



Rendite anders - Stadttrendite: koordinierte Abrisse schaffen Platz für Baumpflanzungen und damit Mehrwert für die Bürger.

THEMA DES MONATS

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Wohnungsgenossenschaften und Kommune - mehr miteinander wagen

Ein Blick über den Tellerrand ist immer sinnvoll und heutzutage vielerorten erforderlich. Vor allem im Bezug auf die Wohnquartiere können Städte und Gemeinden, Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften voneinander profitieren und in enger Abstimmung für Bürgerschaft und städtische Entwicklung viel erreichen. Ein stadtentwicklungspolitisches und gemeinwesenbezogenes Beispiel aus Halle (Saale) und letzter Teil der DW-Serie zum Internationalen Jahr der Genossenschaften.



Anita Steinhart
und



Dr. Mario Kremling
isw Institut für Strukturpolitik
und Wirtschaftsförderung gGmbH
Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) ist ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch eine historisch wertvolle,

altbaugeprägte Innenstadt sowie vier Großsiedlungsgebiete charakterisiert.

Wohnungsmarkt in Halle (Saale)

Der lokale Wohnungsmarkt ist infolge starker Einwohnerverluste nach 1990 durch strukturellen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Im Jahr 2002 lag die Leerstandsquote bei 20 %, was über 30.000 leer stehenden Wohneinheiten (WE) entspricht. Es gibt zehn Wohnungsgenossenschaften in Halle (Saale), der größten Stadt des Landes Sachsen-Anhalt (230.000 Einwohner). Von den über 32.000 Genossenschaftswohnungen gehören über 90 % den sechs „großen“ Genossenschaften,

die größte davon verfügt über einen Bestand von fast 9.000 WE. Sie bewirtschaften vornehmlich Bestände der Baualtersklasse 1949 und jünger, vielfach in Plattenbauweise. Daneben gibt es vier kleinere Wohnungsgenossenschaften in gewachsenen Lagen mit 400-800 WE, vornehmlich aus den 1920er und 1930er Jahren.

Die halleischen Genossenschaften agieren infolge von Wohnungsüberhängen auf einem schwierigen Wohnungsmarkt. Aufgrund der bis 1990 währenden kommunalen Eigenständigkeit des heutigen Stadtteils Neustadt zählen gleich zwei kommunale Wohnungsunternehmen mit zusammen rund

27.000 WE zu den Konkurrenten. Hinzu kommen weitere Großvermieter (über 16.000 WE) und die Vielzahl privater Eigentümer von Mietwohnungsbauten (ca. 50.000 WE). Diese Situation erfordert den Blick über den eigenen Tellerrand: Nicht nur eine optimale Marktplatzierung von Einzelvorhaben, sondern auch die Quartiersentwicklung gehört in den Fokus einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung und Vorstandsarbeit, um die notwendige Investitionssicherheit zu gewährleisten. Dazu ist die Abstimmung und Kooperation mit Dritten notwendig, seien dies nun andere Wohnungseigentümer oder die Stadtverwaltung.

Herausforderung Stadtumbau

Erfolgreiche Stadtumbaumaßnahmen über das letzte Jahrzehnt reduzierten den Leerstand auf 12 %. Die sechs großen Wohnungsgenossenschaften und die kommunalen Wohnungsunternehmen waren zudem bislang die wichtigsten Protagonisten des Stadtumbaus, sowohl beim Abriss als auch bei der Aufwertung von Wohnungsbeständen. Im Stadtumbauprozess in Halle - wie in vielen anderen Städten auch - ist eine Vielzahl von Einzelinteressen unterschiedlicher Eigentümergruppen, der Mieter, der Stadtwerke und nicht zuletzt der Stadt zu berücksichtigen. Die enge Abstimmung der beteiligten Akteure bei Vorbereitung, Begleitung und Steuerung dieses Prozesses sind daher zentrale Aufgaben eines Netzwerkes, welches sich mit der Stadtentwicklung in Halle befasst und in dem die Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle einnehmen.

