



**Expert*innenwerkstatt:
Wohnen auf dem Dragonerareal
Veranstaltungsdokumentation**



Expert*innenwerkstatt: Wohnen auf dem Dragonerareal

Wann: Dienstag, 23.08.2022, 18.00 Uhr – 21:00 Uhr
Wo: Kiezraum Dragonerareal

Moderation: Susanne Walz, L.I.S.T. GmbH
Ca. 50 Teilnehmende der Kooperationspartner*innen, lokalen Initiativen und Gremien, Expert*innen, Verwaltung und Politik

Veranstaltungs- ablauf

- 18:00 Teil A – Begrüßung und Input
- Begrüßung durch Christina Geib, WBM
 - Präsentation der Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“ durch Martin Rohde, asum GmbH
 - Vorstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den WBM Wohnungsbau durch Fred Sommermeier, WBM
- 18:35 Teil B – Werkstattphase
Arbeit an zwei Thementischen:
- Förderung und Wirtschaftlichkeit
 - Wohnungsvergabe
- 20:10 Teil C – Zusammentragen der Ergebnisse
Fishbowl-Diskussion mit
- Christian Gaebler, Staatssekretär für Bauen und Wohnen
 - Eckhard Sagitza, Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg
 - Christina Geib, Geschäftsführung WBM
 - Wechselnde Teilnehmende aus dem Publikum
- 21:00 Ende der Veranstaltung und informeller Ausklang

Teil A: Begrüßung und Input

Begrüßung durch Christina Geib

Christina Geib begrüßt alle Anwesenden zur Expert*innenwerkstatt. Die Werkstatt ist eines von unterschiedlichen Informations- und Austauschformaten, die die WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) zu Beginn der Arbeit für den Rathausblock mitangeregt hat und die im weiteren Prozessverlauf zu unterschiedlichen Themen fortgesetzt werden. Die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung liefern die Grundlage für weitere Projekt Konkretisierungen und werden u.a. in der Projektvereinbarung (PV) der Kooperation zum Thema Wohnen festgehalten.

Christina Geib,
WBM



Abb. 1
Christina Geib,
WBM

Das Thema Wohnen ist umfassend und sehr sensibel, es berührt existenzielle Fragen – heute werden im Wesentlichen zwei Teilaspekte behandelt. Es geht um Mieten und Förderung sowie um die Wohnungsvergabe. Es gilt gemeinsam auszuloten, welche Rahmenbedingungen und Spielräume für die Ent-

wicklung leistbaren Wohnens auf dem Areal bestehen, wie eine diskriminierungsfreie Vermietung sichergestellt werden kann und welche Vorstellungen vom späteren Gemeinwesen auf dem Areal bestehen. Hierzu sollen unter anderem die Empfehlungen der asum-Studie reflektiert werden.

Die WBM ist als landeseigenes Wohnungsunternehmen zur Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung verpflichtet. Frau Geib verweist auf den Charakter der WBM als GmbH, deren Gesellschafter*innen die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen sind. Die Projekte der WBM müssen in sich wirtschaftlich sein, was auch den Handlungsrahmen des Vorhabens im Dragonerareal setzt.

Spätestens seit dem Jahr 2020 ist deutlich geworden, dass es zunehmend externe Herausforderungen gibt, die mittel- und unmittelbar Auswirkungen auf das Projekt haben, d.h. die Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zu 2018/19 geändert und verändern sich weiterhin sehr dynamisch. Daher ist es der Wunsch, sich stark zu fokussieren und Prioritäten für Ziele zu setzen, die für das Modellprojekt stehen und realistisch auch erreichbar sind.

Frau Geib freut sich auf einen gemeinsamen Austausch im Rahmen der Thementische und der anschließenden Fishbowl-Diskussion.

Vorstellung der asum-Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“

Martin Rohde,
asum GmbH

Martin Rohde von der asum GmbH (Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung) stellt in einem Input den Rahmen und zentrale Empfehlungen der Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“ von 2019 vor.



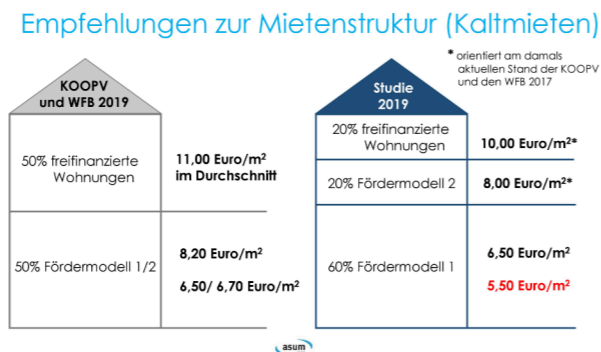
Abb. 2
Martin Rohde,
asum GmbH

In der Studie wurde eine Erfassung der Wohnbedarfe im Westen von Kreuzberg und die Entwicklung von Empfehlungen für die Neubebauung und Bestandsentwicklung im Rathausblock vorgenommen. Einen besonderen Fokus legt die Studie auf die Themen Leistbarkeit im Wohnen, besondere Bedarfsgruppen und das zukünftige Zusammenleben im Areal. Herrn Rohde zufolge wurde das Thema der Leistbarkeit in der Studie weit gefasst und kann als Möglichkeit der adäquaten Teilhabe am sozialen Leben nach Abzug der Miete verstanden werden.



