

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 83 (2008)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Burgen der Solidarität : innovative Projekte sorgen in Deutschland für ein Revival des genossenschaftlichen Wohnens  
**Autor:** Kaltenbrunner, Robert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107721>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Innovative Projekte sorgen in Deutschland für ein Revival des genossenschaftlichen Wohnens

## Burgen der Solidarität

Wohnbaugenossenschaften entlasten den Staat. In Deutschland versucht man deshalb seit einigen Jahren, die Genossenschaftsidee erneut zu etablieren. Mit einigem Erfolg: Dies zeigen eine Reihe innovativer neuer Projekte. Dabei erweisen sich traditionelle genossenschaftliche Werte als gültige Antwort auf neue gesellschaftliche Herausforderungen.

### Von Robert Kaltenbrunner

Die staatlich organisierte Wohlfahrt, wie sie für Deutschland seit den 60er-Jahren kennzeichnend war, ist heute nicht mehr finanzierbar. Es braucht eine Stärkung privaten Engagements – auch und gerade beim Wohnen. Die deutsche Bundesregierung setzte deshalb vor einigen Jahren eine «Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften» ein. Ein Forschungsprogramm «Experimenteller Wohnungs- und Städtebau» fördert und begleitet innovative Ansätze und Projekte. Daraus entstand im Sommer 2004 das Forschungsfeld «Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließung von Genossenschaftspotenzialen». Dessen Ziel ist es, anhand exemplarischer Projekte Wege aufzuzeigen, wie das Genossenschaftliche als dritte tragende Säule – neben der Miete und dem Wohneigentum – erneut etabliert werden kann.

### Innovation ermöglichen

Es knüpft an die historische Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus an, aber auch an verschiedenste neuere und innovative Praxiserfahrungen sowie, nicht zuletzt, an ein aktuelles gesellschaftspolitisches Interesse (Stichwort: Veräusserung kommunaler Wohnungsbestände). Aus diesem Grund geht es auch nicht um die Erfindung von etwas völlig Neuem. Vielmehr heisst es zu prüfen, mit welchen recht-



Der Bauverein Halle, der von enormen Leerständen betroffen ist, schafft mit einem Familienzentrum und einer Reihe weiterer Massnahmen neues Leben im Lutherviertel.

lichen, finanziellen und kulturellen Barrieren Innovationen konfrontiert sind und wie diese überwunden werden können, um dem genossenschaftlichen Wohnungsbau aus seinem derzeitigen Schattendasein hinaus einen Weg in den wohnungspoliti-

schen Mainstream zu eröffnen. Durch ausgewählte Modellvorhaben sollen neue Impulse gegeben werden für:

- die Stärkung des Genossenschaftsgedankens bei der Stadt- und Quartiersentwicklung in den Kommunen,



Beim Projekt Begienhöfe schafft eine Dachgenossenschaft in Nordrhein-Westfalen gezielt Wohnraum für Frauen.

- eine Steigerung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens insbesondere für Haushalte mit Kindern oder Haushalte älterer Menschen,
- das Schaffen von Strukturen zur Unterstützung kleiner Wohngenossenschaften und neuer genossenschaftlicher Wohnprojekte, auch von Modellvorhaben zur Gründung von Dachgenossenschaften.

Zwar stellt auch die Entwicklung neuer Formen von Gemeinschaftsarchitektur ein explizites Ziel dar: Welche Entsprechungen finden die Veränderungsprozesse, denen die Gesellschaft unterworfen ist, in den angebotenen räumlichen Lösungen? Gleichwohl aber sind die eigentlichen Leitfragen eher übergeordneter Art: Welche Rolle können Genossenschaften in der Quartiersentwicklung spielen? Welche Möglichkeiten ergeben sich aus einer Kooperation von Kommune und Wohnungsgenossenschaft(en)? Welche Voraussetzungen sind für Neugründungen erforderlich und welche Massnahmen eignen sich zu ihrer Förderung? Welche Hemmnisse müssen überwunden werden? Welchen besonderen Beitrag können Genossenschaften zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte beziehungsweise für Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (etwa Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen mit Behinderungen) leisten? Welche Poten-

ziale liegen in der Übernahme von Wohnungsbeständen durch Bewohnergenossenschaften? Wie kann die Kommunikation und das Marketing der Genossenschaftsidee verbessert werden?

