

Protokoll

über die Sitzung des AGW-Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“
am 21. und 22.10.2013 in Berlin

Montag, 21.10.2013

Begrüßung und Genehmigung des „Ergebnisprotokolls“ der Sitzung vom 06./07.05.2013 in Amsterdam/Rotterdam

Herr Jellema eröffnet die Sitzung mit der Begrüßung der Teilnehmer. Er bedankt sich bei der STADT UND LAND für die Mitorganisation der AGW-Tagung und skizziert den Ablaufplan für den ersten Tag. Als besonderen Gast begrüßt er Herrn *Jens-Holger Kirchner*, den *Baustadtrat* von Pankow. Im Anschluss stellen sich die Teilnehmer kurz vor.

Das Ergebnisprotokoll der Sitzung vom 06./07.05.2013 in Amsterdam/Rotterdam wird genehmigt.

Erfahrungen mit den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg

Herr Kirchner berichtet über seine Erfahrungen mit den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg. Dabei betrachtet er die Entwicklungen und das Sanierungsgeschehen der vergangenen 20 Jahre aus zweierlei Sicht. Als Mieter und Zögling des Bezirks kennt er den Prenzlauer Berg noch von einer anderen Seite. Er berichtet von einem Stadtteil, in dem nur wenige Mieter nach der Wende leben wollten – die Familien zog es in die Außenbezirke wie bspw. Hellersdorf, wo sie in modernen Neubauten ein neues Zuhause fanden. Im Prenzlauer Berg hingegen prägten unsanierte Häuser mit Außen-WC und Kohleöfen das Stadtbild. Auch als Baustadtrat durfte er eine andere Seite des Prenzlauer Bergs kennenlernen – aufgrund knapper Haushaltsmittel waren bspw. Schulen zu schließen.

Basierend auf dieser Historie regt Herr Kirchner an, die massiven Immobilieninvestitionen in den Prenzlauer Berg nicht nur aus der Warte steigender Mieten und Gentrifizierung zu diskutieren. Es dürfe nicht vergessen werden, dass eben diese Investitionen z. B. zur Finanzierung öffentlicher Infrastrukturen beigetragen haben und weiterhin beitragen.

Gleichwohl sei er sich der Gefahr von Gentrifizierung und Mietpreistreiberei bewusst. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Bezirk entsprechende Steuerungsinstrumente entwickelt. Beispielfhaft nennt er Kooperationsverträge zwischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Bezirk. In diesen „Eckpunkte-Verträgen“ werden Themen wie Mieterberatung, Kappung von Mieten für soziale Härtefälle und eine Mietobergrenze geregelt.

Im Anschluss an den Erfahrungsbericht folgt eine rege Diskussion.

Führung durch das Bötzw-Gelände

Nach einem gemeinsamen Fußmarsch zum Bötzw-Gelände folgt eine aufschlussreiche begleitete Führung durch die Katakomben des ehemaligen Brauereigeländes. Zuvor erfolgten ein geschichtlicher Abriss sowie die Vorstellung der Projektplanung für das Areal.

Kurze Einführung zu den Beständen in Neukölln

Nach einem kurzen Mittagsimbiss folgt die gemeinsame Busfahrt nach Berlin-Neukölln. Die Teilnehmer der AGW-Tagung werden von dem Geschäftsführer der STADT UND LAND, Herrn Ingo Malter, der Servicebüroleiterin Neukölln, Frau Cornelia Würz, sowie dem Leiter der Unternehmenskommunikation, Herrn Frank Hadamczik, empfangen. Im Anschluss folgt

ein Rundgang durch die Bestände der STADT UND LAND im sogenannten „Mäander-Bereich“, einem vergleichsweise ruhigem Wohngebiet in der Rollbergsiedlung, unweit von der belebten Karl-Marx-Straße.

Gesprächsrunden mit Stadtteilakteuren

An der anschließenden Gesprächsrunde im Gemeinschaftshaus Morus 14 e. V. nehmen teil:

Dr. Franziska Giffey, Bezirksstadträtin für Bildung, Schule, Kultur und Sport

Prof. Dr. Manfred Brockt, Mieterbeirat der STADT UND LAND

Gilles Duhem, Förderverein Gemeinschaftshaus Morus 14 e. V.

Mohamed Wendland, Arabisches Kulturinstitut Aki e. V.

Sevil Yildirim, MadonnaMädchenkult.Ur e. V.