Zum Kontext der Entstehung berichtet Herr Rohde, dass die Studie im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg und in Zusammenarbeit mit der AG Wohnen und Soziales des Sanierungsgebietes Rathausblock erarbeitet wurde. Im Zeitraum Oktober 2018 bis Juni 2019 wurden eine quantitative und qualitative Analyse durchgeführt. Für die quantitative Analyse wurden vorhandene Datensätze von vier sozialen Erhaltungsgebieten und Sanierungsgebieten in Kreuzberg verwendet. Im Rahmen der qualitativen Analyse wurden ausführliche Interviews mit lokalen Akteuren, Bewohner*innen und anderen Expert*innen geführt.

Abb. 3
asum GmbH



Ermittelte Haushaltsstruktur		Wohnungsschlüssel für geförderten Wohnraum	
1 Person	39 %	40 %	1 Raum
2 Personen	33 %	23 %	1,5 - 2 Räume
3 Personen	15 %	15 %	2,5 - 3 Räume
4 Personen	10 %	12 %	4 Räume
5 u.m. Personen	4 %	10 %	mehr als 5 Räume

Abb. 4
asum GmbH

Die Empfehlungen zur Quartiersentwicklung fasst Herr Rohde in folgendem Leitsatz zusammen:

„Das neue Wohnquartier im Zentrum von Kreuzberg West soll sich in seiner Wohnungs- und seiner Bevölkerungsstruktur prinzipiell an den Verhältnissen in Kreuzberg West orientieren, speziell an den Bedarfen für leistbares Wohnen in diesem Stadtteil, ohne eine Eins zu Eins Übertragung der dortigen Struktur vorzunehmen.“

Abweichend von der Kooperationsvereinbarung und den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 wird in der Studie folgende Mietenstruktur empfohlen:

- Herstellung von 60% der Wohnungen im Fördermodell 1. Die asum empfiehlt die Einführung einer neuen Förderstufe mit Mieten ab 5,50 €/m² bis 6,50 €/m².
- Herstellung von 20% der Wohnungen im Fördermodell 2 zu 8,00 €/m²
- Herstellung von weiteren 20% im freifinanzierten Segment mit Mieten zu 10,00€/m²

Weiter berichtet Herr Rohde, dass die Studie empfiehlt, eine Prüfung durchzuführen, ob alternativ die Subjektförderung im Sozialen Wohnungsbau bei Erstvermietung zu gewähren ist, um eine Miete von 5,50€/m² zu ermöglichen. Auch eine Anpassung der Obergrenzen der Bruttowarmmietbelastung entsprechend der Haushaltsgröße wird in der Studie wie folgt empfohlen:

- 1-Personen Haushalt 30 %
- 2-Personen Haushalt 30 %
- 3-Personen Haushalt 29 %
- 4-Personen Haushalt 26 %
- 5- und mehr Personen Haushalt 22 %

Anschließend präsentiert Herr Rohde die Empfehlungen der Studie zu Wohnungsschlüsseln im geförderten Segment. Insbesondere wurde ein Bedarf an kleinen und großen Wohnungen festgestellt. Große Wohnungen wären notwendig aufgrund eines hohen Anteils überbelegt wohnender, großer Haushalte sowie zur Verwirklichung von besonderen Wohnformen. Auch bei kleinen Haushalten liegt eine Unterversorgung vor.

Zum Thema besondere Bedarfsgruppen äußert Herr Rohde die Annahme, dass sich die Versorgungssituation verschiedener Bedarfsgruppen bereits durch die vorgeschlagene Preis- und Wohnungsgrößenstruktur verbessern könne. Zusätzlich sei darauf zu achten, dass eine diskriminierungsfreie Vermietungspraxis angewendet wird und barrierearmes Wohnen möglichst im ganzen Areal gewährleistet werde. Herr Rohde verweist auf die Bedeutung weiterer lokaler Unterstützungsangebote bei bestimmten Bedarfsgruppen und auf die Herausforderung der Priorisierung von Bedarfsgruppen mit Hilfe partizipativer Verfahren.

Vorstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Wohnungsbaus der WBM

Fred Sommermeier,
WBM

Herr Sommermeier startet seine „Response“ mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die WBM gelten. In der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung finden kalkulatorische Grundlagen aus Erfahrungswerten zur Schätzung der Baukosten sowie die aktuellen Förderbedingungen Berücksichtigung. Diese wirtschaftlichen Betrachtungen erfolgen in zwei Varianten, einmal mit einem Erbbauzins von 1,8 % und mit einem Erbbauzins von 0 %. Daraus wird ersichtlich, dass das Projekt unter den aktuellen Annahmen zwingend einer Absenkung des Erbbauzinses auf 0 % p.a. bedarf.

Gleichzeitig werden auf Grund der derzeitigen Steigerungen der Baukosten und des sich entwickelnden dynamischen Zinsumfeldes sogar zusätzliche Förderungen notwendig. In Bezug auf die Aussagen der asum-Studie kann daher festgestellt werden, dass weitere ertragsseitige Reduzierungen (z.B. durch ein Mietzinsniveau von 5,50 € u.a.) im Projekt ohne eine zusätzliche Kompensation durch Fördermittel nicht darstellbar sind. Im Kooperationsvertrag ist als Härtefallgrenze 30 % der Nettokaltmiete am Haushaltseinkommen vorgesehen. Eine weitere Verschiebung der Belastungsgrenze auf 30 % der Bruttowarmmiete im Verhältnis zum Haushaltseinkommen ist auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur dann praktikabel umsetzbar, wenn hier ebenfalls eine entsprechende Förderung einsetzt. Die Möglichkeiten der Subjektförderung sind hier zu prüfen.

