfeldes auf, tatsächlich ist dies in diesem Kreis jedoch bislang kein Thema. Es erscheint mir an der Zeit, sich einmal mit der Frage der Freiräume auseinanderzusetzen, spätestens im Zusammenhang mit dem Stadtumbau Ost, wo Freiraumkonzepte gefordert sind, aber auch im Hinblick auf Wohnprojekte und unter dem Aspekt von Wohnqualitäten generell.

6. „Und ein kleiner Ausblick wäre auch ganz schön“ sagte mir Birgit Schmidt am Telefon. Da nun dieser

Rückblick recht fragmentarisch ausgefallen ist, muß und will ich mich nun auch hierbei sehr beschränken: anknüpfend an die beiden letztgenannten Punkte erscheint es mir dringend geboten, sich erstens mehr Themen zu widmen, die auch den Osten berühren und zweitens den wohnbund und seine Arbeit dort mehr ins Blickfeld zu rücken.

Ein Thema der nächsten Zeit könnte für den wohnbund der Stadtumbau Ost sein, und wenn es das Programm dann gibt, auch der Stadtumbau West überlegt werden sollte, wie das Thema Freiräume im wohnbund etabliert und eingebunden werden könnte.

Dresden 8.3.2002

Kontakt

Heidi Sutter-Schurr,
Technische Universität Dresden,
Institut für Landschaftsarchitektur
Helmholzstrasse 10
01062 Dresden



Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter (re) und wohnbund-Vorstand Dr. Tobias Behrens bei der nächtlichen Hafentransportfahrt

Hans-Jürgen Hermann

Der wohnbund-Kongress 2002 in Hamburg war in vielerlei Hinsicht eine gute und interessante Veranstaltung.

■ Zu kritisieren wäre aus meiner Sicht nur der Umstand, dass viel zu wenig Zeit war, die vorgestellten Beispiele und Thesen zu diskutieren und sich damit intensiv auseinander zu setzen. Dies muß nun in der Nachschau passieren.

Als Vertreter einer Wohnungsbaugenossenschaft weiß ich, dass Genossenschaftskinder der Not sind. In vielen Bereichen der Bundesrepublik gibt es eine Wohnungsnot nicht mehr in dem Sinne, dass ein Mangel an Wohnraum besteht. Die heutige Not sieht anders aus.

Problematische Nachbarschaften, hohe Arbeitslosigkeit und zunehmende Wohnungsleerstände bestimmen den Alltag der Wohnungswirtschaft immer stärker. Die althergebrachten Förderinstrumente des Staates versagen

immer mehr. Eigentumsförderung und Kilometerpauschale fördern den Wegzug aus den Städten. In Berlin soll, wie kürzlich in der Presse zu lesen war, nunmehr erstmals der Abriss von Wohnungen gefördert werden.

Fragen drängen sich auf! Gibt es nicht bessere Lösungen?

Ich denke, der wohnbund-Kongress hat einige Thesen formuliert, die Anstoß geben können, wie eine künftige Förderpolitik des Bundes und der Länder aussehen könnte. Regional müssen sehr unterschiedliche Konzepte entwickelt und umgesetzt werden. Ein wichtiger Punkt hierbei ist die Nachhaltigkeit und Verlässlichkeit staatlicher Förderzusagen. Gilt es doch, die Wohnungsstandorte langfristig zu bewirtschaften. Dabei muß erkannt werden, dass sich die Wohnungsnach-

frage in den letzten zehn Jahren doch erheblich gewandelt hat und wahrscheinlich in Zukunft noch stärker verändern wird.

Auch der unvermeidbar eintretende Bevölkerungsrückgang in den nächsten 20 – 30 Jahren ist in regionale Konzepte mit einzubeziehen.

Eines hat der Kongress auf jeden Fall gezeigt, auch in Zukunft wird das Thema Wohnungswirtschaft spannend bleiben.

Berlin 25.02.2002

Kontakt:

H. J. Hermann, Berliner Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft von 1892 e.G.
Knobelsdorffstraße 98
14050 Berlin

Meine Kongressimpressionen

■ Schon das Tagungsgebäude gefiel mir: ein sehr großes altes Postgebäude, nur noch teilweise Arbeitsplatz der Postler. Das zentral gelegene Eck am Altstadtrand beherbergt jetzt ein Postmuseum; gleich daneben in der alten Sortierhalle der großzügige Tagungsraum, fast ohne Tageslicht, so dass der Verzicht auf Spaziergänge bei kaltem, aber strahlend schönem Wetter nicht allzu schwer fiel.

Zum Kongressbeginn die üblichen Grußworte. Beeindruckt hat mich Hamburgs Senator Mario Mettbach, Präses der Baubehörde. Schient es mir doch, als sei die Stadt sogar stolz auf ihre vielen alternativen Wohnprojekte und wisse deren Beitrag zur Urbanität sehr wohl zu schätzen. Hamburg soll an Einwohnerzahl noch zunehmen und ein Mekka für vielfältige Wohnbedürfnisse werden. Das klingt gut und wirkt sich hoffentlich in großzügiger Unterstützung für die alternativen Projekte aus.

