

Protokoll des AGW-Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“, 24.04.-25.04.2017 in Bremen

Protokoll: Felix Holtschoppen (bauverein AG)

Montag 24.04.2017

Begrüßung

Sybille Wegerich (bauverein AG)

Frau Wegerich heißt die Anwesenden in Bremen willkommen und bedankt sich herzlich bei den Gastgebern von der GEWOBA AG. Sie bittet die neu hinzugekommenen Teilnehmer am Arbeitskreis sich kurz vorzustellen und stellt anschließend das Programm vor. Sie weist außerdem darauf hin, dass das *get together* am Sonntagabend offen für später Hinzustoßende ist und man gerne auch noch um 20 Uhr oder 21 Uhr dazukommen kann.

Vorstellung des Gastgeber-Unternehmens

Jörn Ehmke (GEWOBA AG)

Da Herr Stubbe sich entschuldigt hat und erst später zur Sitzung kommen kann, übernimmt Herr Ehmke stellvertretend die Vorstellung, die in Form eines Imagefilms erfolgt. Dieser fokussiert auf die Neubauaktivitäten, welche die GEWOBA AG zur Diversifizierung ihres auf 3-Zimmer-Wohnungen in den drei Stadtteilen Huchting, Vahr und Osterholz konzentrierten Bestandes betreibt. Indem in diesen Quartieren die Bestände durch Bauten in Hybridbauweise (Holz-Beton) mit variablen Grundrissen ergänzt werden, können Mieter auch bei geänderten Lebensumständen im Quartier wohnen bleiben. So werden beispielsweise im Rahmen des Projektes „Bremer Punkt“, das sehr variable Grundrisse in einem Gebäude vereint, unter anderem barrierefreie und öffentlich geförderte Wohnungen angeboten.

Was sind gute Nachbarschaften? Beispiel Bremer Radar gesellschaftlicher Zusammenhalt

Prof. Dr. Klaus Boehnke (Jacobs University Bremen)

Prof. Dr. Boehnke stellt die Ergebnisse einer Studie vor, die in Zusammenarbeit mit der Bertelsmann-Stiftung entstanden ist und den sozialen Zusammenhalt messbar machen will. Hierzu wurden für neun Komponenten Indikatoren gesucht und vorhandene Daten ausgewertet. Die Ergebnisse zeigen ein deutliches West-Ost-Gefälle, wobei der gemessene soziale Zusammenhalt im Westen höher war als im Osten. Als Grund hierfür wird in der anschließenden Diskussion der niedrigere Wert bei einigen Indikatoren wie z.B. „Vertrauen in Mitmenschen“ und „Akzeptanz von Diversität“ genannt. Der Wert für die „Akzeptanz sozialer Regeln“ ist dagegen höher als im Westen.

Positive Einflussfaktoren auf den Zusammenhalt waren neben Wohlstand und geringer Einkommensungleichheit auch – entgegen aller Erwartungen – eine hohe kulturelle Diversität. Da für eine differenzierte Betrachtung von Bremen nicht ausreichend Daten vorhanden waren, wurden Daten durch Befragungen erhoben, wobei sich auf Ortsteilebene große Unterschiede zeigten. Der Studie zufolge zählt die private Internetnutzung zu den positiven Faktoren, sodass die Bereitstellung freier W-LANs den Zusammenhalt fördern könnte. Weiterhin sei der Zusammenhalt dort groß, wo nachbarschaftliche Aktivitäten und Events wahrnehmbar sind und positiv rezipiert werden.

Vorstellung der Ergebnisse aus dem Projekt „Berechnung Sozialer Mehrwerte“

Daniel Huck (GEWOFAG)

Herr Huck stellt eine Studie vor, welche die GEWOFAG in Zusammenarbeit mit der Universität München durchgeführt hat, mit dem Ziel, soziale Rendite sicht- und messbar zu machen. Als Bewertungsansatz wurde der SROI gewählt. In einem ersten Schritt wurden Wirkungszusammenhänge modelliert (beispielsweise Einsparung der stationären Unterbringung durch barrierefreie Wohnungen). Dann wurden Daten erhoben und die sozialen Mehrwerte berechnet. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Bestandsbewirtschaftung mit einem SROI von 7,12% die größte soziale Rendite generiert, während der SROI im Bereich Service bei 2,83% und im Baubereich bei 2,47% lag. Von den Stakeholdern profitierten am stärksten die Mieter (34,84%), gefolgt von Stadtgesellschaft (3,36%) und Konzern (1,03%).

Vorstellung des Gastgeber-Unternehmens

Peter Stubbe (GEWOBA AG)

Herr Stubbe stellt die GEWOBA AG aufbauend auf dem Imagefilm noch einmal kurz vor und verweist auch auf die große Konversionsfläche entlang der Weser, die eines der Ziele der Exkursion am Nachmittag sein wird.

