

Sanierungsgebiet Rathausblock

13. AG Wohnen und Soziales

Dienstag, 26.03.2018 17.00-19.00 Uhr, Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 15.04.2019 / Ulrike Dannel, Pascal John, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

0. Begrüßung, Aktuelles
<p>Begrüßung, Tagesordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frau Dannel (S.T.E.R.N.), moderierte die Sitzung und begrüßte die Teilnehmenden. • Folgende Tagesordnung war vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Studie Leistbares Wohnen: Vorstellung der qualitativen Zwischenergebnisse; Gliederung des Endberichtes; Endpräsentation ○ Verabredungen und Termine
<p>Protokoll vom 05.03.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine Änderungen zum Protokoll.
1. Studie Leistbares Wohnen – Zwischenstand der qualitativen Erhebung
<ul style="list-style-type: none"> • Das Team von asum, Kerima Bouali und Martin Rohde, stellt die Ergebnisse der qualitativen Erhebung in Form der Auswertung der durchgeführten Interviews vor. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt. <p>Bisherige Arbeitsschritte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgabe einer qualitativen Untersuchung ist es, detailliertere und tiefergehende Informationen zu erhalten. • Es wurden unterschiedliche Akteur*innen zu Wohnvorstellungen und -ansprüchen befragt. Insgesamt wurden 21 Gespräche mit insgesamt 22 Interviewpartner*innen durchgeführt. Dazu gehörten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Soziale Träger unterschiedlicher Zielgruppen (Menschen mit Behinderungen, , Obdach-/Wohnungslose, Geflüchtete, Opfer sexueller Gewalt) ○ Wohnraumexpert*innen ○ Initiativen ○ Bewohner*innen • Zur aktuellen Wohnungsversorgung lässt sich feststellen, dass es fehlende Segmente und ungleiche Zugänge gibt. Eine Leistbarkeit von Wohnraum wird nach den Gesprächspartner*innen dahingehend definiert, wieviel an gesellschaftlicher Teilhabe nach Abzug der Wohnkosten möglich ist bzw. ermöglicht werden soll. Hierfür genannte Kriterien sind insb.: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mietbelastungsgrenze 30% ○ Leistbare Mieten sind nach Wohnungsbauförderprogramm 2018: 6,50€/m²/mtl. bzw. 8,00€/m²/mtl. als Einstiegsmietten ○ Die Warmmiete ist entscheidend

- Transferleistungsempfänger*innen: Die Wohnung muss über **KdU** (Kosten der Unterkunft) finanzierbar sein. Durch **Erhöhung der KdU-Sätze und Verringerung der Wohnungsgrößen** (nach WFB 2018) sind die derzeitigen Nettokaltmieten im geförderten Wohnungsbau vereinbar mit den Vorgaben für angemessenen Wohnraum (SGBXII und SGBII).
- Mittlere Einkommen: Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen haben einen erschwerten Zugang zu Wohnungen, wenn ihr Einkommen knapp **oberhalb der WBS-Bemessungsgrenze (180%)** liegt.

Härtefallregel als funktionierendes Instrument?

- Um eine finanzielle **Überforderung** von Mietern in bestehenden Mietverhältnissen durch Mieterhöhungen zu verhindern, wurde eine Härtefallregelung geschaffen:
 - Wohnungen der LWUs (landeseigene Unternehmen): **Nettokaltmiete** mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens
 - Sozialwohnungen: **Bruttowarmmiete** mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens
 - Die Regelung wird jedoch häufig **nicht in Anspruch** genommen und gilt **nicht bei Neuvermietung**.
 - Die Subjektförderung wird der Objektförderung gegenübergestellt. Subjektförderung bedeutet eine **Ausweitung** der Härtefallregelung auf **Neuvermietungen**. Objektförderung bedeutet eine Objektmiete **unterhalb von 6,50€/m²** für Haushalte mit geringem Einkommen und eine stärkere **Differenzierung** bei den Mietstufen der **Wohnungsbauförderung**.
- In den Interviews wird der Bedarf an kleinen und großen Wohnungen deutlich:
 - Kleine Wohnungen: Bedarfsgruppen sind Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen, ältere Menschen, Studierende, Alleinreisende Geflüchtete. → Für Haushalte wesentlich, um auf **Einschnitte in der eigenen finanziellen Belastbarkeit** reagieren zu können.
 - Große Wohnungen: Bedarfsgruppen sind große Familien (Mehrgenerationenhaushalte), Wohngemeinschaften, Trägerwohnungen, neue Wohnformen. → Insbesondere für große Haushalte bestehen **keine Ausweichmöglichkeiten**.
- Wohnungsneubau der Wohnungsbaugesellschaften von 2012-2017:
 - Kleine Wohnungen: **11,5%**
 - Große Wohnungen: **1,7%** → **hier besteht ein Missverhältnis**
- Es gibt eine **Versorgungslücke** für besondere Bedarfsgruppen:
 - Barrierearme und -freie Wohnungen
 - Soziale Träger
 - Alternative Wohnformen
 - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (Beispiel: Künstler*innen)