Zum Thema ausgewählter Bedarfsgruppen und Vermietung verweist Herr Sommermeier auf die Hauptaufgaben der WBM als kommunale Wohnungsbau-gesellschaft: Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, für alle Berliner*innen, alle Bedarfsgruppen diskriminierungsfrei zu schaffen.



Abb. 5
Fred
Sommermeier,
WBM

Diesem Grundsatz folgend und zur Gewährleistung der diskriminierungsfreien Vermietung nutzt die WBM eine elektronische Plattform. Die WBM strebt eine gute Durchmischung der Mieterschaft in den Quartieren an; eine sogenannte „Berliner Mischung“ schließt grundsätzlich alle Einkommensgruppen in der Mieterauswahl mit ein. Hierbei sollte jedoch die Bruttowarmmiete zwischen 10 bis 30 % des Haushaltseinkommens als Orientierung für die Auswahl dieser Klientelgruppen für die Anmietung auf dem Dragonerareal gelten. Die Berücksichtigung eines sog. „Ortsbonus“ wäre für die WBM darstellbar, wobei dieser politisch und breit gesellschaftlich legitimiert sein muss und gleichzeitig nachweisbar prüffähige Kriterien hierfür festgelegt werden sollen.

Hinsichtlich der Wohnungstypen und -schlüssel orientieren sich die bisherigen städtebaulichen Planungen und Baumassenstudien an der in der asum-Studie vorgeschlagenen Verteilung. Außerdem ist vorgesehen:

- Herstellung von 2/3 der Wohnungen barrierefrei (gemäß Novellierungsentwurf der Bauordnung Berlin), darüber hinaus wird das Ziel einer Herstellung möglichst barrierearmer Wohnungen verfolgt.
- Schaffung von Clusterwohnungen und gemeinschaftlichen Wohnformen: es bedarf einer Flexibilisierung der Förderrichtlinien sowie der Vertragsgestaltung; Ziel ist es, über Bewerbungs- und Konzeptverfahren frühzeitig Gruppen oder Träger zu finden.
- Problematik: Zielzahlvorgaben für landeseigene Wohnungsunternehmen zur Schaffung neuer Wohnungen benachteiligt die Errichtung großer Wohnungen; Lösungsvorschlag: im Reporting Faktor 2 bei großen Wohnungen (ab 4 Räume).
- Flächenverbrauch versus Haushaltsbelastung: Erhöhung Raum-Kopf-Verhältnis in Abhängigkeit des Grundrisses

Zum Thema Mieter*innenbeteiligung berichtet Herr Sommermeier, dass es in den Beständen der WBM jeweils Mieter*innenräte gibt. Für das Dragonerareal wird zudem erwogen, einen Quartiersrat zu initiieren.

Teil B - Werkstattphase: Arbeit an Thementischen

Die Teilnehmer*innen sind eingeladen, sich auf zwei Tische aufzuteilen, an denen gemeinsam zu den Themen 1) Förderung und Finanzierung und 2) Wohnungsvergabe diskutiert wird. In zwei Runden á 40 Minuten werden Lösungsstrategien und Forderungen erarbeitet, die später in der Fishbowl-Diskussion adressiert werden.

Tisch 1: Förderung und Wirtschaftlichkeit

Moderation: Susanne Walz, L.I.S.T. GmbH

Teilnahme: Vertreter*innen von ZusammenStelle, VTR, GeWiSel, Forum, SenSBW und WBM

Fokus Miethöhen und Anteil geförderter Wohnungen

An dem Thementisch wird deutlich, dass die Rahmenbedingungen, die für Wohnungsbauakteure gelten, nicht mit den Forderungen zu einer Unterschreitung heutiger Mietgrenzen im geförderten Wohnungsbau einhergehen. Während die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen die Ergebnisse der asum-Studie als Grundlage für die Entwicklung im Dragonerareal festschreiben wollen, macht die WBM deutlich, dass sie insbesondere bei der Forderung zu den Miethöhen als auch bei der Festlegung zum Anteil der geförderten Wohnungen erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten sieht, die durch zusätzliche Fördermittel ausgeglichen werden müssen.

Die WBM verfolgt das Ziel, ein langfristiges stabiles Quartier für alle zu erreichen. Insofern betont Frau Geib, dass der Vorschlag der asum, 80% geförderte Wohnungen anzubieten, für sie zudem die Frage nach einer stärkeren Mischung der Bewohner*innenschaft für das Quartier aufwirft. In der Diskussion wird deutlich, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bauen und Wohnen klare Grenzen bei einer weiteren Finanzierung des Modellprojektes sieht und an die getroffenen Verabredungen zu den Miethöhen sowie zu dem Anteil der geförderten Wohnungen der Kooperationsvereinbarungen gebunden ist. Bei der Vermietung im Bestand haben die Landeseigenen Wohnungsunternehmen die Vorgabe, 63 % der freierwerdenden Wohnungen an WBS-Berechtigte zu vergeben.

