

Sanierungsgebiet Rathausblock

Freitag,
15.06.2018
16-20.30 Uhr

Wer soll auf dem Areal künftig wohnen? Wie wird gewohnt?

Gemeinwesen im Quartier?

Für wen wird gebaut?

gemeinschaftliches Wohnen Jugendfreizeit Inklusion KITA vielfältiges Wohnen GENERATIONENWOHNEN betreutes Wohnen Barrierefreiheit

Das Bezirksamt und die AG Wohnen und Soziales des Rathausblocks laden Sie herzlich ein.

Dokumentation

Werkstatt Wohnen und Soziales

Freitag 15. Juni 2018, 16.00 – 20.30 Uhr

Version: 1.1

Impressum

Dokumentation der Werkstatt Wohnen und Soziales im Sanierungsgebiet Rathausblock vom 15.06.2018

Die Veranstaltung wurde gemeinsam mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sowie der Arbeitsgruppe (AG) Gewerbe und Kultur des Rathausblocks vorbereitet.

Diese Dokumentation sowie die Präsentationen der Referent*innen und Audioaufnahmen der Vorträge und Diskussionen sind auf der Transparenzplattform des Sanierungsgebietes online unter www.berlin.de/rathausblock-fk abrufbar.

Herausgeber:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Stadterneuerung, Stapl 217
Yorckstraße 4–11
10965 Berlin

Bearbeitung und Organisation:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55
10405 Berlin

Berlin, im Juli 2018

Dokumentation

1. Begrüßung und Einführung	4
2. Sanierungsverfahren Rathausblock – Worum geht es, wo stehen wir gerade? Leitfragen zum Thema Wohnen + Soziales	5
3. Wohnen und Soziales – Arbeit und Inhalte der AG	6
4. Impulsvorträge der einzelnen Gäste	7
Impulsvortrag „Wohnen als Indikator der Sozialen Lage in Berlin“	7
Impulsvortrag „Soziale Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt“	8
Impulsvortrag „Rolle und Rahmenbedingung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“	10
Impulsvortrag „Mehr Gemeinwohl durch Kooperation“	12
Impulsvortrag „Soziale Mischung im Quartier“	14
5. Thementische	15
Thementisch 1: Gemeinwesen im Quartier	15
Thementisch 2: Leistbares Wohnen im Rathausblock	15
Thementisch 3: Kommunale Wohnraumversorgung im Rathausblock	17
6. Vorstellung der Diskussion / Ergebnisse von den Thementischen	21
7. Wie geht es nach der Werkstatt weiter?	21

Für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Nachbarschaftseinrichtungen auf dem sogenannten Dragonerareal im Rathausblock in Kreuzberg werden in Vorbereitung auf ein städtebauliches Konzept für das Gebiet wichtige Themen diskutiert und vertieft.

In Vorbereitung auf die Werkstatt gründete sich die Arbeitsgruppe Wohnen und Soziales, mit der das Veranstaltungsformat gemeinsam entwickelt wurde. Bei der öffentlichen Werkstatt im BVV-Saal waren ca. 50 Teilnehmer*innen anwesend. Neben Mitgliedern der AG Gewerbe und Kultur und interessierten Gästen waren auch Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (Stadtentwicklungsamt und Jugendamt), der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. GmbH, des Kommunikationsbüros Zebralog GmbH, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sowie der Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM) anwesend. Hinzu kamen die eingeladenen Impulsgeber*innen.

1. Begrüßung und Einführung

Jan Korte, Zebralog



Jan Korte von Zebralog führte als Moderator durch die Veranstaltung, stellte die Vortragenden vor und erläuterte den Ablauf der Werkstatt. Im Rahmen der Werkstatt sollten Bedarfe für Wohnen und Soziales anhand verschiedener Impulsvorträge und in Gruppenarbeit gemeinsam diskutiert werden, um für das weitere Verfahren im Rathausblock wichtige Erkenntnisse zu gewinnen und die Ausschreibung einer Studie (oder Studien) ‚Wohnen und Soziales‘ zu konkretisieren.

2. Sanierungsverfahren Rathausblock – Worum geht es, wo stehen wir gerade?

Leitfragen zum Thema Wohnen + Soziales

Christa Haverbeck, Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg



Christa Haverbeck stellte für alle, die mit dem Stand des Verfahrens noch nicht vertraut waren, den Arbeitsprozess im Sanierungsgebiet Rathausblock vor. Das Dragonerareal ist eine große Potenzialfläche für die Neuschaffung von zusätzlichen Flächen für Wohnen, Gewerbe und Kultur mit sensiblem Umgang des vorhandenen Denkmalstatus. 2019 soll dazu ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Ein Bau- und Nutzungskonzept soll hierfür die Rahmenbedingungen definieren und Aussagen zu den drei Schwerpunktthemen treffen:

- baukulturelles Erbe und Geschichte,
- Bestand und Bedarfe für Gewerbe und Kultur sowie
- Wohnen und Soziales.

Wichtig ist dabei die Partizipation und Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft sowie die Herrichtung des Kiezraums für die gemeinsame Arbeit am Sanierungsverfahren und nachbarschaftliche Treffen auf dem Dragonerareal. Derzeit erfolgt in Kooperation mit der Zivilgesellschaft die Grundlagenermittlung für das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Dragonerareals. In Arbeitsgruppen werden Themen zum baukulturellen Erbe, zur Geschichte des Ortes, zu Gewerbe & Kultur, Wohnen & Soziales sowie zur Kooperationsvereinbarung diskutiert und vertieft. Z.B. werden Veranstaltungen und Studien gemeinsam vorbereitet. Zukünftig werden auch weitere Themen wie Klima/Grün/Energie und Verkehr/autoarmes Quartier eine wichtige Rolle spielen.

Die Werkstatt Wohnen und Soziales sollte für dieses Thema eine weitere Studie vorbereiten und Arbeitsaufträge dazu konkretisieren. Die Impulsvorträge gaben einen inhaltlichen Input und Denkanstöße für den gemeinsamen Austausch zur Entwicklung auf dem Dragonerareal. Sie dienten als Vorbereitung für die anschließend vertiefende Arbeit an den drei Thementischen „Gemeinwesen im Quartier“, „Leistbares Wohnen im Quartier“ und „Kommunale Wohnraumversorgung im Rathausblock“.

3. Wohnen und Soziales – Arbeit und Inhalte der AG

Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH, Sanierungsbeauftragte für den Rathausblock



Ulrike Dannel berichtete stellvertretend für die Arbeitsgruppe von der bisherigen Arbeit in der AG Wohnen und Soziales. Bereits im Februar 2018 wurde zu einem ersten AG-Treffen eingeladen, an dem viele Interessierte teilnahmen. Seither fanden drei Arbeitsrunden statt. Nach Besprechungen zu thematischen Schwerpunkten und Arbeitspaketen wurde gemeinsam das Format der Werkstatt Wohnen und Soziales vorbereitet und die Impulsgeber*innen ausgewählt. Themen, die nicht im Rahmen der Werkstatt vertieft werden konnten, wurden als Aufgaben für weitere Arbeitsschritte in einem sogenannten Themenspeicher gesammelt. An der AG nehmen das bezirkliche Stadtentwicklungsamt, die Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N., die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Initiativenvertreter*innen und sowie weitere Interessierte Vertreter*innen der Zivilgesellschaft teil.

4. Impulsvorträge der einzelnen Gäste

Alle Referent*innen beschäftigten sich mit dem Thema Wohnen und Soziales und gaben eine thematische Einführung für die später zu bearbeitenden Themen. Die Vorträge sollten darüber hinaus Impulse für das Dragonerareal sein und alle Beteiligten auf eine gemeinsame Wissensbasis bringen. Die inhaltlichen Rückfragen aus dem Publikum sind in die Dokumentation der Impulsvorträge eingeflossen.

Impulsvortrag „Wohnen als Indikator der Sozialen Lage in Berlin“

Stephan Junker, Mitautor Böckler-Studie „Wohnverhältnisse in Deutschland“ 2017



Stephan Junker berichtete aus dem Forschungsprojekt „Wohnverhältnisse und Wohnversorgungsbedarfe in deutschen Großstädten“ von 2017.¹ Vor dem Hintergrund des Anstiegs von Mietpreisen wurden Wohnverhältnisse und Wohnversorgungsbedarfe auf Basis von Daten des Mikrozensus von 2014² analysiert. Einen Fokus bildeten Leistbarkeitsgrenzen für Mieter*innen mit geringem Einkommen. Der Forschung zugrunde gelegt ist ein relativer Armutsbegriff.³ Die quantitative Untersuchung bezieht sich auf eine größere Maßstabsebene und kann bisher noch keine kleinräumigeren Aussagen abbilden.

*Analyse der Wohnverhältnisse*⁴ – Es konnte ein Einfluss des Einkommens auf die Wohnverhältnisse festgestellt werden. Die Mikrozensus-Daten zeigen, dass Menschen mit höherem Einkommen generell pro Kopf mehr Wohnfläche zur Verfügung haben und in besser ausgestatteten Wohnungen leben. Dies gilt insbesondere für Neubauten. Entsprechend tragen Haushalte mit geringerem Einkommen eine weitaus höhere Mietbelastungsquote als wohlhabendere Haushalte. Für Wohnungen mit geringerem Standard werden mittlerweile relativ hohe Mieten verlangt. Je höher das Einkommen ist, desto leichter wird damit der Zugang zur Wohnungsversorgung. Darüber hinaus beeinflusst das Einkommen auch den Wohnstatus, denn Wohneigentum leisten sich überdurchschnittlich viele Personen mit durchschnittlich höherem Einkommen. Je höher das Einkommen ist, desto sicherer sind damit die Wohnverhältnisse (Untermiete, Miete, Eigentum).

¹ Bearbeitung durch Andrej Holm, Henrik Lebuhn, Stephan Junker, Kevin Neitzel. Den Bericht aus dem Forschungsprojekt finden Sie unter https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf.

² Der Mikrozensus stellt u.a. alle vier Jahre Daten zu Wohnsituation bereit. Die Daten werden im Rahmen einer Haushaltsbefragung erhoben.

³ Der Begriff der relativen Armut bezeichnet eine Unterversorgung an Gütern jeglicher Art (materiell, kulturell und sozial) im Vergleich zum jeweiligen sozialen Umfeld eines Menschen. Der Begriff basiert auf der Vorstellung sozialer Ungleichheit und bemisst sich in der fehlenden materiellen und soziokulturellen Teilhabe.

⁴ Indikatoren für Wohnverhältnisse sind die Wohnqualität (Ausstattung, Bauzustand, Wohnungszuschnitt), die Wohnfläche (Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch), der Wohnstatus (Rechtsverhältnis, Gestaltungsmöglichkeiten) sowie die Wohnkosten (Miethöhe, Mietbelastungsquote).

In Berlin sind Wohnkosten und Einkommen von 1991 bis 2015 angestiegen. Allerdings ist die Steigerung der Mietkosten bei Neuvermietung und Bestandsmieten im Vergleich zum durchschnittlichen Einkommen überproportional höher. Eine Mietbelastungsquote von über 30 % des Haushaltsnettoeinkommens gilt als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld (Resteinkommen) zur Deckung der weiteren Lebenshaltungskosten zur Verfügung bleibt, insbesondere bei Menschen mit geringeren Einkommen. Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde festgestellt, dass die mittlere Mietbelastung (Medianwert) aller Großstadthaushalte bei immerhin 27 % liegt. In Berlin hatte bereits 2014 zwischen 40 und 50 % der Haushalte eine Mietbelastungsquote von über 30 %. Die Mietpreisbelastung ist hier höher als im deutschlandweiten Median.⁵

Der Einfluss des Einkommens auf die Wohnverhältnisse verstärkt auch die sozialen Ungleichheiten. Bei Mieter*innen verschiedener Einkommensgruppen wird die Mietbelastung umso höher, desto geringer das Einkommen ist. Es ließ sich auch eine Auswirkung auf die Ungleichheit zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen feststellen. Je höher die Mietzahlung, desto größer der Einkommensverlust. Je größer die Mieteinnahme, desto höher die Rendite bzw. der Vermögensaufbau. „Die Wohnbedingungen sind damit nicht nur ein Spiegel bestehender Ungleichheit, sondern tragen auch selbst durch die hohe Mietkostenbelastung zu einer wachsenden Ungleichheit bei.“

Analyse des Wohnversorgungsbedarfs – In Berlin ist die Anzahl angemessener Wohnungsangebote seit 2007 stark zurückgegangen. Während in 2007 insgesamt 36,2 % aller Wohnungen in der Stadt angemessen angeboten wurden (das entspricht über 100.000 WE), sind es 2015 nur noch 4,5 % (knapp 10.000 WE). Die Angebotsmiete ist im selben Zeitraum von 5,82 €/m² auf 9,05 €/m² nettokalt gestiegen. Im Forschungsprojekt wurde ein klarer Mangel an vor allem kleinen leistbaren Wohnungen festgestellt. Dies umfasst Wohnungen für 1-Personen-Haushalte bis 45 m² und für 2-Personen-Haushalte zwischen 45 bis unter 60 m², die für unter 4 €/m² nettokalt angeboten werden.

Impulsvortrag „Soziale Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt“ **Kerima Bouali, ASUM, Gebietsbeauftragte im benachbarten Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt**



Prozess und Steuerungsinstrumente – Im März 2011 wurde die Südliche Friedrichstadt als Sanierungsgebiet festgesetzt. Die in der 12. Rechtsverordnung formulierten sozialen Sanierungsziele wurden erstmalig 2014 auf Basis einer Sozialstudie konkretisiert und im Juni 2016 vom Bezirksamt beschlossen. Aufbauend auf ei-

⁵ Das Forschungsprojekt hat die Mietbelastungsquote mit zumutbaren 25 % anhand des Nettoeinkommens und der Bruttokaltmiete errechnet. Dies entspricht etwa 30 % der Bruttowarmmiete. Der Koalitionsvertrag von 2016 in Berlin geht von der Bruttowarmmiete aus und gibt eine zumutbare Belastungsquote von 30 % vor.

nem Rundschreiben von SenSW IV (u.a. zur Nutzung von Neubaupotentialen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum) wurde 2017 die Fläche des Sanierungsgebietes zusätzlich als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden die sozialen Sanierungsziele für den Wohnungsbestand konkretisiert. Selbiges soll auch für Neubauvorhaben geschehen. Hier muss geklärt werden, welche wesentlichen Zielsetzungen es für den Bereich Wohnen gibt. Als Steuerungsinstrumente zum Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen kann seit 2017 u.a. die Umwandlungsverordnung und das Vorkaufrecht angewandt werden.

Herausforderung und Ziele – In der Südlichen Friedrichstadt gibt es einen hohen Anteil der ärmeren Bevölkerungsschicht. Gleichzeitig wird das Wohngebiet immer attraktiver. Sanierungsziel für die Südliche Friedrichstadt ist die Stärkung der Wohnfunktion im Quartier bei gleichzeitigem Erhalt bezahlbarer Wohnungen. Dies wird immer schwieriger, da auch die Schaffung von Beherbergungsbetrieben für die Eigentümer*innen in zentraler Lage attraktiver wird. Weitere Ziele sind den Bestand an Sozialwohnungen und städtischem Wohnungsbesitz für eine soziale Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu nutzen sowie den belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbestand bei Neubauvorhaben zu erweitern.

Dafür wurde ein Gutachten zur Analyse und Berechnung des Wohnraumbedarfs im Sanierungsgebiet beauftragt. Im Ergebnis leben knapp ein Fünftel aller Haushalte in überbelegten Wohnungen⁶, davon betroffen sind ca. 2.000 Personen / ein Drittel aller Bewohner*innen (ausschließlich Familien). Dies hängt auch mit den strengen Vorgaben des Arbeitslosengeldes II zusammen. Das Gutachten empfiehlt bei Neubauvorhaben die Einführung eines Wohnungsschlüssels für Sozialwohnungen. Dazu fand im Februar 2018 ein Workshop zu sozialen Sanierungszielen bei Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet statt. Dort wurden folgende Sanierungsziele für den Wohnungsneubau formuliert:

- Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt sind - trotz der Ausweisung als Kerngebiet - möglichst viele Wohnungen zu schaffen.
- Weiterhin ist zu prüfen, wie diesem Ziel planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.
- Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen soll mindestens 30% betragen.
- Insgesamt sollen 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog zum Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018⁷ mit 3 und mehr Zimmern realisiert werden. Ein Wohnungsschlüssel der zu errichtenden Wohnungsgrößen wurde entwickelt.
- Weiterhin ist es Ziel, den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

Die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele bei Neubauvorhaben soll voraussichtlich im Juni 2018 vom Bezirksamt beschlossen werden.

⁶ Dabei handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen, in denen 3-4 Personenhaushalte leben, 3-Zimmer-Wohnungen mit 4-5 und mehr Personen sowie 4-Zimmer-Wohnungen mit 5 und mehr Personen.

⁷ Weiterführende Informationen zu den Wohnungsbauförderbestimmungen (WFB) 2018 und den darin definierten Fördermodellen finden Sie unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>.

Impulsvortrag „Rolle und Rahmenbedingung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“

Jan Robert Kowalewski, Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM)



Die WBM verwaltet rund 30.000 Mietwohnungen und ca. 280.000 m² Gewerbemietflächen in Berlin und ist in den Bezirken Mitte und Friedrichshain der größte landeseigene Immobilienverwalter. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für diese Wohnflächen lag 2017 bei 6,08 €/m². Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft versteht sie sich als Partnerin einer kooperativen Stadtentwicklung und ist dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet. Gemäß Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin sollen in zehn Jahren zwischen 2016 – 2026 10.000 neue Wohnungen durch Ankauf und Neubau geschaffen werden. Neben dem Angebot an Wohnraum vermietet die WBM kleinteilige bis großflächige Gewerbeflächen sowie Büros, Werkstätten, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Pensionen und Hotels. 10% der eigenen Flächen stehen für soziale und kulturelle Nutzungen/Träger*innen wie Kitas, Galerien, Ateliers, Werkstätten, Museen zur Verfügung. Herr Kowalewski stellte beispielhafte Projekte der WBM vor, in denen z.B. teilweise Selbstverwaltung möglich ist, besondere Wohnformen wie Seniorenwohnungen und entsprechende Betreuungsleistungen zusammen mit anderen Träger*innen realisiert wurden, Mieter*innengärten eingerichtet wurden, historisch bedeutsame Gebäude behutsam erneuert und wiedergenutzt wurden oder intensive Beteiligungsprozesse bis hin zu Kooperationsvereinbarungen umgesetzt wurden.⁸

Beiträge für das Dragoner Areal – Die WBM soll abgeleitet aus dem Wohnungsbündnis mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Wohneinheiten auf dem Dragonerareal entwickeln.⁹ Bei der WBM gibt es eine Steuerungsgruppe für komplexe Quartiere sowie bereits ein eigenes Projektteam für das Dragonerareal, um die kommenden Aufgaben vorzubereiten. Herr Kowalewski nannte acht Beiträge der WBM für die Entwicklung des Dragonerareals:

- Kreuzberger Mischung ermöglichen
- geschichtsbewusst planen und entwickeln
- Wohnen günstig und vielfältig gestalten
- Gewerbe in die weitere Entwicklung integrieren
- nachhaltiges Bauen praktisch werden lassen

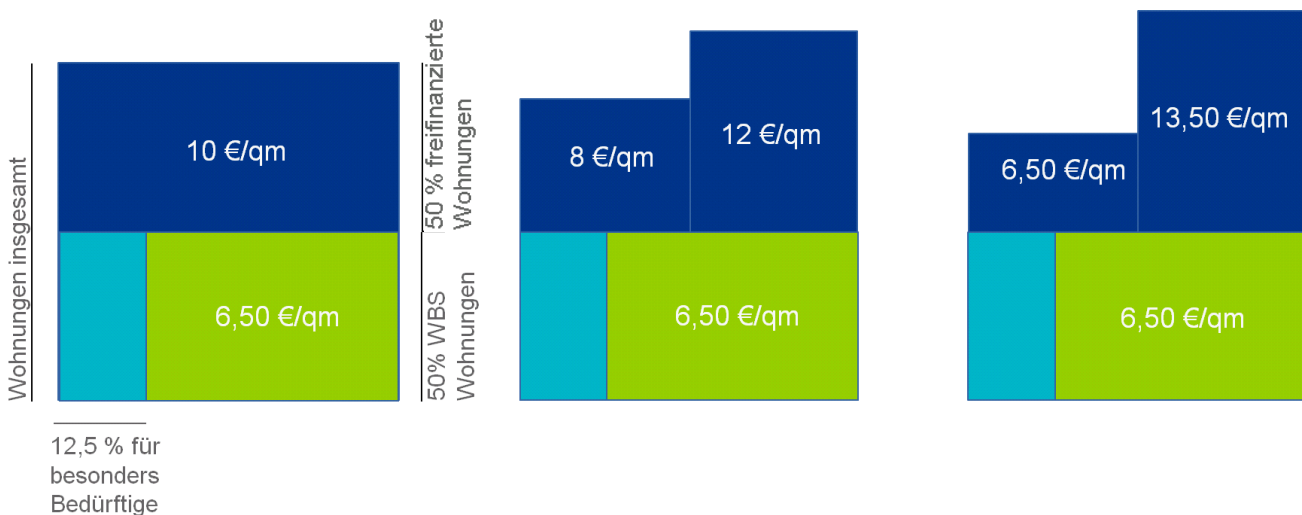
⁸ Die Präsentationsfolien sind der Dokumentation beigelegt.

⁹ Ableitungen aus dem Wohnungsbündnis sind noch keine konkreten Sanierungsziele. In der vorbereitenden Untersuchung wurden zwischen 400 und 500 WE avisiert. Eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für den Bebauungsplan kam auf ca. 380 WE. Diese Studie ist auch Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen.

- selbstverwaltetem Wohnen Raum geben
- Städtebau und Architektur von hoher Qualität entwickeln
- Modellprojekt für kooperative Quartiersentwicklung schaffen

Mietpreisgestaltung – Herr Kowalewski erläuterte, wie sich die Mietpreise zusammensetzen können. Im Rahmen der Projektentwicklung fallen Kosten für den Bodenerwerb, Finanzierungskosten, Planungsrecht, Nutzungs- sowie Gebäudeplanung, die Investitionen in die Gebäude, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten an.¹⁰ Außerdem werden Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsnutzungen sowie besondere Auflagen wie z.B. für Energieeffizienz und Barrierefreiheit finanziert. Diese Investitionen und laufenden Kosten werden durch Mieteinnahmen refinanziert.

Es gibt verschiedene Modelle zur Mietpreisgestaltung. Mindestens 50 % der Wohnungen sollen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen, davon jede vierte für besondere Bedarfsgruppen. Die Einstiegsrente im geförderten Neubau liegt bei 6,50 €/m².¹¹ Eine Mietsteigerung ist alle zwei Jahre auf maximal 0,20 €/m² begrenzt. Die restlichen maximal 50 % der Wohnungen könnten für die Refinanzierung der Kosten auf anfänglich im Durchschnitt 10,00 €/m² begrenzt werden. Wenn der Anteil der Wohnungsmieten unter 10,00 €/m² erhöht werden soll, könnten die freifinanzierten Wohnungen auch anders gestaffelt werden wie z.B. hälftig zu 8,00 €/m² und 12,00 €/m² oder 6,50 €/m² und 13,50 €/m².



Beispielhafte Preisgestaltung von Mietwohnungen der WBM gem. Kooperationsvereinbarung (04/17) (Quelle: Präsentation WBM vom 15.6.2018)

Das Mietpreismodell basiert auf den geförderten 6,50 €/m² Mieten, die erst 2018 novelliert wurden. Ein Modell mit geringeren Mieten müsste auf Landesebene geklärt werden. Herr Kowalewski erklärt, dass Mieten zwischen 4-5 €/m² im Neubau schwer zu realisieren sind. Auch im freifinanzierten Bereich gibt es Rahmenbedingungen. Die Förderbestimmungen untersagen es, freifinanzierte Mieten günstiger anzubieten als geförderte.

¹⁰ Zusätzliche Kostentreiber sind verdichtete innerstädtische Lagen, Bauen im Bestand, Denkmalschutz, Altlasten, aufwendige Verfahren.

¹¹ Gemäß "Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2018 (Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 2018 - WFB 2018 -)" vom 11. Oktober 2017.
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/foerderung/WFB_2018_Amtsblatt.pdf.

Im gemeinsamen Kooperationsprozess soll geklärt werden, welche Wohnungstypen von Menschen mit wenig Geld benötigt werden, wie der Mietenmix gestaltet wird und wie die Gemeinschaftsflächen finanziert werden können.

Kooperative Stadtentwicklung – Die WBM könnte sich eine Kooperationsvereinbarung mit allen Beteiligten (ähnlich dem Haus der Statistik) als Basis für Information und Konsultation, Kooperation und Koproduktion sowie transparente Kommunikation vorstellen. Des Weiteren könnte ein selbstverwaltetes Projekt für zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden. Hier wäre z.B. denkbar, eine Teilfläche im Erbbaurecht an ein existierendes Unternehmen oder an eine neue eigenständige Bauherrengemeinschaft zu übertragen. Die WBM könnte auch für einen Dritten auf Basis eines Generalmietvertrages bauen.

Im Dialog müssen nun mit den verschiedenen Akteuren gemeinsame Ziele gefunden werden. Die WBM möchte dafür in die Verhandlungen zur Kooperationsvereinbarung einsteigen. Es müssen ein Nutzungsprogramm und Machbarkeiten gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin), SenSW, BIM, Bezirksamt und Initiativen entwickelt werden.

Impulsvortrag „Mehr Gemeinwohl durch Kooperation“

Niloufar Tajeri, coop.disco, Mitautorin Projektstudie zum „Aufbau einer/s Beauftragten für gemeinwesen- und gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg“



Ausgangssituation – Im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg soll eine Beauftragtenstelle für gemeinwesen- und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung geschaffen werden. Die Projektstudie befasst sich mit der Zusammenarbeit zwischen kommunalen und zivilgesellschaftlichen Akteuren in der Immobilienentwicklung und den Rahmenbedingungen, wie Gemeinwohl¹² innerhalb einer Gemeinschaft verhandelt werden kann. Sie geht davon aus, dass Gemeinwohl durch Kooperation gefördert wird: Mehr Gemeinwohl durch Kooperation.

Die Immobilienentwicklung leistet durch Erstellung, Nutzung, Erhalt, Instandhaltung, Pflege und Sicherung der Immobilien einen maßgeblichen Beitrag zum Wohlergehen aller Mitglieder einer Gemeinschaft. Bereitstellung von Gemeinnutz findet in Form von Angeboten der Daseinsvorsorge, Pflege, Bildung, Wissenschaft, Kunst und Kultur statt.

¹² „Gemeinwohl meint allgemein das Wohl(ergehen) (...) aller Mitglieder einer Gemeinschaft (...), auch öffentliches Interesse, im Gegensatz zu Privatwohl und Partikularinteresse; es kann auch definiert werden als der allg. Zweck bzw. die gemeinsamen Ziele und Werte (...), zu deren Verwirklichung sich Menschen in einer Gemeinschaft zusammenschließen.“ (Nohlen, Schultze: Lexikon der Politikwissenschaft, 2002)

Genossenschaften, soziale Träger (Stiftungen, Martinswerk, paritätische und kirchliche Träger), selbstverwaltete Projekte, Haus- und Bauvereine etc. gehören zu zivilgesellschaftlichen, gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler*innen. Darüber hinaus gibt es die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) etc., die zu den kommunalen/landeseigenen, gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler*innen gehören.