Qualitäten des Wohngebiets

- Es zeigt sich ein **funktionierendes Zusammenleben** einerseits
 - soziale Netze und hohe Gebietsbindung
 - Qualität der Nachbarschaft: soziale Mischung
 - Infrastrukturausstattung (institutionelle, öffentliche, informelle Angebote)
 und **Angst vor Verdrängung** andererseits:
 - Soziale Entmischung
 - Änderung von Kultur und Gewerbe
 - Immobilienmarktentwicklung (Modernisierung, Eigenbedarfskündigung, Neuvermietungs-mieten)
 → **Ausweich- und Bewältigungsstrategien:** Überbelegung/beeengte Wohnverhältnisse, Mehrarbeit, Untervermietung

Erwartungen der Befragten

- Städtebauliche Aspekte, Nutzungsmischung, Bauträger:
 - Es soll eine **Nutzungsmischung** angestrebt werden (Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Gemeinschaftsflächen, soz. Infrastruktur, Grünräume)
 - Die **historische Bausubstanz** soll Berücksichtigung finden

- Urbane **Dichte** ist von Wichtigkeit
- Es ist eine Kooperation zwischen WBM und **Genossenschaften** gewünscht
- Miethöhe, Wohnungsgrößen und sozialer Mix:
 - Es werden in den Interviews für unterschiedliche Haushalte, aber insbesondere für **Haushalte mit niedrigem Einkommen** leistbare Wohnungen gefordert.
 - Mehrheitlich wird eine **soziale Mischung** aus Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen für sinnvoll gehalten.
 - Der Mangel an **Sozialwohnungen** soll im Dragonerareal kompensiert werden
 - Sozialwohnungen nach Fördermodell 1 + 2 für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen
 - Kontrovers: Möglichst hoher **Anteil (mehr als 50%) an Sozialwohnungen** nach WFB 2018
 - Sozialwohnungen für niedrige Einkommen (bis WBS 100%) **unterhalb von Fördermodell 1**, das betrifft insbesondere Singlehaushalte, Alleinerziehende und große Haushalte
 - Familien mit mittlerem Einkommen, aber knapp oberhalb der WBS 180%-Grenze benötigen **Wohnraum im freifinanzierten Segment unterhalb von 10€/m²**
 - Dramatische Versorgungslücke bei **kleinen und großen leistbaren Wohnungen**
- Qualität und Ausstattung der Wohnungen, besondere Wohnformen
 - Barrierefreie und -arme Wohnungen
 - Zusammenschaltbare Wohnungen / flexible Grundrisse
 - Gemeinschaftsflächen mit variabler Nutzung
 - Trägerwohnungen
 - Gemeinschaftliche Wohnformen
 - Wohnen und Arbeiten, z.B. für Künstler*innen
- Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen
 - Als besonders wichtig wurden faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen genannt. Ein **Belegungsmanagement** für das Dragonerareal sollte auf **fairen Vergabepraktiken** fußen, die eine Benachteiligung aufgrund u.a. folgender Merkmale ausschließen:
 - Einkommen, Erwerbssituation
 - Ethnisch-kulturelle Zuschreibungen, Name, Hautfarbe, Sprache
 - Wohnungslosigkeit
 - Aufenthaltsstatus (insb. bei Flucht)
 - Es wurden in den Interviews außerdem Zweifel laut, ob eine Berücksichtigung verschiedener marginalisierter Gruppen ohne feste **Belegungsvorgaben** befolgt wird.
- Partizipation
 - Unter den Interviewten zeigte sich außerdem überwiegend ein Zuspruch, das Dragonerareal **unter Einbezug vieler Stimmen** zu entwickeln, um Ideen und Bedarfe zu sammeln und zu diskutieren sowie Menschen zusammenzuführen. Jedoch bleiben auch Fragen:
 - Hier wird konzeptionelles **Neuland** betreten
 - Wie groß ist der tatsächliche **Einfluss**?
 - Tendenzen zur Begünstigung **einzelner Bevölkerungsgruppen** und Akteure (→ „sprechen in erster oder zweiter Person“)
 - Sind die Partizipierenden auch gleichzeitig die **zukünftigen Nutzer*innen**?
 - Ansätze könnten sein:
 - Gender-diversity gerechte Partizipation
 - Frühe Beteiligung **kleiner denken, schneller Bauen** und demokratische Prozesse auf

