

FORSCHUNGSGRUPPE

Genossenschaften

Zwischen Selbsthilfe und Quartierswirkung

*Anna Wagner, Annika Melzer, Bálint Kémeny,
Lea Schade, Siemen Reichenberg*

Bauhaus-Universität Weimar

Genossenschaften

Genossenschaften stellen mehr als die Hälfte aller gemeinschaftlich realisierten Wohneinheiten in München bereit. Seit nunmehr 20 Jahren fördert die Stadt München Genossenschaften über das München Modell-Genossenschaften (LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017: 4).

Aufgrund ihres Unternehmensprinzips werden Wohnungsbaugenossenschaften gemeinhin als sozial engagierte Akteurinnen im Quartier diskutiert und dahingehend mit zahlreichen Erwartungen verbunden. In diesem Kontext widmet sich dieser Abschnitt der Frage: Welchen Beitrag leisten junge Genossenschaften als eine Form des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus zu einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung in München?

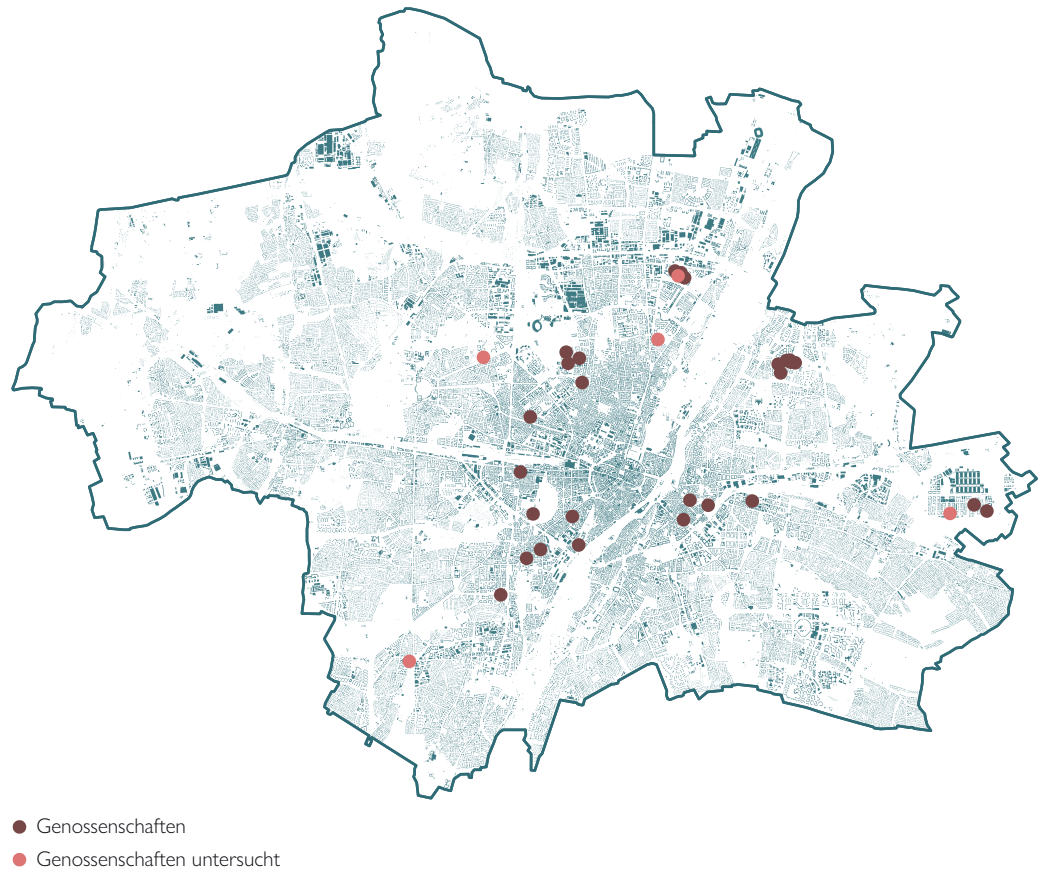


Abb. 4.3.1: Übersichtskarte genossenschaftlicher Wohnprojekte in München und untersuchte Fallbeispiele/Quelle: Eigene Darstellung, nach: Bauverein München Haidhausen (o. J.); ; Bürgerbauverein München (o. J.); Frauenwohnen eG (o. J.); GeQo eG (Hg.) (2021a); GeQo eG (Hg.) (2021b); KunstWohnWerke eG (o. J.); Ligsalz8 GmbH (Hg.) (o. J.); mitbauzentrale münchen (Hg.) (o. J.); Stattpark OLGA e.V. (o. J.); [WOGENO] WOGENO München eG (o. J.a); Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (o. J.).

