



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ZWEI BBU-MITGLIEDER MIT "GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN" VON GDW UND BMVBS AUSGEZEICHNET

16.01.2009 Fachinformation

Am 13. Januar wurde in Berlin zum ersten Mal der "Genossenschaftspreis Wohnen" vergeben. Ausgelobt hatten ihn der GdW und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, um Genossenschaften auszuzeichnen, die sich in vorbildlicher Weise den Herausforderungen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels stellen. Zu den elf Preisträger gehören auch die Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG Berlin und die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Der BBU gratuliert seinen beiden Mitgliedsunternehmen sehr herzlich zu diesem Erfolg! "Die preisgekrönten Genossenschaften zeigen auf beeindruckende Art, welche Antworten sie auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels geben und welche Leistungen sie erbringen – nicht nur für ihre Mitglieder, sondern auch als Partner der Kommunen bei der Wahrung des sozialen Zusammenhalts in den Wohnquartieren sowie bei der Stadtentwicklung und dem Stadtumbau", würdigte GdW-Präsident Lutz Freitag. Dies unterstrich auch Karin Roth, parlamentarische Staatssekretärin im (BMVBS): "Das Ergebnis des Wettbewerbs hat unsere Erwartungen weit übertroffen. Die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens werden einer noch breiteren Öffentlichkeit bekannt gemacht. So wird eine Wohnform gestärkt, die auf dem Prinzip der bürgerlichen Selbsthilfe basiert und die die Flexibilität der Mietwohnung mit der Sicherheit des Wohneigentums verbindet." Wohnungsgenossenschaften sind von großer qualitativer und quantitativer Bedeutung für die Wohnraumversorgung in Deutschland und leisten einen wichtigen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Mit über 2,2 Millionen Genossenschaftswohnungen – immerhin rund zehn Prozent des Mietwohnungsmarktes – bieten sie mehr als fünf Millionen Menschen guten und sicheren Wohnraum. Sie gewährleisten für ihre Mitglieder lebenslanges und sicheres Wohnen. Vor dem Hintergrund der Empfehlungen der Expertenkommission zu den Potenzialen und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften aus dem Jahr 2004 und den Ergebnissen der ExWoSt-Forschungsmodelle haben das BMVBS und der GdW gemeinsam erstmals den Wettbewerb "Genossenschaftspreis Wohnen" ausgelobt. Unter dem Motto: "Wohnungsgenossenschaften – gemeinsam, modern und nachhaltig" wurden die 93 eingereichten Projekte von der Jury anhand verschiedener Themenfelder bewertet. Elf Beiträge aus ganz Deutschland wurden ausgezeichnet. Im Themenfeld Strategie nach Neugründung wurde die Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG, Berlin für ihren Beitrag "Aus Mieter/innen werden Miteigentümer – Integration, Identität und Beschäftigung fördern" ausgezeichnet. Zusammenfassung Die Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG hat landeseigene und kommunale Wohnungsbestände übernommen und sozialverträglich modernisiert. Dabei nimmt sie die Integrationsverpflichtung sehr ernst, da viele der Bewohner der erworbenen Bestände einen Migrationshintergrund haben. Übernahme von öffentlichen Wohnungsbeständen Die Genossenschaft wurde im Jahr 2000 von Mietern der Wohnanlage am Ostseeplatz gegründet. Diesen Bestand begann die Genossenschaft in soziokultureller, energetischer und bautechnischer Hinsicht modern und nachhaltig umzugestalten. In den folgenden Jahren wurden weitere Bestände erworben, u.a. 15 Häuser mit 1.888 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte. Diese werden und derzeit ebenfalls sozialverträglich modernisiert. Ziel ist es, die sozialen Kompetenzen der Bewohnerschaft für die gemeinschaftliche Entwicklung des Wohnungsbestandes zu nutzen. 60 Prozent der Bewohnerschaft in den neuen Kreuzberger Beständen stammen aus der Türkei. Integration funktioniert, wenn beide Seiten aufeinander zugehen Der Genossenschaft ist es wichtig, die türkischen Haushalte zu integrieren. Hierfür beschäftigt sie türkisch-stämmiges Personal. Alle Dienstleistungen werden nach Möglichkeit zweisprachig angeboten.