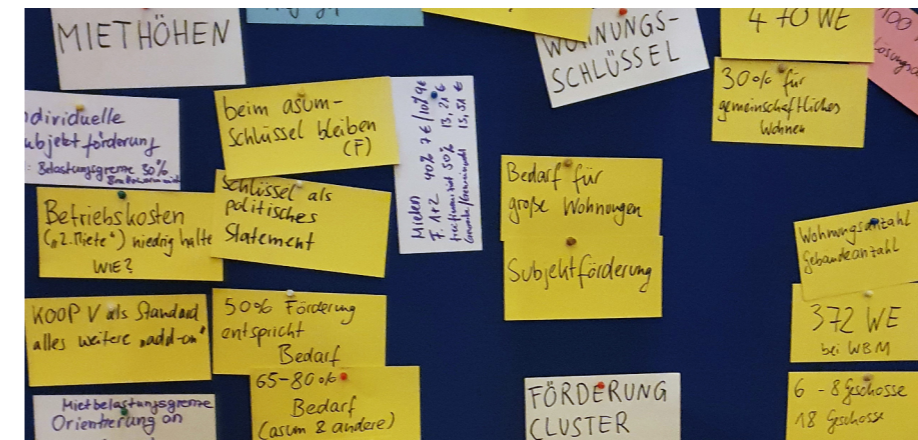


Abb. 6
Sammlung
Tisch 1

Herr Böttcher (SenSBW) betont, dass nur begrenzte Haushaltsmittel vorhanden sind, die ökonomisch nachhaltig mit möglichst großer Breitenwirkung ausgegeben werden müssen und nicht nur auf einzelne Modellprojekte konzentriert werden können. Die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen verweisen auf die Ergebnisse der asum-Studie, dass die Haushaltseinkommen der Mieter*innen in Kreuzberg-West sehr gering sind.

Um einer Verdrängung nicht weiter Vorschub zu leisten, ist eine deutliche Absenkung der Miete pro m² notwendig. Laut Studie lag der Bedarf in 2017 nicht bei 50 % geförderter mietpreisgebundener Wohnungen, sondern eher bei 60 bis 80 %. Aus aktuellen Untersuchungen der asum lassen sich auch weiterhin massive Mietsprünge und unterdurchschnittliche Einkommen für Kreuzberg-Nord belegen.

Abb. 7
Gegenüber-
stellung der
Vorschläge

Vorschlag asum:	Vorschlag WBM in Anlehnung an KoopV und Entwurf WFB-RL 2022:
30% der WE (1. Förderweg) für 5,50 €/m ²	40% der WE (1. Förderweg) für 7 €/m ²
30 % der WE (1.Förderweg) für 6,50 €/m²	10 % der WE (2. Förderweg) für 9 €/m ² ;
20 % der WE (2. Förderweg) für 8 €/m ² ;	50% der WE (freifinanziert) für 13,21 €/m ² ;
20% der WE (freifinanziert) für max. 9,99 €/m ² ;	Mieten Gewerbe/Gemeinwohl für 15,51 €/m ²

Die WBM verweist auf die Konsequenz, dass eine statische Festlegung des Mietpreises ohne weitere Finanzierungszusagen zu einem deutlich defizitären Projekt führt. Die WBM ist angehalten, wirtschaftlich zu handeln. Wirtschaftlich bedeutet im Neubau, dass die direkte Deckung sofort oder spätestens nach wenigen Jahren erreicht werden muss. Bei einer Unterdeckung über 20 Jahre müsste das Defizit aus anderen Töpfen ausgeglichen werden.

Die Senatsverwaltung betont, dass es auch beim Modellprojekt Dragonerareal darum geht, mit den begrenzten Haushaltsmitteln übertragbare Lösungen in Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit zu finden.

Die WBM schlägt eine Mietspreizung durch Erhöhung der Mieten bei den freifinanzierten Wohnungen vor, um einen stärkeren Ausgleich bzw. eine Gegenfinanzierung der geringen Mieteinnahmen bei den geförderten Mietwohnungen zu ermöglichen. Dieses Vorgehen, welches eine Abweichung von der Kooperationsvereinbarung wäre, sehen sowohl Herrn Böttcher (SenSBW) als auch die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen nicht als Lösung, da das Problem der Finanzierung bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht individuell, sondern grundsätzlich gelöst werden muss.

Fragen und Themen in der Diskussion

Thema Dauerbindung:

- Im Koalitionsvertrag wurde zugesagt, Dauerbindung modellhaft im Dragonerareal auszuprobieren. Dabei geht es um die Verlängerung der Bindungen von 30 auf 45 Jahre. (Beitrag VTR)
- Hierzu könnte die Neubauförderung um 50 % erhöht und damit 45 Jahre Bindungslaufzeit erreicht werden. Über eine Vergünstigung des Erbbauzinses könnte eine weitere Bindungszeitverlängerung (über 45 Jahre hinaus) vereinbart werden. (Beitrag SenSBW)

Thema Erbbauzins und Förderung:

- Ein wichtiges Ziel ist die Absenkung des Erbbauzins von 1,8 % auf 0,0 %. (Beitrag der WBM)
- Es ist notwendig, dass eine Kombination von Absenkung des Erbbauzins und Neubauförderung möglich ist. (Beitrag der WBM)

- Sicherstellung einer Höchstförderung (IBB-Förderdarlehen) nach dem 1. und 2. Fördermodell. (Beitrag der WBM)
- Weitere Zuschüsse sind notwendig, da aktuell die IBB Förderung kombiniert mit 0% Erbbauzins nicht wirtschaftlich für eine Miete von 6,50 € darstellbar ist: Aufwendungszuschüsse, Baukostenzuschuss. (Beitrag der WBM)
- Mögliche Kompensation durch die Übernahme von Erschließungs- und anderer vorbereitender Kosten soll durch andere Träger erfolgen. (Beitrag der WBM)
- Ermöglichung von Landesbürgschaften auch für sog. Dritte Wohnungsbauakteure! (Beitrag VTR)
- Eigenkapitalerhöhung bzw. eine Zuführung ggf. eine Lösung, um die Unterdeckung auszugleichen? (Beitrag VTR)
- Würde eine Innovationsförderung eine zusätzliche Fördermöglichkeit darstellen? (Beitrag Zivilgesellschaft)

Fokus Wohnungsschlüssel und Mietbelastungsgrenze

Übereinstimmung besteht darin, dass der in der asum-Studie empfohlene Wohnungsschlüssel auf dem Dragonerareal Anwendung finden soll. Auch die Orientierung der Belastungsgrenze von 30 % der Bruttowarmmiete am Haushaltseinkommen stellt einen Konsens dar. Um dieses Ziel zu erreichen, soll neben der Objektförderung ergänzend die Subjektförderung eingesetzt werden.

