

Gemeinwesenökonomie im Dilemma sozialer Erfordernisse und Wirtschaftlichkeit

Die Wohnungsgenossenschaft »Am Beutelweg eG« gilt als bundesweites Modell für gelungene Quartiersentwicklung verbunden mit neuen Formen der Gemeinwesenökonomie. Erweitert wird dieser jahrelang unter schwierigen Bedingungen arbeitende Ansatz seit Neuem mit einer beispielhaften Ergänzung: einer Private-Public-Partnership-Strategie zwischen Wohnungsgenossenschaft und der Stadt Trier.

Maria Ohlig, Herbert Schacherer, Bernd Steinmetz, Redaktion Genossenschaften ● Bei der Gründung der Wohnungsgenossenschaft am Beutelweg eG im Jahre 1991 war Trier-Nord ein »Sozialer Brennpunkt« mit allen äußeren Zeichen eines solchen. Es gab u.a. einen hohen Sanierungsstau im Wohnbestand. Die Wohnungen in den ehemaligen Kasernen am Beutelweg, die sich damals im Besitz des Bundes befanden, waren marode, nie grundsaniert worden, ohne Bäder und Zentralheizungen. Die BewohnerInnen hatten sich notdürftig darin eingerichtet und versucht, mit eigenen Mitteln das Beste daraus zu machen. Der überwiegende Teil der Bewohnerschaft war abhängig von staatlichen Transfergeldern, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld. Die statistischen Daten belegen auch heute noch, dass in diesem Stadtteil überdurchschnittlich viele Kinder, viele Menschen ohne Schulabschluss und Ausbildung, viele Erwerbslose, viele Menschen in Armut leben.

Die Ausgangsfrage des Engagements bei Genossenschaftsgründung lautete:

- Wie lassen sich die Lebenssituation und die Lebensperspektive der Familien und Einzelpersonen in einem sozialen Brennpunkt nachhaltig verbessern?
- Welche Ressourcen und Aktivierungspotenziale im sozialen Brennpunkt können genutzt werden?

Das Genossenschaftsmodell erschien als der überzeugendste Ansatz, die soziale Situation der Menschen in Trier-Nord zu verbessern und diese gleichzeitig in die Verantwortung für den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Als Genossenschaftsmitglieder genießen alle Mietparteien lebenslanges Wohnrecht, bestimmen die Geschicke des Gemeinschaftsunternehmens durch Sitz und Stimme in der Generalversammlung mit und werden zu Miteigentümern.

Genossenschaftliche (Selbst-)Hilfe

Die Initiatoren der WOGEBE haben sich für die Unternehmensform der Genossenschaft als ein Gemeinschaftsunternehmen mit Mitgliedern entschieden, die zugleich Kunden sind und an deren Bedarf sie sich vorrangig orientieren sollte. Die Gründung einer Genossenschaft sollte es den BewohnerInnen des Stadtteils ermöglichen, für sich und ihre Familien trotz geringer Kaufkraft am Wohnungsmarkt gute und gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen, eine Gemeinschaftsleistung, die am allgemeinen Markt nicht realisierbar gewesen wäre. Ausschlaggebend für die Wahl der Unternehmensform war, dass die wesentlichen Elemente einer Genossenschaft wie nachbarschaftliche Selbsthilfe, Wirtschaften am örtlichen Markt, unmittelbare Verantwortlichkeit und persönliche Beteiligung der Mitglieder den Vorstellungen der Initiatoren von grundlegendem Wandel im Stadtteil am Nächsten kam.

Die Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg wurde 1991 zunächst von zehn engagierten Bürgerinnen und Bürgern gegründet und entwickelte sich in den folgenden Jahren bis heute zu einer Wohnungsgenossenschaft mit rund 700 Mitgliedern. Zunächst hat die WOGEBE die bundeseigenen ehemaligen Kasernengebäude Am Beutelweg (100 Wohneinheiten), später städti-



Durch genossenschaftliche Selbsthilfe haben die Häuser der Genossenschaft am Beutelweg eine große Aufwertung erfahren

zialen Situation im Quartier (Kinder- und Jugendarbeit, Gesundheitsprojekte, Beratungs- und Bildungsangebote, Integration von Migranten).

