

**Protokoll des AGW-Arbeitskreises „Gesellschaft und Quartier“,  
zusammen mit der AGW Arbeitskreis Technik,  
am 19.04. und 20.04.2018 in Berlin**

Protokoll: Manuela Hilgenberg (bauverein AG)

**Donnerstag, 19.04.2018**

**Begrüßung der Teilnehmer, Eröffnung der Tagung im Foyer des Hotels Schweizerhof**  
*Sybille Wegerich (Vorsitzende AK Gesellschaft + Quartier) und Kathrin Möller (Vorsitzende AK Technik)*

Frau Wegerich und Frau Möller heißen die Anwesenden in Berlin willkommen und bedanken sich für die zahlreiche Teilnahme. Das Tagungs-Programm des ersten Tagungstages und weitere organisatorische Dinge werden kurz vorgestellt.

Es erfolgt anschließend die Abfahrt zur Exkursion. Stationen dieser Tour sind die Besichtigung des Bauprojekts von Gut Biesdorf (Denkmalschutz und Projektentwicklung) sowie anschließend der Wohnpark Mariendorf (Quartiersentwicklung im Bestand).

Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, stellt das derzeit größte Neubauvorhaben seines Unternehmens in Marzahn-Hellersdorf den Teilnehmern des AK vor. Auf dem Areal des historischen Guts Alt-Biesdorf werden bis 2020 über 500 Mietwohnungen errichtet. Das neue Wohnquartier Gut Alt-Biesdorf soll durch seine Verbindung aus modernen Neubauten und historischer Bebauung zu einem neuen Viertel mit hoher Lebensqualität werden. Über 1.000 Menschen werden dort künftig zuhause sein. Drei auf dem Grundstück vorhandene denkmalgeschützte Gebäude sind in die Neubebauung eingebettet. Der historische Kuhstall wird dabei zu einem prägenden Element am zentralen Platz des Quartiers. Der ehemalige Vierseithof auf dem historischen Gutsgelände ist im 19. Jahrhundert entstanden und war lange Zeit im Besitz der Familie Siemens. Wegen seiner geringen Ertragsfähigkeit hat das Gut häufig den Besitzer gewechselt. Seit den 1950er Jahren, als die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufgegeben wurde, erfuhr es wechselnde Nutzungen. Heute entstehen dort rund 30 Prozent der neuen Mietwohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus, die monatliche Nettokaltmiete beträgt im Anfang 6,50 Euro pro Quadratmeter.

Die nächste Station der Exkursion ist der Wohnpark in Berlin im Stadtteil Mariendorf. Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag Berlin, und ein Projektleiter erläutern den Besuchern die Wohnanlage. Der Wohnpark ist eine in den 1970er Jahren erbaute Wohnsiedlung und umfasst 31 gestaffelte Wohnhäuser, vom 4-Geschosser bis zum 12-Geschosser. Seit 2016 wird die gesamte Anlage mit 734 Bestandswohnungen modernisiert und dabei zu einer „Smart City“ umgestaltet. 73 Wohnungen wurden als Dachaufbauten geplant und sind im Bau mit Fertigstellung in 2018. Die Gebäude erhalten im Rahmen der Modernisierung eine wirksame Wärmedämmung sowie moderne Haustechnik. In die Wärmeschutzberechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch eine moderne und energiesparende Haustechnik einbezogen. „Smart City“ verfügt am Ende über eine dezentrale Energieerzeugung sowie über ein modernes Energiemanagement. Es entstehen ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW), eine Photovoltaikanlage, eine Anlage zur Nutzung von Regelenergie sowie eine Windrillanlage. Der erzeugte elektrische Strom wird den Mietern als Quartier-Strom angeboten und für Ladeplätze für Elektroautos genutzt. Die neu gebauten Wohnungen erhalten modernste Haussteuerungstechnik, die via Smartphone bzw. Internet bedient werden kann.