Die Stadtteilakteure geben eindrucksvoll wieder, mit welchen Herausforderungen sie täglich im Rollbergviertel zu tun haben. Schwerpunkt ist die Integration der Bewohner zahlreicher Nationalitäten durch Bildung, bei Kindern in enger Zusammenarbeit mit dem Elternhaus. Bei dem darauf folgenden Rundgang durch das Rollbergviertel verschaffen sich die Teilnehmer einen eigenen Eindruck von diesem Gebiet.

Im Rahmen eines Rundgangs durch den sog. Schillerkiez treffen die Teilnehmer zu einer weiteren Gesprächsrunde im Café Selig ein. Herr Malter begrüßt dazu die folgenden Stadtteilakteure aus dem Schillerkiez:

Thomas Blesing, Bezirksstadtrat für Bauen, Natur und Bürgerdienste

Gunnar Zerowsky, Quartiersmanagement Schillerkiez

Elisabeth Kruse, Pfarrerin der Ev. Genezareth Kirchengemeinde

Muharran Batman, Batman Elektronik, Gewerbetreibender aus dem STADT UND LAND-Bestand im Schillerkiez

Heike Thomas, „Bündnis für bezahlbare Mieten“

Die Gäste berichten über ihre Erfahrungen zu den Veränderungsprozessen im Schillerkiez, es folgt eine rege Diskussion.

Der Rundgang durch Neukölln endet am östlichen Eingang zur „Tempelhofer Freiheit“, dem ehemaligen Flughafen Berlin-Tempelhof. Hier erläutert Herr Malter die geplante Bebauung der westlichen, südlichen und östlichen Randbereiche der Tempelhofer Freiheit und die damit verbundene Schaffung neuen Wohnraums in der Innenstadt.

Beim gemeinsamen Abendessen haben die Teilnehmer Gelegenheit, den ereignisreichen Tag Revue passieren zu lassen und sich bilateral über ihre Erfahrungen auszutauschen.

Dienstag, 22.10.2013

Frau Wegerich und Herr Jellema begrüßen die Teilnehmer sowie die Gäste: den Stadt- und Regionalsoziologen, Herrn Andrej Holm, sowie Herrn Dr. Jost vom vhw, der diesen zweiten Tagungstag moderiert.

Frau Wegerich und Herr Malter eröffnen den Tag mit einem gemeinsamen Impulsvortrag. Herr Malter skizziert die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und betrachtet Faktoren wie zunehmende Wohnraumnachfrage, steigende Mieten und den „Wirkungsgrad“ von Neubau.

Frau Wegerich greift die zuvor von Herrn Malter skizzierten Entwicklungen auf und betrachtet diese im Kontext einer Studie der Bertelsmann-Stiftung („Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“). Die Ergebnisse dieser bundesweiten Studie machen Segregationsmechanismen auf den Wohnungsmärkten sichtbar: „Verdrängung“ erfolgt demnach nicht nur bei

armen Familien, sondern auch bei Familien mittlerer Einkommensgruppen. Bei der anschließenden Betrachtung einzelner Metropolen werden die Teilnehmer eingebunden, um ihre Sicht zu den Entwicklungen in den einzelnen Städten wiederzugeben.

Herr Malter präsentiert anschließend fünf mögliche Lösungsansätze für die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt, die im Anschluss an den Vortrag von Herrn Dr. Holm gemeinsam mit den Teilnehmern diskutiert werden:

These 1 - Schaffung von Anreizen bzw. Ausgleichen

- ✓ Die Wohnungsknappheit ist größtenteils hausgemacht und die Verantwortung dafür muss an die Politik und Verwaltung zurückdelegiert werden.
- ✓ Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, energetische Anforderungen, kompliziertes und rechtsstreitanfälliges Mietrecht, langwierige Genehmigungsverfahren etc. machen wohnungswirtschaftliche Aktivitäten unattraktiv und teuer.
- ✓ Die Wohnungswirtschaft braucht finanzielle Anreize, um Wohnungen für Niedrigverdiener vorzuhalten. z.B. durch Mietsubventionierung oder durch Subventionierung von Neubau.
- ✓ Eine aktive Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen zugunsten mittlerer und niedriger Einkommensschichten führt zu wirtschaftlichen Einbußen der Unternehmen, die durch die öffentlichen Kassen angemessen auszugleichen sind.
- ✓ Vermehrte Neubautätigkeit in Zentrumsnähe schafft bezahlbaren Wohnraum, nötig ist mehr Innenstadtförderung als Bauen auf der grünen Wiese.