Vielfältige Engagementformen

Zusammenfassend lässt sich die Arbeit der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg als Umsetzung einer

Gefahr einer Überschuldung der WOGEBE abgewendet werden. Diese wurde insbesondere durch die Insolvenz des Tochterunternehmens HVS GmbH zum 31.12.2006 ausgelöst. Sie hatte hohe Verluste für die WOGEBE im Jahr 2006 zur Folge. In dem ab 01.01.2009 umgesetzten Sanierungskonzept wird daher ein Umbau der Finanzierungsstruktur der WOGEBE vorgenommen:

- Deutliche Reduzierung des Kapitaldienstes durch Ablösung zinsteuert Geschäftsbankdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grund und Bodens an die Stadt Trier und der Eintragung von Erbbaurechten zugunsten der WOGEBE sowie durch die Zinsfestschreibung der Landesdarlehen. Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Reduzierung des Kapitaldienstes und ermöglichen einen Eigenkapitalaufbau der WOGEBE in den Folgejahren. Somit kommt eine Strategie zum Tragen, die eine Absicherung des Sozialen Wohnungsbaus durch eine Verminderung der Kosten für Grund und Boden ermöglichen.

- Gewährung von städtischen Zuschüssen, um eine Kompensation von Bewirtschaftungsrisiken und Intensivierung der Sozialen Arbeit der WOGEBE zu ermöglichen. Die Wirksamkeit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes und der Stadtteilentwicklung wurde und wird maßgeblich auch über die Durchführung weiterer Projekte aus dem Bereich nichtinvestiver Maßnahmen im Rahmen des Programms »Soziale Stadt« in Trägerschaft der WOGEBE gestützt.

- Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages sowie eines Zuwendungsvertrages verbunden mit entsprechenden Verkäufen: Hierdurch entsteht zwischen der WOGEBE und der Stadt Trier eine stärkere Verbindlichkeit in der Kooperation. Künftig ist die WOGEBE bei investiven Maßnahmen an die Zustimmung der Grundstückseigentümerin Stadt Trier gebunden. Neben einer quartalsmäßigen Überprüfung, ob die wirtschaftlichen Ziele des Sanierungskonzeptes erreicht werden und turnusmäßig stattfindenden Gesprächsrunden sollen im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung für die Neuvermietung und Konfliktregulierung Verfahren mit der Stadt Trier und der ARGE Trier verbindlich vereinbart werden. Dadurch wird das Ziel unterstützt, die Forderungsverluste der WOGEBE zu begrenzen, eine Voraussetzung, um die Wirtschaftlichkeit der WOGEBE dauerhaft erhalten zu können.

Private Public Partnership

Für die weitere Entwicklung des von der WOGEBE bewirtschafteten Wohnungsbestandes und der Stadtteilentwicklung im Rahmen ihrer Trägerschaft des Quartiersmanagements kann die Kooperation von WOGEBE und Stadt Trier mit einem PPP-Projekt (private public partnership) verglichen werden. Es dient dem Ziel einer guten und günstigen Wohnungsverorgung für benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Durch diese Konstruktion wird eine stärkere Beteiligung und Mitverantwortung der Kommune am Prozess sichergestellt. Gleichzeitig entsteht eine wechselseitige Transparenz der Umsetzungsstrategien der Stadtteilentwicklung, gefördert im öffentlichen Interesse. ●

Weitere Informationen: www.wogeb.de

Notwendige Gemeinwesenarbeit

Im Kontakt mit den BewohnerInnen wurde bereits seit Mitte der 70er Jahre Gemeinwesenarbeit (GWA) aufgebaut. Im Anschluss an die Tätigkeit einer studentischen Initiative im Stadtteil entwickelte sich in den 80er Jahren das Bürgerhaus Trier-Nord als bürgerschaftlicher Trägerverein der Gemeinwesenarbeit. Im Rahmen der Arbeit des Bürgerhauses wurde deutlich, dass allein mit den Mitteln Sozialer Arbeit eine grundlegende Veränderung der Lebenssituation der BewohnerInnen nicht möglich ist. Sozialberatung und Gemeinwesenarbeit waren notwendige Ansätze zur Hilfestellung für die Menschen, doch sie reichten allein nicht aus. Es mussten auch die tatsächlichen, objektiven Lebensbedingungen angegangen werden, um menschenwürdige Lebensbedingungen und Teilhabe zu erreichen.