## **Unternehmenspräsentation der GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**

*Snezana Michaelis, Vorstand*

Nach dem Mittagessen beginnt die gemeinsame Tagung der beiden Arbeitskreise mit der Unternehmenspräsentation der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin. Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied der Gewobag in Berlin, informiert, dass das Unternehmen eines von sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin ist. Derzeit bewirtschaften über 600 Mitarbeiter ca. 73.000 Mieteinheiten. Der Bestand umfasst Wohngebäude aus allen Berliner Bauepochen. Das Unternehmen hat mit der Stadt die Kooperations- Vereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ geschlossen mit dem Ziel, bezahlbare Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen und den kommunalen Wohnungsbestand zu vergrößern. Bis 2025 will die Gewobag durch Neubau und Ankauf rund 14.600 zusätzlichen Mietwohnungen für mehr als 30.000 Berliner zur Verfügung stellen. Das geplante Investitionsvolumen beträgt 2,2 Milliarden Euro. Prominenteste Neuerwerbung ist das Zentrum Kreuzberg mit rund 300 Sozialwohnungen am U-Bahnhof Cottbusser Tor, das die Gewobag im April 2017 für 56,5 Millionen Euro kaufte.

## **Unternehmenspräsentation STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

*Ingo Malter, Geschäftsführer*

Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, stellt sein Unternehmen vor. Mit rund 43.800 eigenen Wohnungen, über 780 Gewerbeeinheiten und etwa 11.100 für Dritte verwaltete Mieteinheiten gehört die STADT UND LAND zu den großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Der Bestand soll bis 2026 durch Neubau und Ankauf auf insgesamt 55.500 Wohnungen wachsen, dafür werden bis zu 2 Mrd. Euro investiert. Seit 2012 wurden rund 4.000 Wohneinheiten angekauft, etwa 2.000 neue Wohnungen befinden sich derzeit im Bau. Kontinuierlich investiert die STADT UND LAND auch in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände und unterstützt zahlreiche soziale Projekte und Initiativen zur Stärkung der Quartiere.

Nach einer Kaffeepause treffen sich die Teilnehmer in Workshops und stellen anschließend ihre Ergebnisse vor.

Die Workshops unter dem Generalthema „Stadt- und Quartiersentwicklung“ teilen sich auf in 4 verschiedene Bereiche:

### **– Belegungspolitik und Förderrahmenbedingungen -**

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe wird nachfolgend schlagwortartig zusammengefasst:

Existierende Förderung am Beispiel Essen:

Mietenstufen, 100%tige Förderung, Tilgungs-/Zinsfreie Zeit, 25% Tilgung/Zins (abgetragen über 5-20 Jahre), Mietpreis 20-25 Jahre, Belegung in Abstimmung, ALLBAU sucht – Wohnungsamt entscheidet, Kooperation basiert auf Vertrauen.

Existierende Förderung am Beispiel NRW:

Baugrundertüchtigung / Konversion / Brachflächenaufbereitung, Rollstuhlgerecht, energetisch, Gebietskooperation in Metropolregion (Gelsenkirchen-Bochum), höhere Mieten im Bestand als im Neubau, Fernwärme, Stellplätze-Grundstückspreise, Mobilitätskonzepte

Existierende Förderung am Beispiel Rostock:

Positive Aspekte: Barriere-Reduzierung (Aufzüge, Halbe Treppe -> 30% Zuschuss), Leuchtturmprojekte (Eisspeicher, offener Themenkreis, „Gutsherrenart“)

Negative Aspekte: Neubau -> keine auf Landesebene, 3 auf Gemeinde-Ebene, 15 Jahre Zeitrahmen, 20 Mio. Euro im Gesamtpaket, 438 WE im Jahr eins abgerufen, rigide Stellplatzsatzung mit Gebietszonen, Staffelmieten mit hohem Hebel bis auf 6,55 Euro und 7 Euro pro qm (Wechselspannkraft, 10% Fluktuation). Frei finanziert 10 Euro bis max. 12 Euro, Öffentlichkeit will kaum Neubau.