Analyse – Im Rahmen der Projektstudie wurden vier Aspekte des Gemeinwohls analysiert und abgewogen. Dazu zählen Gemeinnutz, Gemeinwesen, Gemeinschaften und Gemeingut.



Schema zum Abwägungsrahmen des Gemeinwohls (Quelle: Präsentation coop.disco vom 15.6.2018)

In der Studie wurden Kriterien für die Einschätzung der Intensität der Gemeinnützigkeit eines Projektes erarbeitet. Aus der Gemeinnützigkeit lässt sich bewerten, ob eine Wohnung bezahlbar ist, für wen sie zugänglich ist, ob sie langfristig/dauerhaft gesichert werden kann, ob sie an einen Zweck oder Nutzen gebunden ist und ob die Höhe der Mietkosten gedeckelt ist. Kriterien aus dem Genossenschaftsprinzip sind die Reinvestition von Erträgen sowie die Selbstverwaltung und demokratische Governance. Ebenso sollte im Sinne der Nachhaltigkeit schonend mit Ressourcen umgegangen und eine Resilienz hergestellt werden. Der Katalog an Gemeinnutzkriterien soll der zukünftigen Beauftragtenstelle als Orientierung und Abwägungsrahmen für die strategische und begleitende Arbeit dienen. Er soll entsprechend veränderter Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben werden.

In der Projektstudie wurden die Wohnungsbestände als Ressourcen für Gemeingüter im Bezirk analysiert. Drei Viertel der Wohnungen befinden sich in privatem Eigentum. Etwa ein Viertel und damit rund 36.700 Wohneinheiten (WE) befinden sich in gemeinwohlorientiert bewirtschafteten Immobilien (GWI). Den größten Anteil daran haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 14,1 % (21.200 WE). 4,6 % der Wohnungen (6.950 WE) sind temporär belegungsgebundene Sozialwohnungen in privater Eigentümerschaft und 6,1 % gehören nicht eigentumsorientierten Genossenschaften oder zivilgesellschaftlichen GWI's (9.050 WE). Im Bezirk Lichtenberg gibt es im Vergleich allein rund 25 % Genossenschaftswohnungen. Neben den Beständen gibt es auch gemeinwohlorientierte Neubaupotenziale mit ca. 5.000 Wohnungen sowie Transformationspotenziale aus den Beständen durch Kommunalisierung, Rekommunalisierung, selbstverwaltete Modelle, Kooperation, etc.

Als ein besonderes strategisches Ziel für mehr Gemeinwohl benannte Niloufar Tajeri, mehr Möglichkeiten für Kooperation, Mitbestimmung und Mitverwaltung zu schaffen. Dazu sollen Kooperationen zwischen zivilge-

sellschaftlichen GWI's und WBG's etabliert, selbstverwaltete Wohnmodelle und Teilhabe in WBGs ermöglicht und eine Kooperationskultur mit der Verwaltung hergestellt werden.

Zum Abschluss fasste Niloufar Tajeri die wesentlichen Aufgaben für die geplante Beauftragtenstelle für gemeinwesen- und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirk zusammen. Das langfristige Ziel umfasst die Erhöhung des Anteils der gemeinwohlorientierten Immobilien im Bezirk. Sie hob dabei die breitere Etablierung der Gemeinwohlorientierung, die Stärkung der Kooperationsstruktur zwischen kommunalen und zivilgesellschaftlichen GWI sowie die Etablierung einer „dritten“ Eigentümerschaft im Sinne des durch Nutzer*innen und Gemeinwesen gesteuerten Gemeineigentums besonders hervor.

Impulsvortrag „Soziale Mischung im Quartier“

Prof. Nikolai Roskamm, FH Erfurt, Fachgebiet Planungstheorie, Stadtbaugeschichte u. nachhaltiger Städtebau



Mischungsformen – Es gibt verschiedene Formen der Mischung in der Stadt, wie z.B. Nutzungsmischung, soziale oder ethnische Mischung. Nutzungsmischung findet auf verschiedenen Maßstabsebenen statt. Innerhalb von Quartieren, Blöcken und Gebäuden in vertikaler Ebene, aber auch innerhalb von Gebäuden auf horizontaler Ebene. Bei jeder Maßstabsebene treten unterschiedliche Herausforderungen und Schlussfolgerungen auf. Um den Herausforderungen zu begegnen, wurden Rahmenbedingungen wie z.B. DIN-Normen oder Förderrichtlinien definiert.

Als ein negatives Beispiel des planerischen Ansatzes, eine soziale Mischung herstellen zu wollen, beschrieb Nikolai Roskamm das Instrument der Zugangssperre für türkische Migranten nach Wedding, Kreuzberg und Neukölln, welches noch bis 1990 galt. Zum einen funktionierte diese Zugangssperre in der Realität nur schlecht und zum anderen kann man es zu Recht als diskriminierend bezeichnen. Der Versuch einer Ghettoisierung durch ethnische Durchmischung vorzubeugen, wird auch von vielen Wohnungsbaugesellschaften praktiziert. Es muss jedoch konstatiert werden, dass eine Umverteilung nicht automatisch zur Problemlösung führt.

Historische Entwicklung der Mischung – Nikolai Roskamm stellte seine These vor, dass das Mischungsleitbild in der städtebaulichen Debatte zwar als übergeordneter Grundkonsens betrachtet werden kann, dem Leitbild allerdings grundlegende strukturelle Widersprüche inhärent sind. Im Rückblick in die Geschichte des Städtebaus sah der damalige Stadtbaurat von Berlin, James Hobrecht, 1868 das Durchdringungsprinzip des Miteinanderwohnens moralisierend als Allheilmittel für die Behebung der sozialen Schäden an. Im Gegensatz dazu zielte der reformerische und experimentelle Städtebau seit Anfang des 20. Jahrhunderts nicht auf die soziale Mischung, sondern auf das Prinzip der Funktionstrennung, um die bestehende Stadt und damit die „unerträglichen Zustände“ in den Städten zu überwinden. Aber auch die Verfechter einer gegliederten und

aufgelockerten Stadt konnten nicht belegen, dass nur eine funktional getrennte Stadt die Probleme lösen würde, weshalb eine soziologische Perspektive und ein positives Stadtbild einer gemischten und kompakten Stadt sich mehr und mehr durchsetzte. Der Stadtsoziologe Louis Wirth griff den Ansatz der Durchdringung auf und argumentierte mit der Kontakthypothese: Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen entwickeln mehr gegenseitige Toleranz, wenn sie dicht beieinander leben und sozialen Kontakt pflegen. Jedoch trägt dieses Leitbild der Mischung bis heute paternalistische Züge.¹³

Übertragbarkeit – Nikolai Roskamm hob hervor, dass es wichtig ist, bei der Entwicklung des Rathausblocks die verschiedenen Maßstabsebenen für mögliche Mischung zu betrachten. Er folgte der Argumentation, dass auf einem landeseigenen Areal, bei dem kommunale Eingriffsmöglichkeiten bestehen, ein möglichst großes Angebot an günstigen Mieten geschaffen werden muss. Zumal die Entwicklung in den Städten zeigt, dass eigentlich immer nur die ärmere Bevölkerung verdrängt wird. Bei der Betrachtung der größeren Maßstabsebene des Rathausblockes und der umgebenden Nachbarschaft ist die gewünschte Mischung weiterhin gegeben.

Mischung bildet sich in Quartieren im Rahmen eines kontinuierlichen Veränderungsprozesses. Sie ist mit dem Instrument der Stadtplanung nur schwer herzustellen und als Programmatik wenig hilfreich. Nikolai Roskamm empfahl stärker lokales Wissen und Expert*innenwissen zu „mischen“, um die gemeinwohlorientierte Mischung für das Dragonerareal und die Nachbarschaft zu entwickeln.

5. Thementische

Die Erkenntnisse aus den Impulsvorträgen wurden in den Diskussions- und Arbeitsprozess übertragen. Ziel der Kleingruppenarbeit an drei Thementischen war die Begriffsklärung und erste Konkretisierung von Bausteinen für die Ausschreibung der Studie (oder Studien) zu den Bedarfen für Wohnungsneubau und soziale Infrastruktur im Rathausblock.

Thementisch 1: Gemeinwesen im Quartier

Die Moderation übernahm Jan Korte. Als fachliche Unterstützung zum Thema Gemeinwohl waren Ute Fißler vom Jugendamt und Alexander Matthes vom Stadtentwicklungsamt des Bezirks anwesend. Die Diskussionsinhalte wurden thematisch zusammengefasst.

Welche Gemeinbedarfseinrichtungen werden für ein dauerhaft funktionierendes Gemeinwesen im Rathausblock gebraucht?

Am Anfang wurde diskutiert, was zum Gemeinwesen dazu gehört. Das wurde anhand der Struktur, z.B. staatlich finanziert oder selbst verwaltet, und der Nutzungen diskutiert. Neben den bekannten und bereits in den vorbereitenden Untersuchungen genannten Bedarfen (Kita mit 100 Plätzen, Jugendfreizeiteinrichtung) ging es in der Diskussion auch um Angebote, die nicht nur eine Zielgruppe ansprechen. Hier sollten auch neue inklusive Konzepte ohne Zielgruppentrennung betrachtet werden. Als Ansatz dafür wurde ein Integrationshaus genannt, u.a. für Kinder und Jugendliche, Menschen mit Einschränkungen, Sterbende und Tiere. Ein bestehendes Beispiel für ein stadtteilorientiertes Integrationshaus gibt es am Mehringplatz in der Südlichen

¹³ Weiterführende Informationen zum Thema Mischung finden Sie in der Studie zum Leitbild von der „Urbanen Mischung“ unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Urbane_Mischung.pdf.

Friedrichstadt. Spezielle Bedarfe, wie z.B. Integrationsangebote, müssen integriert werden. Der durch den Bezirk angemietete Kiezraum auf dem Dragonerareal sollte in diese Richtung weiterentwickelt werden. Wichtig ist dabei die dauerhafte Sicherung einer Finanzierung dieser Räumlichkeiten.

Es wurde über Anforderungen diskutiert, die sich daraus an die zukünftige Baustruktur im Rathausblock ergeben. Auch jenseits des Kiezraums braucht es „Freiräume“ für die Gemeinwesenarbeit. Da das Gemeinwesen kein starres Gebilde ist, sondern flexibel auf sich verändernde Bedarfe und Anforderungen reagiert werden muss, sollten auch die Räumlichkeiten entsprechend flexibel geplant werden (erst Räume und Strukturen, dann Nutzungen).

*Was wünschen sich die Bewohner*innen?*

Wichtig war den Diskutierenden, dass die Entwicklung des Dragonerareals nicht als „Insel“ gesehen wird. Grundsätzlich sollten Strukturen etabliert werden, die einen „gemeinsamen Spirit“ befördern, und offene Angebote geschaffen werden, die auch die umgebende Nachbarschaft einbeziehen. Als Leitbegriff wird Inklusion genannt. Hierbei geht es darum, gemeinschaftliche Strukturen aufzubauen, bei denen Menschen füreinander eintreten. Wichtig ist auch eine gute Kommunikationskultur. Beispielsweise wäre ein didaktischer Ansatz, anhand der Geschichte des Dragonerareals (z.B. Januaraufstand) eine gemeinsame Kommunikationskultur zu etablieren.

Hier wurde auch die Frage diskutiert, wie man es schafft, dass Menschen für sich und Gemeinwohl Verantwortung übernehmen. In der Diskussion wurde deutlich, dass auf der anderen Seite auch akzeptiert werden muss, dass es Menschen gibt, die nicht so viel Lust auf Gemeinwesen haben und dennoch Teil der Gemeinschaft sind. Hier könnten Bonus-Regelungen entwickelt werden, die engagierten Personen z.B. bestimmte Wohnkosten reduzieren.

Sind neue Konzepte und Ansätze notwendig, um Gemeinwesenarbeit gut zu organisieren?

Das Thema der Selbstverwaltung soll nicht nur für Wohnen, sondern auch für das Gemeinwesen verwirklicht werden. Hier muss geprüft werden, in welcher Form dies umgesetzt werden kann und welche Einrichtungen in dieser Form organisiert werden können. In diesem Zusammenhang geht es auch darum, das Verhältnis von Zivilgesellschaft und Kommune im Gemeinwesen neu zu denken: Die Kommune setzt den Rahmen, der dann kreativ und selbstorganisiert ausgefüllt werden kann. Der Ansatz eines lokalen revolving Fonds, bei dem Erträge aus Nutzungen/Immobilien zur Finanzierung von sozialen Angeboten der Gemeinwesenarbeit genutzt werden, sollte für das Dragonerareal angewendet werden. Das Prinzip der maximalen Raumflexibilität sollte umgesetzt werden.

Welche Modelle und guten Beispiele haben sich bewährt?

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Leitbegriff Inklusion genauer zu erläutern ist.¹⁴ Als gute Ansätze für Gemeinwesenarbeit wurde das Konzept der „Gemeinwohlstärkung“ (Community Building), des Inklusiven Gemeinwesens und das System für solidarischen Ausgleich (Boni Verträge) genannt. Gute Beispiele für kommunale selbstverwaltete Einrichtungen des Gemeinwesens sollten recherchiert und ausgewertet werden.

¹⁴ Als Hinweis wurde der Index der Inklusion aus den Montessori-Schulen genannt.

Thementisch 2: Leistbares Wohnen im Rathausblock

Ulrike Dannel moderierte das Thema Leistbares Wohnen. Fachliche Begleitung gab es von den Impulsgeber*innen Nikolai Roskamm, Kerima Bouali und Stephan Junker sowie von Christa Haverbeck vom Stadtentwicklungsamt des Bezirks. Die Diskussionsinhalte wurden thematisch zusammengefasst.

Für wen wollen wir bauen?

Die zentrale Frage, für welche Bevölkerungsgruppen gebaut und welche Art von Wohnraum gebraucht wird, diskutierte die Gruppe intensiv. Diese Aussagen sind notwendig, um für den Wohnungsneubau auf dem Dragonerareal Nutzungs- und Flächenanforderungen in das anschließende Bau- und Nutzungskonzept einzuspeisen. Daraus werden dann in einem intensiven Abwägungsprozess mit weiteren zum Teil konkurrierenden Nutzungsarten (z.B. Gewerbe) die städtebaulichen Vorgaben als Grundlage für das Werkstattverfahren für das städtebauliche Konzept erarbeitet.

Es wurde festgehalten, dass es dafür eine Analyse der gesamtstädtischen Bedingungen und der näheren Umgebung braucht, um konkrete Aussagen treffen zu können. Es geht dabei zum einen um die Klärung der Wohnbedarfe im Quartier, zum anderen aber auch speziell um die Untersuchung der Bedarfe grundsätzlich schlecht versorgter Bevölkerungsgruppen, um Wohnbedarfe in geschützten Wohnformen (z.B. für Menschen mit Beeinträchtigungen, mit Pflege- oder Betreuungsbedarf) oder im Geschützten Marktsegment (z.B. für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen). Wichtig ist, dass klar definiert wird, was „Bezahlbarkeit“ und „soziale Verträglichkeit“ für Mieter*innen im Wohnungsneubau bedeutet und welche Anforderungen daraus folgen.

Weiterhin wurde diskutiert, inwiefern man die Förderbedingungen für Wohnungsneubau noch einmal genauer untersuchen muss, um Aussagen zu treffen, an welchen Stellen diese verändert werden müssten. Diese Fragestellungen sollen in einer Studie behandelt werden. Diese ist auch notwendig, um im weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens eine rechtliche Grundlage zur Entwicklung und Verabschiedung von sozialen Sanierungszielen im Wohnungsneubau im Rathausblock zu haben.

Struktur der Studie

Folgende Eckpunkte wurden für die Ausschreibung einer Studie festgehalten. Sie stellen keine abschließende Liste dar, sondern müssen im weiteren Verlauf mit der AG Wohnen und Soziales besprochen und abgestimmt werden.

Art der Studie:

- Studie mit Haushaltsbefragung

Umfang / Untersuchungsraum

- Datenauswertung: Kreuzberg, Berlin, vorhandene Studien aus angrenzenden Gebieten (u.a. Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Erhaltungsgebiet Hornstraße)
- Befragung: Rathausblock und angrenzende Quartiere

Indikatoren (Auswahl)

- Einkommen
- Inanspruchnahme staatliche Transferleistungen
- Altersstruktur
- Wohnraumversorgung für Haushalte
- WBS-Antragsteller*innen

- Dringlichkeit
- Haushaltsgrößen
- Umwandlung in Eigentum
- Überbelegung
- Jetzige Miete
- Neuvermietungspreise
- Mietpreisentwicklung
- Wegfall von sozialer Wohnungsbauförderung
- Neubautätigkeit: Was und für wen wird derzeit gebaut?

Was sind ökonomische und rechtliche Zwänge für Wohnungsneubau?

In der Diskussion ging es insbesondere um die Frage, welche Bedingungen es für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Wohnungsneubau gibt und ob für das Dragonerareal, welches als Modellprojekt entwickelt werden soll, besondere Rahmenbedingungen ausgehandelt werden könnten. Dies beträfe z.B. die Schaffung von dauerhaften Bindungen für Sozialwohnungen. Als entscheidende ökonomische Zwänge wurden von Teilnehmer*innen die steigenden Baukosten sowie der Faktor Zeit gesehen. Sie wiesen darauf hin, dass sich bei den derzeit steigenden Baukosten (u.a. durch steigende Rohstoffpreise) die Gesamtkosten zusätzlich erhöhen, je länger die Vorbereitung und das Verfahren insgesamt dauern. Jedoch sollte bei der Frage der Baukosten auch einbezogen werden, welche Elemente des kostensparenden Bauens genutzt werden können. Hier wurde als Beispiel genannt, dass insbesondere integrative Wohnformen, wie z.B. gemeinschaftliches Wohnen auch Kosten senken.

Es muss geprüft werden, ob innerhalb des Neubauprojekts auf dem Dragonerareal eine Quersubventionierung (wurde auch am Thementisch 1: Gemeinwesen im Quartier diskutiert → lokaler revolvingender Fonds) möglich ist, um kostenintensivere Angebote zu unterstützen und für alle zugänglich zu machen. Weiterhin sollte geklärt werden, ob alle zur Verfügung stehenden Instrumente genutzt und ausgeschöpft werden.

Die Frage an die Politik war, inwieweit diese noch stärker adressiert und eingebunden werden muss, um die Ziele der Nutzer*innen umsetzen zu können.

Was brauchen wir für ein funktionierendes Gemeinwesen?

Hier wurde vor allem die Frage aufgeworfen, welche Bedürfnisse hinter dem Begriff des Wohnens stehen. Es darf in der Diskussion nicht nur um Wohnungsgrößen und Ähnliches gehen, sondern die vielfältigen Themen des miteinander Lebens: Welche Elemente sind für ein funktionierendes Gemeinwesen notwendig? Welche neuen Konzepte und Ansätze zur Organisation von Gemeinwesen(arbeit) im Quartier gibt es und wie können wir diese für die Entwicklungen im Rathausblock nutzen?

→ Hiermit sollte sich die AG Wohnen und Soziales beschäftigen, z.B. Recherche von Good-Practice-Beispielen, ggf. könnte dazu ein weiteres Lernlabor initiiert werden.

Weitere Fragestellungen

Ein wichtiger Punkt, der nicht im Rahmen einer Studie ermittelt werden kann, ist die Ermächtigung der Bedarfsgruppen im Prozess. Am Thementisch wurde als wichtig festgehalten, dass man den Menschen eine Stimme geben muss, die die größten Bedarfe haben. Dieser Ermächtigungsprozess von Vielen für Viele sollte in einem kreativen Ansatz erfolgen, z.B. im Rahmen einer aufsuchenden Beteiligung mit interaktiven Elementen und Befragungen.

Es gab den Hinweis, dass bei allen Formen der Untersuchungen und genutzten Instrumente auf eine Übertragbarkeit und Multiplizierbarkeit geachtet werden sollte, um die Erfahrungen auch für andere Verfahren nutzen zu können.

Thematisch 3: Kommunale Wohnraumversorgung im Rathausblock

Die Moderation übernahm Kerstin Großbröhmer (Zebralog). Als fachliche Unterstützung zum Thema kommunale Wohnraumversorgung waren Nadja Ritter (WBM), Theo Winters (S.T.E.R.N.) und die Impulsgeberin Niloufar Tajeri anwesend. Die Diskussionsinhalte wurden thematisch zusammengefasst.

*Was sind die Anforderungen an kommunale Wohnraumversorger*innen des 21. Jahrhunderts?*

Eine der Forderungen der Initiativen ist die Schaffung von Wohnraum zu 100 % bezahlbaren Mieten. Es ist zu klären, wie die Bezahlbarkeit definiert wird. Zum Thema Mietpreise wurde diskutiert, inwieweit die Wohnungsbaugesellschaften auch an betriebswirtschaftliche Logiken und Förderungsrichtlinien gebunden sind. Grundlage bot das durch Jan Kowalewski vorgestellte Mietenmodell der WBM. Angebotsmieten von 12-13 €/m² (netto/kalt) wurden stark kritisiert, da sie ähnlichen Prinzipien wie bei privaten Investoren gleich kommen würden. Nadja Ritter (WBM) erklärte die Einflussfaktoren auf die Mietpreise (Wirtschaftlichkeit des Projektes), wie zum Beispiel Erbpachtzinsen, Anforderungen an energetische Standards und Barrierefreiheit, Kredittilgung und Förderrichtlinien. Die geförderten Wohnungen werden mit 6,50 €/m² (netto/kalt) angeboten. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass vergleichbare frei finanzierte Wohnungen nicht günstiger angeboten werden dürfen.¹⁵ Hier gilt es zu klären, welche weitergehenden Möglichkeiten durch die politische Ebene geschaffen werden können. Von den anderen Teilnehmer*innen wurde vorgeschlagen, im Rahmen von Modellprojekten den Pachtzins zu senken, um Spielräume zu ermöglichen, wie es auch in anderen Städten bereits praktiziert wird. Als weitere Möglichkeit zur Kosteneinsparung wurde das Beispiel der Selbstausbauhäuser genannt, bei dem Innenausbaumaßnahmen durch die späteren Nutzer*innen / Mieter*innen entsprechend ihrer Bedürfnisse selbst durchgeführt werden.

Vielfach wurde benannt, dass eine Privatisierung der WBGs, wie es mit der GSW geschehen ist, nicht vollständig ausgeschlossen werden kann¹⁶. Um dies dauerhaft zu verhindern, ist die Änderung der Berliner Verfassung notwendig.

In einer zu beauftragenden Studie müssen die Bedarfe für neue Wohnformen im 21. Jh. definiert werden. Vertieft wurden Überlegungen zu gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete. Hier soll stärker auf gewünschte Lebensformen eingegangen und diese durch die Schaffung entsprechender Wohnformen und -größen unterstützt werden. Es wurde eine Offenheit der WBM gegenüber Studierenden- und Seniorenwohnen, gemeinwohlorientierten Gemeinschaftsräumen, sozialen und kulturellen Angeboten, flexiblen und kostengünstigen Lösungen und neuen Mischformen zwischen Wohnen und Arbeiten (z.B. Wohnateliers) gewünscht. Es müsse geklärt werden, welche Möglichkeiten in der Zusammenarbeit mit der WBM bestehen.

¹⁵ Gemäß "Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2018 (Wohnungsbauauförderungsbestimmungen 2018 - WFB 2018 -)" vom 11. Oktober 2017.

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/foerderung/WFB_2018_Amtsblatt.pdf.

¹⁶ Sie ist aber mit dem seit 2015 geltenden Wohnraumversorgungsgesetz deutlich erschwert worden. In Artikel 2 wird darin geregelt, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine dauerhafte, nachhaltige Wohnraumversorgung betreiben sollen. Artikel 3 führt die Zustimmungspflicht einer neuen Anstalt des öffentlichen Rechts bei dem Verkauf von Anteilen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften ein. In deren Verwaltungsrat können zwei Mitglieder einen Verkauf blockieren.

Welche Konzepte für Selbstverwaltung und Mitbestimmung gibt es? Welche Formen der Selbstverwaltung sind in Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen und anderen Partnern denkbar?

Selbstverwaltung bedeutet für die Initiativen im Rathausblock vor allem bei Punkten mitzubestimmen, die essenziell die Interessen der Zivilgesellschaft betreffen wie z.B. den Hausverkauf. Der Wunsch besteht darin, Wohnungsbau gemeinschaftlich zu gestalten und freie Flächen z.B. mit Erbbaurecht (Hinweis: Haus der Statistik) selbst zu entwickeln.

Eine zentrale Frage war die Form der Kooperation. Die Kooperation hängt wesentlich mit der Eigentumsform zusammen. Die WBM kennt die Entwürfe zu einer gemeinsamen Kooperationsvereinbarung noch nicht, möchte aber als Partnerin gerne in die Gespräche einsteigen.

Eine Forderung der Initiativen besteht darin, dass der Boden im kommunalen Eigentum bleibt und nur durch Erbpachtverträge vergeben wird. Frau Ritter erklärte, dass die WBM bisher nur auf eigenen Flächen entwickelt. Die WBM könnte Teilflächen mit Erbbauvertrag an andere Partner/Akteure weitergeben oder selbst bauen und die Gebäude dann als Generalvermieter*in weitergeben. Die WBM kann auch eine Hilfestellung für Bauvorhaben und Selbstverwaltung für andere Akteur*innen bieten. Hier wurden Bedenken geäußert, dass nur die WBM Ansprechpartnerin für die Entwicklung des Grundstücks wäre. Einige Teilnehmer*innen wünschen sich, dass neben der WBM auch andere Akteur*innen bauen dürfen, wie z.B. das Miethäusersyndikat oder Genossenschaften. Sie schlagen den Verbleib des Grundstücks bei der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), welche wiederum die Teilgrundstücke an verschiedene Partner mit Erbbauverträgen weitergeben könnte, vor. Dadurch wären alle Erbpachtnehmer*innen gleichberechtigte Partner*innen auf Augenhöhe und in alle Entwicklungen auf dem Gelände eingebunden. Es wurde empfohlen, die Umsetzbarkeit der Modelle auf politischer Ebene zu diskutieren.

Wo liegen Grenzen?

Vollständige Selbstverwaltung schließt den Zugang zu einigen Gruppen der Zivilgesellschaft aus. Nicht alle können und wollen diese Form mittragen.

Es wurde deutlich, dass bisher eine Lücke zwischen den wirtschaftlichen Zwängen einer WBG und den Wünschen kostengünstiger Mieten und gemeinschaftlicher Flächen etc. besteht. Rechtliche Regelungen und Förderungsvolumen müssen auf politischer Ebene geklärt werden, um die gewünschten Modellprojekte zu ermöglichen. Da das Land Berlin alleinige Eigentümerin der WBGs ist, kann es auch über allgemeine Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen bestimmen.

6. Vorstellung der Diskussion / Ergebnisse von den Thementischen



Vertreter*innen der jeweiligen Thementische stellten eine Zusammenfassung der wichtigsten Diskussions-themen oder Ergebnisse vor. Die erarbeiteten Hinweise in den Arbeitsgruppen wurden an Stellwänden gesammelt und dokumentiert. Sie sind im Anhang beigefügt.