These 2 – Einführung von wohnungsbaupolitischen Instrumenten

- ✓ Schaffung von wohnungsbaupolitischen Instrumenten, die zu einer sozialgerechten Bodennutzung beitragen.
- ✓ z.B. Koppelung der Genehmigung von Bebauungsplänen, bei Verpflichtung der Investoren oder Grundstückseigentümer, einen gewissen Prozentsatz an geförderten und damit mietpreisgebundenen Wohnungen zu errichten
→ *Beispiel München: hier wurde diese Quote auf 25 Prozent festgelegt und wird seit Jahren praktiziert.*

These 3 - Koppelung der Transfereinkommen an die Inflation

- ✓ Wohnungswirtschaftliche Unternehmen stecken in der Inflationsfalle: Die Kosten für Neubau und Sanierung steigen inflationsbedingt, während die Einkommen, insbesondere die Transfereinkommen hinter der Inflation zurückbleiben.
- ✓ Eine Koppelung der Transfereinkommen an die Inflation ist notwendig, um die Mieten und auch Investitionen in den Neubau und in die Sanierung bezahlbar zu halten.

These 4 - Stabilisierung von Nachbarschaften

- ✓ Die Wohnungswirtschaft übernimmt mit ihrem Engagement in den Quartieren öffentliche Aufgaben, ohne dafür im erforderlichen Maße öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt zu bekommen.
- ✓ Stabile, durchmischte Quartiere führen zu geringeren volkswirtschaftlichen Kosten für die Allgemeinheit.
- ✓ Mehr Nachbarschaftshilfe als Sozialamtshilfe - Das soziale Umfeld leistet einen wesentlichen Beitrag zur persönlichen Entwicklung des Einzelnen; stabile Verhältnisse weisen geringere Quoten an Schulabbrechern, Arbeitslosen und niedrigere Kriminalitätsraten auf.
- ✓ Intakte Nachbarschaften und natürlich gewachsene Hausgemeinschaften ermöglichen älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib in ihrer angestammten Umgebung. Dies hat einen positiven Effekt auf die Kranken- und Pflegekosten der öffentlichen Kassen.

These 5 - Stärkung von Quartiersmanagement und Sozialarbeit

- ✓ Die Möglichkeiten des Quartiersmanagements sind noch zu wenig ausgeschöpft. Quartiersmanagement kann neben der Stabilisierung gegen den sozialen Niedergang, auch zur Dämpfung einer Entwicklung 'nach oben' verwendet werden.
- ✓ Wohnungsunternehmen werden zu sozialen Dienstleistern - z.B. durch ein Angebot an Dienstleistungen und Services, die auf bestimmte Mietergruppen zugeschnitten sind.
- ✓ Dem drohenden Verlust der Wohnung kann durch Quartiersmanagement und Sozialarbeit vorgebeugt werden. Persönlicher Kontakt, Betreuungs- und Beratungsangebote sind günstiger, als Mietrückstände, spätere Klagekosten, Räumungskosten, Leerstände und Neuvermietungskosten – und sie mindern gleichzeitig die Wohnungsnot, speziell der wenig einkommensstarken Haushalte.

Als nächstes folgt der Impulsvortrag von Herrn Dr. Holm, in dem dieser erläutert, was es mit dem Begriff Gentrifizierung auf sich hat und in welchen Phasen der Gentrifizierungsprozess abläuft.

Anschließend folgt eine moderierte Diskussion zu den Herausforderungen der Stadtentwicklung unter Einbeziehung der bisherigen Impulsvorträge. Diskutanten: Frau Wegerich, Herr Malter, Herr Dr. Holm.

Regularien

Die nächste Tagung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“ findet am (18.05.2014 Anreise) 19. und 20.05.2014 statt. (Ort noch offen)

Nach einem sehr positiven Feedback der Teilnehmer zur diesjährigen Herbsttagung bedankt sich Frau Wegerich im Namen aller Teilnehmer bei Herrn Jellema für die bisherige Leitung des Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“. Der Arbeitskreis habe dank des Engagements von Herrn Jellema eine neue Qualität erhalten. Herr Jellema übergibt die Arbeitskreisleitung an Frau Wegerich und ihren Stellvertreter, Herrn Malter, und dankt den Teilnehmern für die gute Zusammenarbeit.

Zum Abschluss verständigen sich die Teilnehmer darauf, zukünftig neben einem Protokoll auch die wichtigsten Thesen schriftlich zu fixieren, um den AGW-Arbeitskreis stärker als Kommunikationsplattform zu Verbänden und Politik zu nutzen.

Herr Jellema schließt die Tagung um 13.00 Uhr.



Hendrik Jellema
Arbeitskreisleiter