Existierende Förderung am Beispiel Bayern:

40% der zusätzlichen Bauten sind gefördert zu errichten, 9,80 Euro Fördermiete, Subjektförderung

Zusatzthemen:

- Kombi Objekt-/Subjektförderung => FBA erledigt sich
- Zukunftsprogramme
- Förderung von „Verhaltensänderung“ (Nebenkosten)
- Menschen verbinden – Nachbarschaften (Parkhüter, Kümmerer, Anwuchsgarantie, Wohnführerschein)
- Gemeinschaftsflächen /-räume
- Soziale Fördertöpfe auch für Wohnungsunternehmen (Investitionspakt Soziale Integration: Das Bundesbauministerium stellt mit dem Investitionspakt "**Soziale Integration im Quartier**" bis 2020 jährlich **200** Millionen Euro zur Verfügung.)
- Mobilität
- 100.000 Dächer – mögliche Dachaufstockung
- Förderung für Verdichtung
- Glasfaserausbau rentabel (erweiterte Kürzung, Telekom-Initiative, wie lange brauchen wir „Strippen“)
- SMART – AAL – Standard Maße – Kooperation mit Industrie

Zusatzinformation: Dieser Link führt zur Förderdatenbank der Bundes: <http://www.foerderdatenbank.de/> Mit dieser Förderdatenbank im Internet gibt die Bundesregierung einen umfassenden und aktuellen Überblick über die Förderprogramme des Bundes, der Länder und der Europäischen Union. Zu bemerken sind die stark divergierenden Ausprägungen der Förderprogramme hinsichtlich Förderinhalt, Förderhöhen und Vergaben.

#### – **Mobilität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere** -

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe wird nachfolgend schlagwortartig zusammengefasst:

- ✓ Voraussetzung: Verkehrliche Erschließung -> technische Ausstattung
- ✓ Dauerhafte Nutzung
- ✓ Regionale Grenzen über Stadtgrenzen hinaus
- ✓ Stellplatzschlüssel anpassen, Bedarf dauerhaft -> Anpassung
- ✓ „Angebot schafft Nachfrage“
- ✓ Intermodale Mobilität -> Flatrate
- ✓ Parken / Laden / Teilen
- ✓ Digitalisierung / Plattformlösung
- ✓ Stadt – Land – Knotenpunkte
- ✓ Tarifstrukturen / Flatrate /komfortabel / günstig
- ✓ Mangel schaffen
- ✓ Verwaltung / Gesetzgebung sind nicht auf der Höhe der Zeit
- ✓ Valide Daten zu Bedürfnissen der Kunden der Zukunft
- ✓ Buslinien – Sammeltaxen
- ✓ Arbeitswelten -> Veränderungen (die Mobilitätsgewohnheiten ändern)
- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ E-Mobilität -> Netze leistungsfähig
- ✓ Ressourcen -> Vorteilhaftigkeit
- ✓ Serviceanbieter -> Vertrauen in die Marke
- ✓ Es gibt keine einzelne Lösung

Integrierte Mobilität wird von allen als wesentliches Zukunftsthema wahrgenommen. Es gibt eine stark steigende Neigung zu Pilotprojekten und Herangehensweisen sowie Förderprojekten.

#### – **Möglichkeiten und Grenzen von Partizipation** –

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe wird nachfolgend schlagwortartig zusammengefasst:

- Sicherstellung der Beteiligung Betroffener (wer kommt zu Wort, wer verschafft sich Gehör, keine Politik von Minderheiten)
- Wer vertritt die Nicht-Anwesenden?
- Fokussierung auf Kernthemen, Definierung des Entscheidungskorridors, wer moderiert?
- Wahl geeigneter Beteiligungsformate z.B. auch Nutzung alternativer Medien
- Wahrung unserer Interessen und Rechte als Eigentümer
- Warum sind bestehende Beteiligungsverfahren (u.a. B-Pläne) nicht ausreichend?
- Nutzung von Beteiligung grundsätzlich positiv und gut für unsere Quartiere
- Bei Prozess-Start: Identifizierung von Unterstützern und Störern
- Politik orientiert sich an Mehrheiten und ist fokussiert auf Wiederwahl
- Vorbereitung zwingend für unsere Argumentation, Beteiligung der Politik (Redebeitrag/Diskussion)
- Bündelung von Quartiersakteuren z.B. für Schaffung von Gemeinschaftsräumen etc.
- „Erkaufen“ wir uns Zustimmung durch Partizipation?
- Partizipation als wichtiges Instrument für uns zur Gestaltung (...sonst machen es andere...)
- Personelle Ressourcen für Social Media vs. Reaktive Haltung, müssen wir auf alles reagieren? Veränderung von Kommunikationskanälen

Immer wieder geht es um die geeignete Nutzung des bestehenden „Werkzeugkastens“ Dauerhafte Verbesserungen können nur erreicht werden, wenn langfristig unterstützt wird. Die wenigsten Projekte „lösen“ die Probleme endgültig.

- **Rahmenbedingungen für integrative Quartiersentwicklung (hier insbesondere beim Neubau neuer Quartiere) -**

Das Ergebnis der Arbeitsgruppe wird nachfolgend schlagwortartig zusammengefasst:

Was sind die Rahmenbedingungen für ein Quartier:  
Lebensweltliche Aktionsräume / Identifikationsraum

- Definierte Ränder /Barrieren
- Einheitliche bauliche Struktur (notwendig?)
- Marketing für Identität / Quartier als Marke

Wichtig ist auch ein „Soziales Netz“ mit Partizipationsmöglichkeiten (z.B. Plattform „nebenan.de“, eine Nachbarschaftsplattform).

Eine Fragestellung schließt sich an: Was macht ein „Gelingendes“ neues Quartier aus?

- Gute ÖPNV-Anbindung als Voraussetzung
- Analyse der Zielgruppe und daraus entwickelte Infrastruktur
- Nutzungsneutralität, Durchmischung der Zielgruppen, Maßstäblichkeit, Wohnungsmix -> „Robust“
- Rolle der Erdgeschosse und der wohnnahen öffentlichen und halböffentlichen Räume mit attraktiven Nutzungen / Komfort versehen -> „Resonanz“
- Angebote für Nachbarschaft

Resilienz und Nachhaltigkeit in der Neuentwicklung von Quartieren ist die besondere Herausforderung in den bereichsübergreifenden Themen der beiden Arbeitskreise. Vor allem wird hier intensive Kommunikation (hausintern) als absolut notwendig beschrieben.

Nach Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der 4 Workshops schließt sich eine Führung im neuen Urban Nation, Museum for Urban Contemporary Art, an sowie im Weiteren dort ein gemeinsames Abendessen.

## **Freitag, 20.04.2018**

An diesem Tag arbeiten die beiden Arbeitskreise getrennt. Nach der Begrüßung und Einführung durch Sybille Wegerich und Ingo Malter beginnt den Tag des AK Gesellschaft und Quartier mit dem Vortrag zum Thema:

### **Energetische und soziale Quartiersentwicklung bei der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt.**

*Gaby Faust und Karin Hendriks, Nassauische Heimstätte*

Bereits seit über 90 Jahren bietet die Nassauische Heimstätte umfassende Dienstleistungen an in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln mit über 60.000 Wohnungen, 30 Niederlassungen, Regional- und Servicecentern und Büros in Hessen und Thüringen sowie rund 650 Mitarbeitern. 106 Millionen Euro setzte der Konzern 2017 ein für Maßnahmen rund um die Ertüchtigung von Gebäuden und Quartieren. Auch für 2018 werden erneut 107 Millionen Euro für Modernisierungen und Instandhaltungen bereitgestellt. Dabei wird im Sinne der 2014 eingeführten Nachhaltigkeitsstrategie großer Wert gelegt auf die energetische Ertüchtigung ganzer Quartiere. Unter Beteiligung von Führungskräften und Mitarbeitern wurde 2017 intensiv an der Nachhaltigkeitsstrategie gearbeitet. 2018 wird die Messbarkeit in diesem Bereich nochmals erhöht durch Anbindung an bestehende Controlling-Systeme. Ein wichtiges Modul der CO<sub>2</sub>-Einsparung ist die Mobilität von Mitarbeitern und auch Mietern. Hier wurde ein neues Konzept erarbeitet, das exakt auf Mobilitätsbedürfnisse zugeschnitten ist. Darin enthalten sind E-Bikes, E-Fahrzeuge und deren optimale Auslastung. Parallel laufen Pilotprojekte im Bereich der Mietermobilität.