Anschließend folgte am ersten und am Vormittag des zweiten Kongress-tages hochkarätige Vorträge zu verschiedenen wohnungspolitischen Aspekten. Ich als Laie – ich habe eine Ausbildung im sozialen Bereich, meine Kenntnisse liegen vor allem auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens – habe auf dem Kongress eine Menge gelernt. Auf die Vorträge möchte ich – mit einer Ausnahme – nicht näher eingehen, weil sie ja in diesem Heft ausführlich dokumentiert sind. Alle ReferentInnen betonten die Wichtigkeit der Bewohnermitbestimmung.

Beeindruckt hat mich der Vortrag von Uwe Blöcker über die Arbeitsweise der alten Genossenschaft „Altonaer Spar- und Bauverein e.G.“ in Hamburg. Angesichts der Tatsache, dass die Altgenossenschaften meistens nicht gerade durch überschäumende Kreativität auffallen, ist es für mich erstaunlich, was diese Genossenschaft – mit 6300 Wohnungen gar nicht so klein – sich mit ihrer neuen Abteilung „Vertrautes Wohnen“ (seit 1996) alles hat einfallen lassen. Sie bietet ihren Senioren die Organisation von Dienst-

und Pflegeleistungen an, fördert bestehende und hilft bei der Entwicklung neuer Nachbarschaften und sozialen Engagements, organisiert Ausflüge, Besichtigungen und Besuch kultureller Veranstaltungen und macht spezielle Angebote für die Kinder des Quartiers. Die Kosten werden weitgehend von der Genossenschaft und von einem ebenfalls 1996 gegründeten Förderverein übernommen; die NutzerInnen zahlen natürlich auch etwas.

Mir hat sehr gefallen, dass der Altonaer Spar- und Bauverein bereit war, die Herausforderungen der gegenwärtigen Situation anzunehmen, von den kleinen Genossenschaften zu lernen und seine Erkenntnisse mit viel Engagement erfolgreich zum Nutzen aller GenossInnen umzusetzen.

Der Nachmittag des zweiten Kongress-tages war den Stellungnahmen der Verbände zur Zukunft der Wohnungspolitik (1. Podium) und den Antworten der Politik (2. Podium, wohnungspolitische SprecherInnen der Bundestagsfraktionen) gewidmet.

Die Verbände waren sich – aus meiner Sicht – relativ einig; bemerkenswert war für mich der Vertreter des deutschen Mieterbunde, der ausdrücklich bekundete, dass der Mieterbund angesichts der neuen Herausforderungen (Umlandwanderung, Verödung von Stadtteilen, schrumpfende Städte) seine Positionen weiterentwickelt hat und dies auch demonstrierte.

Bei der PolitikerInnendiskussion war der Gegensatz zwischen Regierungs-konkalition und Opposition vor allem bezüglich der Eigenheimzulage unüberhörbar. Eine Reform im Sinne einer rechtsformneutralen Förderung für Selbstnutzer ist mit der Opposition nicht zu machen!

Der wohnungspolitische Sprecher der SPD widersprach dem Vorwurf, die Regierung wolle sich aus der wohnungspolitischen Verantwortung stehlen.

Nehmen wir die SPD beim Wort!

Abschließend bleibt mir noch zu sagen, dass der Kongressservice, insbesondere die Verpflegung vorzüglich war. Ohne das Mittagessen im Kongressgebäude wäre die knappe Mittagspause nicht einzuhalten gewesen.

Vom Rahmenprogramm habe ich das Angebot, am Samstag das autofreie Wohnprojekt Saarlandstraße zu besichtigen, gerne und mit großem Gewinn wahrgenommen.

Es war eine rundherum gelungene Tagung.

Tübingen 26.02.2002

Kontakt:

Ingrid Gerth, Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter
Christopfstraße 1
72072 Tübingen



Gruppenbild auf schwankendem Boden ...
wohnbund auf Hafensrundfahrt

Stellungnahme zum VII. wohnbund-Kongress

■ Alte Bekannte reden über neue Herausforderungen: die üblichen Verdächtigen hatten sich in Hamburg versammelt, und wollten über die Zukunft reden.

Herausgekommen ist: Wir haben schon seit zwanzig Jahren recht! Aber: Wer bestreitet das denn?

Selbstverwaltende Wohngruppen, Kleingenossenschaften, Lebensgemeinschaften von Jung und Alt, Beteiligung der Bewohner – alles das gibt es nun schon lange, hat seine Berechtigung, führt zu Klein-Quartieren mit hoher Lebensqualität. Aber die „neuen Herausforderungen an die Wohnungspolitik“ sind vielfältiger und kompli-

zierter. Zunehmende soziale Segregation, Armut in den Städten, Zuwanderung ethnisch und kulturell fremder Gruppen, Multiplikation der Lebensstile und Millieus, Integration oder kulturelle Identität, Mischung oder Ghetto, Beteiligung der Sprachlosen, Nachbesserung der städtebaulichen und baulichen Mängel der 60er und 70er Jahre, die Wohnimmobilie als Renditelieferant für Kommunen und Anleger, der Rückzug des Staates aus der Wohnungs- und Städtebauförderung, der Mangel an kommunalen Dienstleistungen – dies und noch einiges mehr sind die Probleme der großen ehemals gemeinnützigen und kommunalen Woh-

nungsgesellschaften. Und – man sehe genau hin – auch diese haben sich gewandelt in moderne kundenorientierte Dienstleistungsunternehmen, bei denen viele Menschen gerne wohnen.

