



WohnenPLUS – Wohnen verbunden mit Dienstleistungen

Innovative Wege in der Quartiersentwicklung durch Genossenschaften

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der demografische Wandel und geänderte Ansprüche an die Gestaltung des persönlichen Lebensumfelds sowie der gestiegene Wunsch nach regionaler Partizipation weisen neue Herausforderungen für die Arbeits-, Wohn- und Lebensbedingungen vor Ort auf. Um die Wirtschaftskraft, bezahlbaren Wohnraum und eine erweiterte Infrastruktur nachhaltig sicherzustellen, sind neben den Kommunen auch Bürger, Vereine, Kirchen und Stiftungen sowie Unternehmen selbst gefragt aktiv zu werden. Getreu dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe können regionale Kooperationen in Form von eingetragenen Genossenschaften (eG) helfen diese Anforderungen auf wirtschaftlicher Basis im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung zu gestalten, die Bildung von Netzwerken zu fördern sowie eine solide Finanzierung und die Beteiligung der Akteure vor Ort sicherzustellen.

Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

Seitens des Baden-Württembergischen Genossenschaftsverbands (BWGV) stehen dabei integrierte (Wohn-) Baukonzepte zur nachhaltigen Entwicklung im Fokus. Entsprechend stellt der BWGV aktuell drei zukunftsweisende Ausgestaltungsmöglichkeiten vor:

Modell 1: Bau bzw. Erwerb und Betrieb eines oder mehrerer Häuser als Genossenschaft

Modell 2 Gründung einer Dach- und/oder Dienstleistungsgenossenschaft zum Management mehrerer Einheiten und kleiner Quartiere

Modell 3: Ganzheitliche, genossenschaftlich organisierte Quartiers-/Stadtteilentwicklung

Die Integration eines wirtschaftlichen Pfeilers (z.B. Laden, Café, Mobilitätsangebote, Energiekonzepte, Kulturangebote) ist ein wesentlicher Aspekt, um den langfristigen Fortbestand zu sichern und eine rasche Einbindung aller Beteiligten zu ermöglichen. Diese Partizipation ist essentiell für eine erfolgreiche Projektabwicklung von der Planung über die Konzeption bis zur Weiterentwicklung des jeweiligen Quartiers. Erfolgsversprechende Optionen hinsichtlich der Nutzung des genossenschaftlichen Hauses können Handwerksbetriebe, gastronomische Angebote, medizinische/pflegerische Dienstleistungen oder Co-Working-Spaces – alles stets verbunden mit bezahlbarem (und sozialem) Wohnraum als Basis – sein. Für diesen Zweck bietet sich der Erwerb, Neubau oder auch die Umnutzung bestehender Gebäude an.

WohnenPLUS-Genossenschaften verstehen sich als integrative Konzepte, die den Aspekt des Wohnens mit Dienstleistungen koppeln. So werden Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen – für junge Familien und Senioren, für Menschen mit Behinderung oder sozial Benachteiligte sowie für innovative Projekte und Startups. Das ist gelebte Vielfalt im Quartier. Und das

schafft Mehrwerte, die meist auch über die einzelne Einheit hinaus in das gesamte Quartier wirken können oder die via Konzeptausschreibung entsprechend auch wirken sollen. Damit werden mit WohnenPLUS-Genossenschaften Versorgungslücken in der erweiterten Daseinsversorgung auf dem Land und in der Stadt geschlossen sowie bezahlbarer Wohnraum ermöglicht und darüber hinaus (Modell 2 und 3) Dienstleistungen zum (Beteiligungs-) Management bereitgestellt. WohnenPLUS-Genossenschaften fungieren somit als „Vierte Säule“ der Wohnungswirtschaft. Sie können neben den bewährten Trägern aus dem privaten, kommunalen und wohnungsgenossenschaftlichen Sektor eine tragende Rolle spielen, indem diese bürgerschaftlich getragenen Projekte zum einen eine weitere Organisationsform darstellen und zum anderen als Dachgenossenschaft eine elegante Lösung zum Aufbau von kooperativen Strukturen zwischen allen beteiligten Akteure bieten.

Mehrwerte von WohnenPLUS-Genossenschaften

Ein essentieller Vorteil der Firmierung in der Rechts- und Unternehmensform der eG ist die verbindliche und nachhaltige Einbindung der Akteure vor Ort mit allen Rechten und Pflichten einer eG. Das unterstützt eine ganzheitliche und nachhaltige Perspektive auf das Quartier. Der Nutzen der genossenschaftlichen WohnenPLUS-Initiativen kommt somit zumeist nicht nur den Genossenschaftsmitgliedern, sondern auch den Menschen im Umfeld zu Gute. Die Genossenschaft erzielt damit auch positive externe Effekte und trägt dadurch zur Förderung der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung bei. WohnenPLUS-Genossenschaften schaffen Angebote, die auf das Leistungsspektrum der etablierten Wohnungswirtschaft (private Investoren, kommunale Gesellschaften, Wohnungsbau-genossenschaften) aufbauen und zugleich, durch das bürgerschaftliche bzw. generell erweiterte Engagement, noch darüber hinausgehen. Der Förderauftrag von WohnenPLUS-Modellen bezieht sich sowohl auf bezahlbaren Wohnraum als auch auf den über das einzelne Objekt hinausgehenden Mehrwert. Die Schaffung und Sicherstellung lokaler Infrastruktur, die Daseinsvorsorge im Quartier, auch besondere Wohnformen und die Schaffung von Orten zur Stärkung des sozialen Austausches im nachbarschaftlichen Umfeld sowie nicht zuletzt die Förderung innovativer Unternehmen und zukunftsweisender Arbeitsformen können dazu gehören. Dementsprechend ist es wichtig, dass die Politik bei Ausschreibungen neuer Bebauungsgebiete die angesprochenen Aspekte explizit einfordert, so können die Genossenschaften ihr inhärentes Potential im Rahmen der Stadt- und Landentwicklung entfalten.