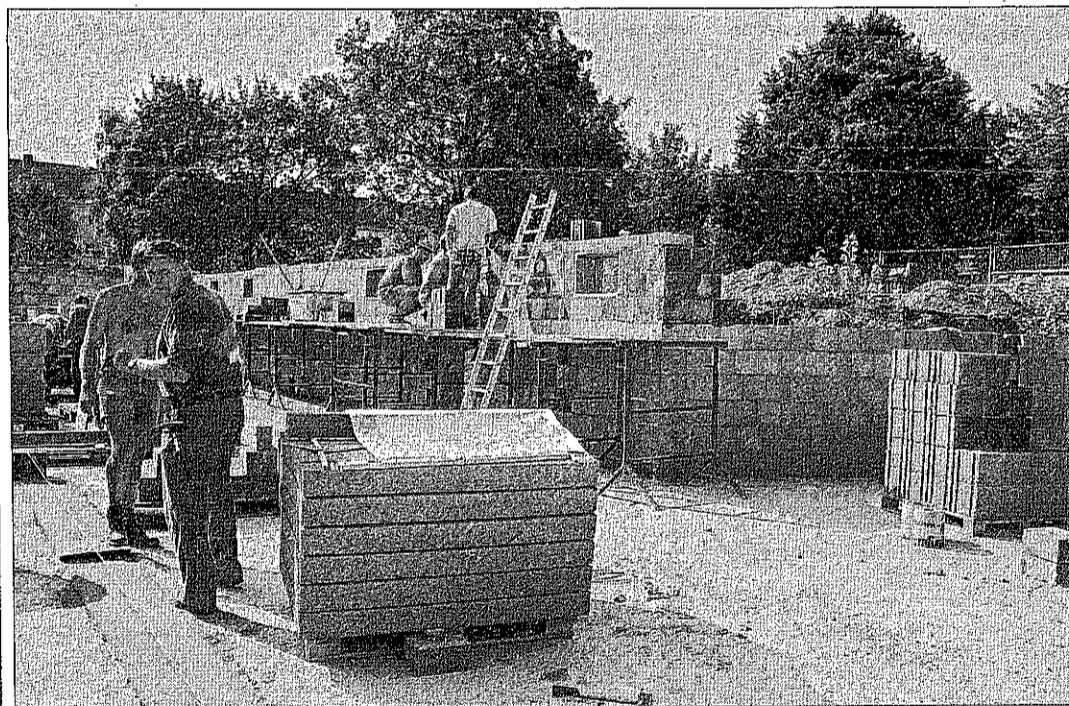
FORTSETZUNG VON SEITE 12

deln ihre begrenzten Kräfte in assoziativen Formen und versuchen durch Kooperation den Zugang zu den eigenen und gemeinsamen Lebensgrundlagen nachhaltig zu sichern« (S. 51).

Bereichernde Veröffentlichung

Berechtigte Kritik an dem Buch von Georg Singe ist, dass an vielen Stellen deutlich wird, dass eine umfassende Gesellschafts- und Wirtschaftstheorie zur Umsetzung des Konzeptes lokaler Gemeinwesenökonomie noch fehlt. Ersatzweise werden politisch sehr unterschiedliche Theorien zur Begründung einzelner Elemente des Konzeptes lokaler Gemeinwesenökonomie herangezogen. Trotzdem stellt die Veröffentlichung von Eisen eine erhebliche Bereicherung dar und zwar sowohl unter dem Blickwinkel des Zusammentragens zahlreicher Bausteine der Solidarischen Ökonomie als auch für die Weiterentwicklung gemeinwesenorientierter Ansätze Sozialer Arbeit. Dass zudem genossenschaftlichen Ansätzen (S. 256-314) unter diesem speziellen Blickwinkel ein breiter Raum eingeräumt wird, eröffnet für die Umsetzung einer lokalen Gemeinwesenökonomie wichtige neue Perspektiven. Vielleicht werden hier Dämme (Blockaden) brechen? ●