Also viele neue Themen für künftige Kongresse.

Hamburg, 1.3.2002

Kontakt:

Michael Sachs, Geschäftsführer der GWG
Am Stadtrand 35
22 047 Hamburg



Das Vorbereitungsteam des wohnbunds dankt allen für ihre engagierte Teilnahme

Arbeitsgruppen im wohnbund

Peter Schmidt

Das Ende des Mittelalters

Ein Expertenhearing der SPD-Bundestagsfraktion

■ Seit Jahrzehnten lässt sich ein Phänomen beobachten: Genossen machen sich von Zeit zu Zeit Gedanken über Genossenschaften (die immer gleiche Frage: wie lassen sich diese wiederbeleben?) – und tun danach doch nichts, außer nach einiger Zeit wieder dieselbe Frage zu stellen.

So lud denn rechtzeitig vor der ganz heißen Wahlkampfphase die SPD-Bundestagsfraktion am 28. Februar 2002 zu einem Expertengespräch mit dem Titel: „Renaissance des genossenschaftlichen Wohnens“ ein. Vertreter des wohnbunds und neu gegründeter Genossenschaften aus Berlin, Nordrhein Westfalen und München wurden kurzfristig noch dazugeladen, nachdem der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Wolfgang Spanier, auf dem Podium des wohnbund-Kongresses (14.-15. Februar 2002 in Hamburg) zu Gast gewesen war und (erstmalig?) von der Existenz einer neuen, kleinen Genossenschaftsbewegung erfahren durfte. So neu ist diese nach 20 Jahren Entwicklung von Wohnprojekten zwar auch nicht mehr, doch sie vermochte nie, sich jenseits des Einzelprojekts als Bewegung darzustellen. Nun ist die Botschaft angekommen, ansonsten wäre die Anhörung wieder ganz im Kreise der etablierten Verbände abgelaufen. Selbstbefruchtende Mund-zu-Mundbeatmung.

Forderungen junger Genossenschaften

Wer bedarf der Wiederbelebung? In der Regel Organismen, die beinahe tot sind. Können die sich selbst wiederbeleben? Insofern konnte die Überschrift der Veranstaltung beinahe als belebende Provokation verstanden werden (war wohl teilweise auch so gemeint), wenn auch die Renaissance, also die Wiedergeburt (aus dem Schlaf des Mittelalters etwa?) etwas hoffnungsfroher klingt als der klinische Ausdruck der Reanimation. So war es denn im Sinne der Lebendigkeit ein Glücksfall, dass quasi in letzter Minute die (Ver-

bands-) Forderungen junger Genossenschaften, also neuen Lebens, in die Erste-Hilfe-Runde aufgenommen wurden.

Dokumentiert sind diese unter www.wohnbund.de im Foren-Bereich Junge Genossenschaften. Machen wir uns trotzdem nichts vor: Seit 3(?) Jahren hat die Regierungskoalition nicht daran gearbeitet, genossenschaftliches Gemeinschaftseigentum endlich mit der heiligen Kuh des Einzeleigentums (am besten als Haus zum drum herumlaufen) gleichzustellen. Der gesellschaftspolitische Nutzen genossenschaftlicher Wohnformen bedarf keiner weiteren Begründungen, Forschungen, etc. mehr. Alle erkennen die Signale: Sie stehen auf Entsolidarisierung unserer Gesellschaft.

Das Bewusstsein ist seit langem bei den Verantwortlichen vorhanden. Der Parlamentarische Staatssekretär Achim Großmann ließ denn auch in seinen Gedanken keinen der reformbedürftigen Punkte aus (vor allem die Anwendung der Förderwirkung der Eigenheimzulage auf genossenschaftliches Gemeinschaftseigentum). Beinahe wäre eine Wortmeldung angebracht gewesen: „Prima, war nett, der Kaffee und so, und jetzt bitte genauso so umsetzen wie hier vorgetragen, tschüss. Ach ja: Und wenn der Finanzminister Angst vor Mehrausgaben hat, soll er doch die Eigenheimzulage generell um 10% kürzen, die Hälfte für sich behalten und die andere den Genossenschaften geben, sind immer noch 500 Millionen Euro im Jahr. Damit könnte ein Anfang gemacht werden. Also bis zum nächsten Mal dann ...“

Fehlsubventionsgefahr: Lieber bei Global als bei Local Playern

Doch die steuerliche Gleichbehandlung der Neubegründung von genossenschaftlichem Gemeinschaftseigentum fällt seit Jahrzehnten regelmäßig der – unbegründeten – Angst vor einer Förderlawine zum Opfer. Gerade so als gäbe es keine Erfahrung in der Ver-