7. Wie geht es nach der Werkstatt weiter?

Die AG Wohnen und Soziales ist nun aufgefordert, mit den Erkenntnissen aus der Werkstatt die geplante Ausschreibung einer Studie / Studien zu den Themen Wohnen und Soziales zu erarbeiten.

Zum Abschluss lud Jan Korte die Teilnehmenden zu den nächsten Beteiligungsmöglichkeiten im Sanierungs-verfahren Rathausblock ein und wies auf die Transparenzplattform hin, auf der weitere Informationen veröf-fentlicht sind. Die nächste AG Wohnen und Soziales findet am 3.7.2018 statt.

Eine Teilnehmerin berichtete von der Gartengruppe am Kiezraum, welche die zum Tag der Städtebauförde-rung gebauten und bepflanzten Beete pflegt. Interessierte sind jeden Dienstag um 17 Uhr herzlich zum Mit-machen eingeladen. Ab 18 Uhr folgt der gemeinsame nachbarschaftliche Austausch.

Weiterführende Links:

- *Bericht zum Forschungsprojekt „Wohnverhältnisse und Wohnversorgungsbedarfe in deutschen Groß-städten“:* https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf.
- *Bezirksregionenprofil Tempelhofer Vorstadt:* <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/bezirkliche-planung-und-koordinierung/sozialraumorientierte-planungskoordination/bezirksregionenprofile/02-tempelhofer-vorstadt/>
- *Homepage Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt:* <http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/>
- *Milieuschutz: WIRKUNGSANALYSE Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin:* <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/aktuelles/milieuschutz-wirkungsanalyse-600378.php>

- *Leitbild von der „Urbanen Mischung“* :
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Urbane_Mischung.pdf.
- *Wohnungsbauförderbestimmungen und Fördermodelle:*
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>.

Anhang

- SenSW: Übersicht Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (WFB 2018)
- Erklärung der AG Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete
- Präsentationen Impulsgeber*innen
 - Impulsvortrag „Wohnen als Indikator der Sozialen Lage in Berlin“
 - Impulsvortrag „Soziale Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt“
 - Impulsvortrag „Rolle und Rahmenbedingung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“
 - Impulsvortrag „Mehr Gemeinwohl durch Kooperation“ und Handout
 - Impulsvortrag „Soziale Mischung im Quartier“
- Hinweise von den Thementischen

Übersichtsblatt Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018)

Wohnungszahl, Fördervolumen:	Verfügbare Fördermittel für rd. 3.500 geförderte Wohnungen im Jahr 2018
Baulicher Förderanteil:	Bei Objekten ab 50 Wohnungen maximal die Hälfte der Wohnungen im Objekt; bei kleineren Objekten ist ein höherer Förderanteil mög- lich
Wohnberechtigung, Miethöhe:	<p><u>Fördermodell 1:</u> Personen mit gültigem Wohnungsberechtigungsschein (WBS) – bei einer anfänglichen Miete von 6,50 €</p> <p><u>Fördermodell 2:</u> Haushalte mit Einkommen von bis zu 180 % der Bundes- Einkommensgrenze bei anfänglichen Mieten von maximal 8,00 €/ m² mtl. Diese Förderalternative kann nur in Anspruch genommen werden, wenn wenigstens 30 Prozent der Wohnungen des gesamten Vorhabens im Rahmen von Förderalternative 1 errichtet werden. Weiterhin soll der Anteil der nach diesem Modell geförderten Wohnungen nicht mehr als 20 Prozent betragen.</p> <p>Die Mieten sind vertraglich vereinbarte Mieten, keine Kostenmiete.</p>
Mietsteigerung:	0,20 €/ m ² mtl. alle zwei Jahre
Finanzierungsform:	<p><u>Fördermodell 1:</u> Baudarlehen mit 25 v. H. Tilgungszuschuss Mindesttilgung 1,0 % p. a.</p> <p><u>Fördermodell 2:</u> Baudarlehen ohne Tilgungszuschuss Mindesttilgung 1,0 % p. a.</p>
Bindungsdauer:	30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit
Höhe des öffentlichen Baudarlebens:	<p><u>Fördermodell 1:</u> maximal 91.000,- € pro im Objekt geförderter Wohnung maximal 1.300,- € pro m² geförderter Wohnfläche Tilgungszuschuss in Höhe von 25 % des Darlehens- ursprungsbetrages.</p>

Fördermodell 2:

maximal 70.000 € pro im Objekt geförderter Wohnung
maximal 1.000,- € pro m² geförderter Wohnfläche

Die Baudarlehen zu beiden Förderalternativen werden grundsätzlich zinslos gewährt und sind nach Ablauf des 30-jährigen Förderzeitraums in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zurückzuzahlen.

Wohnungsgrößen

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien bei

1-Zimmer-Wohnungen	40 m ²
1 ½ - und 2-Zimmer-Wohnungen	54 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	70 m ²
4-Zimmer-Wohnungen	82 m ²

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m² erhöhen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Fläche von insgesamt 5 m² nicht überschreiten. Sie werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche, maximal jedoch für eine Fläche von 2,5 m² gefördert.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die o.g. Wohnflächen bei barrierefrei nutzbaren Wohnungen um maximal 4 m² überschritten werden. Für barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbare Wohnungen („rb“) können hiervon abweichende Wohnflächen genehmigt werden.

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der individuell genutzten Wohnfläche auf eine Gemeinschaftsfläche übertragen werden. In begründeten Fällen kann hierfür eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen von maximal 5% genehmigt werden.

Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens ein Drittel der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

Finanzierungsstruktur eines Förderobjektes

Die Finanzierung des geförderten Objektes setzt sich grundsätzlich aus den Komponenten

- Eigenkapital - mit einem Anteil von mindestens 20 v. H.,
- Öffentliches Baudarlehen sowie
- ggf. weitere Fremd- und Fördermittel

zusammen. Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe Ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

Antragsverfahren, Bewilligung, Fördervertrag

Anträge auf Wohnungsbauförderung sind frühzeitig vor Baubeginn bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu stellen. Über die Aufnahme in das Förderprogramm entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Bearbeitung der Anträge erfolgt durch die IBB, welche diese danach dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vorlegt. Nach positiver Entscheidung des Bewilligungsausschusses schließt die IBB im Auftrag des Landes Berlin mit dem Fördernehmer den Fördervertrag, der die Rechte und Pflichten aus der Förderung im Einzelnen regelt.

Ansprechpartner bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Martina Weeger - Tel. (030) 90139-4763;

E-Mail: martina.weeger@sensw.berlin.de

Kristof Laser - Tel. (030) 90139-4764;

E-Mail: kristof.laser@sensw.berlin.de

Friedhelm Nitsch - Tel. (030) 90139-4761;

E-Mail: friedhelm.nitsch@sensw.berlin.de

André Moschke - Tel. (030) 90139-4767;

E-Mail: andre.moschke@sensw.berlin.de

ERKLÄRUNG der AG GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE

**zur Wohnentwicklung auf dem sog. Dragoner-Areal, zur
Kooperationsvereinbarung und zur weiteren Mitarbeit innerhalb
der AG Wohnen und Soziales des Beteiligungsverfahrens im
Sanierungsgebiet Rathausblock**

Die **AG GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE** ist ein Zusammenschluss von bisher drei Wohnprojektgruppen: Mi(e)teinander, X-berger Wohnverwandtschaften und Hausprojekt Wax 34 plus X. Die Arbeitsgemeinschaft versteht sich als offener Verbund für Gruppen, die sich dem gemeinschaftlichen Leben und Wohnen, unserem grundsätzlichen Selbstverständnis und unseren Zielen sowie der Entwicklung eines Modellprojektes auf dem sog. Dragoner-Areal verpflichtet fühlen.

Wir wollen **gemeinschaftlich, solidarisch und einkommensunabhängig** zur Miete wohnen, Menschen mit niedrigem Einkommen, unterschiedlicher Herkunft, verschiedenen Alters - alle, die solidarisch leben möchten - bewusst mit einschließen und damit der Verdrängung vom innerstädtischen Wohnungsmarkt verhindern.

Wir möchten in unserem Tun **sozialintegrativ und kulturell** in die unmittelbare Nachbarschaft und das Stadtviertel hineinwirken. Wir sehen gegenseitige Unterstützung und Hilfe als **verbindlich** an und wollen **Verantwortung** für das jeweilige Hausprojekt und das Umfeld tragen.

Wir begreifen gemeinschaftliches Wohnen als **gesellschaftspolitische Reformstrategie** und fordern die Anerkennung der positiven Aspekte gemeinschaftlicher, nachbarschaftlicher, solidarischer Wohnformen in den **Kooperationsvereinbarungen** mit der Stadt- und Bezirksverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern. Diese Strategie befördert Quartiere, stärkt städtische lokale Räume, unterstützt soziales, gesellschaftliches und kulturelles Engagement, fördert Lebensqualität, senkt soziale Kosten und Ressourcenverbrauch und bildet einen langfristigen Weg aus der Armut, besonders aus der sich verschärfenden Altersarmut. Wohnen u n d soziales Leben sind Menschenrechte und können nicht dem Markt überlassen werden.

**WIR, DIE WOHNPROJEKTEGRUPPEN WOLLEN UNSERE PROJEKTE DES
GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS AUF DEM „DRAGONER-AREAL“
REALISIEREN !**

Die Entwicklung und Umsetzung unserer Wohnmodelle basiert für uns auf einer engen **Zusammenarbeit** mit den Beteiligten aller AGs des Entwicklungsprozesses, den ansässigen Gewerbetreibenden, den stadtteil- und stadtpolitischen Initiativen und künftigen Nutzer*innen sowie Nachbar*innen. Wir beziehen uns auf die gesellschaftlichen Themen, Probleme und Bedürfnisse, die in den Kiezen, im Stadtteil existieren, insbesondere die Situation auf dem Wohnungs- und Gewerbemarkt, das Fehlen von Räumen für sozio-kulturelle Initiativen und -Träger. Wir integrieren uns in die Planungen für einen Geschichts- und Lernort und handeln in Abstimmung mit der bezirklichen Denkmalpflege.

Wir unterstützen die grundsätzlichen Forderungen der Initiativen und Nachbar*innen, die schon länger an der Entwicklung des Areals arbeiten:

- Das sog. Dragoner-Areal bleibt zu 100% in öffentlicher Hand mit der Übertragung des Grundstücks an die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Treuhänderin.
- Das Areal wird 100%ig dauerhaft rechtlich durch Senat und Bezirk abgesichert.
- Das Dragoner Areal ist ein Modellprojekt für die Berliner Stadtentwicklung.
- Privateigentum an Wohnungen oder Häusern wird dauerhaft ausgeschlossen.
- Gewerbe, Wohnungen und andere Räume sind zu 100% leist- und bezahlbar; die Bezahlbarkeit orientiert sich an tatsächlichen wirtschaftlichen Ressourcen der jeweiligen Nutzer*innen.
- Die Wohnungsbewirtschaftung ist in allen Formen gemeinwohloökonomisch ausgerichtet.
- Die Grundstücksvergaben erfolgen durch verzinstes Erbbaurecht, durch Verträge mit mindestens 99-jähriger Dauer, in denen auch die Ziele der Nutzung und Bewirtschaftung festgeschrieben werden.

DIE GEMEINSAME VORSTELLUNGEN UND FORDERUNGEN DER WOHNPROJEKTE-GRUPPEN SIND:

- **Zur Realisierung der gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen sind wir, die Wohnprojektgruppen, bestimmend – zu anderen Themen paritätisch mitbestimmend – in allen zukünftigen Gremien- und Entscheidungsstrukturen (wie Zukunftsrat und Entwicklungsträger) vertreten. Unsere Mitbestimmung ist mit Beginn der Planungsphase installiert. Bedarfe, Forderungen und Vorstellungen werden bereits Teil des Nutzungs- und Bebauungsplanes sowie der Ausschreibungen zur konkreten Bauaufgabe.**

- Auf dem sog. Dragoner-Areal wird ein ausreichender Anteil an Wohnfläche für gemeinschaftliches Wohnen geschaffen.
- Wohnungen für das gemeinschaftliche Wohnen sollen genossenschaftlich oder in noch stärkeren Formen der Gemeinwohlökonomie erbaut sowie Häuser der Selbstverwaltung ermöglicht werden. Eine Zusammenarbeit mit dem Miethäusersyndikat ist denkbar.
- Eine Vielfalt von alternativen, zukunftsweisenden Finanzierungs- und Förderungsmodellen ermöglicht die Umsetzung des Modellprojekts Gemeinsames Wohnen zur Miete.
- Bei evtl. Teilvergabe an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft handelt diese gemäß ihrer neuen Rolle im Modellprojekt; sie unterliegt den Maßgaben und verbindlichen Festlegungen der AG Wohnen und Soziales und der späteren, nach der Kooperationsvereinbarung gefundenen Gremienstruktur.
- Die Sozialbindung einer städtischen WoBauGesell wird dauerhaft abgesichert. Die bestehende WBS-Regelung wird den Bedarfen der Wohnprojekte angepasst.
- Die Architektur berücksichtigt unterschiedliche Formen gemeinschaftlichen Wohnens, wie Einzel-, Clusterwohnungen und Wohnungen für WGs. Inklusives und barrierefreies Wohnen ist eine Grundvoraussetzung des Bauens.
- Bauen für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete beinhaltet ebenso ausreichende Räumlichkeiten für gesellschaftspolitisches, soziales und kulturelles Engagement und für solidarische Lebensformen; es findet neue ökologische Spielräume, energetische Lösungen, berücksichtigt Leben und Arbeiten sowie neue Formen der Mobilität seiner Bewohner*innen.

Berlin, 14.06.2018

MI(e)teinander, X-berger Wohnverwandtschaften, Hausprojekt WAX 3

Präsentationen

Armut, Wohnen, Ungleichheit.

Wohnverhältnisse und Versorgungsbedarfe
in deutschen Großstädten.

Projektleitung: Dr. Henrik Lebuhn,

Autorenteam: Dr. Andrej Holm, Stephan Junker, Kevin Neitzel

Forschungsprojekt

Titel: „Wohnverhältnisse und
Wohnversorgungsbedarfe in
deutschen Großstädten“

Laufzeit: 1/2017 bis 12/2017

Förderung: Hans Böckler Stiftung

Team: Andrej Holm, Henrik Lebuhn,
Stephan Junker, Kevin Neitzel

Databasis: Mikrozensus 2014 (n=110.518)

Fragen und Forschungsziele

1. Analyse der Wohnverhältnisse

Wer wohnt wie? Wie wirken sich die Einkommen auf die Wohnverhältnisse aus? Wie beeinflusst das Wohnen die soziale Ungleichheit?

2. Analyse des Wohnversorgungsbedarfs

Wie viele leistbare Wohnungen zu welchen Mietpreisen werden benötigt? Wie viele Wohnungen zu welchen Mietpreisen gibt es in den Städten? Wie groß ist die soziale Versorgungslücke?

Wohnverhältnisse

Wohnverhältnisse

Wohnqualität (Ausstattung, Bauzustand, Wohnungszuschnitt)

Wohnfläche (Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch)

Wohnstatus (Rechtsverhältnis, Gestaltungsmöglichkeiten)

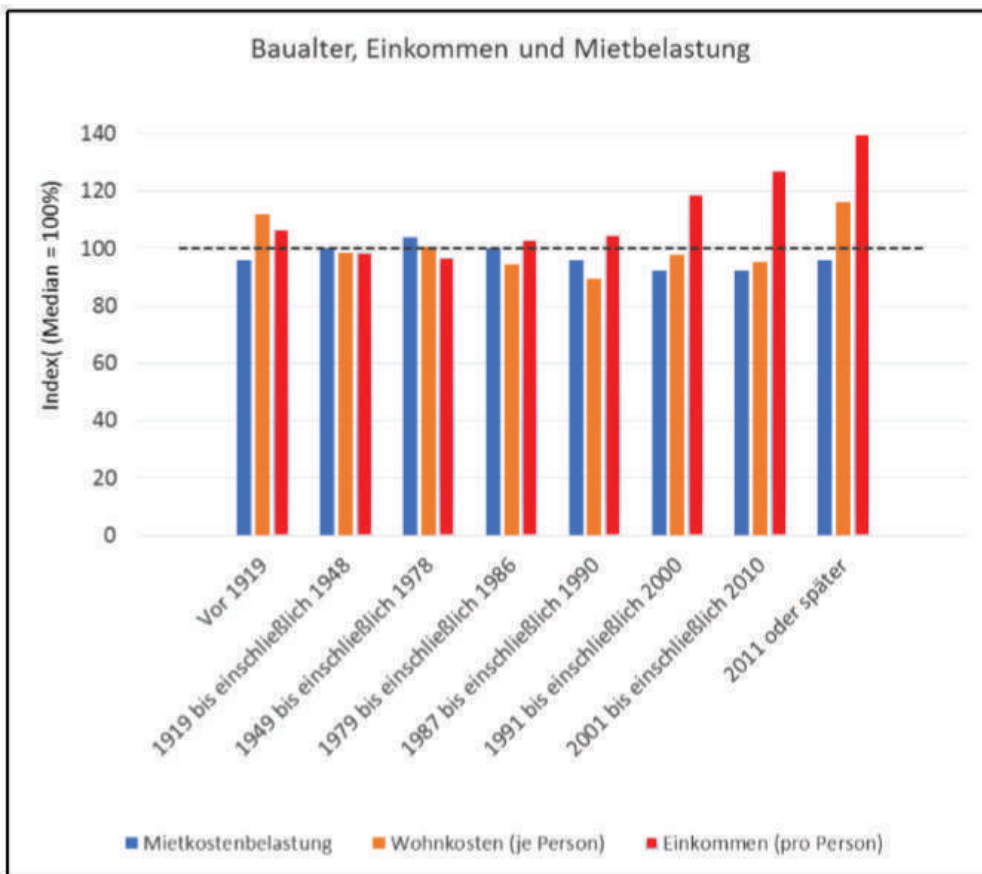
Wohnkosten (Miethöhe, Mietbelastungsquote)

Wohnverhältnisse

Merkmale	Median
Wohnfläche je Wohnung	73 m ²
Haushaltsgröße nach Personen	1,7
Wohnfläche je Person	44,1 m ²
Wohndauer	8,7 Jahre
Anteil an Mietwohnungen	75,4 %
Miethöhe (bruttowarm)	550 €
Mietkostenbelastung (bruttokalt)	26 %
Mietkostenbelastung (bruttowarm)	31 %
Mietpreis je Quadratmeter (bruttokalt)	7,40 €/m ²

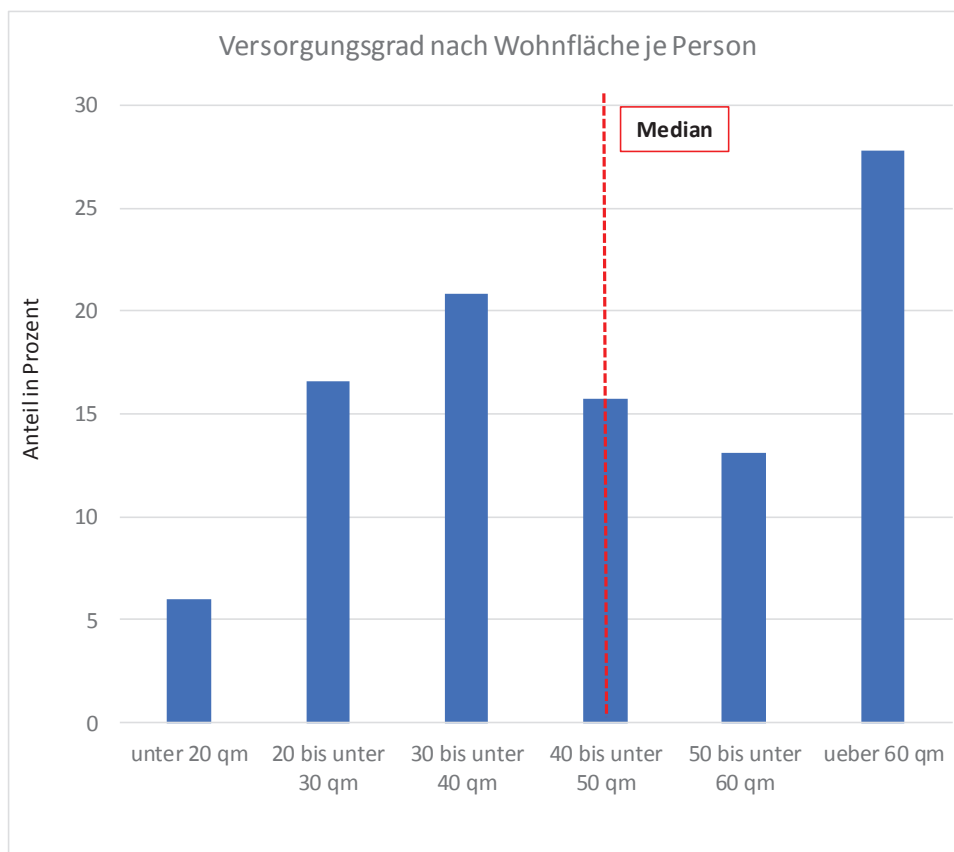
Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Wohnverhältnisse

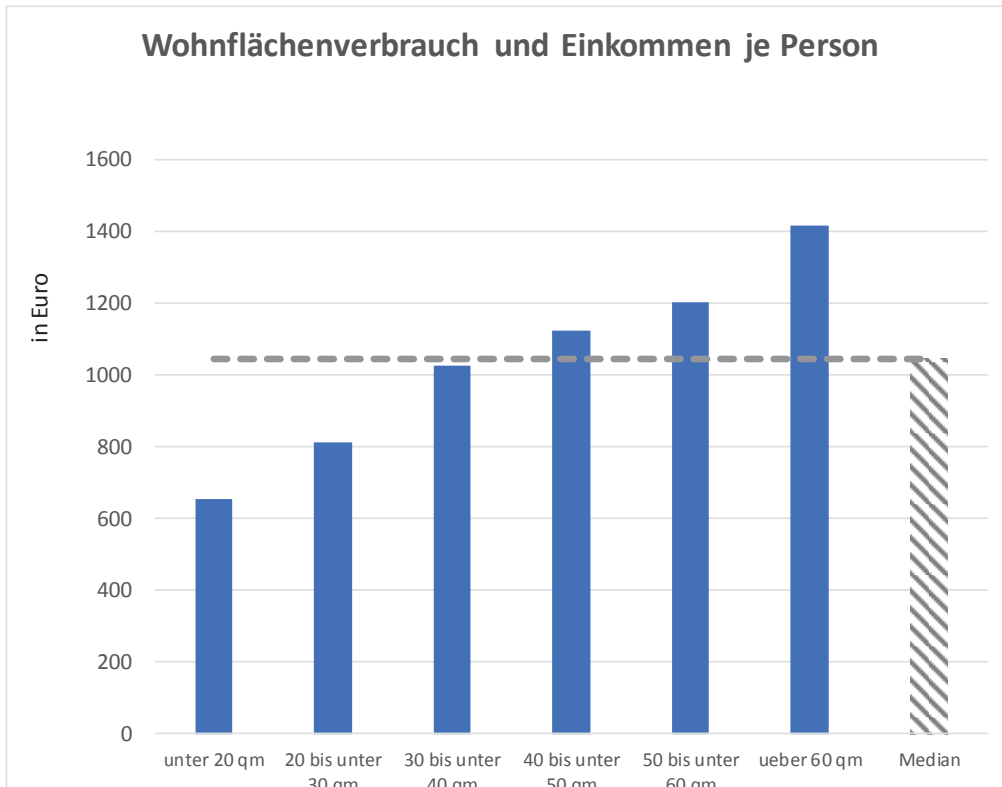


Wohnqualität: Neubauqualität für höhere Einkommen

Wohnverhältnisse

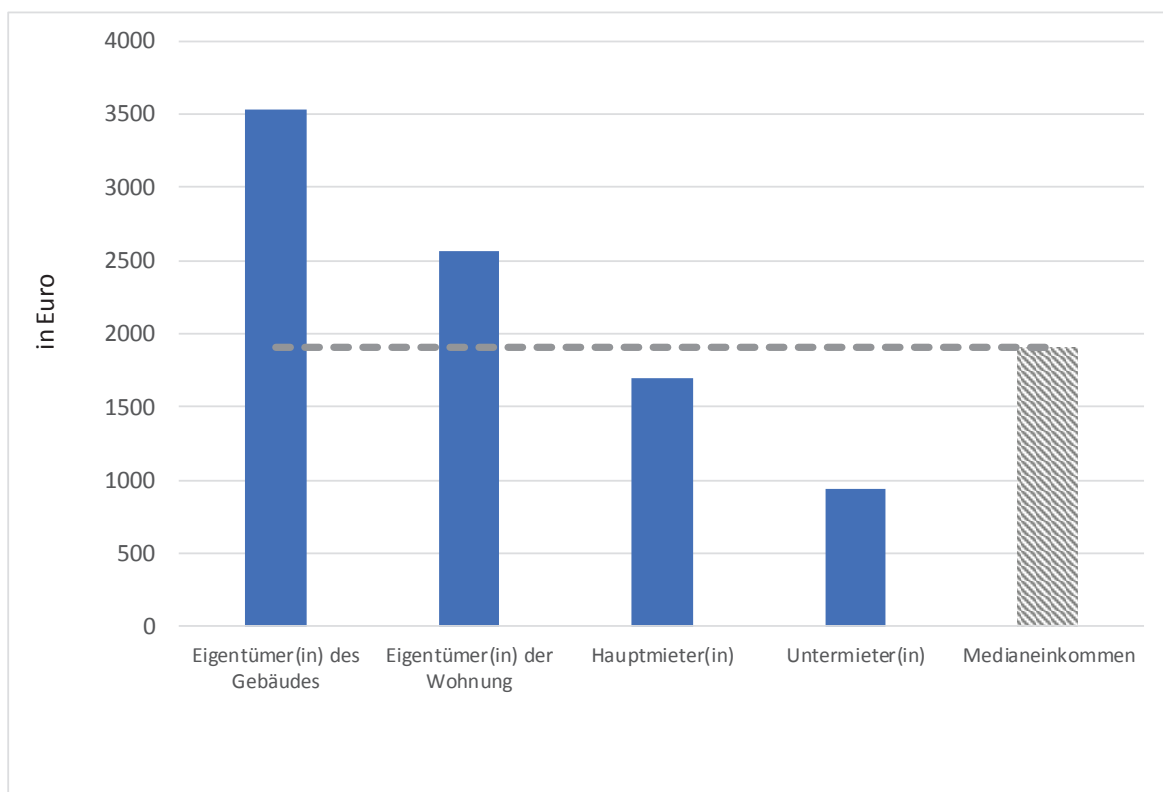


Wohnverhältnisse



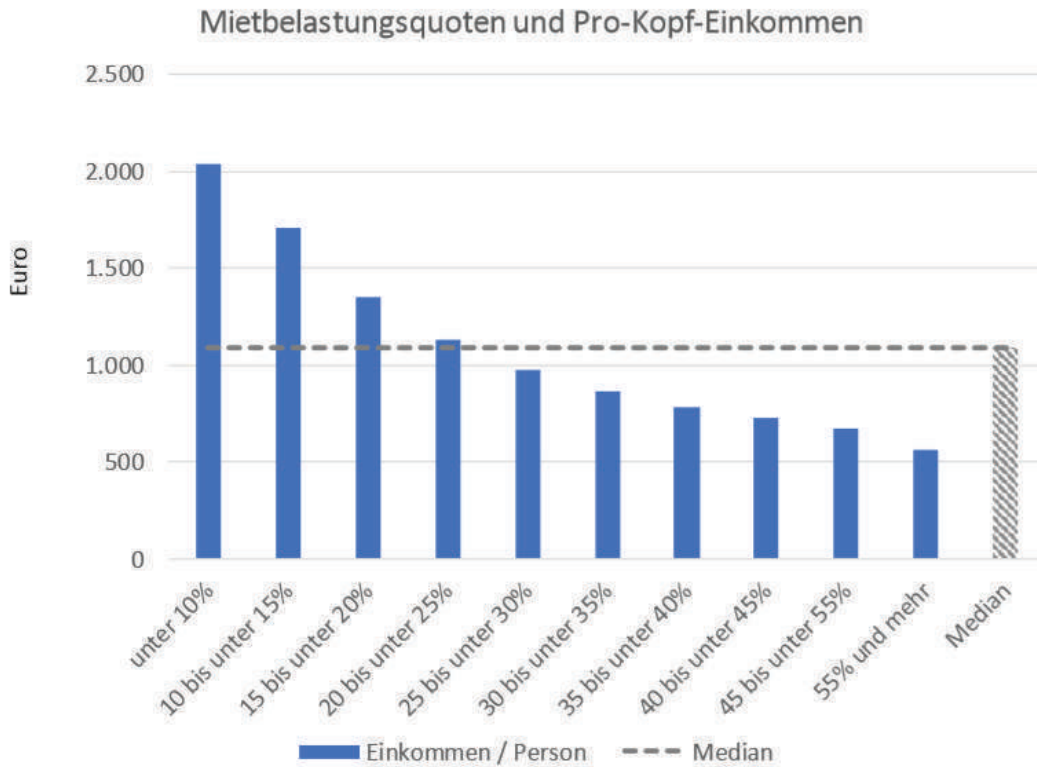
Wohnfläche: Höhere Einkommen = mehr Wohnfläche