Fragen und Themen in der Diskussion

- Um die Einstiegsmietten niedrig zu halten, wird eine hohe Objektförderung als Anfangsförderung, kombiniert mit Dauerbindung

und Absenkung des Erbbauzins auf 0 gefordert. (Beitrag der Zivilgesellschaft)

- 6,50 € als Durchschnittsmiete versus 6,50 € als gesetzte Miete festlegen (Beitrag der Zivilgesellschaft)
- Es besteht der Bedarf nach großen Wohnungen im Quartier (Beitrag der Zivilgesellschaft)
- Wie können die Betriebskosten („2. Miete“) niedrig gehalten werden? (Beitrag der Zivilgesellschaft)
- Wie ist die energetische Versorgung der Gebäude geplant? Wie wird mit den Kosten für nachhaltige Energieträger umgegangen? (Zivilgesellschaft) Es wurde ein Energiekonzept für das Gesamtquartier erarbeitet, welches auf regenerative Energien setzt. Dieses befindet sich derzeit in der Prüfung bei den Berliner Stadtwerken. Bei dieser Prüfung werden neben der technischen Umsetzbarkeit auch die wirtschaftlichen Konditionen und somit die Preise für die Energie ermittelt. (Beitrag der WBM)

Fokus Förderung des Clusterwohnens

- Wie kann es ermöglicht werden, dass Cluster-Wohnen von Bewohner*innen mit und ohne WBS innerhalb eines Clusters machbar wird bzw. die Belegung nicht an eine feste Wohnung gebunden ist?
- Werden große Wohngemeinschaften (keine Cluster) auch als gemeinschaftliche Wohnformen mitgedacht? (Beitrag Zivilgesellschaft) Seitens SenSBW wird bis Ende des Jahres eine weitere Überarbeitung der WFB RL angestrebt. In diesem Zusammenhang sollen auch o. g. Überlegungen, z. B. zu einer Flexibilisierung bei den Clusterwohnungen Einfluss finden. (Beitrag SenSBW)

Tisch 2: Wohnungsvergabe

Moderation: Dr. Christoph Herrmann, L.I.S.T. GmbH

Teilnahme: Vertreter*innen von VTR, GeWiSel, Forum, Fachstelle

fair_mieten fair*wohnen, Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg und WBM

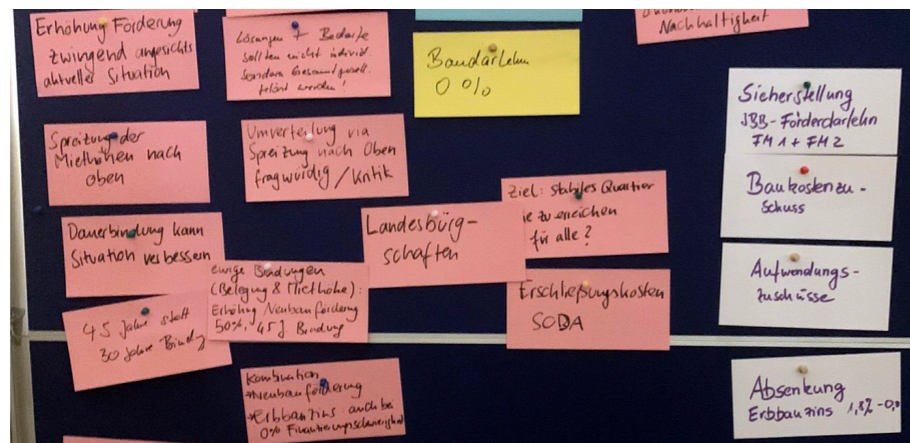


Abb. 8
Sammlung
Tisch 1

Fokus Bedarfsgruppen: Kriterien und Quoten

In der Diskussion zur Frage nach der Berücksichtigung einzelner Bedarfsgruppen bei der Vermietung werden unterschiedliche Haltungen deutlich. Die zivilgesellschaftlichen Vertreter*innen sehen die Erforderlichkeit, Bedarfsgruppen entsprechend der asum-Studie zu berücksichtigen. Die WBM zeigt sich offen für die Entwicklung und Anwendung neuer Vergabeverfahren im Dragonerareal, sieht jedoch eine Berücksichtigung aller benannter Bedarfsgruppen in der Umsetzung kritisch. Ein landeseigenes

Wohnungsunternehmen muss eine diskriminierungsfreie und Datenschutz konforme Vermietung garantieren und sie versorgt die Berliner Bevölkerung mit sozialgebundenem Wohnraum. Daher besteht aus Sicht der WBM zudem die Notwendigkeit einer politischen Legitimierung der Wohnungsvergabe an bestimmte Bedarfsgruppen, z.B. durch die BVV Friedrichshain-Kreuzberg, insbesondere was einen „Ortsbonus“ anbelangt.