meidung von ungewollten Mitnahmeeffekten. Oder, was noch schlimmer ist: Als gäbe es keine Erfahrungen mit der unbeabsichtigten Auslösung von Mitnahmeeffekten. Na und? Diese gibt es überall. Unsere blühenden Landschaften lassen grüßen. In vielen anderen Bereichen ist Mut zum Handeln da, nur dort, wo es gesellschaftspolitisch unter dem Dach zu brennen beginnt, wird das Haus nicht verlassen, es könnte ja regnen. Derweil zieht ein international agierender Großkonzern nach dem anderen sein Steueraufkommen den öffentlichen Haushalten unter dem Amtsstuhl weg – eine milliardenschwere fiskalpolitische Fehleinschätzung, die einen (eher unwahrscheinlichen) ähnlichen Effekt im Genossenschaftsbereich um ein Vielfaches übersteigt. Irgendwann werden die Local Player es vielleicht verstehen, ebenso ultimativ und effizient ihre Lobby zu positionieren wie die Globals es tun. Vielleicht trägt eine Vernetzung kleiner, beweglicher Organisationen künftig ein wenig dazu bei, in der Wohnpolitik einen Teil dessen zu erreichen, was NGOs in der teilweisen Verhinderung der fortschreitenden globalen Wirtschafts deregulierung bisher erreichen konnten und künftig verstärkt tun werden.

Genossenschaftsgesetz nicht antasten

Ziel des Hearings in Berlin war zunächst gewesen, auszuloten, ob das Genossenschaftsgesetz als solches reformbedürftig sei. Dies wurde einhellig von allen Experten verneint. Alte und junge Genossenschaften fühlen sich gleichermaßen gut aufgehoben in dem über hundert Jahre alten Gesetz und dadurch alles andere als behindert in ihrer unternehmerischen Handlungsfähigkeit. Die Behinderung und eklatante Ungleichbehandlung wurde ebenso einhellig von allen in der Steuergesetzgebung gesehen. Neben der schieren Höhe vor allem der unseelige Eigentumsvorbehalt in der genossenschaftlichen Eigenheimzulagen-

regelung, der noch von der alten Regierung eingebracht und von der jetzigen nie in Frage gestellt wurde, konnte unstrittig die Reihen zwischen alten und neuen Genossenschaften schließen helfen.

Nun soll eine Expertenkommission den Baukasten genauer durchleuchten, der nötig sein wird, um alten und jungen Genossenschaften wieder ein unternehmerisches Umfeld zu gestatten, das – möglichst aufwandsneutral für den Bundeshaushalt – in der Lage sein wird, privates Sparvermögen in

die Weiterentwicklung des preiswerten und dauerhaft der Spekulation entzogenen Wohnungsangebotes zu lenken und gleichzeitig das zu stärken, was keine politische Sonntagsrede auslöst: Die Solidarität und Subsidiarität in unserer Gesellschaft.

Warten auf Godot

Welche Chancen hätte eine Gesetzesinitiative, die vor der Wahl noch zustande käme? Dazu müsste die neue Regierung bruchlos so weiterarbeiten können wie bisher. Wann passiert das

schon? Gelingt es nicht, die Ergebnisse der Expertenkommission vor der Wahl in einen Gesetzentwurf zu gießen, so ist zu befürchten, dass es nach den Zurechtrüttelungsprozessen der neuen Legislaturperiode wieder mindestens 3(?) Jahre dauern wird, bis die Genossen der Genossen sich mit dem Thema Mund zu Mund Beatmung befassen. Wie seit 50 Jahren schon in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen ... Aber wir wollen nicht defätistisch sein, auch das Mittelalter hatte ja mal ein Ende.

Neue Arbeitsgruppe im wohnbund: Junge Genossenschaften

■ Seit dem Bestehen des wohnbunds (nächstes Jahr sind es 20 Jahre) hat sich in Deutschland eine inhaltlich differenzierte Szene neu gegründeter Genossenschaften entwickelt. Eine bundesweite Umfrage des wohnbunds ergab Ende 2001 einen Rücklauf mit mehr als 50 überwiegend genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Diese haben zusammen ca. 10 000 Wohnungen. Der geschätzte Graubereich dürfte doppelt so groß sein. Tendenz steigend, denn die Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus oder der anonymen Miet- oder Eigentumswohnung ist für eine wachsende Zahl von Menschen das um die Belange sozialer Nachbarschaften herum entwickelte und mit gemeinschaftsorientierter Rechtsform administrierte Wohnprojekt. Gleichzeitig bieten gemeinschaftliche Eigentumsformen ein höheres Maß an individueller Freizügigkeit bei gleichzeitig geringerem Privatrisko.

Damit ist die Markt- und Zukunftsfähigkeit angesprochen. Eine Neuauflage der sozioökonomischen Synopse der Vor- und Nachteile wirtschaftlicher Grundtypen von Behausungsformen wäre 10 Jahre nach dem Tod von Klaus Novy im Sinne einer aktuellen Marktanalyse sicher ein verdienstvolles Unterfangen. Nicht zuletzt, um „das Wohnprojekt“ endlich vom Stigma der Kuschelecke für Sozialromantiker zu befreien und in einen marktfähigen sozioökonomischen Kontext zu stellen, denn es gibt sie: Die aus der Initiative für Wohnprojekte entstandenen jungen

Wohnungsunternehmen, die mit viel Innovationsgabe, aber ohne gewinnmaximierende Motivation am Markt agieren. Unter anderem deren Rahmenbedingungen zu verbessern und sie durch Vernetzung zu unterstützen ist auch das Ziel der neu gegründeten Arbeitsgemeinschaft junge Genossenschaften im wohnbund.