In drei Aktionsfeldern wurden insgesamt 22 Projekte angestoßen. Um das Spektrum zu illustrieren, seien sechs der Modellvorhaben schlaglichtartig vorgestellt:

#### Halle – lebendiges Lutherviertel

Vor dem Hintergrund enormer Leerstände und umfangreichem Sanierungsbedarf geht es in Halle um die Bemühungen einer Altgenossenschaft, ältere Mitglieder zu aktivieren und zugleich die Ansiedlung junger Familien zu betreiben. Im Lutherviertel soll gemeinsam mit einem sozialen Träger ein interkulturelles Familienzentrums in den Räumen der Genossenschaft eröffnet werden. Auf diese Weise werden Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen, für junge Familien besondere Serviceangebote im Bereich Kinderbetreuung und Familienbildung angeboten, zudem Beratungs- und Unterstützungsangebote für Alleinerziehende offeriert. Der Bauverein Halle fördert gezielt die Nachbarschaftshilfe, zusätzlich unterbreitet er seinen Mitgliedern ein Angebot im Bereich Altersvorsorge. Dies erfolgt durch die altengerechte Veränderung von Wohnungen im Quartier, die Einrichtung von Senioren-Wohngemeinschaften, durch Gesundheitsprävention und die Erhöhung der Mobilität durch Einsatz eines

eigenen Busses. Darüber hinaus stehen die Ansiedlung von Kleingewerbe, Kunst und Kultur, die Einrichtung eines kleinen Cafés und die Schaffung von Arbeitsplätzen auf dem Programm.

#### Nordrhein-Westfalen – Begienhöfe

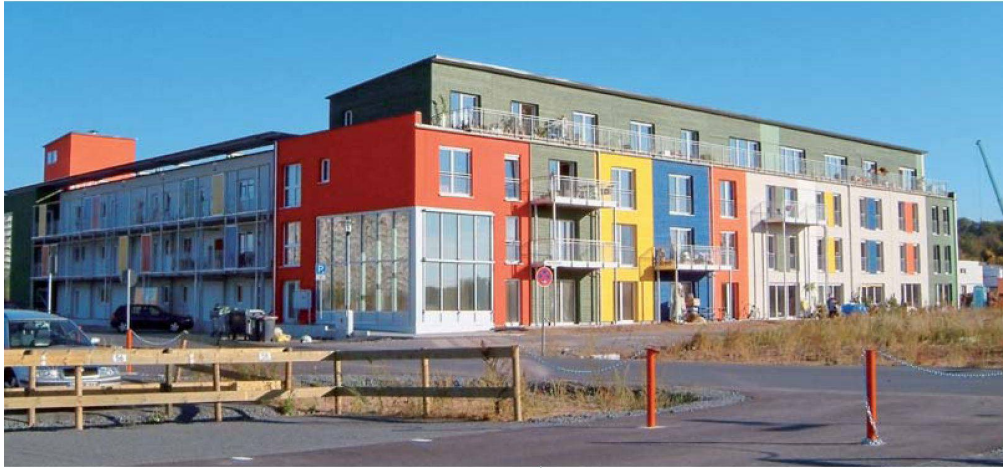
Mit diesem Projekt soll einer Dachgenossenschaft der Weg geebnet werden, deren Grundidee die Verbindung des Wohnens von Frauen mit gesellschaftlichem Engagement für das Leben im Alter umfasst. Dabei versucht sie, Ehrenamt und die Schaffung von Arbeitsplätzen mit Aktivitäten im städtischen oder gemeindlichen Umfeld zu verbinden. Dieser Träger beabsichtigt, in unterschiedlichen Kommunen und Kontexten einen Ort für Frauen zu schaffen, an dem sie, mit und ohne Kinder, in jedem Alter und jeder Einkommensgruppe, leben und arbeiten können. Er macht sich zum Ziel, einen wirtschaftlichen Unter- und Überbau zu bilden, der bestehende Projekte verwalten hilft, eine vielfältige Infrastruktur bietet und zugleich die lokalen Initiativen mit weitestgehender Autonomie ausstattet.