Diskussion

Wohnungsschlüssel, Ableitung der sozialen Sanierungsziele

- Herr Matthes (BA) fragt, ob asum schon Aussagen zu einem anzustrebenden Wohnungsschlüssel/Bedarfspool benennen kann. Welche sozialen Sanierungsziele können aus der Analyse abgeleitet werden?
- Laut asum steht die Verknüpfung der quantitativen und qualitativen Analyseergebnisse noch aus. Danach werden soziale Sanierungsziele (z.B. Wohnungsgrößen, Miethöhen) konkretisiert und begründete Vorschläge durch asum gemacht, die mit der AG diskutiert werden.
- Ein Teilnehmer erklärt, dass für ihn der Wohnungsschlüssel eine politische Entscheidung bleibt; dieser kann nach Bedarf angepasst werden. Er hinterfragt, ob eine Festlegung eines Wohnungsschlüssels überhaupt machbar ist.
- Herr Matthes führt aus, dass eine Schlüsseldefinition insbesondere im Hinblick auf die Sanierungsziele und die Vorgaben für den Neubau im Rathausblock von großer Wichtigkeit ist. Es muss diskutiert werden, wie weit man steuern möchte und was für die Gemeinde fixiert werden soll. Es sollen auch weiche Ziele formuliert werden. Durch eine mögliche Um- und Fortschreibung ist man flexibel. Eine gute Begründung ist wesentlich, die auch für sanierungsrechtliche Genehmigungen belastbar ist. Außerdem muss frühzeitig der Dialog mit der WBM geführt werden, um die Praktikabilität und Umsetzbarkeit der Ziele abzuklären. Auch im Bestand ist die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für sanierungsrechtliche Genehmigungen wichtig, z.B. für DG-Ausbauten.
- Herr Hellwig und Frau Schonauer (WBM) plädieren für eine gewisse Flexibilität beim Wohnungsschlüssel. Ein grober Rahmen ist zeitnah zu formulieren, da schon im Städtebau Fragestellungen, wie z.B. Wohnungsgrößen aufkommen können. Danach sollten Spielräume zur Nachjustierung genutzt werden.
- Ein Teilnehmer merkt an, dass er den „Realitäts-Check“ mit der WBM für verfrüht einschätzt, da man die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele zunächst als gute Argumente und Begründungen braucht, um damit (politische) Rahmenbedingungen zu verändern. Hier muss der Druck erhöht bzw. hochgehalten werden und nicht nur zwingend auf die Umsetzbarkeit geschaut werden.
- Frau Janke (SenSW) formuliert, dass soziale Sanierungsziele auch konkret genug formuliert werden sollten, damit sie gut anwendbar sind. Eine Fortschreibung dieser Ziele ist möglich.

Mitwirkungsinteresse, Best Practice

- Interviewte Träger haben teilweise Erfahrung in der Mitwirkung, jedoch existieren insbesondere bei sozialen Träger Grenzen, welcher Mehraufwand für eine Mitwirkung zusätzlich möglich ist.
- Als ein gutes Beispiel für alternative Grundrisse (z.B. zusammenschaltbare Wohnungen) wird ein mit dem Titel „Gemeinschaftswohnen im Wedding“ der Wohnbaugenossenschaft am Ostseeplatz e.G. genannt. (<http://am-ostseeplatz.de/projektpublikation-gemeinschaftswohnen-im-wedding/>)

Härtefallregelung, Belegungsbindung

- Neubau/Bestand: Mieter können nur im Bestandsmietverhältnis (d.h. nicht bei Einzug) die Härtefallregelung in Anspruch nehmen. Anspruch auf eine Härtefallregelung haben Mieter*innen, deren Kaltmiete nach einer Mieterhöhung mehr als 30 Prozent ihres monatlichen Nettoeinkommens beträgt.
- Es wird der Wunsch nach einer sozialen Belegungsbindung für benachteiligte Gruppen geäußert.