Dadurch ist es möglich, sich über Sachfragen und soziale Belange intensiv zu verständigen. Hauptsächlich wird im persönlichen Einzel- oder Gruppengespräch der Kontakt zu den Mitglieder oder Mietern gesucht. Bauliche Optimierung von allen Seiten Die individuellen Wünsche der Bewohner werden berücksichtigt, wenn die Wohnungen saniert werden. Dies hilft, die Mitglieder und Mieter an die Genossenschaft zu binden. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht war es wichtig, die Instandhaltung massiv voranzutreiben und Leerstand zu beseitigen. Am Naunynkiez standen zum Zeitpunkt der Übernahme mehr als zehn Prozent der Wohnungen leer. Zurzeit findet die schrittweise Komplettsanierung aller Wohnungen statt. Langfristig sollen die Wohnkosten auf ein sozialverträgliches Maß begrenzt und die Betriebskosten optimiert werden. Die Reduzierung der Wohnkosten wird dadurch gefördert, dass verbrauchsabhängige Kalt- und Warmwasserzähler eingebaut, die Brennwerttechnik optimiert, ein Müllmanagement eingeführt sowie Selbsthilfemaßnahmen aufgezeigt werden, um die Gebäude zu unterhalten. Identifikation und Raum für Ideen schaffen Damit sich die Bewohner noch stärker mit dem Wohngebiet identifizieren, baut die Genossenschaft ein engmaschiges Netz aus Kiezakteuren auf. Dazu gehören Firmen und soziale Einrichtungen. Es wurde eine Gemeinschaftseinrichtung geschaffen, die zukünftig für Treffen und Feiern zur Verfügung stehen wird. Geplant ist der durch Selbsthilfe unterstützte Umbau einer Hof-Remise zum Frauen-Fitness-(T)raum. Die Gestaltung der Außenanlagen wird mit den Haus- bzw. Hofgemeinschaften zusammen geplant und so weit wie möglich auch umgesetzt. Durch diese umfassenden Maßnahmen konnte der erworbene Bestand im Bezirk Kreuzberg deutlich stabilisiert werden. Leerstände wurden beseitigt und stattdessen eine komplette Vermietung erreicht. Zugleich stieg die Wohnzufriedenheit. Und es wurde erreicht, dass die türkischstämmigen Mitglieder und Mieter dem genossenschaftlichen Handeln und der Unternehmenspolitik mehr vertrauen. Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft wächst stetig. Würdigung der Jury Die noch junge Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG zeigt in ihrer Strategie einen vorbildlichen Ansatz zur Integration und greift damit eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe auf. Bereits bei der Übernahme kommunaler bzw. mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbestände in Berlin Kreuzberg hatte die Genossenschaft begonnen, die türkischstämmigen Mieter mit dem genossenschaftlichen Wohnen vertraut zu machen. Schlüssel zum Erfolg sind die konsequente Zweisprachigkeit sowie mehrere Mitarbeiter, die selbst türkischstämmig sind und ihre kulturellen Kompetenzen einbringen. Alle Mitglieder können sich an Projekten zur Entwicklung der Genossenschaft und ihres Quartiers in Selbstbestimmung und Selbsthilfe beteiligen. Durch das gegenseitige Verständnis und die gemeinsamen Aktionen wächst die von den unterschiedlichen Kulturen geprägte Nachbarschaft zusammen. Im Themenkomplex unternehmerische Gesamtstrategie wurde die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Berlin für ihren Beitrag "Strategischer Baukasten: Fit für die Zukunft" ausgezeichnet. Zusammenfassung Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG zeigt in ihrem Wettbewerbsbeitrag die Vielfalt ihrer strategischen Ansätze. Sie hat ein Baukastensystem entwickelt, dessen einzelne Elemente den Mitgliedern ein sicheres und qualitativ hochwertiges Wohnen und Leben in der Genossenschaft ermöglichen. Damit übernimmt die Genossenschaft eine aktive Rolle, um im gesellschaftlichen und sozialen Wandel bestehen zu können. Die Bausteine des Baukastens umfassen die marktgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ebenso wie die Entwicklung besonderer Dienstleistungsangebote und reichen bis hin zur Altersvorsorge und eigentumsähnlichen Wohnmodellen innerhalb der Genossenschaft. Das Zusammenspiel der ursprünglichen Leitideen wie Sparen, Bauen und Wohnen wird ergänzt durch Service, Sicherheit und Vielfalt, wobei lokale quartiersbezogene Aspekte zunehmend an Bedeutung gewinnen. Ob Neubau oder Anpassung: Zielgruppenorientierung ist gefragt Als Thema der marktgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird das generationenübergreifende Wohnen in den bestehenden Häusern und Wohnungen angestrebt. Mit gezielten "Wohnungsanpassungsmaßnahmen im Bestand" sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit mehrere Generationen zusammen leben können. Beim Modernisieren werden ökologische Aspekte berücksichtigt, Stadtwohnungen werden zusammengelegt, um Bedürfnisse von Familien besser erfüllen zu können. Wohnungen für ältere Mitglieder werden ihrem individuellen Bedarf angepasst. Darüber hinaus werden Alten- und Demenzwohnprojekte in die Bestände integriert. Bei Neubauprojekten wird darauf geachtet, dass sich unterschiedliche Zielgruppen angesprochen fühlen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden als Wohnform der "Wahlfamilien" realisiert, in denen sich die Bewohner gegenseitig unterstützen und im Alter helfen können. Service wird groß geschrieben Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG fördert ganz besonders die nachbarschaftliche Selbsthilfe. Professionelle Nachbarschaftshilfe mit kostenfreien Angeboten wie Begleitung, Einkaufsdiensten oder Lieferservice in dezentralen Concierge Servicebüros