Am Rande des wohnbund-Kongresses trafen sich nun 38 Vertreterinnen und Vertreter von jungen Genossenschaften, um einen längst überfälligen Erfahrungsaustausch zu beginnen. Es sind in erster Linie zwei Grundbereiche, die lange der Bearbeitung harren:

1. die inhaltliche Vernetzung im Sinne eines Erfahrungsaustausches über alle Bereiche der Unternehmensentwicklung (im Innen- und Außenverhältnis)
2. die Interessensvertretung – neudeutsch Lobby also – für eine wachsende Zahl von Unternehmen, die sich nicht nur als Selbstversorger, sondern als Unternehmen im Dienstleistungsmarkt Wohnen verstehen und zugleich menschliche und zeitgemäße Antworten auf die regional unterschiedlichen Wohnfragen entwickeln.

Damit ist eine Vielfalt gemeint, die niemals mehr durch vereinheitlichende staatliche Wohnungspolitik erreicht werden kann. Dies mag kurz nach

dem 2. Weltkrieg so gewesen sein, doch bereits seit den 70er Jahren zeigte sich immer dramatischer eine Tendenz zur Ausdifferenzierung, der von der Politik und der Verbandstätigkeit nur mangelhaft Rechnung getragen wurde. In nationalen Kategorien lässt sich keine treffsichere Wohnungspolitik mehr gestalten, es müssen regional unterschiedlich einsetzbare Handlungspakete entwickelt werden. Dafür die Rahmenbedingungen zu geben, bleibt aber auch die Bundespolitik in der Pflicht.

Nicht nur im Bundesmaßstab, auch auf regionaler Ebene differenzieren sich Wohnungsmärkte so diametral auseinander, dass nur ein hoch flexibles Baukasten an Instrumenten Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Wer kann diese Werkzeuge und Bausteine des Baukastens entwickeln, wenn nicht kleine, flexible Unternehmen vor Ort? Dies sind unter anderem unsere jungen Genossenschaften, die sich nicht als Folge, sondern trotz der unfreundlichen Rahmenbedingungen in den letzten 20 Jahren entwickelt haben.

Die Vernetzung zum Zweck der Innovationsgewinnung aber auch der Interessensvertretung ist nicht als Konkurrenz oder gar Alternativveranstaltung zu den bestehenden Verbänden der Wohnungswirtschaft zu sehen, eher als Ergänzungsbaustein, der im kooperativen Verhältnis zu den etablierten Verbänden weiterentwickelt werden sollte. Die großen Verbände

leisten unverzichtbare Arbeit bei der Beratung, Prüfung und Vertretung aller angeschlossenen Wohnungsunternehmen. Was sie allerdings nicht leisten können, ist die Betreuung aller im Spektrum vorhandenen Strukturen. Dazu zählen vor allem kleine Unternehmen mit weniger als 1000 Wohnungen. Diese bilden etwa in einem Land wie Bayern die Mehrheit. Durch die neue, im Volumen noch bescheidene, doch in der Energie anwachsende Grün-

dungswelle kommen nun bundesweit mehr und mehr dazu. Diesen jungen Unternehmungen erstmalig Gehör zu verschaffen und ihnen das unternehmerische Umfeld zu geben, das die heute 100 Jahre alten Genossenschaften zu ihrer Gründungszeit auch hatten, ist vorrangiges Ziel der neu gegründeten AG.

So lässt sich in etwa das Ergebnis der Zusammenkunft junger Genossen-

schaften zusammenfassen. Auf dem Hamburger Treffen wurde beschlossen, die Vernetzung zu starten. Unsere wohnbund-homepage wird der erste Baustein dazu sein. Weitere Arbeitsgruppentreffen sollen folgen. Danach sollen Veranstaltungen und gezielte politische (nicht parteipolitische, sondern am Fachressort orientiert, wer immer dafür auch die Zuständigkeit hat) Intervention dazu beitragen, das besagte Umfeld zu beackern.

Interessenten für eine Arbeitsgruppe Stadtumbau Ost im wohnbund gesucht

■ Nach dem wohnbund-Kongress in Hamburg ergab sich in mehreren Diskussionen, dass das Thema Stadtumbau, in den neuen Bundesländern derzeit – und auch für die nächsten Jahre – das hochaktuelle Arbeitsthema für Wohnpolitik, Wohnungswirtschaft, soziale Stadt, Stadtplanung und Architektur, Freiraumplanung, Beteiligung, integrierte Konzepte, praktische Modelle und kreative Ideen ... im wohnbund noch ziemlich „unterbelichtet“ ist. Zugleich gibt es im Osten einen großen Bedarf an Kommunikation zu Qualitätskriterien und Zieldefinitionen sowie dem Sammeln und Austauschen der ersten Erfahrungen und notwendiger Informationen.

Zudem sind auch die ersten westdeutschen Städte und Wohnungsunternehmen in einer Situation, in der die intensive Beschäftigung mit den ostdeutschen Erfahrungen Handlungsoptionen für die nächsten Jahre eröffnen könnte.