Wohnungsmarktentwicklung

- Qualitative Aussagen zur aktuellen Mietwohnungsmarktentwicklung werden von asum noch getroffen.
- Da der Mietenspiegel zu grob und allgemein ist, wird die Neubautätigkeit und Schaffung von leistbaren Mietwohnungen im Rathausblock keine Auswirkungen darauf haben.

Zeitschiene bis Abschluss der Studie

- S.T.E.R.N. stellt beide Zwischenpräsentationen dem BNA-Team zur Verfügung, damit diese in die BNA-Werkstätten am 11./12.04. und 16./17.05. einfließen können.
- asum erstellt eine Rohfassung des Endberichts bis Ende April sowie eine Zusammenfassung/Handout für die Diskussion in der AG. Diese kann auch ggf. an das BNA-Team gegeben werden. Die endgültige

Fassung des Endberichts wird nach der Diskussion in der AG erstellt.

- Von der AG gewünscht ist abschließend eine Vorstellung der Studienergebnisse im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung, z.B. als Podiumsdiskussion.

2. Verabredungen, Termine, Sonstiges

Verabredungen

- asum schickt vor der nächsten Sitzung eine Rohfassung an die AG, damit jeder Teilnehmer die Möglichkeit hat, sich zur Vorbereitung einzulesen

Nächste Termine

- 14. AG Wohnen und Soziales
Di 07.05.2019 17-19 Uhr, Raum 2051, Themen: Vorstellung Endergebnisse
- Gruppe Gemeinwesen
Do 04.04.2019 14-16 Uhr, Raum 414, Thema: Vorbereitung Lernlabor Gemeinwesen
- Lernlabor Gemeinwesen
Mo 06.05.2019 17.30-21.30 Uhr, ZLB Amerika -Gedenkbibliothek, Blücherplatz 1
- öffentliche Präsentation und Diskussion der Ergebnisse der Studie Leistbares Wohnen voraussichtlich Di 11.06. oder Di 18.06.2019, Ort noch zu klären

Weitere Termine im Rathausblock

- Do 11.04./Fr 12.04. jeweils 9-21 Uhr, 1. Werkstatt BNA; Rathaus Kreuzberg, BVV-Saal und Foyer
- Sa 11.05. 13-19 Uhr, vor dem Kiezraum, Tag der Städtebauförderung: Baustelle Kiezraum! Bauaktion taktische Planungsmöbel im Garten

Sonstiges

- Das BA gibt die Information, dass derzeit im Rahmen einer Studie verschiedene Standorte für die Unterbringung von Geflüchtetenwohnen geprüft werden. Der Bezirk ist verpflichtet, 500 Unterbringungsplätze zu realisieren. Ein möglicher Standort ist das Grundstück Obentrautstraße 31, welches im bezirkseigenen Bestand ist. Dadurch könnte der Standort relativ schnell entwickelt werden. Noch liegt kein Abschlussbericht der Studie vor.

Anlage

- Präsentation „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West – Qualitative Untersuchung, Auswertung der Interviews“

Leistbares Wohnen in Kreuzberg West

Qualitative Untersuchung Auswertung der Interviews

Vorstellung AG Wohnen und Soziales, 26.03.2019
Kerima Bouali, Martin Rohde

Qualitative Untersuchung

- **Aufgabe und Ziel**
- **Übersicht über die Interviewpartner*innen**
- **Aktuelle Wohnungsversorgung – fehlende Segmente und ungleiche Zugänge**
 - Leistbare Mieten
 - Härtefallregelung als Auffanglösung?
 - Wohnungen bedarfsgerechter Größe
 - Anforderungen besonderer Bedarfsgruppen an das Wohnungsangebot
 - Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen
 - Qualitäten des Wohngebiets – verlieren oder bewahren?
 - Auswirkungen des angespannten Wohnungsmarktes auf die Lebenssituation
- **Erwartungen der Befragten an das Dragonerareal**



Übersicht Interviewpartner*innen

Photo von Evan Amos, <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:RadioShack-ctr-119.jpg>

Übersicht Interviewpartner*innen

Soziale Träger

Uta Wehde
Birgit Stenger
Markus Runge

Irina Stolz und
Dorothea Zimmermann
Daniela Radlbeck

Ulrike Pohl

Holger Spöhr

ambulante dienste e.V.