Fallstudie WOGENO München eG

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Fallstudie zu fünf Wohnprojekten der 1993 gegründeten Dachgenossenschaft WOGENO München eG durchgeführt (WOGENO o. J.a). Um die Projekte der Fallstudie hinsichtlich ihres Beitrags zu einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung zu untersuchen, wurde eine Matrix erstellt (siehe Abb. 1), die die Projekte bezüglich ihrer gesellschaftlichen Funktion und institutionellen sowie baulich-räumlichen Form in den Blick nimmt. Dabei wurden sowohl externe Erwartungen und Zuschreibungen seitens Politik und

Kategorie	Merkmal	Indikator
Gesellschaftliche Funktion	Wohnungsmarktsegment	Wohnkosten
	Zielgruppe	Zusammensetzung der Bewohner_innenschaft Soziale Verantwortung
	Unterstützung und Infrastruktur	Nachbarschaftliche Unterstützungsangebote Gemeinschaftliche Nutzung und Aktivitäten Nutzungsmischung
Institutionelle Form	Organisation und Kooperation	Selbstverwaltung Partizipation im Planungsprozess Kooperationen
	Finanzierung	Finanzierung und Förderung Erwerb des Grundstücks Einsparungsmaßnahmen in Planung und Nutzung
Baulich-räumliche Form	Stadtraum und Integration	Sozialräumliche Integration Städtebau Öffentlicher Raum und Grünflächen
	Architektur	Wohnungen Barrierefreiheit Gemeinschaftsflächen Flexibilität und Aneignung
	Ökologie	Wohnflächeninanspruchnahme Energieversorgung und -verbrauch Baumaterialien und -konstruktion Mobilität und Anbindung Aufklärungsarbeit

Abb. 4.3.2: Untersuchungsmatrix/Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Praum 2020 nach Schönig 2020: 1031

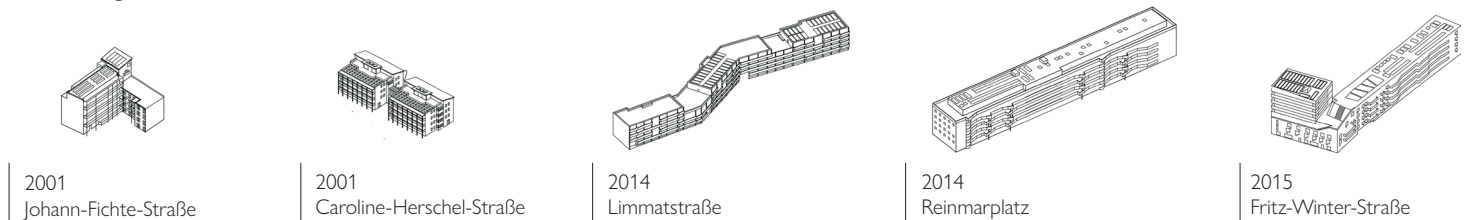


Abb 4.3.3: Fallbeispiele der WOGENO München eG/Quelle: Eigene Darstellung, nach WOGENO o.J.a

Wissenschaft als auch interne Ziele der WOGENO gegenübergestellt.

In der Analyse stellten sich verschiedene Schlüsselkriterien heraus, die im Folgenden exemplarisch vorgestellt werden: Zur Stärkung der Umsetzungskraft eigener Vorhaben verfolgt die WOGENO das Ziel, Kooperationen mit anderen Bauherren sowie sozialen Akteur_innen einzugehen (LHM Referat Stadtplanung und Bauordnung 2018: 5; Stupka 2017). Insbesondere in Bezug auf die Grundstücksakquise stellen sich diese neben einer Kombination verschiedener Förderungs- und Finanzierungsmodelle als wesentlich heraus (Henseling et al. 2017: 14; WOGENO o. J.; Wüstenrot Stiftung 2020: 183). Dennoch sieht sich die WOGENO in mehrfacher Hinsicht mit Herausforderungen konfrontiert. Zum einen wider-

spricht die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht dem Grundsatz der Genossenschaft, ihre Mitglieder langfristig mit Wohnraum zu versorgen (LHM Vollversammlung; 1). Zum anderen ergibt sich eine weitere Diskrepanz zwischen den Forderungen der Stadt und der Nachfrage der Genossenschaftsmitglieder: So herrscht für die Vergabe städtischer Grundstücke die Vorgabe, äquivalent zur Förderfähigkeit der Münchener Bevölkerung 60 Prozent geförderte Wohnungen zu errichten (LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2017: 1). In der WOGENO haben allerdings lediglich 40 Prozent der Mitglieder Anspruch auf eine geförderte Wohnung (Außmann 2015).