Wohnverhältnisse



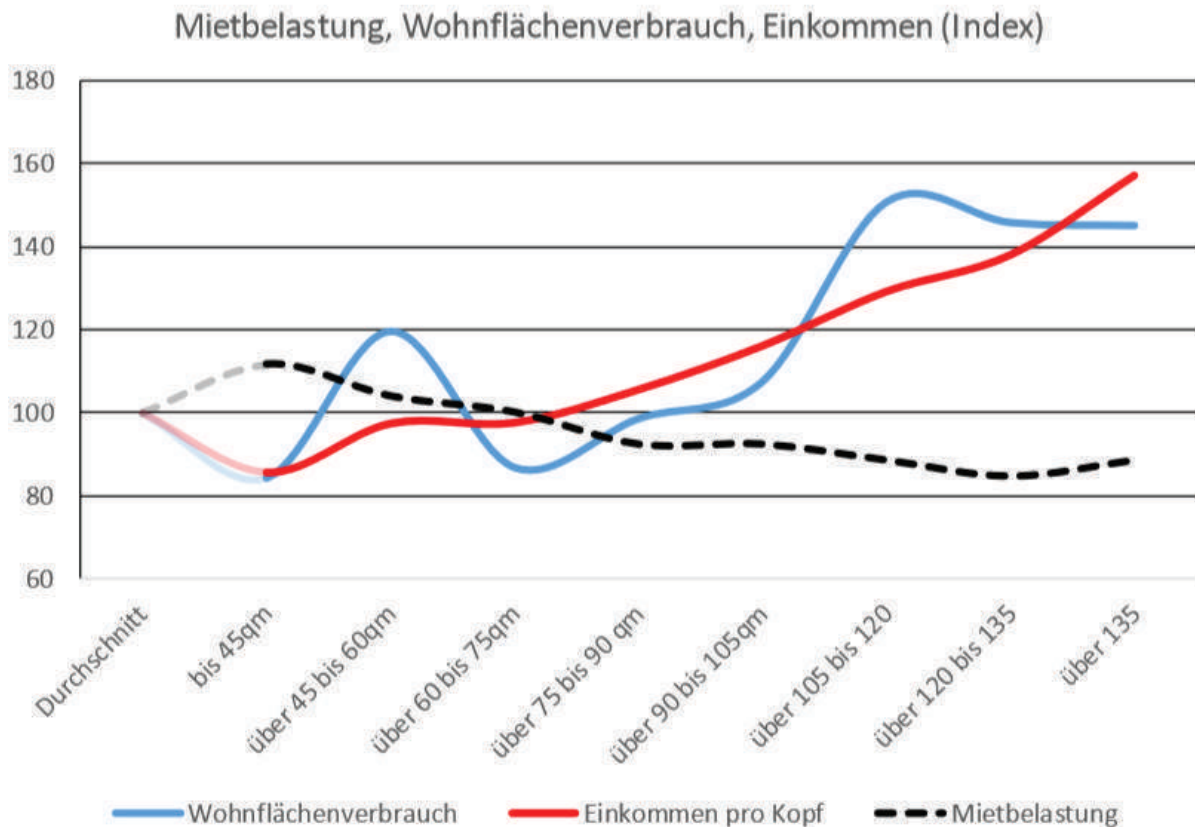
Wohnstatus: Hohe Einkommen = mehr Wohneigentum

Wohnverhältnisse

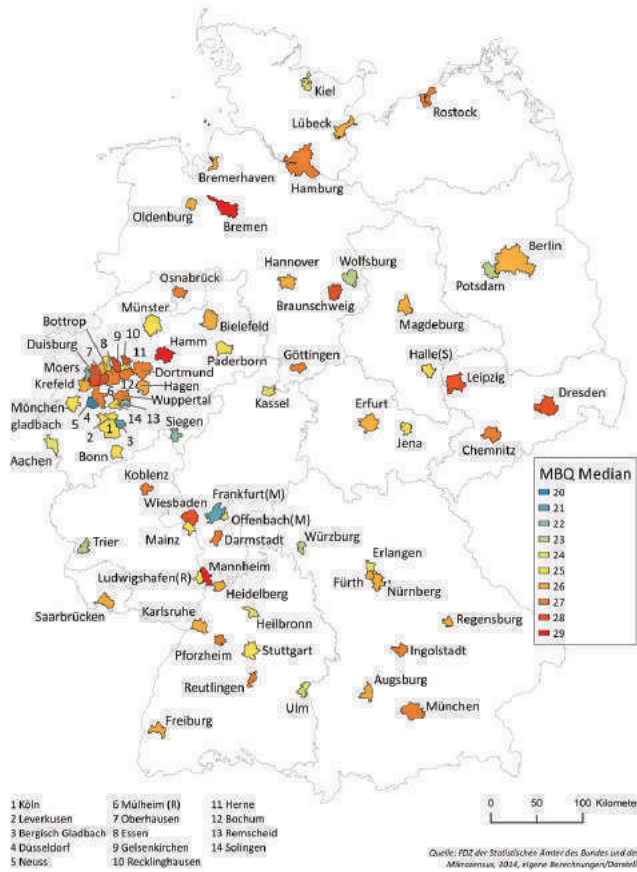


Wohnkosten: Geringe Einkommen = hohe Mietbelastung

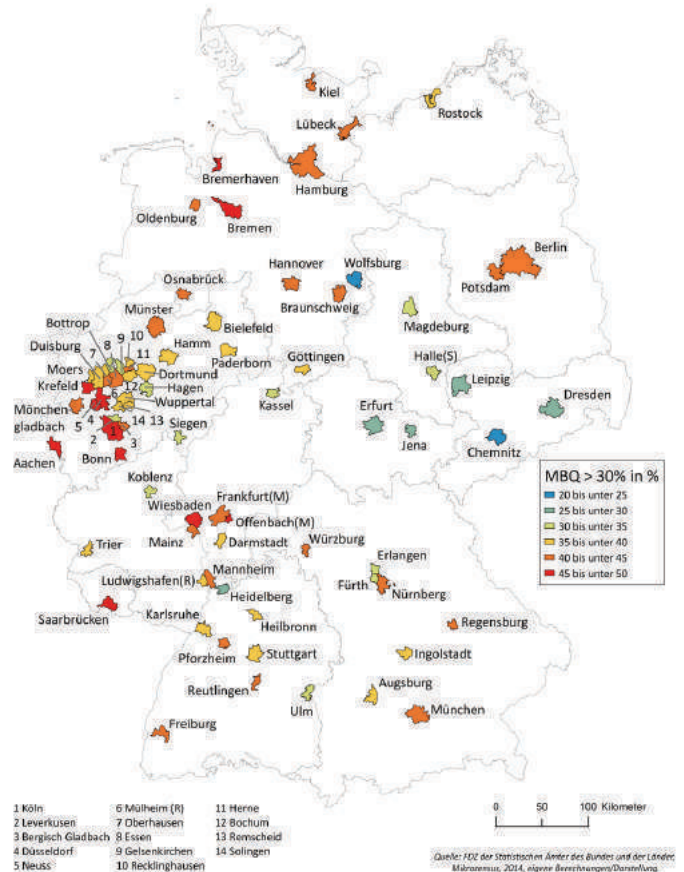
Wohnverhältnisse



Median der Mietbelastungsquote - 2014

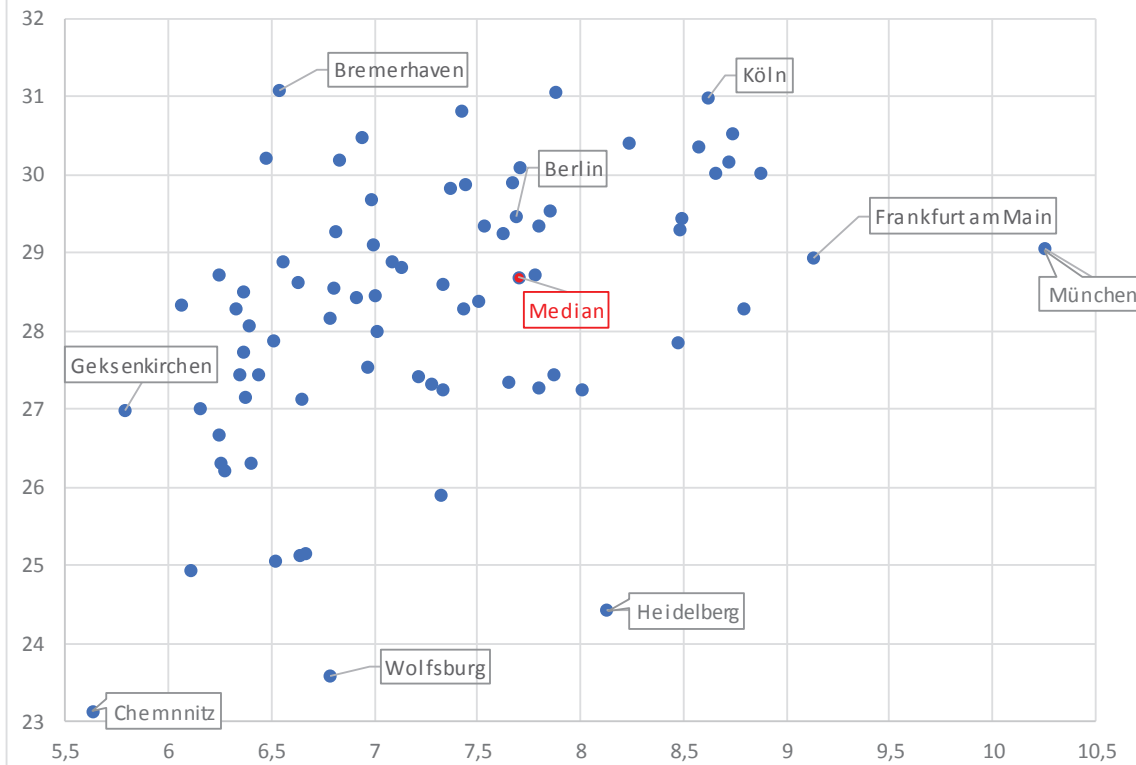


Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent - 2014



Wohnungsmarkt

Mietpreise (bruttokalt in €/m²) und Mietbelastung



Wohnverhältnisse

Einkommen bestimmt die Wohnverhältnisse:

- Je höher das Einkommen desto bessere Ausstattung
- Je höher das Einkommen desto größer die Wohnflächenkonsum
- Je höher das Einkommen desto sicherer die Wohnverhältnisse
- Je höher das Einkommen desto geringer die Mietbelastungsquote
- Je höher das Einkommen desto leichter der Zugang zur Wohnungsversorgung

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind

Haushaltseinkommen:
1.110 € Nettogehalt
+ 192 € Kindergeld

= **1.332 €**

= **59%** Medianeinkommen

Lehrerehepaar ohne Kinder

Haushaltseinkommen:
2.207 € Nettogehalt I
+ 2.207 € Nettogehalt II

= **4.414 €**

= **198%** Medianeinkommen

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind

Haushaltseinkommen:
1.110 € Nettogehalt
+ 192 € Kindergeld

= **1.332 €**

= **59%** (Medianeinkommen)

Lehrerehepaar ohne Kinder

Haushaltseinkommen:
2.207 € Nettogehalt I
+ 2.207 € Nettogehalt II

= **4.414 €**

= **198%** (Medianeinkommen)

1 : 3,3

Macht Miete arm?

Alleinerziehende mit einem Kind

Haushaltseinkommen:
= **1.332 €**

Mietbelastung **39,7%**

Miete **528,80 €**

Resteinkommen:

= **803,20 €**

Lehrerehepaar ohne Kinder

Haushaltseinkommen:
= **4.414 €**

17,2% Mietbelastung

759,21 € Miete

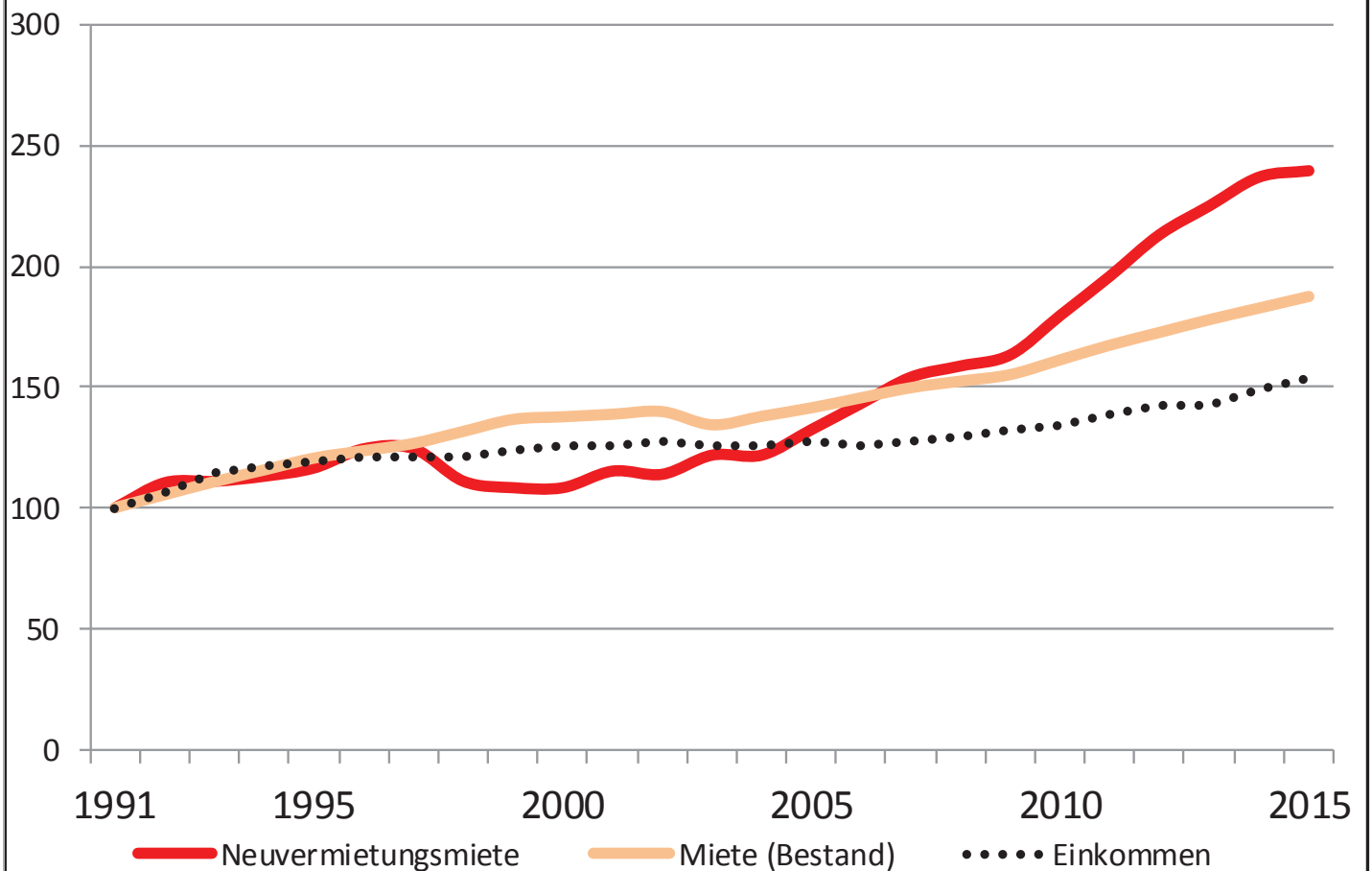
Resteinkommen:

= **3.654,79 €**

1 : 3,3

1 : 4,6

Wohnkosten und Einkommen (Index), Berlin 1991 bis 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015, IBB Wohnungsmarktberichte 2000 bis 2014, (Holm 2017)

Wohnverhältnisse & Einkommen

Wohnverhältnisse verstärken Ungleichheiten...

... zwischen Mieter/innen verschiedener Einkommen

- Je geringer die Einkommen, desto höher die Mietbelastung
- Je höher die Mietbelastung, desto geringer das verfügbare Resteinkommen

... zwischen Mieter/innen und Eigentümer/innen

- Je höher die Mietzahlung, desto größer der Einkommensverlust
- Je größer die Mieteinnahme, desto höher die Rendite bzw. der Vermögensaufbau

Wohnverhältnisse = Eskalation sozialer Ungleichheit

Wohnversorgungs- bedarf

Analyse des Versorgungsbedarfs

1. Bedarfsanalyse

Wie viele Haushalte (nach Personenzahl und Einkommensklasse müssen mit Wohnungen versorgt werden?

Wie viele Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu welchen Mietpreisen werden benötigt?

Haushaltsgröße	Einkommensklassen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	890	1.187	1.484	1.781	2.078
2 Personen	1.336	1.781	2.226	2.671	3.116
3 Personen	1.781	2.374	2.968	3.562	4.155
4 Personen	2.226	2.968	3.710	4.452	5.194
5 Personen	2.671	3.562	4.452	5.342	6.233

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Versorgungsbedarf nach Einkommen und Haushaltsgröße

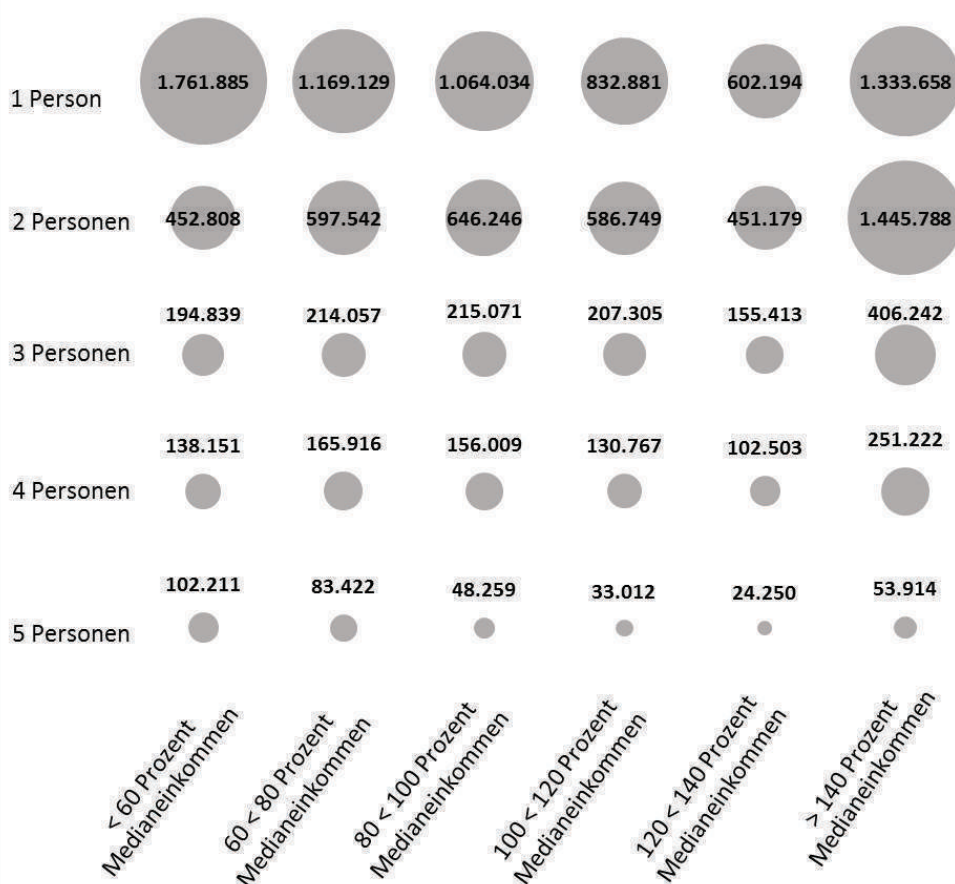
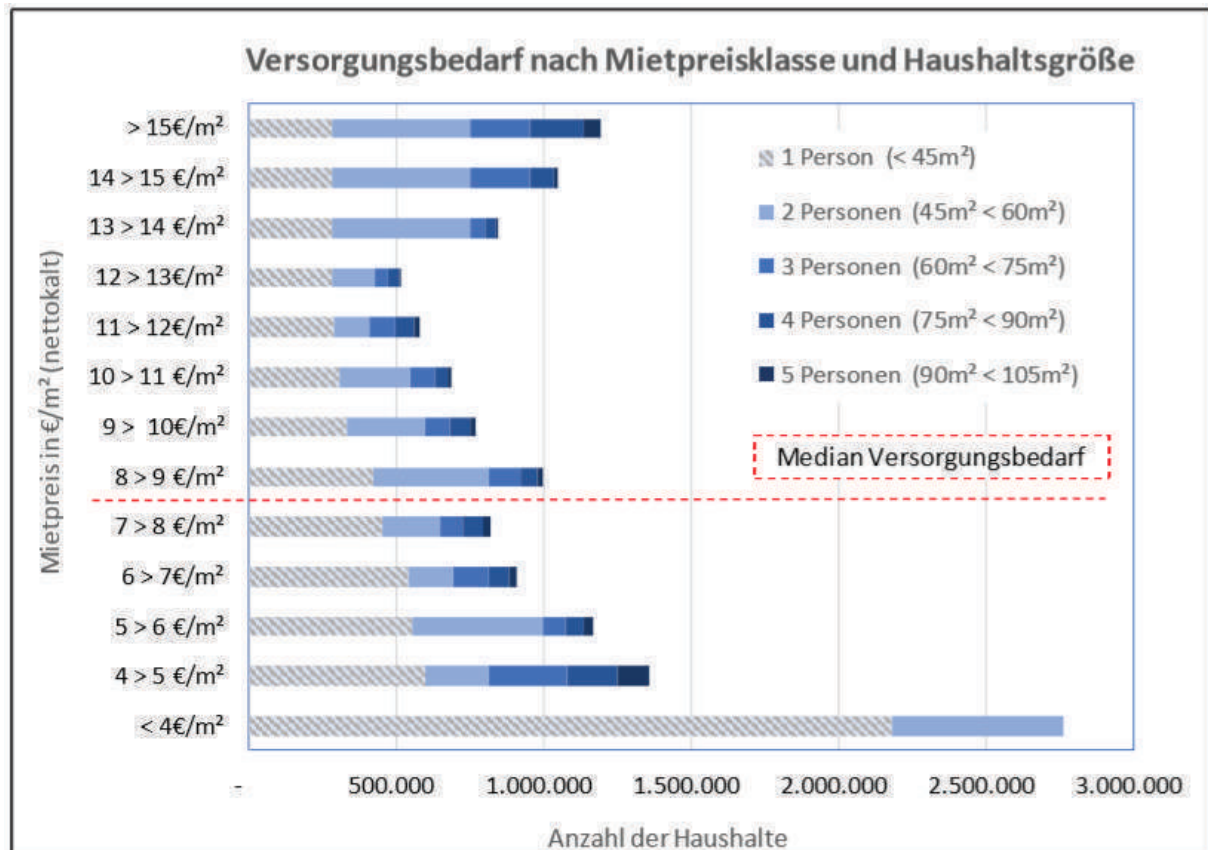


Tabelle 4 Leistbarkeitsgrenzen nach Einkommen und Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	Leistbarkeitsgrenzen für Haushaltseinkommen (im Verhältnis zum Bundesmedian in Euro)				
	60%	80%	100%	120%	140%
1 Person	267	356	445	534	623
2 Personen	401	534	668	801	935
3 Personen	534	712	890	1.068	1.247
4 Personen	668	890	1.113	1.336	1.558
5 Personen	801	1.068	1.336	1.603	1.870

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen



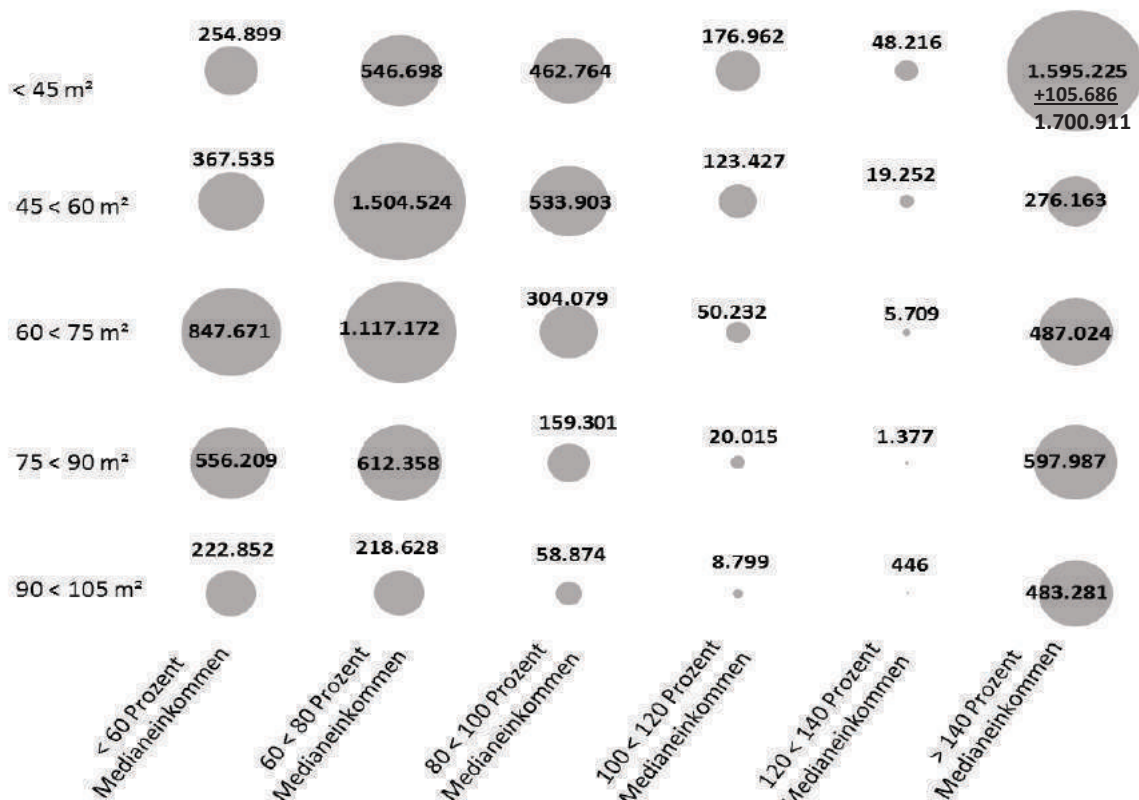
Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung

Analyse Wohnversorgungsbedarf

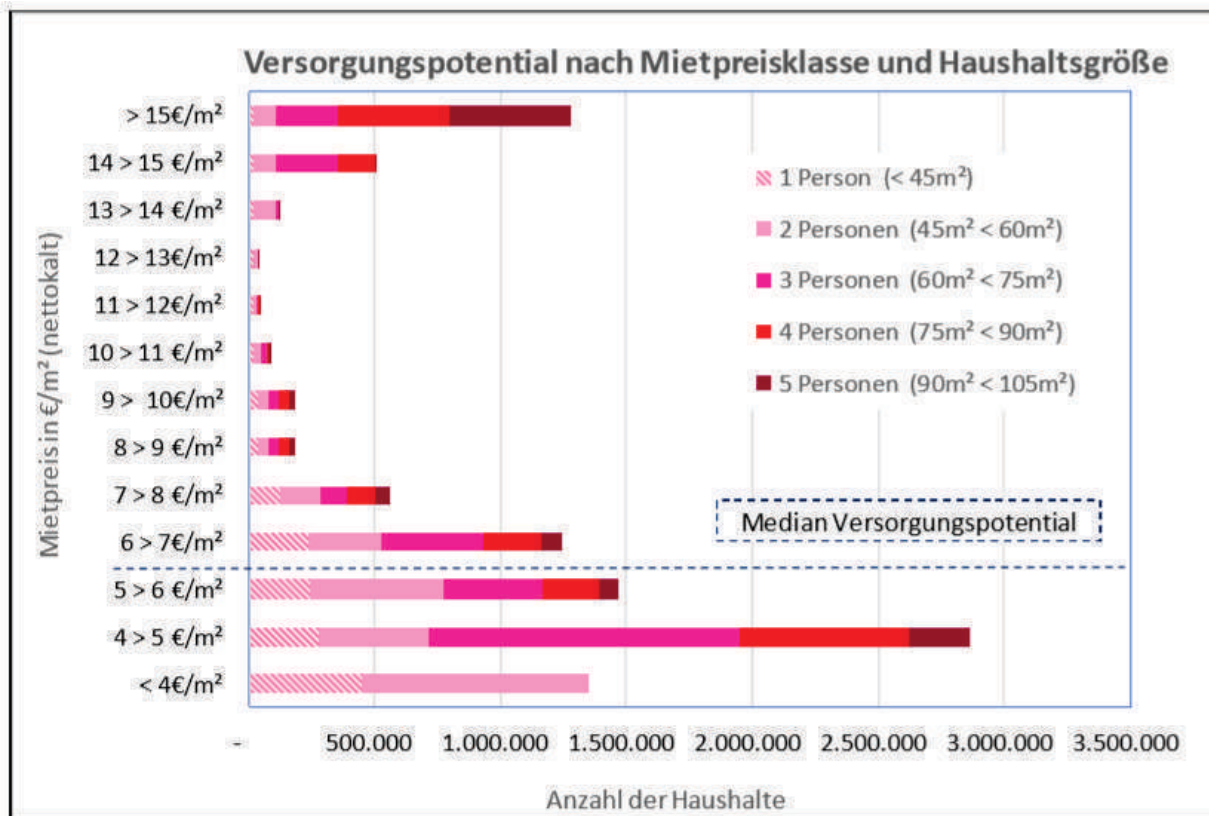
2. Analyse des Versorgungspotentials

Wie viele nach Wohnungsgröße und Mietpreis passende Wohnungen gibt es für die verschiedenen Haushaltsgrößen und Einkommensklassen?

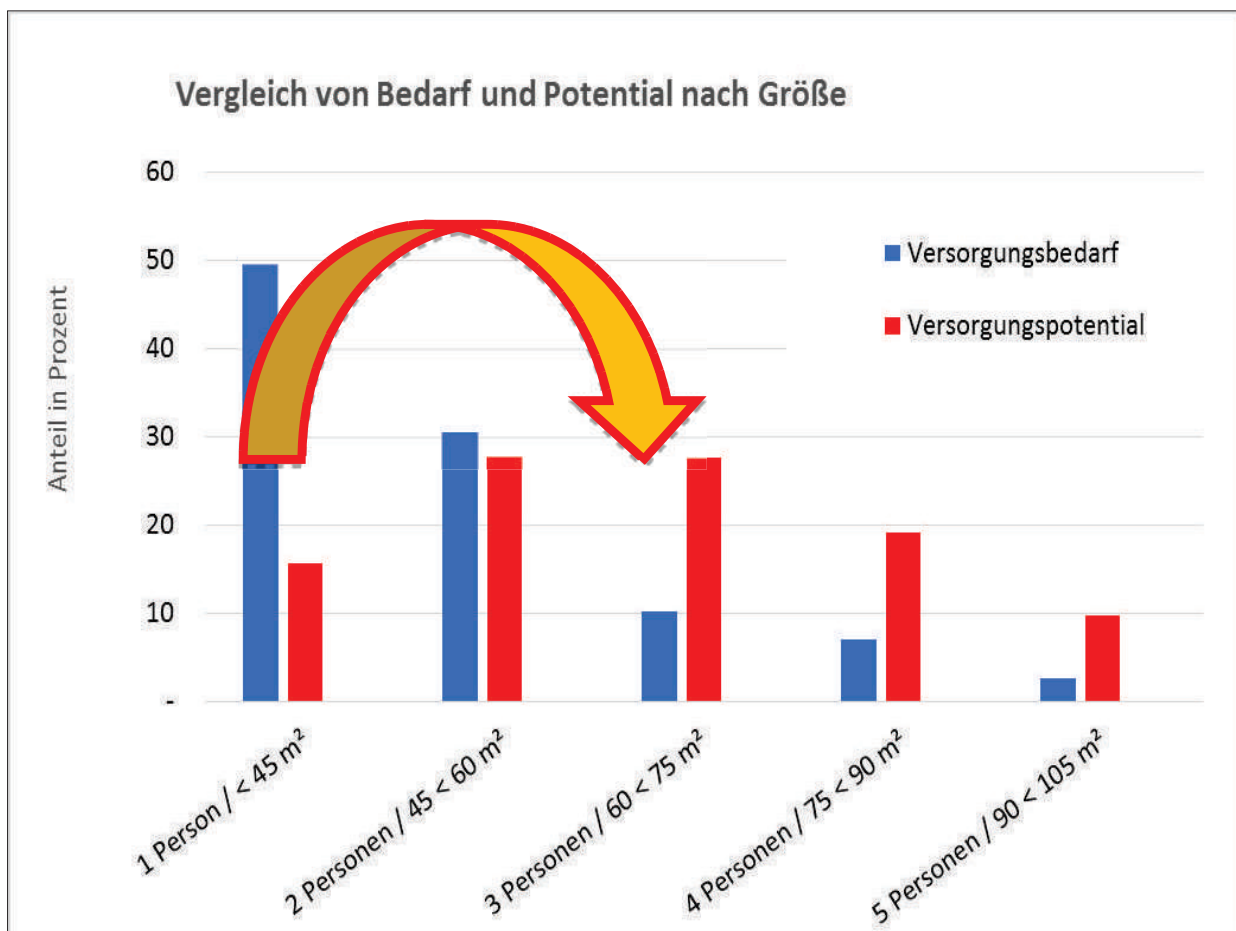
Versorgungspotential nach Leistbarkeit und Wohnungsgröße*



* Erweiterung des Versorgungspotentials an leistbaren Wohnungen nach Einkommensklassen



Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen/Darstellung



Analyse Wohnversorgungsbedarf

3. Analyse der Versorgungslücke

Wie viele Wohnungen fehlen für die jeweiligen Haushaltsgrößen und Einkommensklassen in den Städten?

Analyse Wohnversorgungsbedarf

Versorgungslücke (alle Großstädte)

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	total
Housing need*	3.995.048	1.696.596	623.967	460.077	165.441	6.941.130
Lack of provision	1.814.234	69.349	680	3.006	14.275	1.901.544
Provision rate	54,6 %	95,9 %	99,9 %	99,3 %	91,4 %	72,6 %
Share of affordable housing shortage on all housing units						14,5 %

Tabelle 42 Versorgungslücken für Haushalte mit Einkommen von 60 bis unter 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)

Städte mit größten Versorgungslücken		Städte ohne Versorgungslücke	
Stadt	Versorgungslücke	Versorgungslücke	Stadt
Berlin	88.498	0	Chemnitz
Hamburg	49.346	0	Erfurt
München	25.469	0	Halle (Saale)
Köln	20.656	0	Herne
Frankfurt am Main	14.328	0	Leipzig
Bremen	13.464	0	Ludwigshafen am Rhein
Hannover	12.114	0	Magdeburg
Düsseldorf	11.326	0	Recklinghausen
Nürnberg	11.177	0	Regensburg
Münster	9.113	0	Rostock
Essen	7.247	0	Siegen

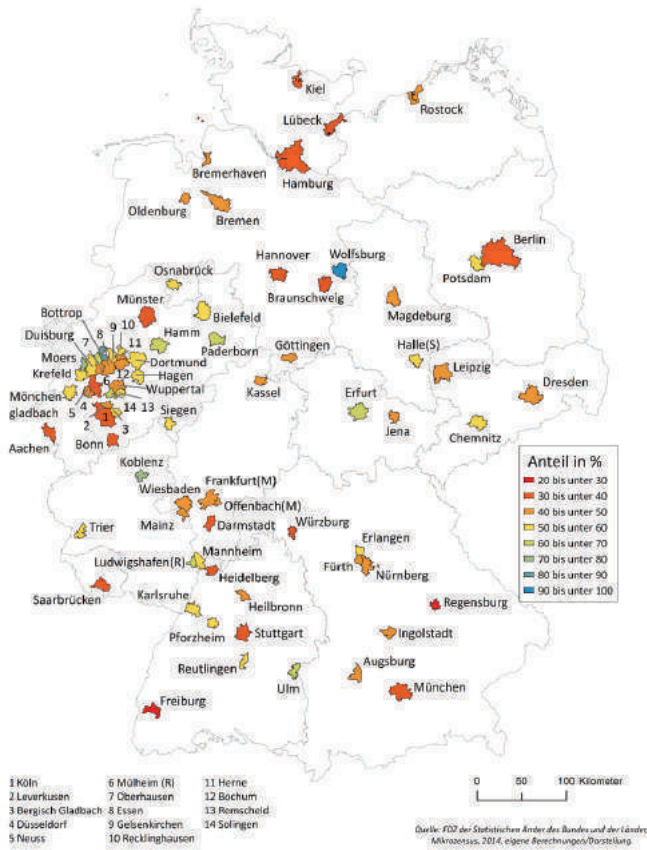
Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Tabelle 45 Versorgungslücken für Haushalte mit unter 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens (Städte mit hohen und geringen Versorgungslücken)

Städte mit größten Versorgungslücken		Städte mit kleinen Versorgungslücken	
Stadt	Versorgungslücke	Versorgungslücke	Stadt
Berlin	221.758	438	Wolfsburg
Hamburg	100.976	1.237	Bottrop
Köln	65.352	1.444	Moers
München	50.241	1.724	Bergisch Gladbach
Leipzig	46.101	2.720	Ulm
Dresden	41.627	3.494	Ingolstadt
Bremen	40.409	3.533	Koblenz
Hannover	36.570	3.999	Erlangen
Stuttgart	35.353	4.346	Reutlingen
Düsseldorf	32.195	4.518	Fürth

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Anteil versorgter Ein- bis Fünfpersonenhaushalte an allen Haushalten mit unter 60 Prozent Medianeinkommen - 2014



Versorgungslücken für Ein- bis Fünfpersonenhaushalte bis zum Medianeinkommen - Summe je Bundesland - 2014

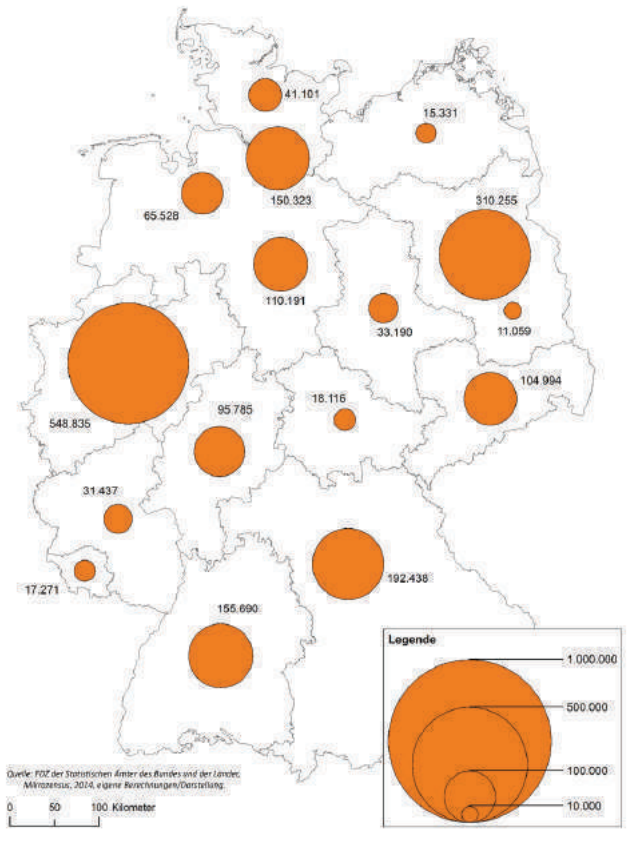


Tabelle 49 Versorgungslücken leistbarer Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse (Anzahl der Wohnungen)

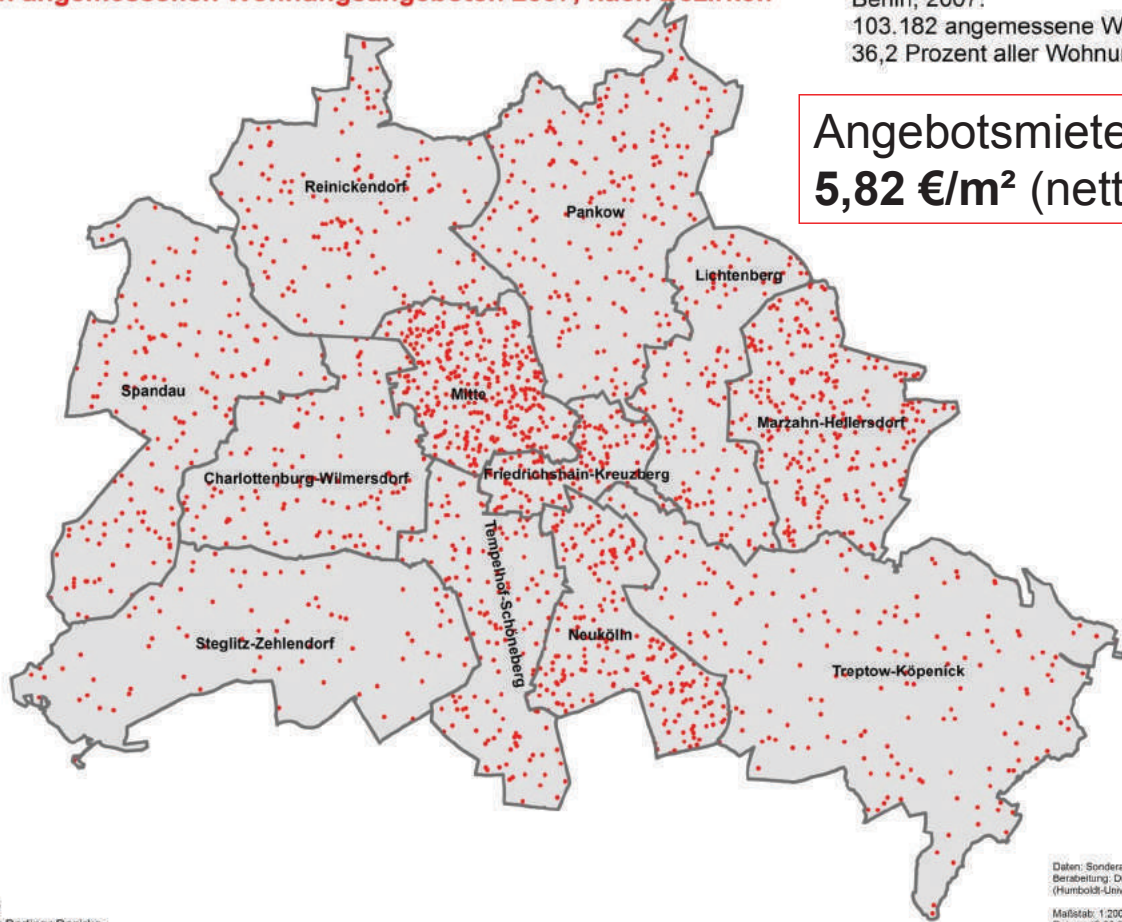
Einkommen nach Bundesmedian-einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen					
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Gesamt
< 60 Prozent	1.403.384	68.415	680	656	2.990	1.476.126
60 < 80 Prozent	407.258	933	-	682	3.010	411.884
80 < 100 Prozent	3.592	0	0	1667	8275	13.534
Gesamt (> 100%)	1.814.234	69.349	680	3.006	14.275	1.901.544

Quelle: FDZ, Mikrozensus 2014, eigene Berechnungen

Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2007, nach Bezirken

Berlin, 2007:
103.182 angemessene Wohnungen
36,2 Prozent aller Wohnungsangebote

Angebotsmiete:
5,82 €/m² (nettokalt)



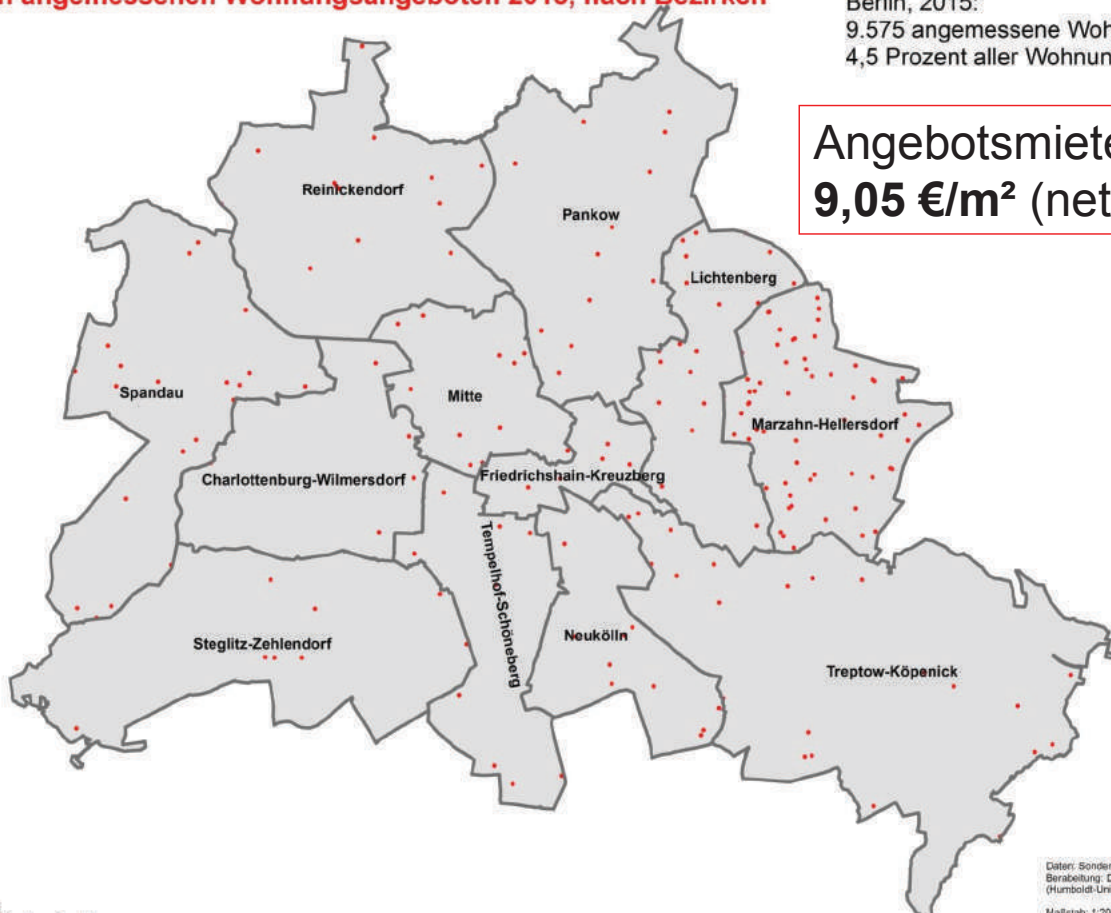
Legende
Angemessenheit 2007
Grenzen der Berliner Bezirke
ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24
Berarbeitung: Dr. Andrej Holm
(Humboldt-Universität zu Berlin)
Maßstab: 1:200.000
Datum: 16.03.2016
Creative Commons: cc-by-nc-nd

Anzahl von angemessenen Wohnungsangeboten 2015, nach Bezirken

Berlin, 2015:
9.575 angemessene Wohnungen
4,5 Prozent aller Wohnungsangebote

Angebotsmiete:
9,05 €/m² (nettokalt)



Legende
Angemessenheit 2015
Grenzen der Berliner Bezirke
ein Punkt = 50 angemessene Wohnungsangebote p.a.

Daten: Sonderauswertung Immobilienscout24
Berarbeitung: Dr. Andrej Holm
(Humboldt-Universität zu Berlin)
Maßstab: 1:200.000
Datum: 16.03.2016
Creative Commons: cc-by-nc-nd



Soziale Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ FOKUS: NEUBAU

Kerima Bouali, 15.06.2018

Konkretisierung sozialer Sanierungsziele Prozess

- 2011** Ausgangspunkt: Sanierungsziele gem. **12. Verordnung vom 31. März 2011**
- 2014** Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele auf Basis der **Sozialstudie 2014**:
- **Leitziele** für die Bereiche Wohnen, soziale Infrastruktur, Grünflächen und Spielplätze, Verkehr und Partizipation
 - Diskussion und Abstimmung im Sanierungsbeirat mit GV
- 2016** **BA-Beschluss** zu den sozialen Sanierungszielen im Juni 2016
- 2017** **Rundschreiben IV SenSW**: u.a. Nutzung von Neubaupotentialen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- 2018** **BA-Beschluss** im Januar 2018 zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für den **Wohnungsbestand** nach Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet (2017)
- 2018** Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele bei **Neubauvorhaben**
→ **BA-Beschluss** vorauss. **Juni 2018**

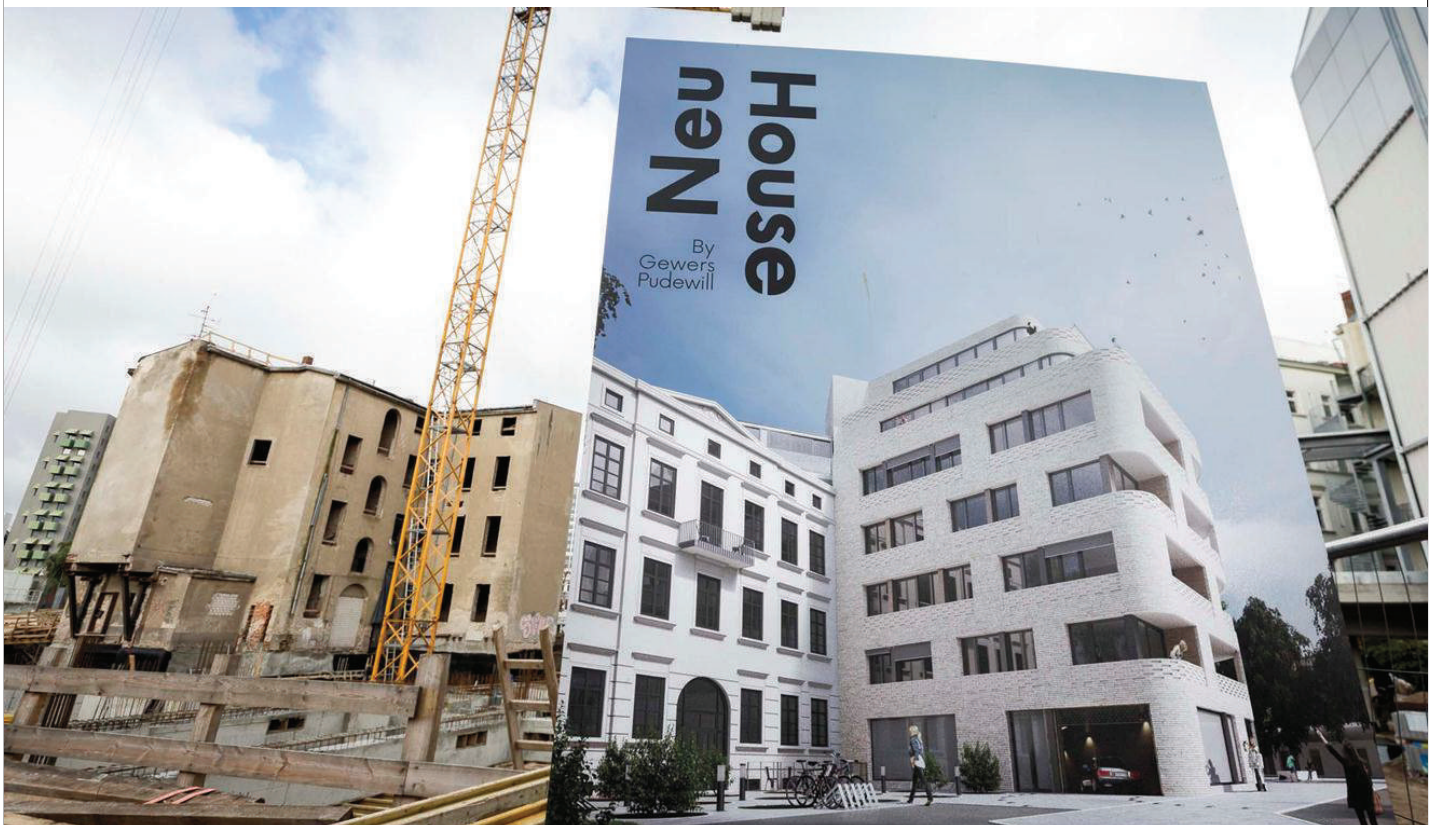


Soziale Sanierungsziele für den Bereich Wohnen

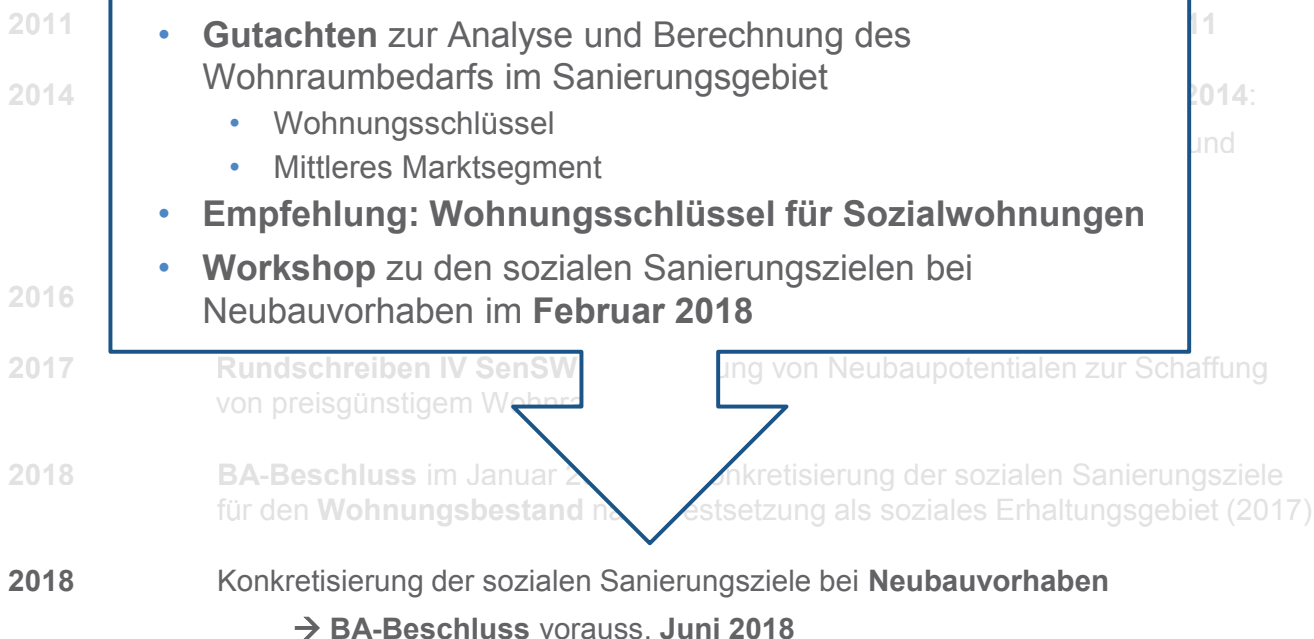
- **Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung** und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen.
→ Instrumente: u.a. UmwandlungsVO und Vorkaufsrecht
- Die **Wohnfunktion** des Gebietes bei gleichzeitigem **Erhalt von bezahlbarem Wohnraum** stärken.
- **Bestand an Sozialwohnungen** und städtischem Wohnungsbesitz für eine soziale Wohnraumversorgung **einkommensschwächerer Haushalte** nutzen.
- **Erweiterung des belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes** bei Neubau