Geschäftsführerin Mitarbeiterin **ASL e.V.**

Netzwerk "Für mehr Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg", Nachbarschaftshaus Urbanstraße

Geschäftsführerinnen **Wildwasser e.V.**

Fachreferentin **Obdach- und Wohnungslosenhilfe** des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin

Fachreferentin **Menschen mit Behinderungen** des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin

Fachreferent **Migration** des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin

Übersicht Interviewpartner*innen

Wohnungsmarktextpert*innen und Initiativen

Dr. Ulrike Hamann	Sprecherin Kotti & Co. und wiss. Mitarbeiterin am Institut für Sozialwissenschaften, HU
Mitarbeiter*innen	WBM -Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Reiner Wild	Geschäftsführer Berliner Mieterverein e.V.
Jan Kuhnert	Vorstandsmitglied Wohnraumversorgung Berlin
Dr. Christiane Droste	Koordinatorin Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
Ulf Heitmann	Vorstand Genossenschaft Bremer Höhe
Eckhard Sagitza	Leiter Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg
Heike Braun und Angela Brown	Teil der Kreuzberger Wohnverwandtschaften



Übersicht Interviewpartner*innen

Bewohner*innen

Alleinerziehende	1 Erw., 1 Kind, Tempelhofer Vorstadt, 90qm, 4 Zimmer
Familie mit zwei Kindern	2 Erw., 2 Kinder, Tempelhofer Vorstadt, 69qm, 4 Zimmer
Familie mit zwei Kindern	2 Erw., 2 Kinder, Südliche Friedrichstadt, 72qm, 3 Zimmer
Familie mit sechs Kindern	2 Erw., 6 Kinder, Tempelhofer Vorstadt, 120qm, 4 Zimmer
Künstlerfamilie mit einem Kind	2 Erw., 1 Kind, Atelier in der Tempelhofer Vorstadt
älteres Ehepaar	2 Erw., Tempelhofer Vorstadt, 92 m, 2,5 Zimmer
Studentin (WG)	6 Erw., Tempelhofer Vorstadt, 170qm, 6,5 Zimmer





Wohnungen zu leistbaren Mieten

Leistbarkeit wird nach den Interviewten auf Basis einer gesellschaftlichen Übereinkunft darüber definiert, wie viel an gesellschaftlicher Teilhabe nach Abzug der Wohnkosten ermöglicht werden soll.

- Mietbelastungsgrenze 30%
- Leistbare Mieten nach Wohnungsbauförderprogramm 2018
6,50 €/m² /mtl. bzw. 8,00 €/m²/ mtl. als Einstiegsmietten
- die Warmmiete ist entscheidend

$$€ - \text{Haus} = ?$$

Wohnungen zu leistbaren Mieten

Transferleistungsempfänger*innen

- Wohnung muss über KdU (Kosten der Unterkunft) finanzierbar sein
- durch Erhöhung der KdU-Sätze und Verringerung der Wohnungsgrößen (nach WFB 2018) sind die derzeitigen Nettokaltmieten im geförderten Wohnungsbau vereinbar mit den Vorgaben für angemessenen Wohnraum (SGBXII und SGBII)

Mittlere Einkommen

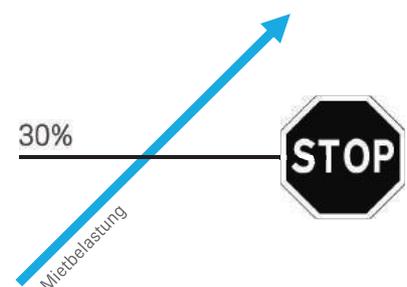
- Haushalte mit mittlerem Einkommen haben keine Zugang zu Wohnungen, wenn sie oberhalb der WBS-Bemessungsgrenze (180%) sind
 - Einstiegsmieten für nicht geförderten Wohnraum stärker zu differenzieren?



Härtefallregelung als Auffanglösung?

Um in bestehenden Mietverhältnissen eine Überforderung der Mieter*innen durch die Mietbelastung zu verhindern, wurde eine Härtefallregelung geschaffen.