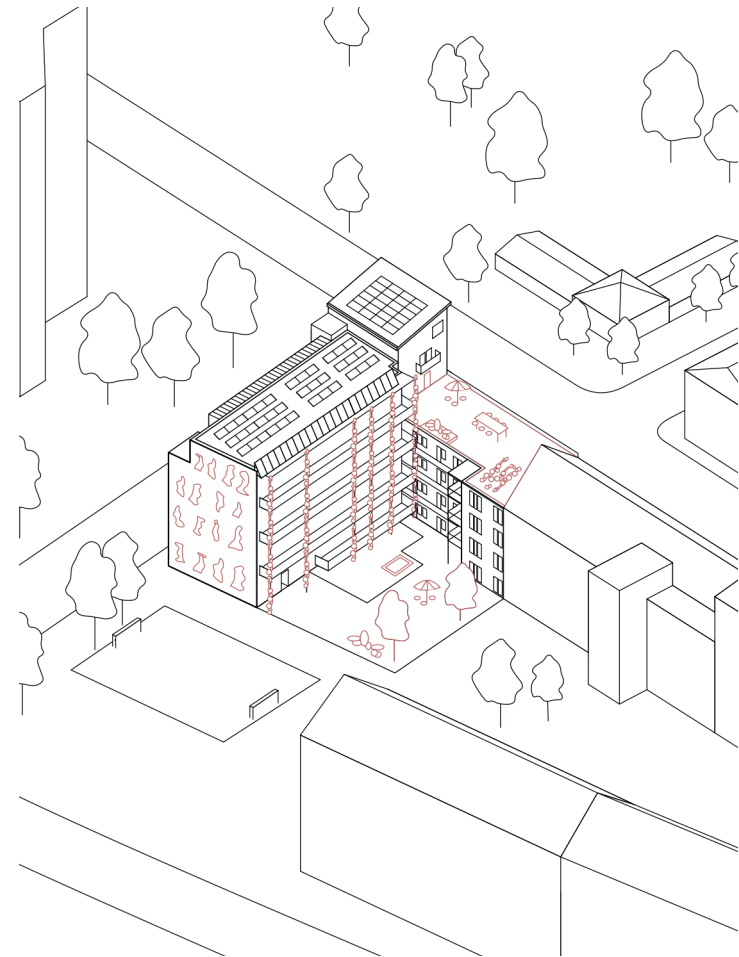


Abb. 4.3.4: Fallbeispiel 1. Die Johann-Fichte-Straße (2001) im Quartierskontext/
Quelle: Eigene Darstellung.

Ein Wandel zum Quartier

Als eine wesentliche Erkenntnis, die aus dem Vergleich der untersuchten Wohnprojekte hervorging, konnte eine Entwicklung hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Selbsthilfe und Quartierswirkung inner-

halb des Zeitraums von 2001 bis heute festgestellt werden: Ein unterstützendes Wohnumfeld und eine nachhaltige Quartiersentwicklung gewann für die WOGENO im Laufe der Zeit an Bedeutung.

Während gemeinschaftliche Räume von Beginn an in der Planung berücksichtigt wurden

und bevorzugt für Bewohner_innen des Hauses zugänglich waren, nehmen diese heute deutlich mehr Raum ein, sind zentraler verortet, differenzierter in ihrer Ausgestaltung und in einigen Fällen zudem für Außenstehende zugänglich. Im Vergleich der Fallbeispiele kennzeichnet sich außerdem eine zunehmende Durchlässig-

keit, Nutzungsmischung und Öffnung der Erdgeschosszone. Während sich Kooperationen und Unterstützungsangebote in den früheren Wohnprojekten auf das eigene Baugrundstück bezogen, gestalten sich diese heute vielfältiger und finden vermehrt auf Quartiersebene statt.