Frau Droste (Fachstelle fair_mieten fair*wohnen) stimmt zu, dass Vergabeverfahren an mehrere Gruppen komplex und teilweise widersprüchlich sind. Sie schlägt u.a. vor, eine „Aufgabenteilung im Gebiet“ vorzunehmen, um den Vergabeprozess zu vereinfachen. Diesbezüglich bietet die WBM an, ihre aktuelle Vergabepaxis eingehender vorzustellen, damit nachvollziehbar wird, was die WBM bereits alles macht und wie darauf aufbauend im Dragonerareal verfahren werden kann.

Unklar bleibt, wie eine Wohnungsvergabe bei den sogenannten „Dritten“ organisiert werden kann. Vor dem Hintergrund der Erfahrung der WBM und des Wohnungsamtes ist eine diskriminierungsfreie und DSGVO-konforme Vergabe sehr komplex und aufwändig durchzuführen. Es bleibt offen, ob dies von den „Dritten“ geleistet werden kann oder ob eine zentrale Vergabe sinnvoll ist. Sinnvoll für „Dritte“, ebenso wie in der Belegung von gemeinschaftlichem Wohnen bei der WBM (Clusterwohnungen), wäre ggf. eine Vergabe, die sich von der prozentualen Verteilung (Quote) an Bedarfsgruppen löst und eine Vergabe an spezifische Bedarfsgruppen (Kontingente) für das gesamte Projektgebiet verfolgt. Es wird vorgeschlagen, dass der Bezirk mit Belegungsrechten eine Vergabe an diverse Bedarfsgruppen vornimmt.

Fragen und Themen in der Diskussion

- Was kann im Modellprojekt Dragonerareal zum Thema der diskriminierungsfreien Vergabe über den Status Quo hinaus geleistet werden? (Beitrag Zivilgesellschaft)
- Soll das Modellprojekt einen Nachteilsausgleich für ganz Berlin übernehmen oder eine modellhafte Neureglung der Vergabepaxis (Bedarfsgruppen) liefern? (Beitrag WBM)
- Aufgabenteilung im Gebiet: Einzelne Träger fokussieren sich auf Bedarfsgruppen und die Vergabe gemeinschaftlicher Wohnformen. (Beitrag der Fachstelle)
- Ist es vorstellbar, dass der Bezirk für verschiedene Kontingente Belegungsrechte vergibt? (Beitrag Anwohner)
- Es bedarf der politischen Legitimation der Bedarfsgruppen (Quoten) und des „Ortsbonus“ durch BVV (Beitrag WBM)
- Vorstellung Vergabepaxis durch WBM (Beitrag WBM)
- Konkretisierung von Bedarfsgruppen und Quoten/Kontingenten in der AG PV Wohnen

Fokus gesetzlicher Rahmen und Datenschutz

Es besteht Konsens darüber, dass diskriminierungsfreie Vergabeverfahren hoch komplexe Prozesse und in der Umsetzung teilweise widersprüchlich sind. Insbesondere Fragen des Datenschutzes, der Niedrigschwelligkeit sowie der Anwendung von Kontingenten/Quoten sind herausfordernd. Die Vermietung der WBM erfolgt aktuell digital in einem anonymisierten Prozess, sodass eine Diskriminierung gar nicht erst möglich ist. Die Erfassung von weiteren persönlichen Daten, insbesondere Merkmale der Diskriminierung, sieht die WBM aufgrund des Datenschutzes kritisch. Es gibt außerdem

rechtliche Zweifel an der Bevorzugung gewisser Gruppen. Frau Droste sieht ein Nachteilsausgleich rechtlich im Rahmen des allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) grundsätzlich möglich. Die Umsetzung eines „Ortsbonus“ ist nicht durch das AGG gedeckt, möglicherweise jedoch durch Landesgesetz (LAGG). Sie sieht die Erfassung von Daten, die eine Benachteiligung erkennen lassen, ebenfalls kritisch und bringt die Möglichkeit ins Spiel, diese Angaben freiwillig zu erfassen.

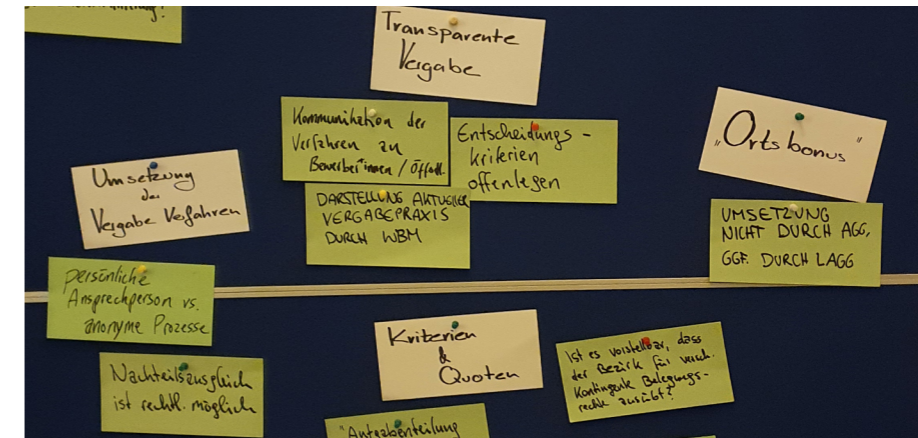


Abb. 9
Sammlung
Tisch 2

Fragen und Themen in der Diskussion:

- Sind freiwillige Angaben zur Diskriminierung möglich und sinnvoll?
- Ist die Umsetzung „Ortsbonus“ durch LAGG möglich?
- Ist eine diskriminierungsfreie Vergabe Datenschutzrechtlich möglich, wenn sehr private Daten erhoben werden müssen und diese nicht mehr anonym bearbeitet werden können? Wer kann diesen Aufwand leisten?