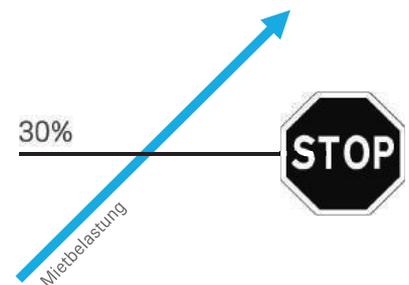
- Wohnungen der LWUs: Nettokaltmiete mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens
- Sozialwohnungen: Bruttowarmmiete mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens



Härtefallregelung als Auffanglösung?

Um in bestehenden Mietverhältnissen eine Überforderung der Mieter*innen durch die Mietbelastung zu verhindern, wurde eine Härtefallregelung geschaffen.

- Wohnungen der LWUs: Nettokaltmiete mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens
- Sozialwohnungen: Bruttowarmmiete mehr als 30% des anrechenbaren Einkommens
- Regelung wird häufig nicht in Anspruch genommen – Warum?
- Rechtslage: Härtefallregelung gilt nicht bei Neuvermietung



Stoppsymbol von Ahkän, <https://www.freelconsng.com/img/27212>

Härtefallregelung als Auffanglösung?



Subjektförderung

vs.



Objektförderung

- Ausweitung der Härtefallregelung auf Neuvermietungen

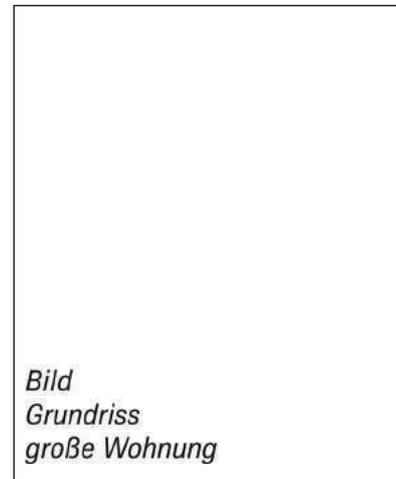
- Objektmiete unterhalb von 6,50 €/m² für Haushalte mit geringem Einkommen
- stärkere Differenzierung bei den Mietstufen der Wohnungsbauförderung



Gender Symbole von OCHA, www.flaticon.com | Hausymbol von Dave Gandy, www.flaticon.com

Wohnungen bedarfsgerechter Größe

In den Interviews wird ein Bedarf an **kleinen** und **großen** leistbaren Wohnungen deutlich.



Wohnungen bedarfsgerechter Größe

kleine Wohnungen

genannte Bedarfsgruppen

- Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen
- Ältere Menschen
- Studierende
- Alleinreisende Geflüchtete

Für Haushalte wesentlich, um auf Einschnitte in der eigenen finanziellen Belastbarkeit reagieren zu können.



Wohnungen bedarfsgerechter Größe

kleine Wohnungen

genannte Bedarfsgruppen

- Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen
- Ältere Menschen
- Studierende
- Alleinreisende Geflüchtete

Für Haushalte wesentlich, um auf Einschnitte in der eigenen finanziellen Belastbarkeit reagieren zu können.

große Wohnungen

genannte Bedarfsgruppen

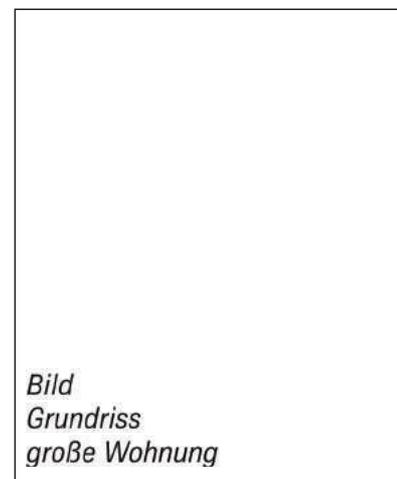
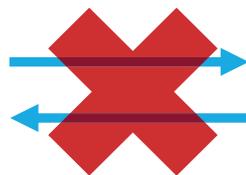
- Große Familien
 - Mehrgenerationenhaushalte
- Wohngemeinschaften
- Trägerwohnungen
- Neue Wohnformen

Insbesondere für große Haushalte bestehen keine Ausweichmöglichkeiten.