#### Modellvorhaben Berlin Kreuzberg und Schöneberg

Den Ausgangspunkt für dieses Projekt bildet das Bestreben des Landes Berlin, vier gründerzeitliche Wohnhäuser, die sich derzeit noch im Eigentum städtischer Wohnungsgesellschaften befinden, «mieternah» zu privatisieren. Ziel ist es, Migrantenhaushalte (vorwiegend aus der Türkei) als Mitglieder einer eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft zu gewinnen. Zur Realisierung sollen die finanziellen Ressourcen der Haushalte erschlossen und angepasste Finanz- und Wirtschaftskonzepte entwickelt werden, wobei durch spezifische Kommunikationsformen und -strategien die Gruppenprozesse innerhalb der Hausgemeinschaften unterstützt werden.

#### Zwickau – das Mitbauhaus

Auf einer ehemaligen Rückbaufläche ein Angebot zu schaffen, das junge Menschen in der Familiengründungs-beziehungsweise -konsolidierungsphase anspricht: Dies ist das zentrale Anliegen dieses Projekts. Das «Mitbauhaus» bietet die Möglichkeit, ohne Einsatz eigener finanzieller Mittel gleichsam wie im privaten Eigenheim zu wohnen. Acht bis zehn junge Familien errichten gemeinsam eine kleine zentrumsnahe Wohnanlage – mit Aussenanlagen, Spielplatz und Gemeinschaftsräumen wie Werkstatt und Partyraum – im organisierten Selbstbau. Das Angebot soll sie auf dem gut erschlossenen innenstadtnahen Gebiet



**In Darmstadt hat eine junge Genossenschaft eine Siedlung erstellt, die ein generationenübergreifendes Zusammenleben ermöglicht. Gleichzeitig verwirklichte man ökologische Zielsetzungen wie Passivhausstandard und Solarstrom.**

halten. Die Entwicklung von zeitgemässen Antworten auf das Bedürfnis nach einem eigenen Haus ist gleichzeitig mit der Minimierung von individuellen Risiken und negativen Folgen für die Stadtentwicklung verbunden. Im Mittelpunkt des Projekts stehen vor allem die beiden genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe und der Solidarität, die sich im Mitplanen, Mitbauen und in der intendierten aktiven Nachbarschaftlichkeit ausdrücken.

### **Darmstadt – generationsübergreifendes Nachbarschaftsprojekt**

Die junge Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG erstellt für ein Nachbarschaftsprojekt 30 Einheiten als Geschosswohnungsbau, davon je ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Wohnungen im Dauerwohnrecht (DWR) nach Wohneigentumsgesetz. Ökologische Zielsetzungen (Passivhausstandard, Produktion von Solarstrom, Verringerung des Autoverkehrs durch die Organisation von Carsharing) ergänzen die gemeinschaftsbildenden: Ein generationenübergreifendes Zusammenleben mit sozial gemischter Zusammensetzung der Bewohner. Alle Bewohner sind gleichberechtigte Teilhaber; mit anderen Worten: Ob nun Eigentümer oder Mieter, beide sind zwingend «Genossen», somit behaftet mit gleichen Rechten und Pflichten gegenüber der Gemeinschaft. Die Genossenschaft will über die Versorgung ihrer Mitglieder hinaus zur Aktivierung von bürgerlichem Engagement und Selbsthilfe im Quartier anregen. Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall ermöglichen.

### **Hamburg Langenhorn – neue nachbarschaftsorientierte Wohnformen von Familien und alten Menschen**

Auf einem städtischen Grundstück entstehen rund 50 Wohneinheiten als genossenschaftlich organisiertes Bauprojekt mit beispielhaften Wohnstandards und Betreuungsangeboten, das auf bürgerschaftlichem Engagement und genossenschaftlicher Selbsthilfe aufbaut und speziell auf den Wohnbedarf von älteren Menschen und Familien eingeht. Zugleich sollen Rahmenbedingungen für die Integration neuer Wohnformen in klassischen Genossenschaften definiert sowie Verfahren und Regularien entwickelt werden, wie diese umgesetzt werden können.