wird als Ergänzungsangebot verstanden. Die Genossenschaft baut Treffpunkte für ihre Mitglieder aus, um der Vereinzelung der Bewohner entgegenzuwirken. Das jüngste Projekt ist ein Café-Treffpunkt, der in Kooperation mit einem benachbarten Wohnungsunternehmen seit 2007 ehrenamtlich geführt wird. Familien werden durch den genossenschaftlichen Kindergarten, Schularbeitszirkel und Ferienbetreuung unterstützt. Auch Ferienfreizeiten in den genossenschaftseigenen barrierearm gestalteten Gästewohnungen in Warnemünde sind ein Baustein des Service-Ansatzes. Absicherung fürs Alter Mit einer eigenen Spareinrichtung ermöglicht die Genossenschaft ihren Mitgliedern, im Rahmen der staatlich bezuschussten "Riester-Rente" für ihr Alter vorzusorgen. Die Zeichnung freiwilliger Anteile mit zusätzlicher Dividende hat zusammen mit dem geplanten Angebot von "Wohn-Riester" als Kombinationsangebot Pilotcharakter. Ebenso können die Bewohner Mieten im Voraus zahlen, um im Alter kostengünstiger zu wohnen. Ein genossenschaftliches Dauerwohnrecht ermöglicht einzelnen Mitgliedern ein eigentumsähnliches Wohnen. Außerdem strebt die Genossenschaft an, den Mitgliedern Ratensparmöglichkeiten mit anschließendem Auszahlsparen anzubieten. Würdigung der Jury Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hat eine beispielgebende Unternehmensstrategie entwickelt, die vielseitig und flexibel angepasst werden kann. Ein Baukastensystem mit unterschiedlichen Einzelbausteinen wie Bauprojekten zur Weiterentwicklung des Bestandes, umfassenden Service- und Dienstleistungen oder Spar- und Rentenmodellen ermöglicht ein flexibles unternehmerisches Handeln. Unter den Einzelbausteinen ist besonders die Möglichkeit hervorzuheben, zusätzliche Genossenschaftsanteile zur aktiven Altersvorsorge zu erwerben. Die einzelnen Bausteine können je nach Entwicklung am Wohnungsmarkt und nach den Bedürfnissen der Mitglieder kombiniert und verändert werden. Dabei ist die Genossenschaft bemüht, vor allem auch ihre am Wohnungsmarkt nicht unproblematischen Bestände der 1950er bis 1960er Jahre zu entwickeln und an die Nachfrage der Mitglieder anzupassen. Mit dem Baukastensystem verbindet die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ihre traditionellen Werte mit den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels.

<https://bbu.de/beitraege/zwei-bbu-mitglieder-mit-genossenschaftspreis-wohnen-von-gdw-und-bmvbs-ausgezeichnet>