Wohnungen bedarfsgerechter Größe

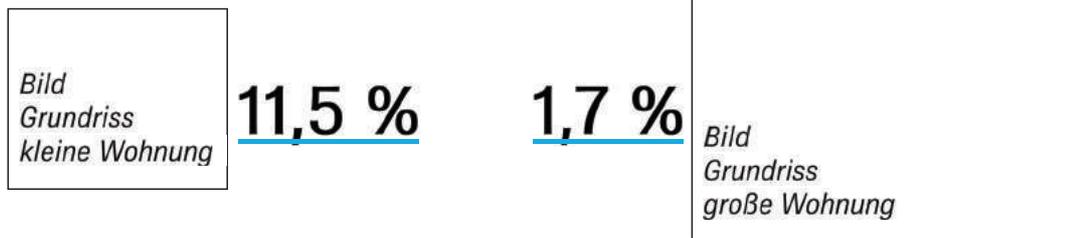
In den Interviews wird ein Bedarf an **kleinen** und **großen** leistbaren Wohnungen deutlich.



Wohnungen bedarfsgerechter Größe

Wohnungsneubau der LWUs von 2012 bis 2017

Wohnraumversorgung Berlin (2018): Bericht zur Kooperationsvereinbarung
„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“
über das Jahr 2017.



Anforderungen besonderer Bedarfsgruppen an das Wohnungsangebot

Es gibt eine Versorgungslücke
für besondere Bedarfsgruppen

- barrierearme und -freie Wohnungen
- soziale Träger
- alternative Wohnformen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
(Beispiel: Künstler*innen)





Qualitäten des Wohngebiets: verlieren oder bewahren?

Photo von asum

Qualitäten des Wohngebiets: verlieren oder bewahren?

Es zeigt sich ein funktionierendes Zusammenleben einerseits:

- soziale Netze und hohe Gebietsbindung
- Qualität der Nachbarschaft: soziale Mischung
- Infrastrukturausstattung (institutionelle, öffentliche, informelle Angebote)



Photo von URBAN ARTEfakte, photopin cc

Qualitäten des Wohngebiets: verlieren oder bewahren?

Es zeigt sich ein funktionierendes Zusammenleben einerseits:

- soziale Netze und hohe Gebietsbindung
- Qualität der Nachbarschaft: soziale Mischung
- Infrastrukturausstattung (institutionelle, öffentliche, informelle Angebote)

und Angst vor Verdrängung andererseits:

- Soziale Entmischung
- Änderung von Kultur und Gewerbe
- Immobilienmarktentwicklung (Modernisierung, Eigenbedarfskündigungen, Neuvermietungsflächen)

Qualitäten des Wohngebiets: verlieren oder bewahren?

Es zeigt sich ein funktionierendes Zusammenleben einerseits:

- soziale Netze und hohe Gebietsbindung
- Qualität der Nachbarschaft: soziale Mischung
- Infrastrukturausstattung (institutionelle, öffentliche, informelle Angebote)

und Angst vor Verdrängung andererseits:

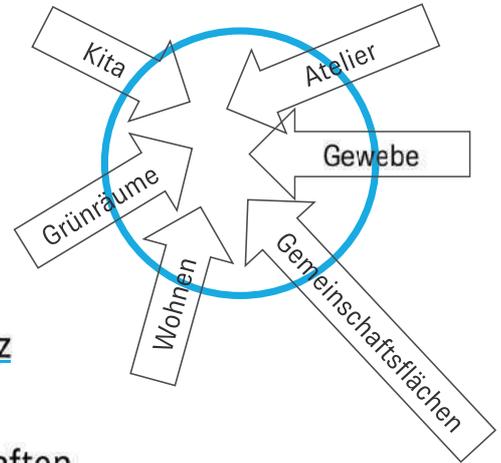
- Soziale Entmischung
- Änderung von Kultur und Gewerbe
- Immobilienmarktentwicklung (Modernisierung, Eigenbedarfskündigungen, Neuvermietungsflächen)

→ Ausweich- und Bewältigungsstrategien



Städtebauliche Aspekte, Nutzungsmischung, Bauträger

- Nutzungsmischung
 - Wohnen
 - Gewerbe
 - Kultur- und Gemeinschaftsflächen
 - soziale Infrastruktur
 - Grünräume
- Berücksichtigung der historischen Bausubstanz
- urbane Dichte
- Kooperation zwischen WBM und Genossenschaften gewünscht



Miethöhe, Wohnungsgrößen und sozialer Mix

Es werden für unterschiedliche Haushalte, aber insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen, leistbare Wohnungen gefordert.