Im wohnbund sind eine Reihe von Fachleuten mit diesem Thema beschäftigt. Wir möchten deshalb in einer Arbeitsgruppe mit interessierten Partnern aus dem wohnbund, aber auch aus Praxis und Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und den planenden Disziplinen usw. in den Austausch treten und durch die Zusammenarbeit unsere und die Arbeit anderer qualifizieren.

Wer Interesse am Austausch zum Thema Stadtumbau Ost hat, melde sich bitte bei:

Heidi Sutter-Schurr

TU Dresden

Institut für Landschaftsarchitektur

Tel: 0351-46 33-48 18

Fax: 0351-46 33-70 81

E-Mail: heidi.Sutter-Schurr@

mailbox.tu-dresden.de

oder

Birgit Schmidt

WohnBund-Beratung Dessau

Tel.: 0340-2 21 53 46

Fax: 0340-21 22 37

E-Mail: wbb_dessau@t-online.de

STATTBAU HAMBURG, Hg.

Wohnprojekte, Baugemeinschaften, soziale Stadtentwicklung,
Hamburg 2002



ISBN: 3-9808222-0-6, 112 Seiten,
146 Abbildungen, mit Beiträgen von Britta
Becher, Tobias Behrens, Joachim Brech,
Josef Bura, Rosemarie Oltmann, Manuel
Osório, Reiner Schendel, Klaus Selle,
Jörg-Michael Sohn, Heidi Sutter-Schurr

Preis: 15,- €, plus 0,77 € Porto, Bezug über
STATTBAU HAMBURG, Neuer Kamp 25,
20359 Hamburg

Wohnprojekte, Baugemeinschaften und soziale Stadtentwicklung sind Praxisfelder der neueren Stadtplanungsgeschichte. Davon handelt das vorliegende Buch. Am Beispiel von STATTBAU HAMBURG wird die Neuorientierung der Stadtentwicklung nach der Krise der 70er- und 80er-Jahre deutlich.

In Beiträgen und Projektdarstellungen wird der Anspruch formuliert, neue Qualitäten im Planen, Bauen und Wohnen zu realisieren. Gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnformen und die Innovationskraft junger genossenschaftlicher Träger der Wohnungsversorgung zeigen, wie Laien mehr Verantwortung übernehmen und ihre Wohnbelange selbst in die Hand nehmen. Dadurch entstehen attraktive urbane Lebensqualitäten. Beteiligungsansätze und die Integration von Ausbildungs- und Beschäftigungsförderung in lokale Handlungsfelder sind Grundlagen für soziale Stadtentwicklungsstrategien.

Es kommt zu Impulsen für die Baukultur und zu professionellen Dienstleistungen für Menschen, die als Gemeinschaften ihre Wohnungsversorgung selbst organisieren. Das STATTBAU-Buch wird mit einer Werkschau abgeschlossen, bei der nachbarschaftsorientierte Wohnformen und Gemeinbedarfseinrichtungen im

Mittelpunkt stehen. Allen Projekten ist gemeinsam, dass sie von denen mitgestaltet worden sind, die sie nutzen.

Sabine Raab

Die Mietergenossenschaft als ein Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum

untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried eG in Hamburg-Eppendorf, Diplomarbeit, Kiel 2000, 222 Seiten,

12,50 € plus 0,77 € Porto, Bezug über
STATTBAU HAMBURG, Neuer Kamp 25,
20359 Hamburg

Hamburg ist die Stadt in der Bundesrepublik, in der die Genossenschaftsbewegung seit 1980 eine Renaissance erlebt hat. Seither wurden 20 neue Wohnungsbaugenossenschaften gegründet. Überwiegend sind es kleine Genossenschaften, die Mietern in neuen Wohngruppenprojekten ein sicheres rechtliches Dach geben.

Eine Besonderheit stellt da die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG dar. Hier wurden Anfang der 90er-Jahre 324 Wohneinheiten einer denkmalgeschützten Siedlung aus dem Bestand der ehemaligen Neuen Heimat in die Selbstverwaltung der Mieter und Mieterinnen übertragen und anschließend mit öffentlichen Mitteln saniert. Sabine Raab dokumentiert in ihrer Diplomarbeit den langen Prozess, bis es zum Erhalt der Häuser kam und bewertet die Rolle, die die Mietergenossenschaft auch in anderen Fällen der Privatisierung gefährdeter Wohnungsbestände spielen kann.

FREIHAUS Nr. 8, Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

2 € + 0,77 € Porto, Bezug nur gegen Vorkasse (in Briefmarken) über STATTBAU, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg

FREIHAUS ist die Hamburger Zeitschrift für Wohnprojekte. Inzwischen erscheint sie seit über fünf Jahren regelmäßig. Rechtzeitig zum WOHNBUND-Kongress ist FREIHAUS Nr. 8 fertig geworden. Die Wiener Sargfabrik und das Vauban-Gelände in Freiburg werden als Beispiele für neue Planungs- und Wohnkonzepte vorgestellt. Auch die autofreie Siedlung Saarlandstraße und der ökologisch ausgerichtete Wohnhof Braamwisch sind

Ausdruck für die Vielfalt und Innovationskraft von modernen, nachbarschaftsorientierten Wohnformen in Hamburg. Die Zeitschrift bietet einen aktuellen Einblick in die Themen und Fragestellungen für Menschen, die auf der Suche sind nach Alternativen zum gängigen Wohnen sind.