- Können alle (notwendigen) Kriterien/Abfragen in einer diskriminierungsfreien Vergabe-Maske einer digitalen Vergabe (sinnvoll) eingebunden werden?

Fokus Niedrigschwelligkeit bei der Wohnungsvergabe

Frau Droste stellt bewährte Vorgehensweisen vor, um Vergabeverfahren transparenter zu gestalten. Durch eine offene Darstellung der Entscheidungskriterien und Auswahlgründe kann mehr Verständnis erreicht werden. So empfiehlt es sich, Bewerber*innen eine Rückmeldung zu geben, weshalb sie abgelehnt wurden (bspw. per Losverfahren unter Angabe der Anzahl der Mit-Bewerbungen). Außerdem sei es wichtig, die Wohnungsbewerbung nicht für die Schnellsten, sondern den Zugang mit Zeitfenstern breiter zu ermöglichen und darüber im Vorfeld mehrsprachig, in einfacher Sprache und auf unterschiedlichen Kanälen (lokal, auch analog) zu informieren.

Fragen und Themen in der Diskussion:

- Wohnungsangebote sowie eine Folgekommunikation in einfacher Sprache
- Parallele analoge & digitale Kommunikation erreicht mehr Menschen
- lokale Information

Teil C – Zusammentragen der Ergebnisse: Fishbowl-Diskussion

Moderation: Susanne Walz (L.I.S.T.)
mit Christian Gaebler (Staatssekretär für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, SenSBW), Christina Geib (Geschäftsführung WBM) und Eckhard Sagitza (Leiter des Wohnungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg), wechselnde Teilnehmer*innen aus dem Publikum

Fragen zu Thementisch 2: Wohnungsvergabe

Wie plant die WBM die Vergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Christina Geib: Die WBM beschäftigt sich auch bei der Entwicklung anderer innerstädtischer Projekte mit dieser Wohnform und hat deshalb ihre Vorstellungen und Ansätze zu dieser Wohnform in der Broschüre ClusterLOG zusammengefasst. Um eine faire und nachhaltige Vergabe an Gruppen zu gewährleisten, überlegt die WBM Miniwettbewerbe mit transparenten Vergaberichtlinien, angelehnt an Konzeptvergabeverfahren, ausrichten. Dabei soll eine Punktevergabe, anhand vorab definierter Kriterien, eine Bewertungsgrundlage liefern. Für eine faire Entscheidung über den Zuschlag wird dabei ggf. ein Gremium aus WBM-internen und -externen Expert*innen gebildet. Es gibt aber auch noch offene Fragen, wie z.B. Haftung und Nachbesetzung, die noch geklärt werden müssen. Die WBM ist offen, mit sogenannten Startergruppen auch frühzeitig in den Prozess einzusteigen.

In der Diskussion am Thementisch wurde die Offenheit für eine Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfsgruppen bei der Vergabe betont. Welche Rolle kann das Bezirksamt hinsichtlich der Zielsetzung und Belegungsvergabe einnehmen?

Eckhard Sagitza: Die Belegung ist über den Wohnberechtigungsschein (WBS) eindeutig geregelt; ein Ortsbonus ist nach diesen Regelungen schwierig, es besteht wenig Flexibilität und kein Besetzungsrecht, d.h. rechtliche Änderungen wären erforderlich.

Wann sollen gemeinschaftliche Wohnformen (30 %) beteiligt werden? In welcher Organisationsform? Wie kann das aus städtischer Perspektive begleitet werden?

Christina Geib: Es gibt in der Studie eine Vielzahl von benannten, unterschiedlichen Bedarfsgruppen; hier bedarf es einer Konkretisierung und Fokussierung sowie einer politischen Legitimation des Fokus (bzw. der Ausklammerung anderer Bedarfsgruppen). Für das gemeinschaftliche Wohnen ist eine frühe Beteiligung denkbar, die aber noch in den einzelnen Prozessschritten zu klären ist.

Christian Gaebler: Die Senatsverwaltung unterstützt das gemeinschaftliche Wohnen und hat bereits wichtige Vorarbeiten durch Netzwerkagentur Generationenwohnen geleistet; es wurde ein Leitfaden zu gemeinschaftlichen Wohnformen entwickelt.

aus dem Publikum: SenSBW sollte gemeinschaftliches Wohnen von WBS- und nicht-WBS-Berechtigten mittels flexibler Lösung ermöglichen; Möglichkeit positiver Diskriminierung.

Christian Gaebler: Es gilt, das geschützte Marktsegmente auszubauen ohne andere zu diskriminieren. An einem flexiblen und gezielten Einsatz der vorhandenen Instrumente wird weitergearbeitet.

Christina Geib: Die WBM begrüßt, dass die Instrumente flexibler eingesetzt werden sollen und eine Durchmischung der Cluster auch förderlich möglich werden soll.

Das WBS-Problem ist unter anderem ein Problem der Fördersystematik: Diese muss flexibilisiert werden, damit WBS-Berechtigte und nicht Berechtigte zusammenkommen können. Das muss in die Aktualisierung der Fördersystematik aufgenommen werden.