Wohnungsgenossenschaften im Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“

Schon früh wurde erkannt: Es fehlt ein Sprachrohr der lokalen Wohnungswirtschaft gegenüber der Stadtverwaltung. Deshalb initiierten die Woh-



Organisationsstruktur des Netzwerkes

Quelle: isw Institut

nungsgenossenschaften bereits 1999 gemeinsam mit den kommunalen Wohnungsunternehmen die „Wohnungswirtschaftliche Plattform Halle“. Diese entwickelte sich nach Integration der Stadt sowie weiterer Mitglieder und Partner wie den Stadtwerken, einzelnen privaten Großvermietern, Haus & Grund und dem Mieterbund zum Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ (siehe Grafik). Die externe



Moderation und Organisation der Netzwerkarbeit, gemeinsam finanziert von Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, übernahm das ortsansässige isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung.

Zentrales Ziel der Netzwerkarbeit ist der Erhalt funktionierender Stadtquartiere trotz Rückbau

und notwendiger Infrastrukturanpassung. Dies schafft die Basis für möglichst nachhaltige Investitionen von Wohnungseigentümern, Versorgern und der Stadt. In den zahlreichen Abstimmungsrunden während der letzten zehn Jahre wurde dieses Ziel auf verschiedenen Ebenen verfolgt. Strategische Fragen werden in den drei bis vier jährlich durchgeführten Netzwerksitzungen erörtert. Ebenso werden dort Informationen zu übergeordneten politischen oder planerischen Rahmenbedingungen ausgetauscht. Zur Bündelung der Entscheidungskompetenz im Netzwerk ist dort grundsätzlich die oberste Leitungsebene von Netzwerk-Unternehmen, Verbänden und kommunaler Verwaltung vertreten. Auch die Landesdirektoren der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände und Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr sind regelmäßige Gäste.

Neben den Netzwerksitzungen tagen regelmäßig vier auf die Stadtumbauegebiete in Halle bezogene Arbeitsgruppen der dort vertretenen Wohnungsunternehmen. Dort laufen unter Einbeziehung relevanter Stadtteilakteure (z. B. Quartiersmanager) die Abstimmungsprozesse zu den teilräumlichen Konzepten sowie der Informationsaustausch zwischen den Unternehmen.

Erfolge und Probleme der Netzwerkarbeit

Die Frage, ob sich der Aufwand lohnt, kann durchaus bejaht werden! Durch die Zusammenarbeit im Netzwerk konnte in einigen Teilen der Stadt bereits eine gute Basis für nachhaltige Investitionen der Genossenschaften geschaffen werden: Die Stabilisierung zukunftsfähiger Wohnquartiere in den Großsiedlungen, die Aufwertung der Innenstadt mit Positivausstrahlung auf umliegende genossenschaftliche Bestände sowie Portfolioerweiterungen infolge von Ankäufen und Neubauinvestitionen in Innenstadtlagen sind nur einige Beispiele, die die enge Zusammenarbeit erst sicher ermöglichte. Weitere Vorteile sind reduzierte Kosten für die Umverlegung technischer Infrastruktur durch den Abschluss von Quartiersvereinbarungen, die Mitsprache beim Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie die Mitwirkung an städtischen Planwerken und Konzepten mit besonderer wohnungswirtschaftlicher Relevanz, wie z. B. dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2015“ oder dem „Räumlichen Leitbild Halle 2025plus“. Hinzu kommen „weiche“ Faktoren, wie die Sprachrohrfunktion (das Netzwerk gibt den Wohnungsunternehmen in Halle eine Stimme), die Annäherung der Systemrationalitäten von Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und anderen Netzwerkpartnern und deutliche Führungsvorteile, was auch im täglichen



Gelungene Aufwertung genossenschaftlicher Wohnungen in Plattenbauweise in Halle.

Quelle: WG Frohe Zukunft eG



Ein historisches Parkhaus wurde durch eine Wohnungsgenossenschaft saniert und ist heute wieder nutzbar.