Soziale Investitionen, Quartiersentwicklung und Beteiligungsmöglichkeiten am Beispiel der Bremer Vahr

Jörn Ehmke (GEWOBA AG)

Herr Ehmke präsentiert die sozialen Investitionen in den Stadtteil Vahr, wo die GEWOBA AG einen Großteil ihres Bestandes hat. Er problematisiert, ob die sozialen Investitionen tatsächlich alle Milieus erreichen und ob die sozialen Daten eine ausreichende Aussagekraft haben, um als Steuerungsinstrument sinnvoll eingesetzt werden zu können. Die GEWOBA AG habe in der Vahr ein breitflächiges und sehr niedrigschwelliges Beteiligungsangebot und habe damit gute Erfahrungen gemacht. Vielleicht sei – etwas zugespitzt formuliert – der niedrigschwellige Strickworkshop effektiver hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts als ein großes und somit auch komplexes Beteiligungsverfahren.

Exkursion

Die Exkursion führt die Teilnehmer mit dem Bus durch Bremen. Besichtigt werden zum einen die in der Unternehmensvorstellung angesprochenen variablen Neubauten als Bestandsergänzung in Huchting; zum anderen die große Konversionsfläche an der Weser, wo Hafenecken zugeschüttet und so ausgedehnte Neubauareale geschaffen wurden.

Der Tag endet mit einem gemeinsamen Abendessen im Restaurant *Küche 13*.

Dienstag 25.04.2017

(Durch zeitliche Verschiebungen musste der Bericht aus Berlin auf den Dienstag gelegt werden. Frau Wegerich war bereit, dafür auf ihren ursprünglich geplanten Erfahrungsbericht zur Beteiligung in Darmstadt zu verzichten.)

Beteiligung bei der degewo, Berlin

Cordula Fay (degewo)

Frau Fay stellt die Verfahren im Umgang mit Mieterpartizipationen bei der degewo vor und verweist auch auf den eigens hierfür erstellten Handlungsleitfaden¹. Beteiligungen habe es in Form

¹ Der Handlungsleitfaden ist zusammen mit den Präsentationen im internen Bereich der AGW-Homepage abgelegt.

der Mieterbeiräte und –versammlungen auch vor den jetzt in Berlin eingeführten Mieterräten gegeben. Neu sei jedoch die Beteiligung bei Neubauvorhaben. Problematisch sei hierbei zum einen die Forderung seitens der Politik, den Nutzen des Projektes darzustellen, da dieser sich naturgemäß nicht den Bestandsmietern sondern den noch zu gewinnenden Mietern erschließe, die aber als Gruppe noch nicht existent sind und somit schlecht einbezogen und informiert werden könnten. Zum anderen habe man die Erfahrung gemacht, dass Beteiligungen oft eben nicht die Akzeptanz förderten und den Prozess nicht beschleunigten, sondern vielmehr stark verzögerten bis hin zum völligen Stillstand bzw. Stopp des Bauvorhabens. Es bestehe oft ein grundsätzliches Misstrauen gegenüber den Unternehmen, das nur schwer abzubauen sei.

Zusammenarbeit mit Mieterbeiräten und Beteiligung bei der Gewobag, Berlin

Ilka Markus und Silke Jensen (Gewobag MB)

Frau Markus und Frau Jensen berichten von den guten Erfahrungen der Gewobag mit ihren Mieterbeiräten und den sogenannten Kiezkoordinatoren. Letztere arbeiten in den Quartieren mit den Mieterbeiräten zusammen, erstellen Quartierspläne, vernetzen sich und ermitteln die Bedarfe vor Ort. Die Mieterbeiräte wiederum werden bei der Gewobag quartiersbezogen gewählt und stehen im Austausch mit der Gewobag z.B. zu Neubauvorhaben. Im Gegensatz zu den Mieterbeiräten werden die Mieterräte jedoch nicht quartiersbezogen gewählt und es sei bisher unklar, mit welchen übergreifenden Themen und Aufgaben sie sich gewinnbringend beschäftigen könnten.

Erfahrungen der HOWOGE zum Thema Bürgerbeteiligung am Beispiel Stefan-Heym-Platz

Karen Schulz (HOWOGE)

Frau Schulz stellt die Erfahrungen der HOWOGE am Beispiel der Neugestaltung des Stefan-Heym-Platz in Lichtenberg dar und skizziert den Verlauf der Beteiligung. So gab es mehrere Workshops in Zusammenarbeit mit STATTBAU, einem externen Unternehmen. Zwar sei die am Schluss umgesetzte und von den Beteiligten auch favorisierte Variante nicht die wirtschaftlichste gewesen, doch insgesamt habe man hier positive Erfahrungen gemacht. Manchmal seien die Nachbarn leichter mitzunehmen als die Politiker.

In der anschließenden Diskussion wird auch die Frage der Legitimation aufgeworfen, da die Wahlbeteiligung erfahrungsgemäß sehr niedrig ausfällt (bei den Mieterbeiräten bei ~8-10%, bei den Mieterräten ~14%). Das Plenum diskutiert, ob die Bereitschaft zur Beteiligung generell sinkt (dazu gibt es unterschiedliche Erfahrungen) bzw. ob die Mieter(bei)räte lediglich Partikularinteressen vertreten. Insbesondere die Mieterräte werden als derzeit problematischer Eingriff in die Unternehmensstruktur gesehen. Die weiteren Entwicklungen sind abzuwarten. Die Mieterbeiräte dagegen können teilweise ein Gewinn für die Unternehmen sein: sei es als Tool zur Informationsgewinnung (was passiert gerade im Quartier?), sei es als Vermittler und Multiplikator (Sprachrohr ins Quartier) oder als Verstärker des Zusammenhalts.