Fred Sommermeier: Es ist zu beachten, dass das Cluster eine Verantwortung für die Dauerhaftigkeit der Zusammensetzung von WBS- und nicht-WBS-Mieter*innen auch bei Nachbesetzung trägt. Es sollte nicht zu einer Verschiebung der Verantwortung zur Vermieter*in bzw. auf das gesamte Quartier kommen.

Fragen zu Thementisch 1: Förderung und Wirtschaftlichkeit

Die äußeren Rahmenbedingungen (Kostensteigerungen, Inflation usw.) sind klar. Unklar bleibt aber, in welche Richtung das Modellprojekt geht. Wie kommen wir zu der notwendigen Versorgung, wenn die Standardinstrumente nicht ausreichen? Auch das Bekenntnis zum Dauerbindungsprogramm steht noch aus.

Christina Geib: Da die Zeit augenblicklich nicht für das Projekt arbeitet, ist es wichtig Prioritäten für eine Umsetzung zu setzen und das Gesamtvorhaben immer im Blick zu haben. Es gilt, die Ressourcen und Potenziale der unterschiedlichen Akteur*innen gut zu bündeln und gemeinsam die erforderlichen Beiträge für diese Quartiersentwicklung so zu schultern, dass ein nachhaltig stabiles Quartier entsteht. Den Empfehlungen der asum-Studie

kann zum Teil bzw. unter bestimmten Voraussetzungen gefolgt werden: der Wohnungsschlüssel findet in der weiteren Planung Berücksichtigung; eine Absenkung der Mieten lässt sich nur durch eine Kompensation durch zusätzliche Fördermittel darstellen. Härtefallregeln der WBM erlauben das Eingehen auf besondere Fälle; dieses Instrument kann stärker ausgeschöpft werden.



Abb. 10
Fishbowl

Christian Gaebler: Mietforderungen von 5,50 €/m² sind unrealistisch und liegen unter den Bestandsmieten; die Fördermittel sind begrenzt, eine Orientierung an 30 % als Belastungsgrenze aber festgesetzt. Erreicht werden soll eine wirtschaftlich und sozial stabilisierende Mischung; 5,50 €/m² könnte durch Subjektförderung, nicht aber durch Objektförderung erreicht werden.

Die asum-Studie belegt eine Versorgungslücke. Wird diese anerkannt oder nicht? Wenn ja, müssen Parameter verschoben werden, um

Bewohner*innen im Kiez zu halten. Wenn nicht, werden Einwohner*innen verdrängt. Mittel sind begrenzt, aber was nicht benannt wird, ist, dass sich die Mieter*innen durch die Inflation auch die aktuellen Mieten bald nicht mehr leisten können.

Christian Gaebler: Es gibt ein Fördermittelbudget für den Sozialen Wohnungsbau für Berlin; da auch andere Stadtteile von Verdrängung betroffen sind, sind die Mittel gezielt einzusetzen und können nicht nur ein oder zwei Projekten zu Gute kommen. Die Senatsverwaltung unterstützt bereits das Sanierungsgebiet Dragonerareal umfänglich und wird auch weiter prüfen, was zusätzlich zur Unterstützung des Modellprojekts getan werden kann.

Aus dem Publikum: Kritikpunkt 1: Die heutige Veranstaltung sollte eine „konkrete Werkstatt“ sein, stattdessen wird grundsätzlich über stadtweite Probleme diskutiert. Kritikpunkt 2: Welche Erwartungen bestehen an die Anwohner*innen? Feststehendes sowie offene Fragen sollten präsentiert werden, anstelle einer Darstellung von „Träumer*innen“ versus „Das geht nicht“.

Abschied und Ausblick

Christian Gaebler: Der Dank geht an alle Teilnehmer*innen der Veranstaltung für die lebendige Diskussion und die vielen Beiträge. Der Senat hat gerade eine überarbeitete Förderrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau beschlossen, in 2023 ist eine weitere Novellierung vorgesehen. Die Anregungen aus der Veranstaltung liefern hierfür auch einen wichtigen Beitrag. Es geht aber beim Rathausblock bzw. Dragonerareal nicht nur um eine Wohnungsbauentwicklung, sondern um eine Quartiersentwicklung mit einem hohen gewerblichen Anteil. Daher sollte das Gesamte auch hinsichtlich wirtschaftlicher Fragen stärker in den Blick genommen werden.

Eckhard Sagitza: Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es eine Vielfalt an Bedarfsgruppen. Wie diese berücksichtigt werden können, erfordert eine Diskussion im Bezirk. Grundvoraussetzung für den Bezug einer Sozialwohnung ist der Wohnberechtigungsschein, wobei es bereits eine Differenzierung aufgrund unterschiedlicher Bedarfslagen gibt.

Christina Geib: Die WBM schließt sich dem Dank an die Teilnehmer*innen der Veranstaltung sowie an die Moderation nachdrücklich an. Die Veranstaltung ist Teil eines Prozesses. In einer Arbeitsgruppe zur Projektvereinbarung Wohnen werden Inhalte und Vorgehen zum Thema des Wohnens auf dem Areal und der Vergabe derzeit erarbeitet. In geeigneten Formaten sollen weitere Veranstaltungen zur Beteiligung und Information folgen. Die einmalige Chance im Rathausblock besteht in einer innerstädtischen Quartiersentwicklung mit unterschiedlichen Nutzungsbausteinen und einer guten Versorgungs- und Infrastrukturausstattung. Daher begrüßt auch die WBM den gesamthaften Blick auf das Quartier.