Im Rahmen der Untersuchung der gewählten Fallstudien konnte die Langfristigkeit des Beitrags der Wohnprojekte zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung nicht abschließend beurteilt werden. Jedoch wird ersichtlich, dass wesentliche Grundlagen für stabilisierende Nachbar_innenschaftsstrukturen geschaffen werden, die als Impulsgeberinnen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wirken. Die Ausgestaltung des nachbar_innenschaftlichen Zusammenlebens und die Umsetzung der selbst gesteckten

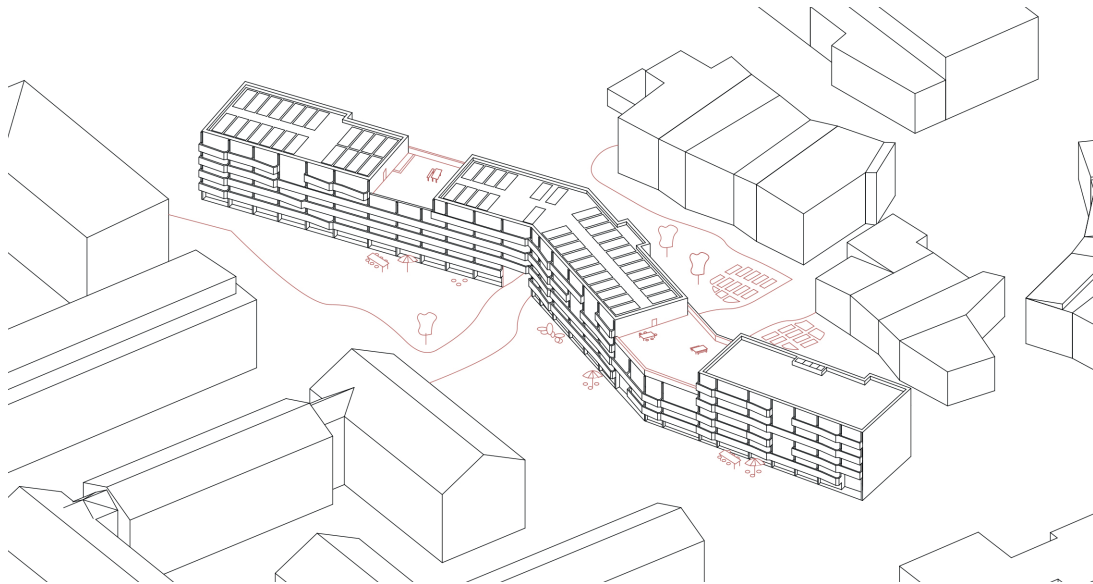


Abb. 4.3.5: Fallbeispiel 3. Die Limmatstrasse (2014) im Quartierskontext/Quelle: Eigene Darstellung.

sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele setzen jedoch ein entsprechendes Bewusstsein und individuelles Engagement der Bewohner_innenschaft voraus.

Thesen

Die folgenden Thesen sollen einen Ausblick auf die Rolle junger Genossenschaften in der Münchner Stadtentwicklung geben. Sie zeigen Bedingungen und Grenzen auf und dienen als Anregung für weitere Forschung und Diskussion.

1. Junge Genossenschaften müssen angesichts komplexer werdender Rahmenbedingungen und Anforderungen kontinuierlich ihre Prioritäten überprüfen. Interne Zielsetzungen müssen dabei ebenso untereinander abgewogen wie mit externen Erwartungen in Einklang gebracht werden.

2. Damit Genossenschaften in München weiterhin gemeinschaftliche Wohnprojekte realisieren können, sind sie in grundlegenden Voraussetzungen wie der Grundstücksbeschaffung auf externe Hilfe angewiesen. Das genossenschaftliche Prinzip der Selbsthilfe gilt daher nur in Abhängigkeit von kommunalen Unterstützungsleistungen.

3. Kooperationen zwischen jungen Genossenschaften und anderen Akteur_innen auf Quartiersebene werden weiterhin an Bedeutung gewinnen. Netzwerkstrukturen werden vielfältiger und kennzeichnen sich durch eine zunehmende Professionalisierung.

4. Junge Genossenschaften stellen eine verlässliche und gleichzeitig impulsgebende Kooperationspartnerin für die Stadt München dar. Aufgrund ihrer

Expertise in Partizipationsverfahren und ihrem Potenzial zur Aktivierung und Stabilisierung nachbar_innenschaftlicher Strukturen können sie standortspezifische Bedürfnisse und Qualitäten gezielt herausstellen. Daher fordern sie eine weitergehende Beteiligung in der Quartiers- und Stadtentwicklungsplanung.

Literatur

Außmann, Yvonne (2015): Bezogene Neubauten und weitere kleine Erfolgsgeschichten. In: WOGENO. Rundbrief 56. Dezember 2015, 1-2. <https://www.wogeno.de/service/rundbriefe.html> (letzter Zugriff am 4.2.2021).