15.06.2018 | Kerima Bouali | Soziale Sanierungsziele bei Neubauvorhaben „Südliche Friedrichstadt“



Konkretisierung sozialer Sanierungsziele Prozess



Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur und Wohnraumbedarf

Knapp ein Fünftel aller Haushalte leben in **überbelegten Wohnungen**, davon betroffen sind ca. 2.000 Personen / ein Drittel aller Bewohner*innen (ausschließlich Familien)

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	3%	1%	0%	34%
3 Zimmer	4%	20%	8%	7%	3%	42%
4 Zimmer	0%	4%	3%	2%	4%	12% *
5+ Zimmer	0%	1%	0%	0%	1%	3% *
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

* Abweichungen durch Rundungsdifferenzen



BA-Beschlussvorlage

1. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel **möglichst viele Wohnungen** zu schaffen.
2. Im Sanierungsgebiet ist zu **prüfen**, wie dem Ziel der **Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen** planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.
3. Der **Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen** an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens **30%** zu betragen.
4. Ziel ist **60%** der entstehenden Neubauwohnungen analog **Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018** mit **3 und mehr Zimmern** zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:
5. Es ist das Ziel, den rechtlich **höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen** gemäß **Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018** zu realisieren.



15.06.2018 | Kerima Bouali | Soziale Sanierungsziele bei Neubaurvorhaben „Südliche Friedrichstadt“

BA Beschlussvorlage: Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1

4. Ziel ist **60%** der entstehenden Neubauwohnungen analog **Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018** mit **3 und mehr Zimmern** zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40m ²	9%
2 Räume	54m ²	30%
3 Räume	70m ²	35%
4 Räume	82m ²	17%
5+ Räume	93m ²	9%



15.06.2018 | Kerima Bouali | Soziale Sanierungsziele bei Neubaurvorhaben „Südliche Friedrichstadt“

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Finde Deine Mitte

WBM.

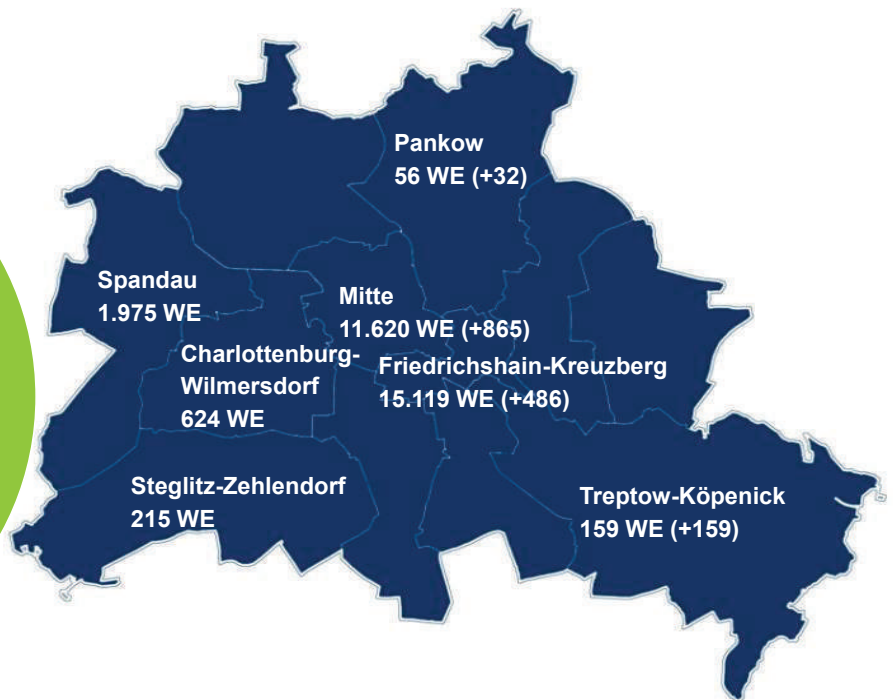
Mögliche Beiträge der WBM bei der Entwicklung des Rathaus-Blocks / Dragoner Areal

Präsentation am 15. Juni 2018

Inhalte

1. Die WBM als Partner in der kooperativen Stadtentwicklung
2. Unsere Beiträge für das Dragoner Areal
3. Nächste Schritte

Wir sind Partner
in der
kooperativen
Stadtentwicklung



Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung

Unsere Bestände

- Bestände überwiegend in **Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg**
- Rd. 30.000 Mietwohnungen und ca. 280.000 qm Gewerbemietflächen
- Durchschnittliche **monatliche Nettokaltmiete Wohnen bei 6,08 €/m²**
(Stichtag: 31.12.2017)

Unsere Rolle

- Wir sind dem sozialen Wohnungsbau verpflichtet
- **Kooperationsvereinbarung** mit dem Land Berlin: von 2016 – 2026 schaffen wir **10.000** neue Wohnungen durch Ankauf und Neubau



Wohnungsbestand nach Bezirken per 31.03.2018
(in Klammern: Zugang seit 2015)
Insgesamt 29.768

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung

Wir können mehr als wohnen

- Gewerbeflächen, von kleinteilig bis großflächig in unterschiedlichsten Lagen
- Büros, Werkstätten, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Pensionen und Hotels
- 10% der Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen/Träger wie Kitas, Galerien, Ateliers, Werkstätten, Museen



Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Haus Schwarzenberg

- kulturelle Nutzungen: Anne Frank Zentrum, Museum Blindenwerkstatt Otto Weidt, Künstlerateliers, Programm kino, Bar, Galerien
- ersteigert von WBM und Stiftung Deutsch Klassenlotterie (gemeinsame Eigentümer)
- Mieter: Haus Schwarzenberg e.V., rund 20 Untermieter
- teilweise Selbstverwaltung

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Das alte Waschhaus

- Sport- und Begegnungsstätte
- Betreiber: Berliner Sport und Freizeit e.V.
- für jung und alt
- in der und für die Nachbarschaft

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Koppenstraße 62

- 68 Wohneinheiten
- Seniorenwohnungen ab 60
- Zusammenarbeit mit der Volkssolidarität

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Mietergärten Rosenthaler Straße

- grüne Oase für die Nachbarschaft
- Selbstverwaltung mit Unterstützung der WBM

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



gärtnerei

- 41 Wohneinheiten
- ein Hybrid aus Wohnen und Arbeiten
- ökologische Bauweise
- energetisch optimiert
- barrierefrei

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Haus des Lehrers

- Flächen von 250 qm bis 7.000 qm
- Büro- und Gewerbenutzung
- historisch bedeutsames Kunst- und Architekturzeugnis > Denkmalschutz

Wir sind Partner in der kooperativen Stadtentwicklung



Nikolaiviertel

- Historisch bedeutsamer Stadtbaustein
- Touristische Adresse
- 12 ha großes Quartier
- Rd. 120 gewerbliche Mieter: Gastronomie, Einzelhandel, Theater, Museen
- Rd. 800 Wohneinheiten

Wir sind Partner in kooperativen Stadtentwicklung

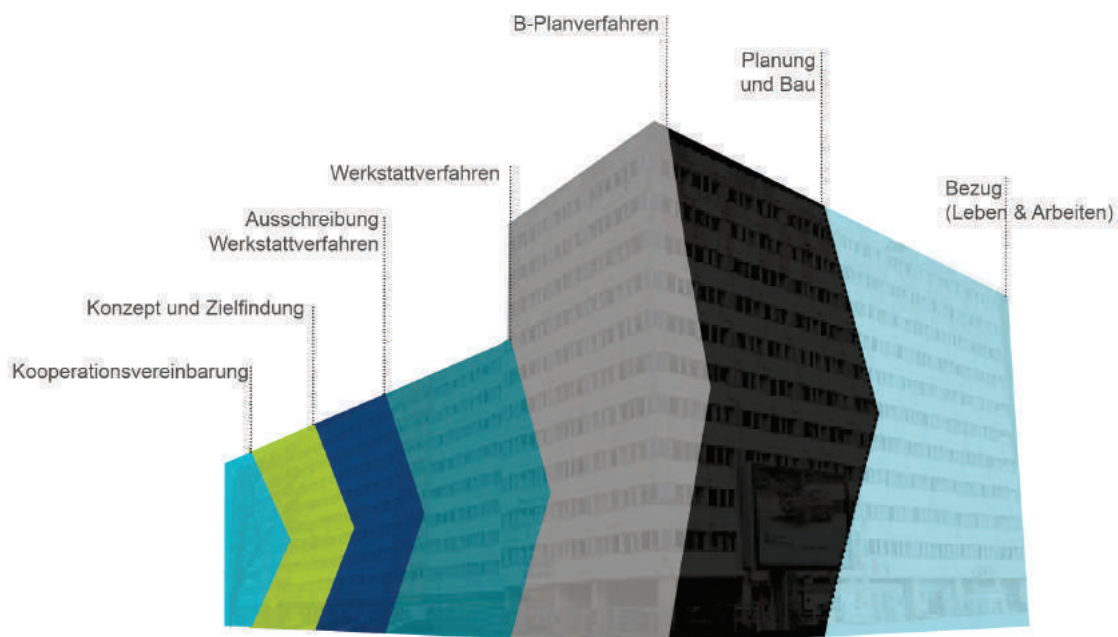


Haus der Statistik

- Planen auf Basis einer Kooperationsvereinbarung
- Koproduktion mit WBM, BIM, SenSW, Bezirk und ZUSAMMENKUNFT eG
- Gemeinsame Ausstattung des Dialogortes „Fahrrad-Flöckner“
- Lange und intensive Phase 0 (Programmierung und Beteiligung)
- Angebot der WBM die Bauherrenschaft für Nutzungen der Initiative teilweise zu übernehmen

Wir sind Partner in kooperativen Stadtentwicklung

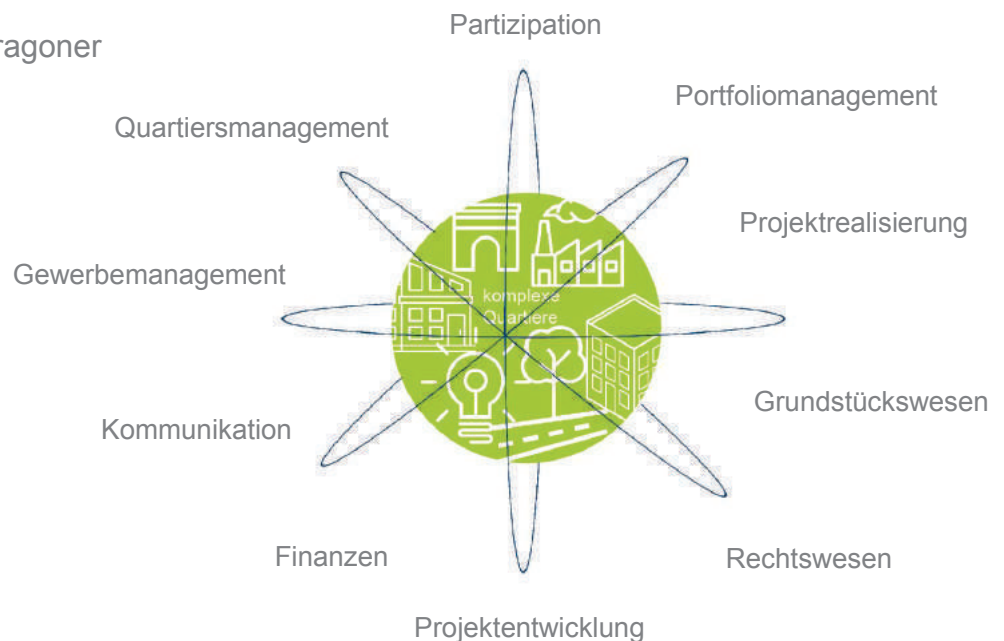
Offenheit im Verfahren – z.B. Haus der Statistik



Wir sind Partner in kooperativen Stadtentwicklung

Kompetenz für komplexe Quartiere: Gut aufgestellt für das Dragoner Areal

- Vernetztes Denken
- Steuerungsgruppe komplexe Quartiere
- WBM-Projektteam Dragoner Areal



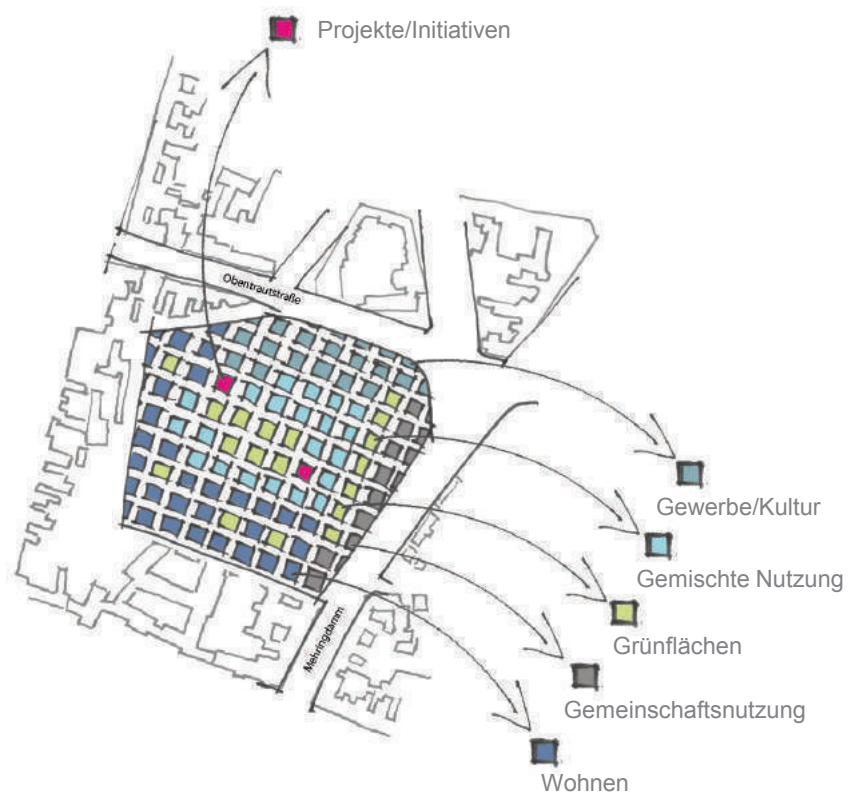
Beiträge der WBM für das Dragoner Areal

1. **Kreuzberger Mischung** ermöglichen
2. **Geschichtsbewusst** planen und entwickeln
3. **Wohnen** günstig und vielfältig gestalten
4. **Gewerbe** in die weitere Entwicklung integrieren
5. **Nachhaltiges** Bauen praktisch werden lassen
6. **Selbstverwaltetem** Wohnen Raum geben
7. Städtebau und Architektur von **hoher Qualität** entwickeln
8. **Modellprojekt** für kooperative Quartiersentwicklung schaffen

Beiträge der WBM für das Dragoner Areal

1. **Kreuzberger Mischung** ermöglichen
2. **Geschichtsbewusst** planen und entwickeln
3. **Wohnen günstig und vielfältig** gestalten
4. **Gewerbe** in die weitere Entwicklung integrieren
5. **Nachhaltiges** Bauen praktisch werden lassen
6. **Selbstverwaltetem** Wohnen Raum geben
7. Städtebau und Architektur von **hoher Qualität** entwickeln
8. **Modellprojekt** für kooperative Quartiersentwicklung schaffen

Kreuzberger Mischung ermöglichen

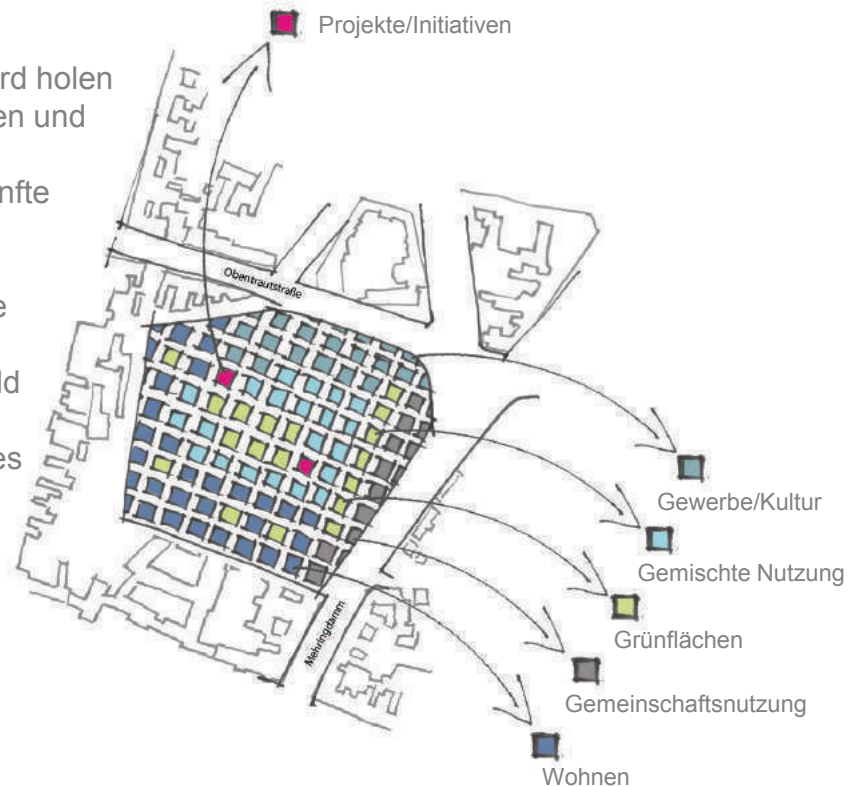


Kreuzberger Mischung ermöglichen

Unsere Beiträge

- die Kreuzberger Nachbarn an Bord holen
- unterschiedliche Wohnungsgrößen und Typen realisieren
- für bunte Milieus und viele Herkünfte bauen
- Wohnen und Gewerbe verbinden
- Treffpunkte und Freiräume für die Nachbarschaft schaffen
- Mit der Kulturlandschaft im Umfeld zusammenarbeiten
- mit der Geschichte des Standortes respektvoll umgehen
- nützlich für den Kiez sein und zusätzliche Infrastruktur bereitstellen

...



Kreuzberger Mischung ermöglichen

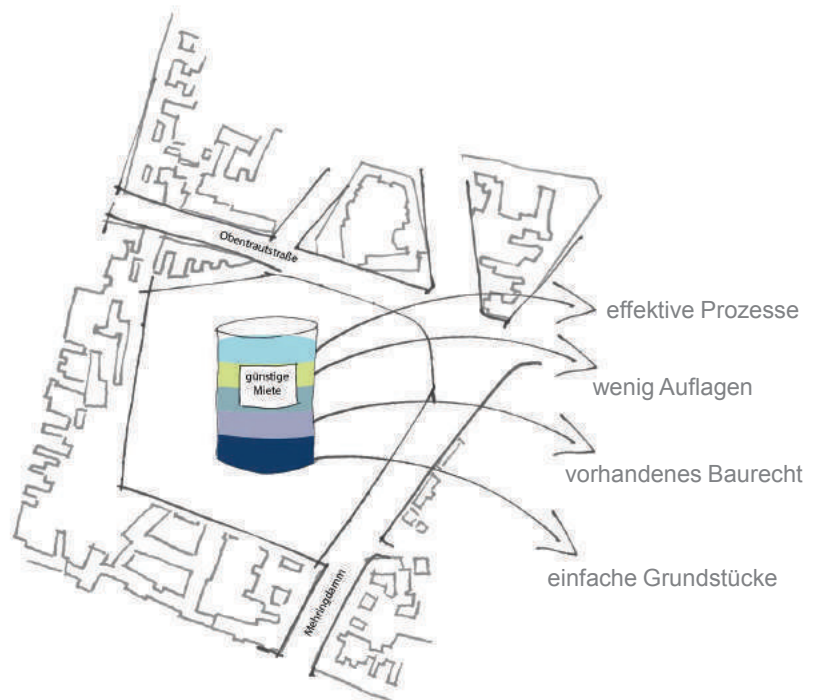
Unsere Fragen

Mit wem entwickeln wir die Kreuzberger Mischung?

Welche öffentlichen Angebote und Gemeinschaftsflächen werden gebraucht?

Wie können soziale Träger gewonnen und für die Zusammenarbeit diskriminierungsfrei ausgewählt werden?

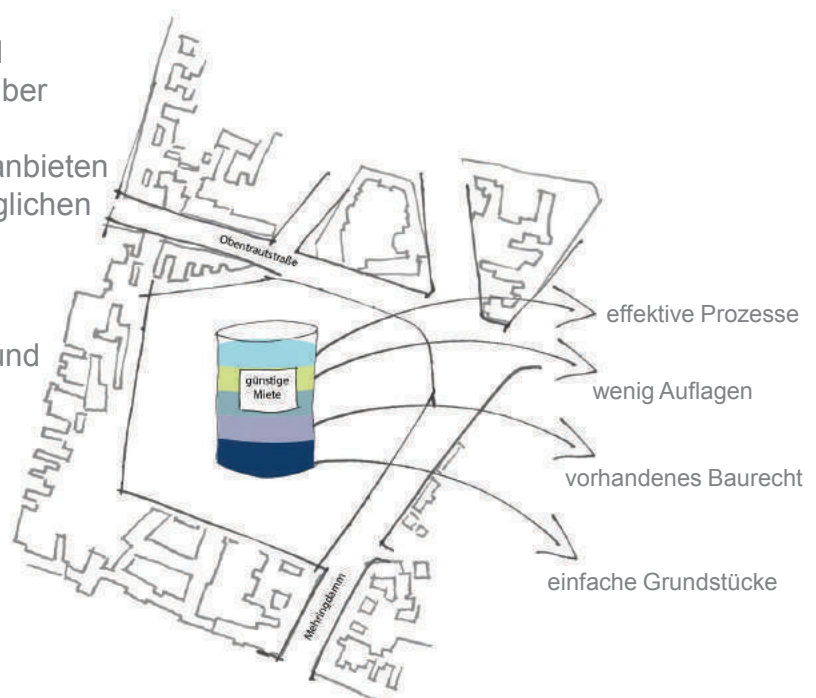
Wohnen günstig und vielfältig entwickeln



Wohnen günstig und vielfältig entwickeln

Unsere Beiträge

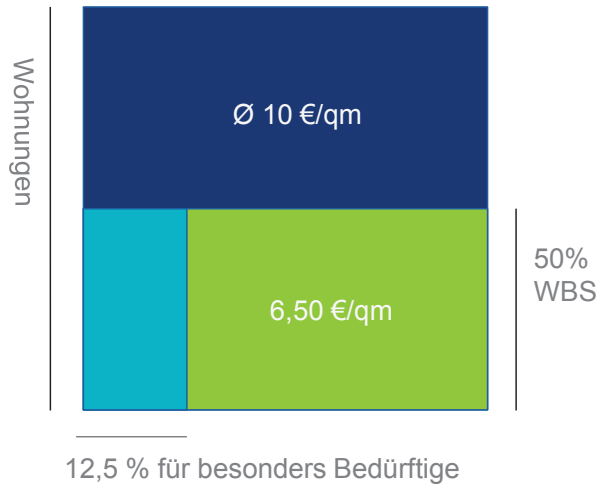
- Ungefähr 500 Wohneinheiten und zusätzliche Gewerbeeinheiten selber bauen und vermieten
- unterschiedliche Preissegmente anbieten
- langfristige Bindungsfristen ermöglichen
- langfristig günstige Mieten
- Wohnungsangebote passend zu den Bedarfen im Kiez entwickeln
- möglichst breiten Wohnungsmix und Trägerwohnen anbieten
- Selbstverwaltung ermöglichen



Wohnen günstig und vielfältig entwickeln

Exkurs: Mietpreisgestaltung

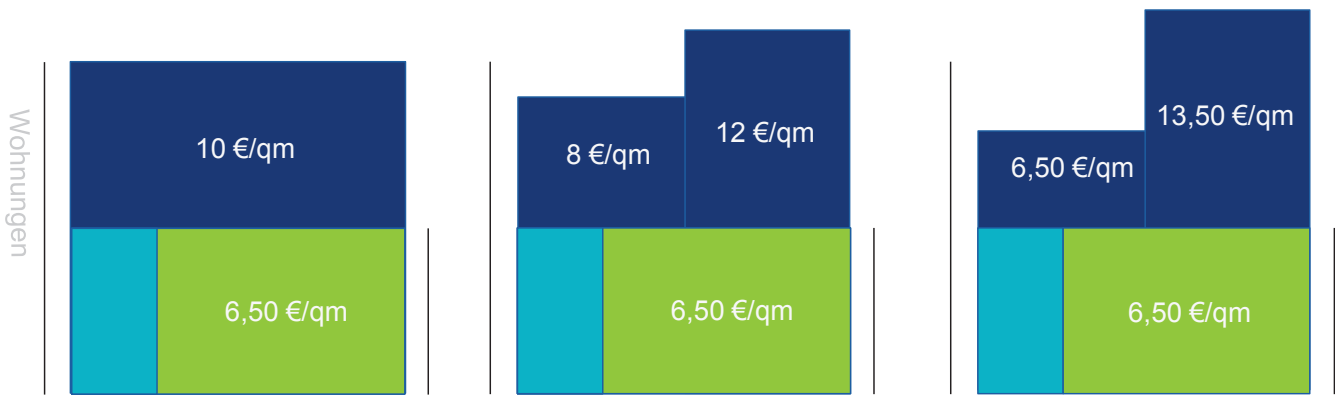
- Mindestens 50% der Wohnungen für Menschen mit WBS > davon jede vierte für besondere Bedarfsgruppen,
- Einstiegsrente im geförderten Neubau 6,50 €/qm,
- Maximal 0,20 €/qm Mietsteigerung alle 2 Jahre
- Mietpreisbegrenzung der preisfreien Wohnungen auf anfänglich im Durchschnitt 10 €/qm



Wohnen günstig und vielfältig entwickeln

Exkurs: Beispielhafte Preisgestaltung gem. Kooperationsvereinbarung (04/17)

Ø Nettokaltmiete Wohnen 8,25 €/qm



Wohnen günstig und vielfältig entwickeln

Exkurs: Woraus setzt sich die Miete zusammen?