Stadt + Regionalforschung GmbH (Hg.)

Analysen gegen den Trend

Forschungsarbeiten, Artikel, Polemiken
10 Jahre SRZ

Wien 2001, ISBN3-85271-000-6, 229 Seiten.
Zu beziehen über SRZ, Lindengasse 26/2/3,
A 1070 Wien; srz@srz-gmbh.com

Im September 2001 konnte das Forschungsinstitut SRZ in Wien sein zehnjähriges Bestehen feiern. Das SRZ ist heute ein renommiertes Institut, obgleich oder vielleicht gerade, weil seine Analysen, wie der Buchtitel sagt, Analysen gegen den Trend sind. Zu diesem Jubiläum hat das Institut einen Sammelband herausgegeben mit Artikeln und Kurzfassungen ausgewählter Studien. Die Themen des Bandes sind: Wohnverhältnisse, Wohnbauförderung, Wohnungsmarkt, Wohnrecht, Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Raumordnung, Sozialpolitik und Arbeitswelt, Gesellschaftspolitik. Zwar beziehen sich die Studien meistens auf Wien, was nicht heißt, daß sie nur hier von Interesse wären, und zwar nicht nur, was den jeweiligen methodischen Ansatz betrifft, sondern auch die Ergebnisse. Es geht um die Wirkungsweisen staatlicher Politik und Steuerung im allgemeinen, um Stadtteilpolitik, um widerstreitende Interessen der Stadtentwicklung. Ein empfehlenswerter Band.

Schader-Stiftung (Hg.)

Die Zukunft der Daseinsvorsorge

Öffentliche Unternehmen im Wettbewerb – Dokumentation eines Kolloquiums
Darmstadt 2001, ISBN 3-932736-08-7,
183 Seiten. Zu beziehen über Schader-Stiftung, Karlstraße 85, 64285 Darmstadt
Dem europaweiten Trend zur Privatisierung und Liberalisierung der Daseinsvorsorge stehen in Deutschland lange gewachsene Strukturen entgegen. Ihnen kann man in der Vergangenheit Erfolg nicht absprechen. Soll öffentlichen

Unternehmen, die der Versorgung der Gesellschaft und Wirtschaft mit wichtigen Dienstleistungen und Gütern dienen, auch künftig eine Sonderstellung eingeräumt werden? Während die einen eine vollständige Privatisierung fordern, nicht zuletzt wegen der oft verkrusteten Strukturen, tendieren andere Meinungen zum Erhalt öffentlicher Monopole zumindest in bestimmten Bereichen.

Zu diesem Spannungsfeld bieten die bei dem Kolloquium der Stiftung vorgebrachten Referate und Diskussionsbeiträge reichen Stoff.

Städtebauliche und ökologische Qualitäten autofreier und autoarmer Stadtquartiere



Das Buch ist zum Preis von 27,56 € zzgl. Versandkosten zu beziehen über das Öko-Institut e.V., Pf. 6226, 79038 Freiburg Tel.: 0761-4 52 95-0 Fax: 0761-47 54 37, www.oeko.de

Die kontinuierliche Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsflächen hat beträchtliche Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, auf die von ihnen ausgehenden Umweltbelastungen und damit für die Zukunftsfähigkeit unserer Städte und Regionen.

Eine Städtebau- und Verkehrspolitik, die eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zum Ziel hat wird deshalb u. a. vom Bundesumweltministerium höchste Priorität eingeräumt. Ein zentraler Ansatzpunkt für hierbei ein neuer Umgang mit der Nutzung von privaten Autos.

Der Forschungsbericht von Prof. Wolfgang Christ, Bauhaus-Universität Weimar und Willi Loose, Öko-Institut Freiburg

beschreibt unter Bezugnahme auf mehr als 30 europäische Projekte kommunale Strategien für eine nachhaltige, d. h. auch „autoarme“ Stadtentwicklung.

In dem Bericht wird dargestellt, wie die Abhängigkeit vom eigenen Auto verringert werden und wie die ökologischen und ökonomischen Vorteile des Lebens ohne eigenes Auto im Stadtquartier für die Einzelnen und für die Bürgerinnen und Bürger insgesamt nutzbar gemacht werden können.

Anhand von 6 Fallbeispielen werden Informationen vermittelt zum städtebaulich-verkehrlichen Konzept, zum Planungsprozeß, zur Finanzierung und zur Organisationsstruktur autoarmer Stadtquartiere.

Nicht zuletzt haben die Autoren mit dem Forschungsbericht einen Katalog von Bewertungskriterien für städtebauliche und ökologische Qualitäten ausgearbeitet, der als Praxisanleitung für Planerinnen, Planer und Initiativen empfohlen werden kann.

Niedersächsisches Innenministerium

Wie wohnt es sich „frauen- und familiengerecht“?

