

Zukunft Wohlfühlen Sicherheit

Preisträger

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, Berlin

Thema: Aus Mieter/innen werden Miteigentümer -
Integration, Identität und Beschäftigung fördern

Daten

Größe der Genossenschaft 432 WE

Gründung 2000

Stadt Berlin, 3.400.000 EW

Bundesland Berlin

Projekt läuft seit 2005

Kontakt www.am-ostseeplatz.de
Ansprechpartner Richard Schmitz, Vorstand
Tel. (030) 41935782

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG zeichnet sich dadurch aus, dass sie landeseigene und kommunale Wohnungsbestände übernommen und sozialverträglich modernisiert hat. Dabei nimmt sie die Integrationsverpflichtung sehr ernst, da viele der Bewohnerinnen und Bewohnern der erworbenen Bestände einen Migrationshintergrund haben.

Übernahme von
öffentlichen
Wohnungsbeständen

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG wurde im Jahr 2000 von Mietern der Wohnanlage am Ostseeplatz in Berlin (Prenzlauer Berg) gegründet. Diesen Wohnungsbestand begann die Genossenschaft in soziokultureller, energetischer und bautechnischer Hinsicht modern und nachhaltig umzugestalten. In den folgenden Jahren wurden weitere Bestände erworben. Dazu gehörten auch 15 Häuser



mit 1888 Wohnungen, die 2007 von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH übernommen wurden und derzeit ebenfalls sozialverträglich modernisiert werden. Ausdrückliches Ziel ist es, die sozialen Kompetenzen der Bewohnerschaft, insbesondere der Frauen, für die gemeinschaftliche Entwicklung des Wohnungsbestandes zu nutzen. 60 % 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 die Genossenschaft türkischstämmiges Personal. In Kreuzberg unterstützen eine Kauffrau für Bürokommunikation, ein Mieterbetreuer, ein Praktikant der Immobilienwirtschaft sowie ein Hausmeister die Bindung der türkischen Mitglieder und Mieter an die Genossenschaft. Alle Dienstleistungen werden nach Möglichkeit zweisprachig (deutsch/türkisch) angeboten. Durch die zweisprachige Kommunikation ist es nun möglich, sich über Sachfragen und soziale Belange intensiv zu verständigen. Hauptsächlich wird im persönlichen Einzel- oder Gruppengespräch der Kontakt zu den Mitgliedern oder Mietern gesucht.



» Wir merken, dass auch in Fragen der Instandhaltung und Sanierung unser zweisprachiger Ansatz aufgeht. Die türkischen Mitglieder und Mieter wenden sich sehr gerne an unsere türkischsprachigen Mitarbeiter in allen Fragen rund um die Wohnung. Viele türkische Haushalte haben ein anderes Wohnverhalten, zum Beispiel wird viel häufiger und in größeren Mengen gekocht. Hierdurch kommt es zu einer stärkeren Beanspruchung der Küche, auch muss anders gelüftet werden. Über solche Dinge können wir uns nun viel besser verständigen.«

Richard Schmitz, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG



Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG



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 Wohnungen und an die Genossenschaft zu binden.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht war es wichtig, die Instandhaltung massiv voranzutreiben und den Leerstand von Wohnungen zu beseitigen. Am Naunynkiez standen zum Zeitpunkt der Übernahme insgesamt mehr als 10 % der Wohnungen leer. Zurzeit findet die schrittweise Komplett-sanierung 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. Damit die Gebäude tatsächlich instand gehalten werden, wurde ein Hausmeister eingestellt, der vor Ort wohnt und die Bewohner persönlich kennt.

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 zum Beispiel Firmen und soziale Einrichtungen. Es wurde eine genossenschaftliche Gemeinschaftseinrichtung geschaffen, die die Mitglieder und Mieter zukünftig für Treffen und Feiern nutzen können. Geplant ist für das kommende Jahr der durch Selbsthilfe unterstützte Umbau einer Hof-Remise zum Frauen-Fitness-(T)raum. Derzeit verhandelt die Genossenschaft mit einer Privatinitiative über den Umbau von Kellerräumen zu einer Frauen-Kickbox-Schule.

Die Gestaltung der Außenanlagen wird mit der jeweiligen Haus- bzw. Hofgemeinschaft zusammen geplant und so weit wie möglich auch umgesetzt.

Durch die umfassenden Maßnahmen der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG



»Die typische Kreuzberger Mischung, dass ärmere und reichere Menschen, Deutsche und Ausländer zusammen in einem Kiez wohnen, bleibt durch den Verkauf der Häuser an die Genossenschaft erhalten. Weder werden Wohnungen luxussaniert, noch vernachlässigt. So können sich unterschiedliche Menschen hier im Kiez einrichten. Toll fände ich es, wenn nach und nach immer mehr Mieter unserer Häuser der Genossenschaft beitreten würden.«

Hajo Bülow, Mitglied der Ostseeplatz eG

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 der Genossenschaft können sich an verschiedenen 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.

Zukunft Wohlfühlen Sicherheit

Preisträger

Braunschweiger Baugenossenschaft eG, Braunschweig

Thema: Ein Seniorenzentrum bewegt die Stadt

Daten

Größe der Genossenschaft 7000 WE

Gründung 1887

Stadt Braunschweig, 245.000 EW

Bundesland Niedersachsen

Projekt läuft seit 2005

Kontakt www.baugenossenschaft.de
Ansprechpartner Andreas Gehrke, Öffentlichkeitsarbeit
Tel. (0531) 24130

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG bettet die marktgerechte Weiterentwicklung ihrer Bestände in eine umfassende Unternehmensstrategie ein, in der auch besondere Serviceleistungen und eine beengungsorientierte Öffentlichkeitsarbeit verankert sind.

Der demographische Wandel ist auch innerhalb der Genossenschaft bereits spürbar. Daher möchte die Genossenschaft ihren Mitgliedern, die älter oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, attraktiven Wohnraum bereitstellen. Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG hat infolgedessen ein Seniorenzentrum realisiert, das nicht nur heutige Ansprüche an eine moderne Pflegeeinrichtung erfüllt, sondern auch wesentliche Elemente der Unternehmensstrategie umsetzt: Es ist eine markt- und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Wohnraums. Gleichzeitig trägt es zur Entwicklung des Quartiers bei, führt die Generationen zusammen und stellt einen Mittelpunkt für die Seniorenarbeit in der Genossenschaft dar.