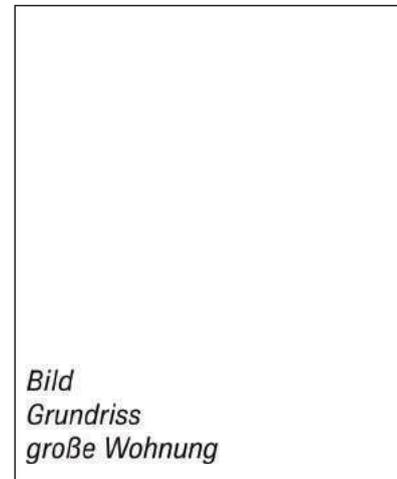
Mehrheitlich wird eine soziale Mischung aus Haushalten mit geringen und mittlerem Einkommen für sinnvoll gehalten.

- Der Mangel an Sozialwohnungen sollte im Dragonerareal kompensiert werden
 - Sozialwohnungen nach Fördermodell 1 + 2 für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen
 - Kontrovers: Möglichst hoher Anteil (mehr als 50%) an Sozialwohnungen nach WFB 2018
- Sozialwohnungen für niedrigen Einkommen (bis WBS 100%) unterhalb von Fördermodell 1, das betrifft insbesondere Singlehaushalte, Alleinerziehende und große Haushalte
- Familien mit mittlerem Einkommen aber knapp oberhalb der WBS 180% -Grenze benötigen Wohnraum im freifinanzierten Segment unterhalb von 10 €/m²



Wohnungsgrößen

Dramatische Versorgungslücke:
kleine und große leistbare Wohnungen



Qualität und Ausstattung der Wohnungen, Besondere Wohnformen

Qualität und Ausstattung der Wohnung

- Barrierefreie und -arme Wohnungen
- zusammenschaltbare Wohnungen / flexible Grundrisse
- Gemeinschaftsflächen mit variabler Nutzung

Besondere Wohnformen

- Trägerwohnungen
- Gemeinschaftliche Wohnformen
- Wohnen und Arbeiten, z.B. Künstler*innen



Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen

Ein Belegungsmanagement für das Dragonerareal sollte auf fairen Vergabepraktiken fußen, die eine Benachteiligung aufgrund u.a. folgender Merkmale ausschließen:

- Einkommen, Erwerbssituation
- ethnisch-kulturelle Zuschreibungen, Name, Hautfarbe, Sprache
- Wohnungslosigkeit
- Aufenthaltsstatus (insb. bei Flucht)



Auch wurden Zweifel laut, ob ein Berücksichtigung verschiedener marginalisierter Gruppen ohne feste Belegungsvorgaben befolgt wird.



Symbol von nascintl, <http://www.nascintl.com/services/immigration-consultant/canada/age/>

Partizipation



Hände von <https://www.prosancors.com/politics/pros-and-cons-of-democracy/>
Uhrensymbol von Smashicons, www.flaticon.com

Partizipation

Unter den Interviewten zeigt sich überwiegend ein Zuspruch, das Dragonerareal unter Einbezug vieler Stimmen zu entwickeln, um Ideen und Bedarfe zu sammeln und zu diskutieren sowie Menschen zusammenzuführen.

- konzeptionelles Neuland
- tatsächlicher Einfluss?
- Tendenzen zur Begünstigung einzelner Bevölkerungsgruppen und Akteure
 - „sprechen in erster oder zweiter Person“
- Partizipierende = zukünftige Nutzer*innen?



Partizipation

Unter den Interviewten zeigt sich überwiegend ein Zuspruch, das Dragonerareal unter Einbezug vieler Stimmen zu entwickeln, um Ideen und Bedarfe zu sammeln und zu diskutieren sowie Menschen zusammenzuführen.

- konzeptionelles Neuland
 - tatsächlicher Einfluss?
 - Tendenzen zur Begünstigung einzelner Bevölkerungsgruppen und Akteure
 - „sprechen in erster oder zweiter Person“
 - Partizipierende = zukünftige Nutzer*innen?
- gender-diversity
gerechte Partizipation
als Lösung?
- frühe Beteiligung kleiner denken,
schneller Bauen und demokrat.
Prozesse auf das spätere
Bestandsmanagement
konzentrieren





Danke
für Ihre Aufmerksamkeit

Photo von asumi