In begrenzter Anzahl kann die Broschüre



kostenlos bezogen werden über: Niedersächsisches Innenministerium, Postfach 221, 30002 Hannover, Tel.: 0511-120-62 55, Fax: 0511-120-65 55; E-mail: Pressestelle@mi.niedersachsen.de

Ruth Rohr-Zänker, Professorin am Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor- schung (IES) der Universität Hannover, untersuchte im Rahmen einer empiri-

schen Untersuchung der Wohnanlage „Hermann-Tempel-Straße“ in Oldenburg, inwieweit sich Qualitätsziele eines frauengerechten Wohnungs- und Siedlungsbaus in der Praxis bewährt haben. In der Broschüre wurden die Ergebnisse der Untersuchung systematisch zusammengefasst und übersichtlich dargestellt. Vom siedlungsstrukturellen Rahmen über Grundrissentwicklung bis zur organisatorischen Bewältigung von Alltagsfragen.

Die Veranstaltung zur Broschüre siehe im Veranstaltungsteil: „Wohnen in Nachbarschaften ...“

Sabine Kampmann

Preiswert bauen mit Holz

33 kostengünstige moderne Einfamilienhäuser

München 2001, Callwey-Verlag, ISBN 3-7667-1491-0, 159 Seiten, 242 farbige Abbildungen, 91 Grundrisse, 46,- €

Dem Band könnte ein Satz von Heinrich Tessenow vorangestellt werden: „Das Einfachste ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach.“

Den Wunsch nach einem Familienhaus mit Argumenten der Nachhaltigkeit abzutun, wie das oft geschieht, hieße nicht nur, grundlegende Bedürfnisse zu ignorieren, sondern zeigte auch, wenig von Nachhaltigkeit zu verstehen. Ein solches Haus muß nicht viel Boden verbrauchen, es kann in dichter städtebaulicher Konfiguration realisiert werden. Das gilt allgemein. Beim Holzbau kommen weitere Argumente hinzu. Häuser aus Holz sind ökologisch, weil aus einem nachwachsenden Baustoff gebaut, wobei bei der Produktion selbst die Abfälle verwendet werden können. Industrielle Vorfertigung ist leichter möglich als in anderen Bauweisen. Auch die Bauarbeit ist nicht so schwer wie beim Massivbau, sie kann zu einem großen Teil in Werkshallen erfolgen. Mit Holz kann schnell, kostengünstig und energiesparend gebaut werden.

In dem Band werden neue Projekte aus Deutschland, Österreich und der Schweiz vorgestellt, die einen Eindruck über die vielfältigen Anwendungsmöglichkeiten dieses Baustoffs geben. Die Beispiele zeigen ein hohes technisches und ästhetisches Niveau. Man sieht, daß das konstruieren mit Holz die Architekten zu großer Genauigkeit bei der Detailplanung zwingt. Ein sehr anregender Band.

Veranstaltungen

Stadtkonferenz 2002

**13. Mai 2002, 10 – 20 Uhr
Berlin**

Zukunft Stadt – Die Städte stärken im demografischen und wirtschaftlichen Wandel

mit Jürgen Trittin (Bundesminister), Dr. Michael Vesper (Landesminister), Margareta Wolf (Parl. Staatssekretärin BMWI), Cem Özdemir (MdB), Oswald

Metzger (MdB), Reinhard Loske (MdB), Christine Scheel (MdB), Hep Monatzeder (Dritter Bürgermeister München), Dr. Stephan Articus (Dt. Städtetag), Prof. Dr. Hartmut Häussermann (Humboldt Universität Berlin) u.a.

Der Kongreß behandelt die zentralen aktuellen Herausforderungen grüner Stadt- und Siedlungspolitik. Regionalisierung der Wohnungsmärkte, anhaltende Suburbanisierung und Zersiedelung, räumlich und soziale Segregation und leere Kassen bedrohen die Zukunftsfähigkeit unserer Städte. Der Kongreß wird Ziele und Strategien für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadt- und Siedlungspolitik erarbeiten.

Information/Anmeldung:
Büro Eichstädt-Bohlig MdB
Tel.: 030 - 227 - 710 19
E-Mail: franziska.eichstaedt-bohlig@bundestag.de

7. Mai 2002 in Hannover

Das Niedersächsische Innenministerium veranstaltet zur Broschüre „*Wie wohnt es sich frauen- und familien-gerecht?*“ (siehe Veröffentlichungen) am 7. Mai 2002 in Hannover, Vortragsaal der ehem. Remise der ÜSTRA – Hann. Verkehrsbetr. AG, Goethestr. 19, 30169 Hannover die Tagung:

Wohnen in Nachbarschaften – Zukunftsmodell oder Überforderung?

Rückfragen:

Tel.: 0511-120 29 36 oder
0511-120 29 35

Am 7. und 8. Mai 2002

veranstaltet das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in **Berlin** den Kongress „**Die Soziale Stadt**“. Einzelheiten zum Programm und zur Organisation im Internet unter: www.sozialestadt.de/veranstaltungen/berlin-020507.shtml

Am 14./15. Juni 2002 in Frankfurt/M.

Jahrestagung IfR (Informationskreis für Raumplanung): „**Bestand macht Stadt – Verwertungsdruck und Bestands-pflege im Widerstreit**“

Kontakt:

Tel.: 0231 - 75 95 70
Fax: 0231 - 75 95 97
E-Mail: info@ifr-ev.de

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studenten und Arbeitslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkte der nächsten wohnbund-informationen in 2002:

- **2/2002 Jugend – Aufwachsen in Siedlungen**
- **3/2002 Konversionsflächen**