Wohnen günstig und vielfältig entwickeln

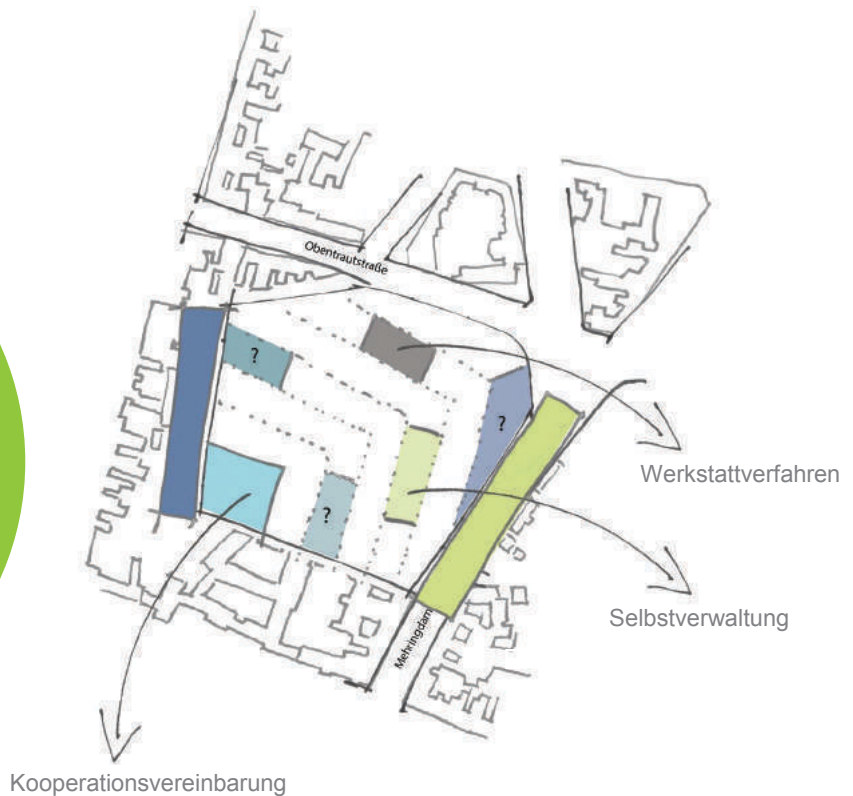
Unsere Fragen

Welche Wohnungstypen werden gerade von Menschen mit wenig Geld wirklich benötigt?

Wie soll der Mietenmix gestaltet werden?

Wie sollen die Gemeinschaftsflächen finanziert werden?

Modellprojekt für kooperative Quartiersentwicklung schaffen



Modellprojekt für kooperative Stadtentwicklung schaffen

Unsere Beiträge

Eine **Kooperationsvereinbarung** mit allen Beteiligten (ähnl. HdS) als Basis für

- ... Information und Konsultation
- ... Kooperation und Koproduktion
- ... transparente Kommunikation



Modellprojekt für kooperative Stadtentwicklung schaffen

Unsere Beiträge

Ein **selbstverwaltetes Projekt** für **zusätzliche Wohneinheiten** ermöglichen.

Zum Beispiel ...

- ... bekommt ein existierendes Unternehmen Erbbaurecht,
- ... erwirbt eine neue, eigenständige Bauherrenschaft Erbbaurecht,
- ... wird für einen Dritten auf Basis eines Generalmietvertrages gebaut.



Modellprojekt für kooperative Stadtentwicklung schaffen

Unsere Fragen

Welche Formen der Selbstverwaltung sind gewünscht?

Nach welchen Kriterien werden sich selbst verwaltende Gruppen ausgewählt, wer entwickelt diese Kriterien?

Welche qualifizierenden Planungsverfahren sind sinnvoll?

Nächste Schritte

1. Im Dialog gemeinsame Ziele finden
2. In Kooperationsvereinbarung einsteigen
3. Nutzungsprogramm und Machbarkeiten gemeinsam mit SenFin, SenSW, BIM, Bezirksamt und Initiativen entwickeln
4. Zum tiefergehenden Austausch und mehr Information in die WBM einladen

Danke.

WBM.

Nadja Ritter

WBM

Wohnungsbaugesellschaft

Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38

10178 Berlin

Fon: +49 (0)30 2471 4268

Mail: nadja.ritter@wbm.de

MEHR__GEMEINWOHL DURCH__KOOPERATION

- 1) Gemeinwohlorientierte
Immobilienentwicklung
- 2) Kooperation

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINWOHL

„Gemeinwohl meint allgemein das Wohl(ergehen) (i) aller Mitglieder einer Gemeinschaft (ii), auch öffentliches Interesse, im Gegensatz zu Privatwohl und Partikularinteresse; es kann auch definiert werden als der allg. Zweck bzw. die gemeinsamen Ziele und Werte (iii), zu deren Verwirklichung sich Menschen in einer Gemeinschaft zusammenschliessen.“

(Nohlen, Schultze: Lexikon der Politikwissenschaft, 2002)

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

- > Immobilienentwicklung leistet einen Beitrag zum Wohlergehen aller Mitglieder einer Gemeinschaft
- > Akteure, die durch Erstellung, Nutzung, Erhalt, Instandhaltung, Pflege und Sicherung der Immobilien einen maßgeblichen Beitrag zum Wohlergehen aller Mitglieder einer Gemeinschaft leisten
- > Bereitstellung von Gemeinnutz in Form von Daseinsvorsorge, Pflege, Bildung, Wissenschaft, Kunst und Kultur

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLER INNEN

1) Zivilgesellschaftliche, gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler_innen

Genossenschaften, soziale Träger (Stiftungen, Martinswerk, paritätische und kirchliche Träger), selbstverwaltete Projekte, Haus- und Bauvereine etc.

2) Kommunale/landeseigene, gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler_innen

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften etc.

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINWOHL?

„Der Begriff des Gemeinwohls ist normativ, das heißt er ist handlungsanleitend, jedoch erstmal im hohen Maße unbestimmt. Das Gemeinwohls muss jeweils in seinem gesellschaftlichen Zusammenhang politisch bestimmt werden.“

(Vgl. Moss, Gudermann, Röhring: Zur Renaissance der Gemeinschaftsgut- und Gemeinwohlforschung, 2009)

ABWÄGUNGSRAHMEN



GEMEINNUTZ > KRITERIEN

- 1 Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit
- 2 Langfristigkeit
- 3 Zweckbindung und Nutzungsbindung
- 4 Kostendeckung
- 5 Reinvestition von Erträgen
- 6 Selbstverwaltung und demokratische Governance
- 7 Ressourcenschonung und Resilienz
- 8 Diskriminierungsfreiheit und offener Nutzer_innenkreis
- 9 Beitrag Beteiligung an Nachbarschaft und Stadt
- 10 Erhalt und Erzeugung von Diversität und Nutzungsmischung

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

DEFINITIONSGRUNDLAGEN

Analyse historischer und aktueller Wertesysteme:

- > Wohngemeinnützigkeit
(abgeschafft 1992)
- > Genossenschaftsprinzipien
(seit dem 19. Jahrhundert)
- > Gemeingütertheorie und -diskurs
(aktualisiert seit den 1990er Jahren)
- > Resilienztheorie und -diskurs
(gegenwärtig)
- > Gemeinnützigkeit im Steuerrecht
(gültig)

Interviews:

Senatsverwaltung SW
Bezirksstadtrat
Bezirksverwaltung, BA Friedrichshain-Kreuzberg
BIM
WBM
Gewobag
AG Junge Genossenschaften
Berliner Mieterverein e.V.
GLS Bank
Paritätischer Wohlfahrtsverband
Burgdorff Stadt Agentur für kooperative Stadtentwicklung
Initiativen
Kotti & Co
Bizim Kiez
Mietenvolksentscheid
Kiezanker 36
RAW
GIMA München eG
Gruppengespräch mit Initiativen zur Fallstudie Franz Künstler Straße

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINWESEN > BETEILIGTE

- > Nutzer*innen und Raumsuchende
- > Stadt- und mietenpolitische Gruppen und Netzwerke
- > Unterstützer*innennetzwerke (Immobilienetzwerk)
- > Sozialwirtschaft und freie Träger
- > Banken und Stiftungen mit GWO
- > Selbstverwaltete Träger (PaG, Martinswerk, Mietshäuser Syndikat)
- > nicht-eigentum-orientierte Genossenschaften
- > Einzeleigentümer_innen
- > Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- > Bezirkspolitik und -verwaltung
- > Finanzierungsinstitutionen und Banken unter politischer Kontrolle
- > Politisch institutionalisiertes Gemeinwesen (EU, Bund, Land)

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINGÜTER > RESSOURCEN

Gemeinwohlorientiert bewirtschaftete Immobilien (BESTAND)

4.500 WE / ca. 3% zivilgesellschaftliche GWI

4.550 WE / 3,2 % Genossenschaften (nicht eigentumsorientiert)

21.200 WE / 9,9 % WBG

6.950 WE / 4,6 % temporär belegungsgebundene Wohnungen

+

Flächenpotentiale gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung (NEUBAU)

ca. 5.000 WE / 3,3 % auf acht Potentialflächen

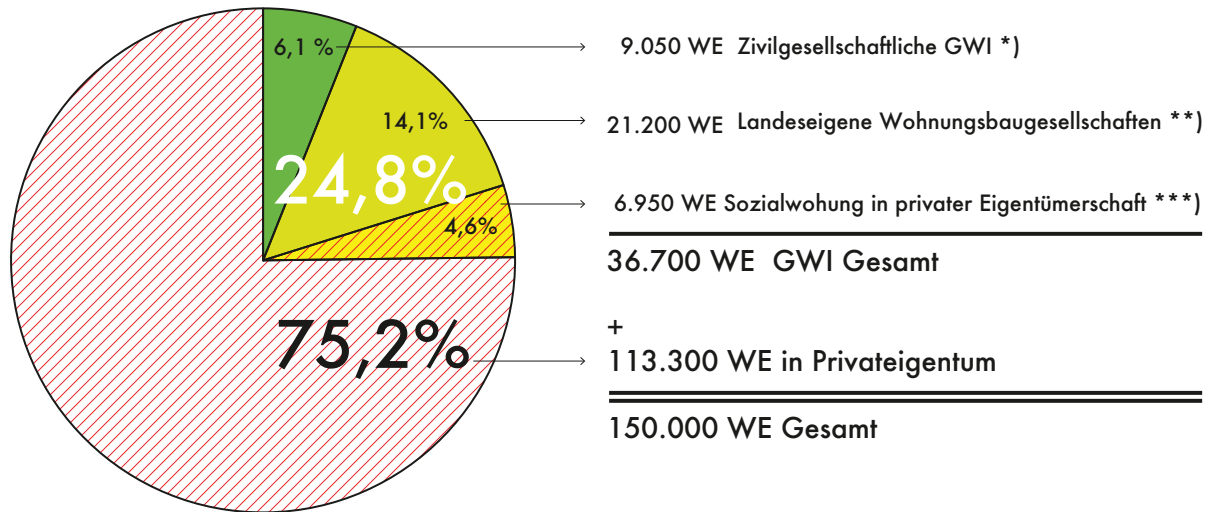
+

Transformationspotentiale (BESTANDSÜBERFÜHRUNG)

Kommunalisierung, Rekommunalisierung, Selbstverwaltete Modelle, Kooperation, etc.

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINGÜTER FH-XB



Wohnungsbestände in Friedrichshain-Kreuzberg

Eigene Recherche und Quellen siehe Dategrundlagenliste

*) Davon 4.550 WE Genossenschaften, 145 WE im Modell des MHS und ca. 4.355 WE in anderer Trägerschaft (Schätzung auf Basis Gemeinwohlmatrix)
**) Davon 1.100 WE Degewo, 6.300 WE Gewobag, 14.900 WE WBM
***) Davon 6.700 WE mit Belegungsbindungen und 239 WE mit Abwendungsvereinbarungen

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEINSCHAFFEN > INSTRUMENTE

- 1) Bestehendes Bau/Planungsrecht
- 2) Städtebaurecht
- 3) Mietrecht
- 4) Verwaltungseinrichtungen
- 5) Trägerschaftsmodelle
- 6) Finanzierungsinstrumente und Fördermodelle
- 7) Studien/Informationsinstrumente
- 8) Selbstorganisationsinstrumente
- 9) informelle Instrumente
- 10) Widerspruchsrechte, Protest, Ungehorsam,

Kiezebene

Bezirksebene

Senatsebene

Bundesebene

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

MEHR__GEMEINWOHL DURCH__KOOPERATION

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

STRATEGISCHE ZIELE

1. GEMEINWOHL FÜR ALLE

> Breite Etablierung der Gemeinwohlorientierung

2. X-HAIN ZURÜCK KAUFEN UND SICHERN

> Steigerung des Anteils gemeinwohlorientierter Immobilien im Bezirk (Ankauf & Neubau)

3. MIETER_INNEN STÄRKEN

> Stärkung und Mobilisierung von Mieter_inneninitiativen

4. KOOPERATION, MITBESTIMMUNG UND MITVERWALTUNG

> Etablierung von Kooperationen zwischen zivilg. GWIs und WBGs
> Etablierung selbstverwalteter Wohnmodelle und Teilhabe in WBGs
> Etablierung einer Kooperationskultur mit der Verwaltung

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

AUFGABEN DER BEAUFTRAGTENSTELLE:

- Breitere Etablierung der Gemeinwohlorientierung, Kooperationsstruktur zwischen kommunalen und zivilgesellschaftlichen GWI stärken
- Rechtliche und politische Regularien, Bedeutungsstärkung der Gemeinwohlorientierung auf Landes- und Bundesebene (Skalierung)
- Etablierung einer ‚dritten‘ Eigentümerschaft: „Gemeineigentum“, Steuerung durch Nutzer*innen und Gemeinwesen (Nutzer*innen + x)
- Verteilungsfrage: Wenn nicht der Markt entscheidet, sondern die Betroffenen: neue Methoden der Interessenabwägung entwickeln (Beiräte)
- Prüfung von Neubau- und Nachverdichtungspotentialen, in Kooperation mit der Zivilgesellschaft (z.B. Verdichtung nur gegen Gemeinwohl)

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

MEHR__GEMEINWOHL DURCH__KOOPERATION

- Synergien durch zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung & kommunale Daseinsvorsorge herstellen (bedarfsgerecht und integrativ)
- Strategie der Neu-Verknüpfung: (Re-)Kombination zivilgesellschaftlicher und kommunaler Institutionen und Instrumente.
- Entwicklung von neuen hybriden Akteuren (kommunal und zivilgesellschaftlich) (z.B. CLT)
- Reform bestehender kommunaler Akteure und die Erweiterung der Mitbestimmung durch die Entwicklung neuer Instrumente (Mitsteuerung durch Bürger*innen und Nutzer*innen)

coop.disco / GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! / Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg / 24.5.2018

GEMEIN- WOHL KREIS

1. Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit
2. Langfristigkeit
3. Zweckbindung, Nutzungsbindung
4. Kostendeckung
(WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT)
5. Reinvestition von Erträgen
6. Selbstverwaltung, Demokratische Governance
(GENOSSENSCHAFTSPRINZIP)
7. Ressourcenschonung und Resilienz
(NACHHALTIGKEITSGRUNDSATZ)
8. Diskriminierungsfreiheit, Offener Nutzer innenkreis
(GEMEINGÜTERTHEORIE)
9. Beitrag Beteiligung an Nachbarschaft und Stadt
10. Erhalt und Erzeugung von Diversität und Nutzungsmischung
(RESILIENZ- UND NACHBARSCHAFTSDEBATTE)

GEMEINNUTZ (KRITERIEN)

GEMEINGUT (RESSOURCEN)

BESTAND:
4.000 WE / ca. 3% zivilgesellschaftliche GWI
(MODELLE IM MIETSHAUSER SYNDIKAT UND IN FREIEN TRÄGERSCHAFTEN)

4.550 WE / 3,2% Genossenschaften
(NICHT-EIGENTUM-ORIENTIERTE GENOSSENSCHAFTEN)

21.200 WE / 9,9% WBG
(WBM, GEWOBA, DEGEWO, HOWOGE)

6.950 / 4,6% temporäre GWI
(BELEGUNGSBINDUNGEN IN PRIVATEIGENTUM)

NEUBAU:
+
Acht große und mittelgroße Flächenpotentiale
(ca. 5.000 WE / 3,3%)

> Alle Mieter_innen und Wohnungssuchenden

> Sozialwirtschaft und freie Träger
> Stadt- und mietenpolitische Gruppen und Netzwerke
> Einzeleigentümer_innen
> Banken und Stiftungen mit GW

> Selbstverwaltete Wohnmodelle
> Genossenschaften

> Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

> Bezirkspolitik und -verwaltung

> Finanzierungsinstitutionen und Banken unter politischer Kontrolle
> Politisch institutionalisiertes Gemeinwesen (EU, Bund, Land)

GEMEINWESEN (BETEILIGTE)

GEMEINSCHAFFEN (INSTRUMENTE)

1. Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten
(GÜLTIGES RECHT)
2. Kommunales Sondervermögen oder Community Land Trust
3. Aufbau einer gemeinwohlorientierten Immobilienagentur
4. Kooperationsmodell zivilgesellschaftliche Selbstverwaltung & kommunale Wohnraumversorgung für Neubauentwicklung
(KONZEPT)
5. Langfristige Sicherung der landeseigenen Wohnbaugesellschaften gegen Privatisierung
6. Vorgaben für einen festgelegten Anteil zivilgesellschaftlicher GWI bei Neubauprojekten
7. Folgestudie zur Prüfung des Baurechts zu GWI
(BUNDESEBENE)
8. Ankaufsprogramm Bestand über die IBB
9. Änderung der Wertermittlung bei Vorkäufen
10. Belegungsbindungen bei zivilgesellschaftlichen GWI
(SENATSEBENE)



Mischung: Begriffsklärung(en)

Nikolai Roskamm

- 1) Mischungsformen
- 2) Geschichte der Mischung
- 3) Was tun?

- 1) **Mischungsformen**
- 2) Geschichte der Mischung
- 3) Was tun?

Nutzungsmischung
Soziale Mischung
Ethnische Mischung
Sonstiges

1

Mischungsformen

Nutzungsmischung

- Soziale Mischung
- Ethnische Mischung
- Sonstiges

Mischungsformen

Gästepartment	16 m ²
Wohnung 5a	76 m ²
Wohnung 5b	35 m ²
	111 m ²
Wohnung 4a	83 m ²
Wohnung 4b	45 m ²
	128 m ²
Wohnung 3a	82 m ²
Wohnung 3b	27 m ²
	109 m ²
Wohnung 2	76 m ²
Wohnung 1a	82 m ²
Wohnung 3b	44 m ²
	126 m ²
Studio A	44 m ²
Studio B	33 m ²
Studio 1	30 m ²
Studio 2	30 m ²
Studio 3	30 m ²
Café	54 m ²
Miniladen	5 m ²
Laden	43 m ²
Musikraum	28 m ²

Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1

Mischungsformen

Segregation, Kontakthypothese

Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1

Mischungsformen

Ziel der sozialen Mischung

Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1



Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1

Mischungsformen

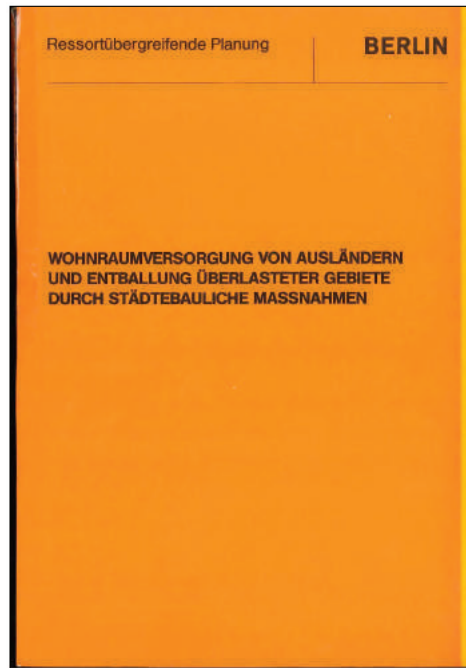
Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1



Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1



Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1



Nutzungsmischung

Soziale Mischung

Ethnische Mischung

Sonstiges

1

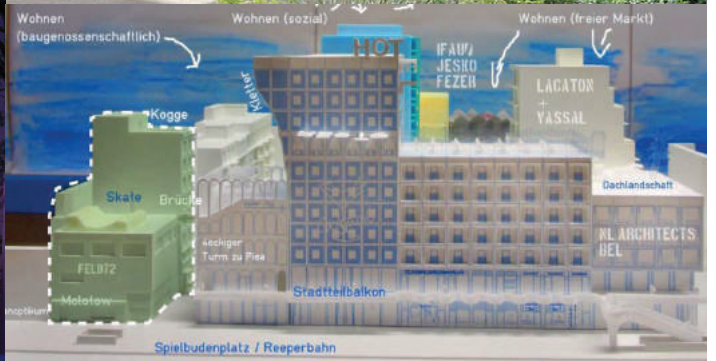
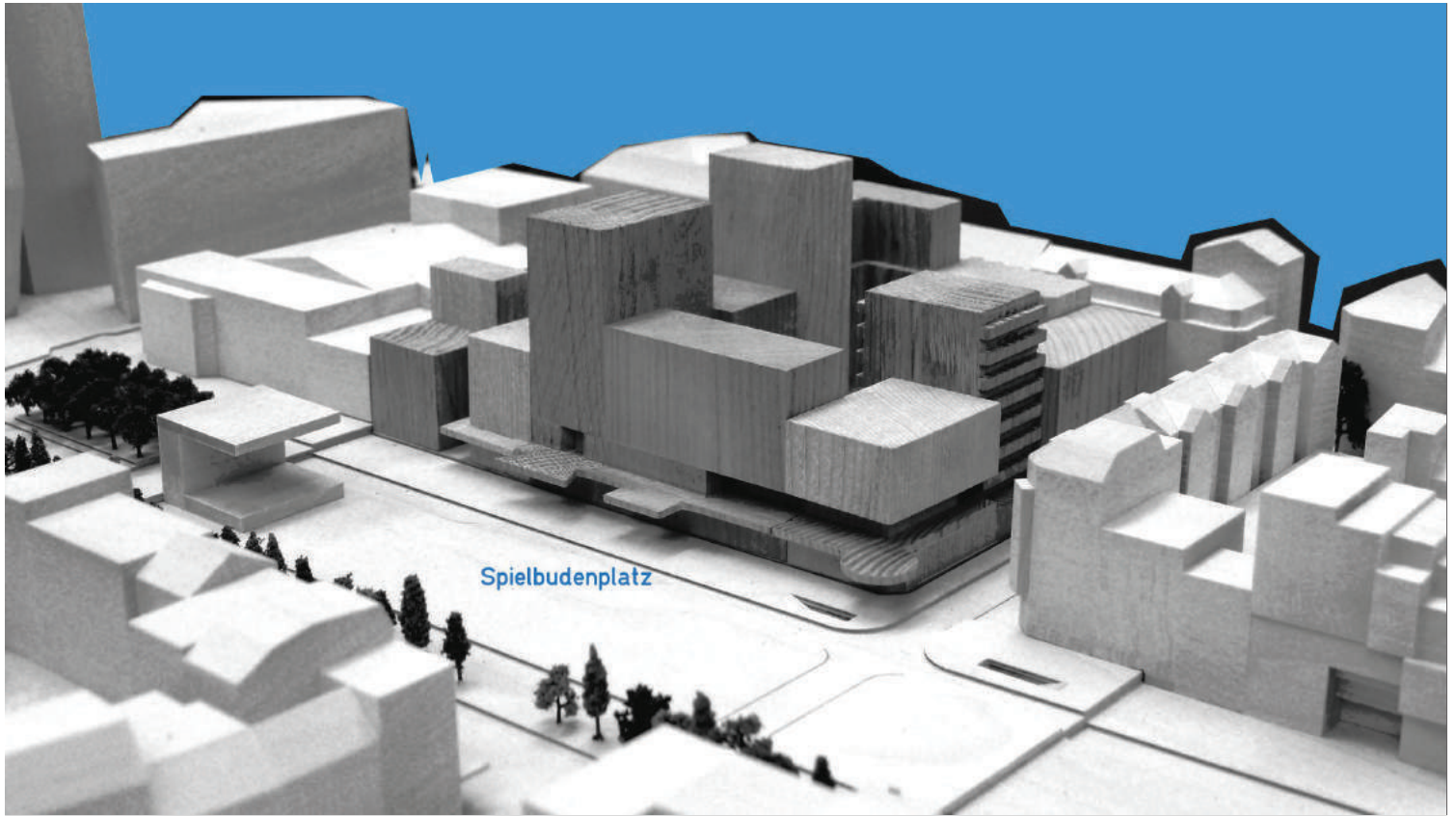
Mischungsformen

Geschlechtermischung

Bauträgermischung

Architektenmischung

Mischung / Ästhetik



- 1) Mischungsformen
- 2) Geschichte der Mischung
- 3) Was tun?



Geschichte der Mischung



...gemischt...
...neu gemischt...
...gut gemischt...
...gemischt, attraktiv...

Geschichte der Mischung

Stadtplanung = Mischung

...gemischt...
...neu gemischt...
...gut gemischt...
...gemischt, attraktiv...