### **«Nachbarschaft» als verbindendes Element**

All diesen Projekten ist ein Bezug zur «Nachbarschaft» gemein. Erneut aufgeworfen wird damit eine der traditionellen Grundsatzfragen allen Städtebaus: Ist es möglich, durch die Manipulation der gebauten Umwelt auf soziale Prozesse und Beziehungen gestaltend einzuwirken? Wenn der physische Raum in soziologischer Perspektive als die «Möglichkeit des Beisammenseins» gedeutet wird, dann bedeutet die Organisation dieses Raums, wie sie durch Architektur vorgenommen wird, eine Vorstrukturierung dieser Möglichkeit; das heisst, es wird so eine Entscheidung darüber gefällt, wer mit wem an welchem Ort und in welcher Art in soziale Beziehungen eintreten kann.

Nun darf man indes nicht die Genossenschaft zum Allheilmittel gegen die Hybris zeitgenössischer Stadtentwicklung verklären, erweist sie sich doch als ebensowenig widerspruchsfrei wie die Idee der Nachbarschaft selbst. Beide sind problematisch,

wenn Gemeinschaft idealisiert und daraus ein allgültiges Planungsmodell gemacht wird, das seinerseits weltanschaulich leicht zu instrumentalisieren ist. Andererseits gingen nicht nur für den Mentor der amerikanischen Demokratie, Alexis de Toqueville, die für ein soziales Gemeinwesen grundlegenden Bürgertugenden aus kleinräumigen Gemeinschaften hervor. Und ein möglicherweise unter den Bewohnern bestehender Konsens in Bezug auf den symbolischen Wert ihrer gebauten Umgebung mag ähnlich gemeinschaftsfördernd sein wie, sagen wir, relative Sicherheit vor Einbruchdiebstahl durch soziale Kontrollmechanismen.

### **Vorteile kommunizieren**

Ohne den Anspruch zu erheben, den Sozialraum «Quartier» abzugrenzen, zu strukturieren und konkret zu fassen, darf man, als eine Art Zwischenfazit, festhalten, dass Genossenschaften über ein erhebliches Potenzial für die Quartiersentwicklung verfügen. Wenngleich sie einst aus der Not entstanden sind, können sie – auch und gerade unter heutigen Bedingungen – sowohl Impulse setzen als auch stabilisierende Wirkung entfalten. Mitgliederbindung besteht oft aufgrund langjähriger Wohnbiografien und generationenübergreifender Treue zur Genossenschaft. Die hohe Identifikation und das grosse Vertrauen der Genossenschaftsmitglieder erzeugen Bereitschaft zum Engagement für die Nachbarschaft. Demokratische Mitsprache zeigt sich in der Verankerung spezifischer Umgangsformen im Alltag und durch die Öffnung starrer Gremienstrukturen. Die Standards in der Instandsetzungs- und Modernisierungspolitik grenzen sich – idealtypisch – vom normalen Marktgeschehen ab: Nutzung statt Renditeorientierung, bedürfnisorientierte Gestaltung, Einrichtung und Unterhaltung von Gemeinschaftsräumen, und last not least Hauswarte als «Kenner» der Mitglieder, die als Mittler zur Verwaltung fungieren können.

Einen Wettbewerbsvorteil können die Wohnungsgenossenschaften daraus jedoch nur erreichen, wenn sie ihre spezifisch gemeinschaftlichen Merkmale und Potenziale marktgerecht umsetzen und gezielt kommunizieren. Dabei sticht ein Unterschied hervor: Man kann, etwas holzschnittartig, sagen, dass früher die Genossenschaft und ihre Bauten in einem unmittelbaren Zusammenhang standen, dass sie gleichsam eine Einheit bildeten. Heute hingegen scheint entscheidend, was die Akteure in der Genossenschaft ausmacht: Notwendig ist bürgerschaftliches Engagement, das über die unmittelbar bauliche Bedürfnisbefriedigung hinausgeht. ☞