Bericht aus Berlin

Dr. Bernd Hunger (GdW)

Herr Dr. Hunger berichtet von den diversen Aktivitäten des GdW. Er weist auf die neu erschienene Broschüre „10 Fakten zur sozialen Verantwortung“ und die anstehenden Termine hin. Weiterhin berichtet er unter anderem zum Status des vergaberechtlichen Wettbewerbs zur seriellen und modularen Bauweise und macht auf das Programm soziale Stadt aufmerksam, das derzeit 300 Mio. EUR zusätzliche Fördermittel bereitgestellt hat.

Ist die öffentliche Wohnungswirtschaft noch Marktteilnehmer?

Ingo Malter (Stadt und Land)

Herr Malter weist auf die Problematik hin, dass die öffentlichen Wohnungsunternehmen zwar mit ihren Beständen meist bei weitem nicht die Marktmehrheit darstellten, Politik und Medien jedoch in der Regel auf sie fokussiert seien. Die Medien trieben die Politik oft vor sich her, so auch in der aktuellen Debatte, die Wohnen als Grundrecht proklamiere. Wohnen sei aber kein Grundrecht

sondern ein *Grundbedürfnis* und die öffentliche Wahrnehmung als Grundrecht entwerte das Wohnen. Es werde nicht mehr als etwas Wertvolles empfunden, sondern als etwas, worauf man ein Anrecht habe und für das man nicht zahlen müsse.

Der Druck auf die Wohnungsunternehmen günstigen Wohnraum anzubieten, sei erheblich, schneide die Unternehmen jedoch vom Markt ab. Ein zu großer Abstand zu den marktüblichen Mieten jedoch sei schädlich, da es immer attraktiver werde, solche Wohnungen zu ergattern und Betrugs- und Bestechungsversuchen Vorschub leiste. Herr Malter appelliert an die Teilnehmer, die politischen Entscheidungsträger über die zahlreichen Leistungen der Unternehmen zu informieren und Werbung in eigener Sache zu machen. Die öffentliche Wohnungswirtschaft sei eine der wenigen Branchen, die andere Branchen subventionierte (z.B. durch die Sozialrendite, wie sie im Vortrag von Herrn Huck sichtbar gemacht wurde). Nur wenn dem subventionierten Wohnen im Portfolio auch Wohnungen gegenüberstünden, die Ertrag generieren, lasse sich wirtschaftlich sinnvoll arbeiten. Wohnen müsse wieder Wert bekommen, der sich auch in der Miete und im Preis niederschläge.

Berichte aus den anderen Arbeitskreisen

Johanna Rohe (Nassauische Heimstätte)

Frau Rohe berichtet aus den Sitzungen der anderen AGW-Arbeitskreise und dem AGW-Plenum. Sie verweist auch noch einmal auf die Möglichkeit hin, sich mittels der AGW-Homepage (www.agw-online.de) zu informieren. Dort sind im internen Bereich Einladungen, Protokolle und Präsentationen hinterlegt. Der Zugang erfolgt über den Benutzernamen „AGW-Mitglied“ und das Passwort „Hafen“.

Organisatorisches und Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.-08.11.2016 in Magdeburg

Frau Wegerich fragt, ob Einwände gegen das Protokoll der letzten Sitzung vom 07.-08.11.2016 in Magdeburg bestehen. Dies ist nicht der Fall. Sie weist auf die **nächste Sitzung vom**

12.-14.11.2017 in Mannheim

hin. Thema der Herbstsitzung in Mannheim wird „Konversion – Umgang mit Neubau und Branchen“ sein, da sich in Mannheim aktuell ein Konversionsprojekt in der Fertigstellung befindet. Beiträge sind wie immer erwünscht und erbeten. Wer aktuell an einem Konversionsprojekt arbeitet oder bereits eines erfolgreich abgeschlossen hat und bereit ist, dieses zu präsentieren, möge sich bitte bei Frau Wegerich und Herrn Malter melden. Auch das von Herrn Malter angestoßene Thema der Marktteilnahme bzw. der Einflussnahme der Politik auf den Markt soll auf den zukünftigen Sitzungen weiter im Blickfeld bleiben.

Die Arbeitskreisleitung bedankt sich noch einmal bei der GEWOBA AG für die Gastfreundschaft und die Gestaltung des Montagnachmittags und -abends und bei Herrn Holtschoppen für die Tagungsorganisation.

Frau Wegerich schließt die Sitzung um 13:05 Uhr.

Hinweis: Das Protokoll erhalten die Teilnehmer ausschließlich per E-Mail. Des Weiteren kann man das Protokoll samt Präsentationen und Anlagen auf der AGW-Homepage im internen Bereich jederzeit einsehen und herunterladen.