Geschichte der Mischung

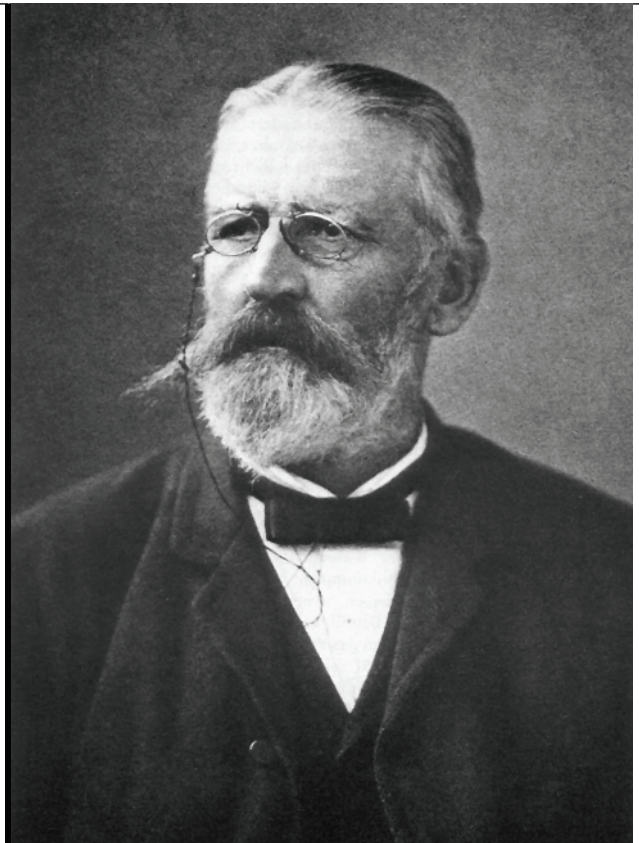
Geschichte der Mischung

Mischung

Moralische Erziehung

Geschichte der Mischung

Mischung **Moralische Erziehung**



Mischung **Moralische Erziehung**

„Wer kann auch sein Auge der Tatsache verschließen, dass die ärmere Klasse vieler Wohltaten verlustig geht, die ein Durcheinanderwohnen gewährt. Nicht Abschließung, sondern Durchdringung scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichte das Gebotene zu sein“

Hobrecht 1868, 513

Mischung **Moralische Erziehung**

„Die erzieherische und paternalistische Note hinsichtlich der Sozialen Mischung ergibt eine Ambiguität, die das staatlich geförderte `Durchmischungsziel´ auch späterhin nie ganz verloren hat“

Harlander 2000, 110

Trennung

Zonierung

Geschichte der Mischung

Trennung

Zonierung

1874 Budapest

1878 Dresden

1879 Erfurt

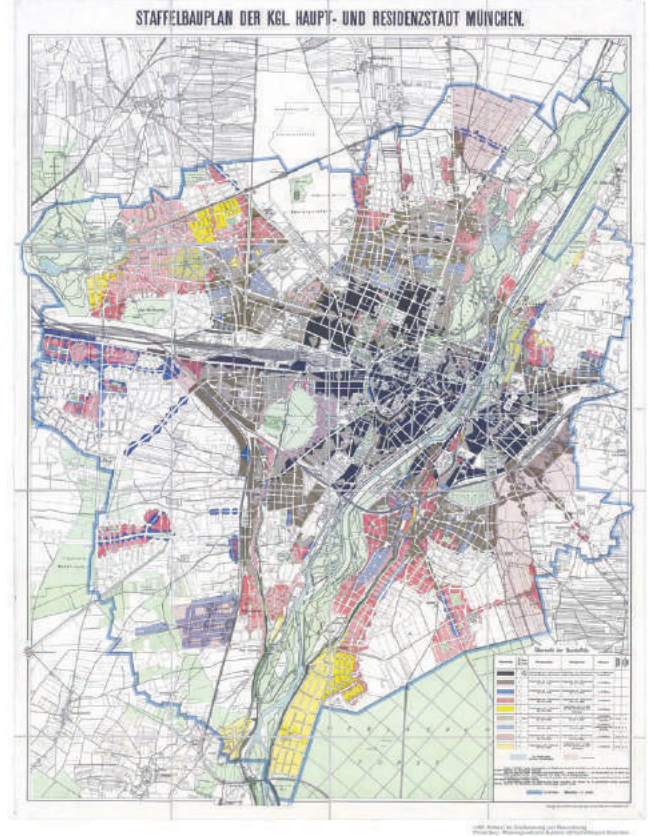
1884 Altona

1891 Frankfurt/Main

1892 Berlin

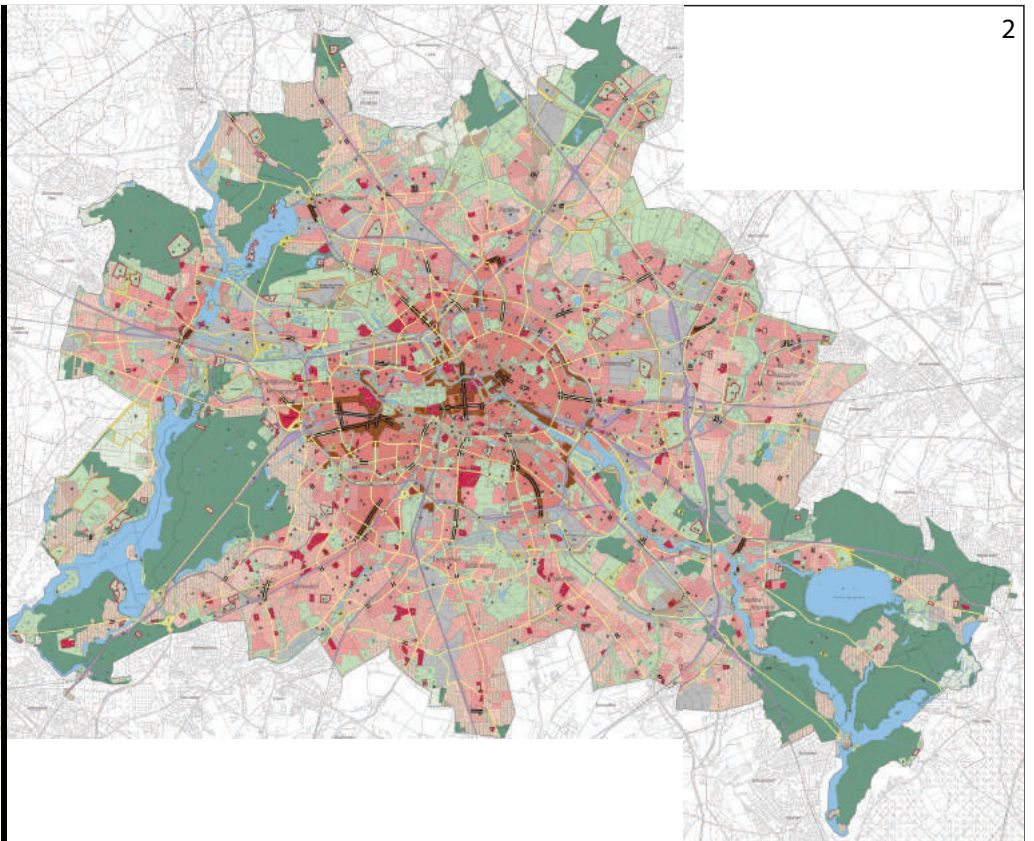
Trennung

Zonierung



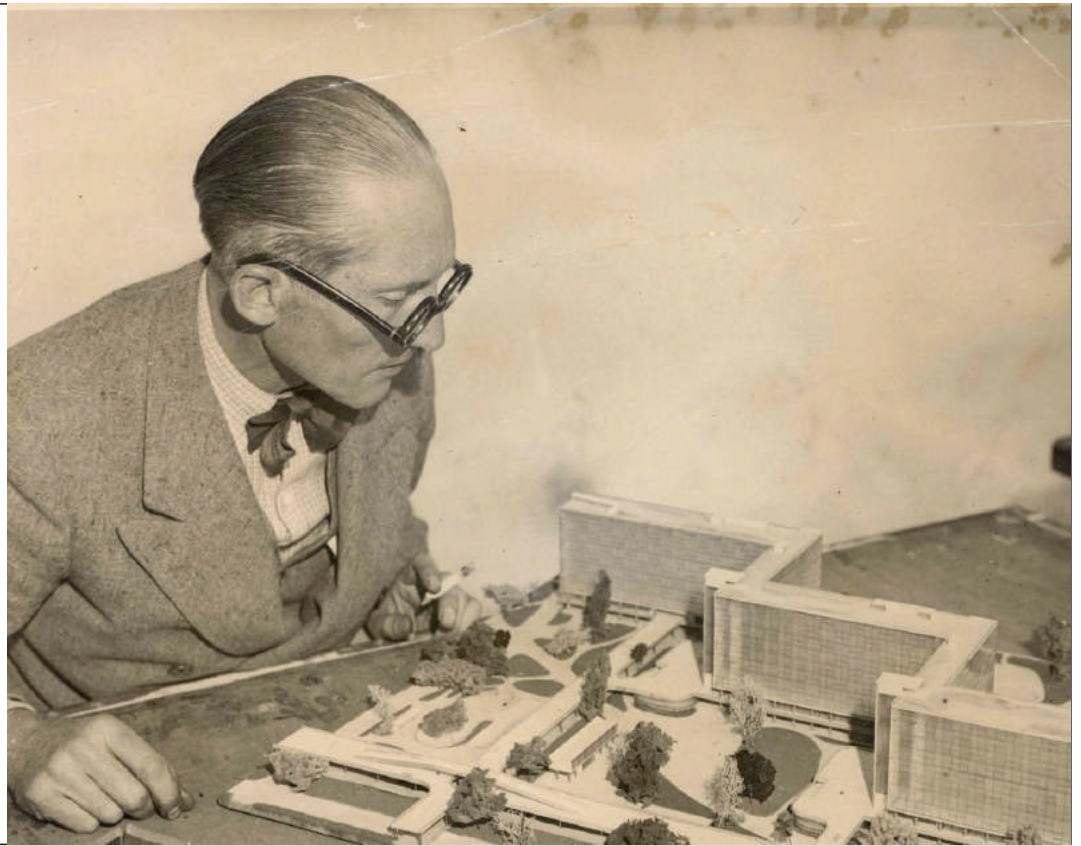
Trennung

Zonierung



Trennung

Funktionalismus



Trennung



Trennung

Stadtplanung
= Trennung

Stadtplanung
= Mischung

Stadtplanung
= Trennung

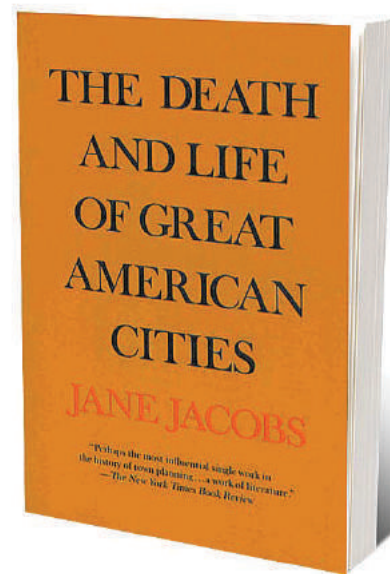
Mischung

Kompakte Stadt



Mischung

Kompakte Stadt



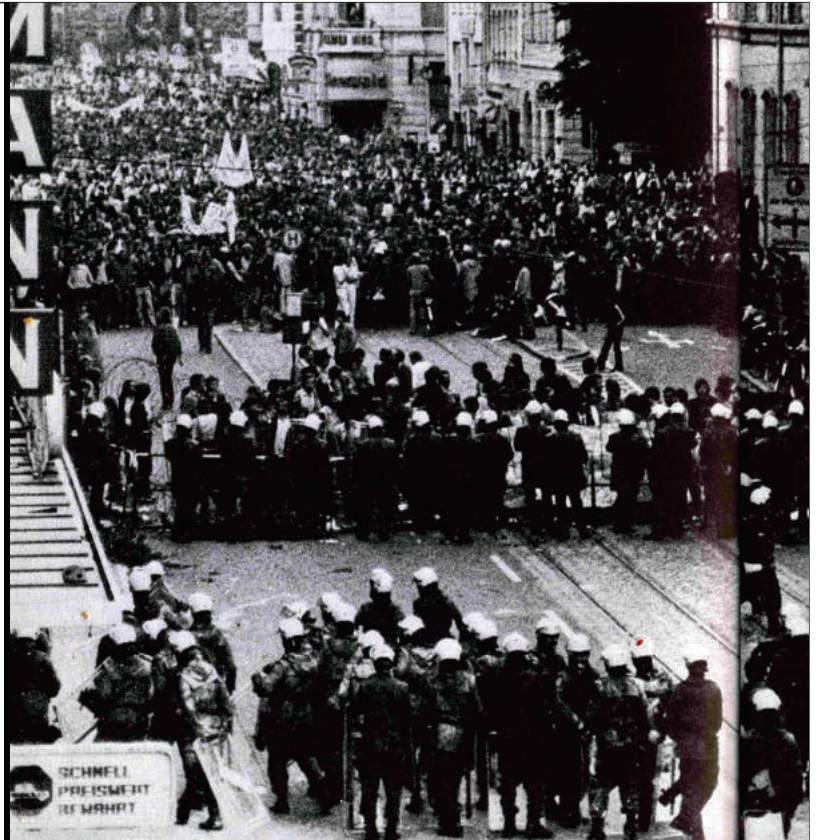
Mischung

Kompakte Stadt



Mischung

Kompakte Stadt



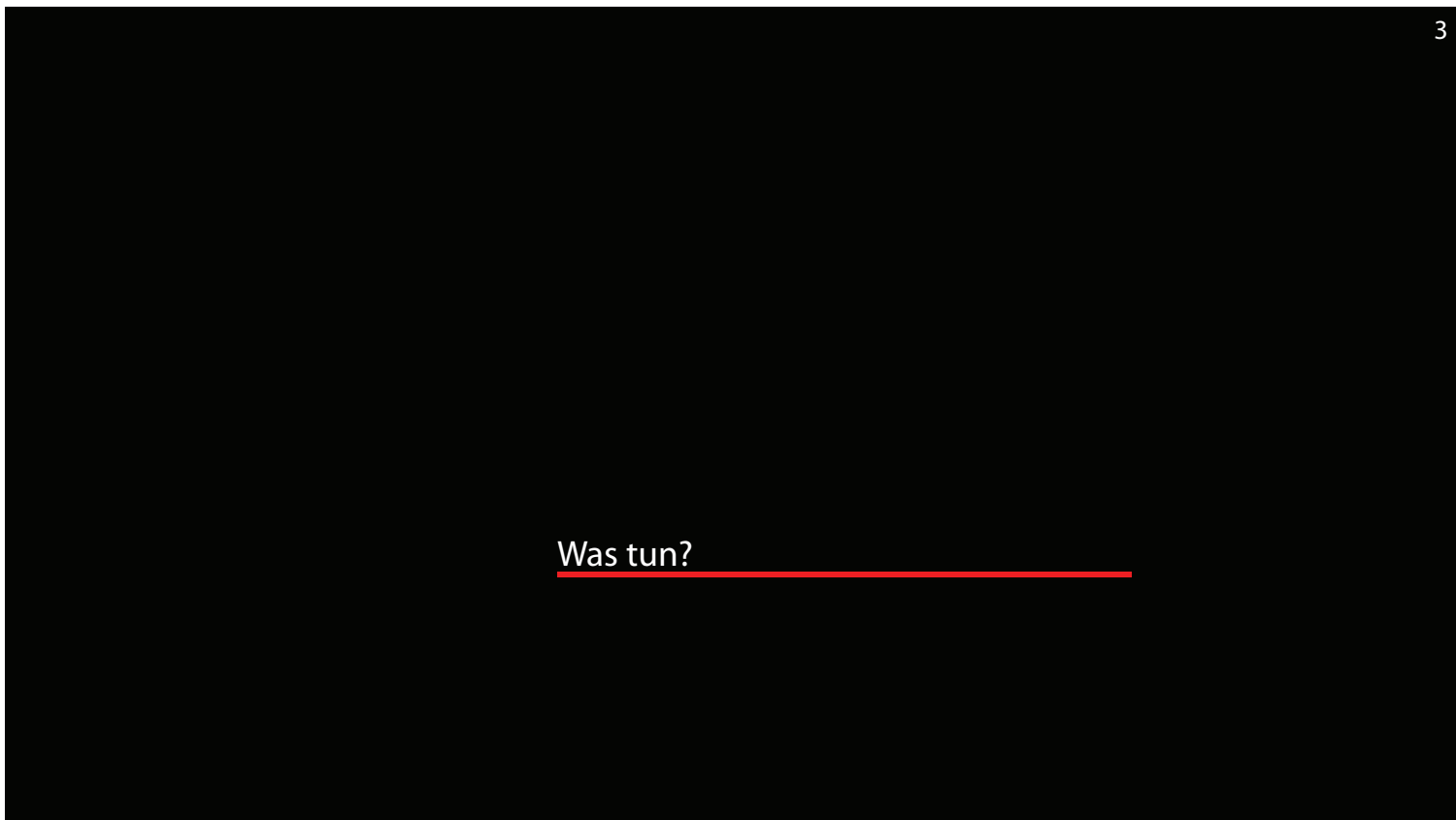
Mischung **Kompakte Stadt**



- 1) Mischungsformen
- 2) Geschichte der Mischung
- 3) Was tun?



Was tun?



Was tun?

www.nikolairoskamm.de

Hinweise von den Thementische

Sanierungsgebiet Rathausblock

Werkstatt Wohnen und Soziales

Freitag, 15.06.2018 16.00 – 20.30 Uhr, BVV-Saal, Rathaus Kreuzberg

Version: 1.0 / Stand: 18.06.2018 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Dokumentation Stellwände der Thementische

I. Gemeinwesen im Quartier

Welche Gemeinbedarfseinrichtungen werden für ein dauerhaft funktionierendes Gemeinwesen im Rathausblock gebraucht?

- Kita mit 100 Plätzen (Zuzug wachsende Stadt..)
- Jugendfreizeiteinrichtung (Defizit im Ortsteil)
- Neue Konzepte anschauen ohne Zielgruppentrennung → Inklusion
- Integrationshaus (vgl. südliche Friedrichstadt) → Menschen mit Behinderungen, Sterbende, Jugendliche, Kinder, Tiere
- Spezieller Bedarf: Integrationsangebote (vgl. RAA Adalbertstr.)
- Weiterentwicklung des Kiezraums (Verstetigung der Finanzierung)

Welche Anforderungen ergeben sich daraus an die zukünftige Baustruktur im Quartier?

- „Freiräume“ brauchen Räume (auch jenseits des Kiezraums)
- Flexibilität von Räumen (keine statische Anforderungen) → Sich wandelnde Bedarfe

Was wünschen sich die Bewohner*innen?

- Dragonerareal soll keine Insel bleiben
- Inklusion als Leitbegriff
 - Strukturen dass Menschen füreinander einstehen
 - Abtrennung zu Integration
- Es braucht Kommunikationskultur → Didaktischer Ansatz durch gemeinsame Geschichte (z.B. Januaraufstand)

Sind neue Konzepte und Ansätze notwendig um Gemeinwesenarbeit gut zu organisieren?

- Selbstverwaltung in freien Einrichtungen?
- Wie können wir Verhältnis von Zivilgesellschaft und Kommune neu denken im Gemeinwesen
- Rahmen = Kommune
- Erträge auch Nutzungen/Immobilien (fließen in soziale Zwecke) Gemeinwesenarbeit z.B. Mieten Erbbaurecht
- Welche Struktur kann das „Wecken eine gemeinsamen Spirits“ befördern? Welche öffnen Angebote

Welche Modelle und Flächengrößen haben sich bewährt?

- Montessori-Schulen Index der Inklusion → Leitsätze
- Best Practices anschauen:
 - „Gemeinwohlstärkung“ (Community Building)
 - „Raumflexibilität“

- Selbstverwaltetes (Gemeinwesen + Kommunal)
- System für solidarischen Ausgleich (Boni Verträge)
- Inklusives Gemeinwesen

Themenspeicher:

- Definition: Was verstehen wir unter Gemeinwesen?
 - Frage, wie man es auflädt? (vgl. Gemeinwohl)
 - Selbstbestimmt Räume finden; Freiräume finden
 - Gemeinwesen = gemeinsamer Raum, Begegnung Kommunikation, Öffentlichkeit, Mitwirkung
 - Gemeinwesen: Ermächtigung jedes Einzelne am öffentlichen teil
- Wie schaffen wir es das Menschen für sich und Gemeinwohl Verantwortung übernehmen?
- Was zuerst? Bedarf vs. Funktionslogiken
- Was ist mit Interessierten dich nicht so viel Lust auf Gemeinwesen haben?
- Angebote für „ungeübte“
- Es braucht einen „gemeinsamen Spirit“ → Gefahr der Abkopplung
- Schwierigkeit Schuss ins Blaue bzgl. Zukünftiger Quartiersbewohner*innen
- Gibt es falsche Bewohner*inne? → Verdrängung von Gruppen

II. Leistbares Wohnen im Rathausblock

Für wen wollen wir bauen?

- Was bedeutet Wohnen eigentlich: welche Bedürfnisse stehen dahinter? → Untersuchung + Diskussion in einem kreativen Prozess?
- Personen. Die unter den Bundesgrenzen liegen und schlecht versorgt sind
- Empirische Beratung durchführen
- Menschen die, die größten Bedarfe haben, eine Stimme geben
- Gemeinschaftliches Wohnen (integrativ andere Wohnformen etc.) → Senkt auch die Kosten?!
- Bedarfsgruppen ermächtigen von vielen für viele → Befragung, Kampagnen
- Wohnungen für best. soziale Träger / geschützte Wohnformen

Wie nähern wir uns den Themen?

- Verschiedene Formate sind nötig → Studien / kreativer Prozess
- Wir brauchen ein Studie zur rechtlichen Absicherung: Grundlage für soziale Sanierungsziele
- Übertragbarkeit / Multiplizierbarkeit

Welchen Radius bezieht man bei einer Unteruchung mit ein?

- Auswertung von Daten (nicht nur Rathausblock, Kreuzberg) auch Berlin weit

Was sind die Indikatoren? / Welche Aussagen brauchen wir?

- Einkommen
- Inanspruchnahme staatliche Transferleistungen
- Altersstruktur
- Wohnungsraumversorgung für Haushalte
- WBS-Antragsteller
- Dringlichkeit
- Haushaltsgrößen
- Umwandlung in Eigentum
- Überbelegung
- Jetzige Miete

Was heißt Bezahlbarkeit (Definition)?

- Allgemeine Definition 6,50 €/m² → kritisch Hinterfragen
- Soziale Verträglichkeit genauer definieren

Was sind ökonomische und rechtliche „Zwänge“?

- Fördermittel
- Quersubventionierung
- Stadtraumdichte
- Baukosten
- Zeit (Verzug)
- Modellprojekt → gibt es dafür besondere Rahmenbedingungen → Z.B. dauerhafte Bindungen für Sozialwohnungen
- Instrumente Mietzuschuss nutzen
- Wie kann die Politik eingebunden werden, um die Ziele der Nutzer*innen umzusetzen
- Wohnen im Bestand wurde als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt

Themenspeicher:

- Bsp. Planbudenprozess HH (Ermächtigung der Nachbarschaft)
- Bsp. Tübingen
- Bsp. Neue Nachbarschaften Zürich (Wohnformen)

III. Kommunale Wohnraumversorgung im Rathausblock

Was sind die Anforderungen an kommunale Wohnraumversorger*innen des 21. Jhd?

- 100% Bezahlbar
- Übergänge z.B. Erwerb – Rente → klären
- Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete
 - wie geht das in Zusammenarbeit mit der WBM
 - Gemeinwohlökonomie Gemeinschaftsräume
 - Kostengünstiges Leben soll unterstützt werden
 - Soziales, Kulturelles ermöglichen
- Änderung des Quadratmeterpreises → was passiert dann Es braucht eine Sicherung
- Modellprojekt → Anderes Wirtschaften
- Aufhebung von gesetzl. Grenzen → WBS – Regelung flexibler
- Braucht es kommunale Wohnraumversorgung? → Quote von kommunalen Wohnraum sichern
- Dauerhafte Sicherung des kommunalen Wohnraum
- Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften muss ausgeschlossen werden
- Mischformen Wohnen und Gewerbe → Bsp.: Wohnateliers

Welche Konzepte für Selbstverwaltung und Mitbestimmung gibt es?

- bei Punkten mitbestimmen die einen essenziell betreffen Bsp.: Hausverkauf demokratische Modelle
- Wohnungsbau gemeinschaftlich gestaltet + freie Fläche z.B. mit Erbbaurecht (Hinweis: Haus der Statistik)
- WBG + Selbstverwaltung, andere gemeinschaftliche Träger
- Vorteil WBM → ein Ansprechpartner für Bezirke → Vielfältigkeit muss gut begründet werden
- Dauerhaftigkeit, Bezahlbarkeit, Bedarfsgerechtigkeit
- Verschiedene Modelle ausprobieren

Welche Formen der Selbstverwaltung sind in Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen und anderen Partnern denkbar?

- „Häuslebauer“ → Finanzierung aber kein Eigentum → gemeinwohlorientiert
- Studentisches Wohnen? Über Studentenwerk → staatlich
- Gremien → Demokratisierung der Eigentümerschaft
- Mietersyndikat → Wiederverkauf ausschließen → Frage des Bodens ist essentiell
- Neue Wohnformen + Was brauchen wir jetzt im 21. Jhd.? → Frage bedenken
- Förderbedingungen passen nicht auf dieses Projekt
 - Hinweis auf neue Förderbedingungen für Genossenschaften
 - Genossenschaften sollten auch bauen können
- Kooperation hängt wesentlich mit Frage des Eigentums zusammen
 - Bodenrat (Vorschlag Stadt von Unten)
 - Hier Mitbestimmungsmodell ausprobieren nicht nur Selbstverwaltung
 - Breiter Denken; ausweiten
- Kann kooperativ das Areal entwickelt werden, auch wenn der Boden nicht bei der Gemeinschaft liegt WBM beteiligt sich an Kosten für Gemeinschaftsflächen
- Erbbaupacht → Senkung des Zins im Pilotprojekt (Bsp.: HH)

Wo liegen Grenzen?

- Selbstverwaltung kann und will nicht jede*r machen
 - Zugangshöhe
 - Schafft ggf. „Mittelstandsmodell“
- Es braucht mehr Förderungen

Themenspeicher:

- Wie bekommt wer Boden? → grundsätzliche Frage (Forderung Zivilgesellschaft)
- Forderung Zivilgesellschaft → Zusammenhalt des Bodens + 100% Erbbaurecht
- WBM baut auf eigenen Boden
 - Sonst Bauherrschaft
 - Unter 6,50€ geht nicht aufgrund der Förderhöhe → Querfinanzierung durch höherklassige Wohnungen oder mehr Förderungen
- Finanzierung wie setzt sich das zusammen?
- Darf noch jemand anderes Bauen → Hinweis: Selbstbauhäuser
- Erbbaupacht für WBGs?/Recherche
- Was passiert mit Profit?
- Was heißt Modellprojekt für WBM?
 - Keine klassische Planung
 - Kooperation → Verhandlung
- Grundstücksübertragung
 - Wie ist der aktuelle Stand
 - Wann geschieht die Übertragung
- Zukunftsrat → Sanierungsprozess wie verhält sich die WBM dazu?
- WBM möchte Kooperationsvereinbarung ggf. in bestehende → Ist zu klären
- Idee: Eigentum bleibt Stadt → Erbbaupacht für versch. Z.B. WBM...
- WBM 3 Modellprojekte bei denen Selbstverwaltung gelebt wird
- WBM will Wohnungen (500) bauen