Elsen, Susanne: Die Ökonomie des Gemeinwesens. Sozialpolitik und soziale Arbeit im Kontext von gesellschaftlicher Wertschöpfung und -verteilung, Weinheim (Juventa Verlag) 2007, 352 S., 32 EUR



Selbsthilfe im Wohnbereich kann auch Einsatz der Muskelhypothek bedeuten

sche Wohnungen (300 Wohneinheiten) und im Zusammenhang mit dem Abzug des französischen Militärs in den 90er Jahren frei gewordene Konversionsgebäude erworben. Im Jahr 2009 beläuft sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft auf etwa 500 Wohneinheiten, beinahe ausschließlich im benachteiligten Gebiet von Trier-Nord.

Wirtschaftliche Erfolge im Stadtteil

Durch die erfolgte Wohnraumsanierung und den Neubau von Wohnungen im Stadtteil konnte eine grundlegende Verbesserung der Lebenssituation von ca. 1.500 BewohnerInnen erzielt werden. Rund 350 StadtteilbewohnerInnen konnten im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen, Arbeits- und Ausbildungsverhältnissen, Praktika und Projekten in Beschäftigung gebracht werden bzw. ihre Beschäftigungsfähigkeit verbessern. Auch wurde eine dauerhafte Verbesserung der Infrastruktur durch Maßnahmen der »Sozialen Stadt« in Angriff genommen und in großen Teilen realisiert.

Insgesamt war nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in diesen über Jahrzehnte vernachlässigten Stadtteil ein Kapitaltransfer in Höhe von über 50 Mio. EUR erfolgt, ein bedeutsamer investiver Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil. Das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils und das Image von Trier-Nord haben sich dadurch deutlich verbessert. Ein Netzwerk der lokalen Akteure hat sich etabliert und arbeitet gemeinsam an der weiteren Verbesserung der so-

Kreislaufwirtschaft im Stadtteil mit nachhaltiger Wirkung bezeichnen, als eine Gemeinwesenökonomie, die lebensdienliche Ziele statt eines »Wirtschaftens um jeden Preis« verfolgt. Es ist ein Beispiel dafür, wie politische Verantwortung durch das Engagement von Privatpersonen übernommen wurde, die die Zuständigkeit für Problemlösungen nicht allein bei der Kommune sahen. Es ist – bei allen wirtschaftlichen Schwierigkeiten der WOGEBE in der Folge – auch für die Bewohnerschaft ein ermutigendes Beispiel dafür, dass sich dauerhaftes Engagement lohnt. BewohnerInnen, die sich über 15 Jahre kontinuierlich engagieren, bezeugen, dass sie auf jeden Fall in der Genossenschaft wohnen bleiben wollen und stolz sind, von Anfang an bei dieser Entwicklung mitgeholfen zu haben.

Ab dem 01.01.2009 wurde aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten der WOGEBE die Finanzierungsstruktur verändert. Ohne Eingriffe in die organisatorische Grundstruktur vorzunehmen, ist im Jahr 2008 unter maßgeblicher Beteiligung der Stadt Trier und des Landes Rheinland-Pfalz eine wirtschaftliche Sanierung der WOGEBE erfolgt, die dieser über einen Sanierungszeitraum von 15 Jahren ermöglicht, eine angemessene Eigenkapital- und Liquiditätsentwicklung zu erreichen und damit die Existenz der Genossenschaft im öffentlichen Interesse langfristig zu sichern.

Finanzielle Konsolidierung

Durch die Zusammenarbeit mit der Stadt konnte die