Verwaltungsvollzug zu schnelleren und besseren Problemlösungen beiträgt.

Dennoch stehen die Wohnungsgenossenschaften im Netzwerk auch gewissen Herausforderungen gegenüber. So fordert das Agieren in einem derartigen Kooperationsgremium zusätzlichen Zeitaufwand und ein gewisses Maß an Kompromissfähigkeit. Als schwierig gestaltet sich bislang die Einbeziehung der privaten Großvermieter, die

mittlerweile ein Drittel der Wohnungsbestände in den wichtigen Großsiedlungen Neustadt und Silberhöhe bewirtschaften. Zudem erscheint, mit Blick auf die im Haushaltskonsolidierungsprozess eingeschränkte kommunale Handlungsfähigkeit, die öffentliche Steuerungskraft von Stadtentwicklungsprozessen gefährdet. Verstärkend wirkt die Verringerung von Bundes- und Landesmitteln für die Wohnungs- und Städtebauförderung. Hier



Genossenschaft macht Spaß - Indoorspielplatz in Halle-Neustadt.



müssen Lösungen gefunden werden, weil eine Kooperationsstruktur wie das Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ starke öffentliche Partner braucht!

Wohnungsgenossenschaften für eine starke Kommune

Wohnungsgenossenschaften sind zuverlässige, sozial verantwortliche und für die Kommune berechenbare Bestandhalter. Wie wichtig das ist, zeigen die immer wieder aufflammenden Diskussionen um einseitig renditeorientierte Großvermieter und Konflikte im Hinblick auf ein nachhaltiges Quartiers- und Stadtentwicklungshandeln dieser, oft auch „Heuschrecken“ genannten, Akteure.

Darüber hinaus bereichern Wohnungsgenossenschaften das kommunale Leben und die lokale Gesellschaft. Der genossenschaftliche Grundgedanke des Miteinanders lässt die Unternehmen immer wieder nach Wegen suchen, um auch unter sozialen Aspekten einen Zusatznutzen des genossenschaftlichen Wohnens zu erzeugen. So bieten fast alle Wohnungsgenossenschaften Freizeit- und Beschäftigungsangebote für ihre Mitglieder an, beginnend von der Krabbelgruppe für den jüngsten Nachwuchs bis hin zu Vortrags-, Sport- oder Ausflugsangeboten für Senioren. Diese gemeinsamen Aktivitäten fördern die Nachbarschaftshilfe und stärken den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Sie bilden ein Stück Daseinsvorsorge, das die Kommune nicht selbst leisten muss.

Wohnungsgenossenschaften erzeugen darüber hinaus auch eine Stadtrendite (s. den Beitrag auf S. 60 in dieser DW), wenn sie wie in Halle Verantwortung übernehmen für die Sanierung historischer Bausubstanz (wie z. B. eines historischen Parkhauses oder von Bauensembles aus den 1920er/1930er Jahren), den Betrieb eines Indoorspielplatzes, der Einrichtung von Begegnungsräumen, die Spielplatzgestaltung und -pflege im Wohnumfeld, die Übernahme von Springbrunnenpatenschaften bis hin zur Spendenaktion für den Ersatzneubau einer Fußgängerbrücke zwischen Alt-Halle und Halle-Neustadt, um nur einige aktuelle Beispiele zu nennen.

Das Hallenser Beispiel zeigt: Wohnungsgenossenschaften machen eine Kommune stark. Bei großen Herausforderungen wie dem Stadttumbau, den einzelne Unternehmen allein nicht schultern können, sucht man den Schulterchluss mit anderen Wohnungsgenossenschaften und wichtigen Akteuren in der Stadt. Insofern stellt das Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“ gelebtes Genossenschaftsprinzip dar und kann als ein ermutigendes Beispiel dafür gesehen werden, mehr miteinander zu wagen. ■

Quelle: Jeweils: Bauverein Halle & Leuna eG, Halle

Quelle: majrün, BwG Halle-Merseburg eG, Halle