Henseling, Christine / Krauß, Norbert / Specht, Alexandra / Wieland, Simon / Jänicke, Clemens (2017): Fallbeispiel 5: WOGENO München - Limmatstraße. Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demo-

graphischer und sozialer Herausforderungen“. IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin. https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Fallbeispiel_wogeno_FINAL.pdf (letzter Zugriff am 28.1.2021).

[LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung] Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2017): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm. „Wohnen in München VI“ 2017-2021. https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:006dc878-e452-4033-b962-1b8dee336f53/Handlungsprogramm_WiM%20

VI_Web.pdf (letzter Zugriff am 25.1.2021).

[LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung] Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (2018): Domagkpark. Das neue Stadtquartier im Norden Schwabings. <https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:28295e2f-ab51-4734-8824-1219a5d5ae23/Domagkpark.pdf> (letzter Zugriff am 23.1.2021).

[LHM Referat für Stadtplanung und Bauordnung] Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.) (o. J.): Wohnungsbau-genossenschaften.

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Genossenschaftliches-Bauen/Genossenschaften.html> (letzter Zugriff am 16.1.2020).

[LHM Vollversammlung] Landeshauptstadt München. Vollversammlung des Stadtrats (Hg.) (2020): Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853/Beschluss. <https://www.wohnen-muenchen.de/RII/RII/DOK/TOP/6151058.pdf> (letzter Zugriff am 25.1.2021).

Stupka, Christian (2017): Mehr Wohnen. Akteure und Allianzen: Wer trägt die Impulse weiter? Christian

Stupka, stattbau münchen GmbH. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Veranstaltungen/Zukunft-findet-Stadt/2017/Rueckblick.html> (letzter Zugriff am 23.1.2021).

[WOGENO] WOGENO München eG (o. J.a): Willkommen bei der WOGENO, der Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales + ökologisches Wohnen. <https://www.wogeno.de/home.html> (letzter Zugriff am 4.2.2021).

[WOGENO] WOGENO München eG (o. J.b): Reinmarplatz. <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/reinmarplatz.html> (letzter Zugriff am 29.1.2021). Wüstenrot Stiftung (Hg.) (2020): Wohnen jenseits des Standards. Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Ludwigs-

burg: Wüstenrot Stiftung.

Abbildungen

Abb. 4.3.1: Eigene Darstellung, nach: Frauenwohnen eG (o. J.): Immobilienbesitz in Frauenhand. <https://frauenwohnen.de/projekte/> (letzter Zugriff am 31.1.2021).

GeQo eG (Hg.) (2021a): Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/baugenossenschaft-des-post-und-telegrafener-personals-4.html> (letzter Zugriff am 31.1.2021).

GeQo eG (Hg.) (2021b): PRO-GENO Wohn-genossenschaft eG. <https://www.prinzeugenpark.de/wohnen/akteure-wohnen/progenos-eg-16.html> (letzter Zugriff am 30.1.2021).

KunstWohnWerke eG (o. J.): Genossenschaft KunstWohnWerke eG. [schaft-kunstwohnwerke-eg.html \(letzter Zugriff am 31.1.2021\). Ligsalz8 GmbH \(Hg.\) \(o. J.\): Unser Haus. <https://ligsalz8.de/index.php/unser-haus/> \(letzter Zugriff am 31.1.2021\).](https://www.kunstwohnwerke.de/genossen-</p></div><div data-bbox=)

mitbauzentrale münchen (Hg.) (o. J.): Was gibt's schon? <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/was-gibts-schon.html> (letzter Zugriff am 31.1.2021). Stadtpark OLGA e.V. (o. J.): Stadtpark Olga. <https://olga089.de/> (letzter Zugriff am 31.1.2021).

WOGENO München eG (o. J.): Häuser im Bestand. <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait.html> (letzter Zugriff am 31.1.2021). Wohnungsbaugenossenschaft wagnis eG (o. J.): Realisierte Projekte. <https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte.html> (letzter Zugriff am 31.1.2021).

Abb. 4.3.2: Eigene Darstellung in Anlehnung an

Praum, Carsten (2020): Der gemeinschaftliche Wohnungsbau am Beispiel von München. Planungsprojekt. Nicht-öffentliche Präsentation.

Schönig, Barbara (2020): Paradigm shifts in social housing after welfare-state transformation: learning from the german experience. In: International journal of urban and regional research. Volume 44, Issue 6, 1023-1040.

Abb. 4.3.3: Eigene Darstellung nach

[WOGENO] WOGENO München eG (o. J.): Häuser im Bestand. <https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait.html> (letzter Zugriff am 4.2.2021).

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Bauhaus-Universität Weimar