Frau Faust berichtet über ihre Aufgabe, das umfangreich vorhandene Fachwissen des Unternehmens in einen handlungsfähigen Leitfaden zu bündeln.

Unter der Prämisse des Integrierten Klimaschutzplans Hessens 2025 entwickelte die Nassauische Heimstätte folgende Zielvorstellungen: Die Nassauische Heimstätte erhält und entwickelt seinen Wohnungsbestand bedarfsgerecht und nachhaltig; die Objekte werden zielgerichtet entsprechend der Portfoliostrategie entwickelt; im Fokus steht eine ganzheitliche Quartiers-Betrachtung; es sollen Synergien genutzt werden; die Budgetmittel sind zielgerichtet einzusetzen; ökonomische, ökologische und soziale Aspekte sind zu berücksichtigen; die Potentiale des Quartiers sind zu erkennen, wie Nachverdichtung, besondere Wohnformen, Eigentum und Mischformen von Preissegmenten.

2013 begann eine AG Quartierskonzepte mit der Erarbeitung eines operativen Leitfadens mit der Aufgabenstellung: er soll einheitlich für alle Regional-Center anwendbar sein; die Begriffe Standards und Quartier sind zu definieren; der Leitfaden soll Hilfestellung bei Planung und Entscheidung geben; Informationsquellen sind zu benennen und Nachbarschaften sind zu berücksichtigen.

Inhaltlich findet man nunmehr im „operativen Leitfaden“ die Handlungsanweisung, die Checkliste und einen sogenannten Instrumentenkoffer: einen Lageplan aus Innomaps, eine Checkliste als Excel-Datei, eine Quartiersanalyse, eine Projektanalyse, Angaben über Synergien sowie eine Gebäudeanalyse. Des Weiteren sind aufgeführt das Ergebnis für das Quartier, das Ergebnis für die Gebäude, ein Innosys-Ergebnis, die Restnutzungsdauer von Bauteilen sowie der Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main.

Am praktischen Beispiel erläutern Frau Faust und anschließend den technischen Teil Frau Karin Hendriks die Ergebnisse der Vollmodernisierung aller Gebäudeblöcke am Beispiel Langen Südliche Ringstraße. Anhand der Handlungsempfehlungen wurden die Wohnblöcke mit „alten“ Bädern modernisiert sowie dazugehörig mit einer energieeffizienten Dämmung der Gebäudehülle rundum versehen. Die Zentralheizung und das Warmwasser wurden an die Fernwärme angeschlossen. Das Quartier wurde mit neuen Bädern, Küchen, Elektroverteilung, Haustüren mit Sprechanlage ausgestattet sowie mit Vorstellbalkonen und kontrollierten Wohnungsabluftanlagen.

In der sich anschließende Diskussion wurde die Frage aufgeworfen: wie sieht letztlich der Unternehmerwille aus? Will er vorrangig Geld verdienen oder steht der soziale Aspekt im Vordergrund? Die Problematik stecke im Detail. Divergierende Prioritäten aus kaufmännischer und technischer Sicht müssen letztlich vereint werden. Ingo Malter stellt die Forderung auf, dass die Kooperation von kaufmännischen Bereichen mit technischen Bereichen deutlich verbessert werden sollte. Die Beteiligten sehen in ihrem Unternehmen gute Entwicklungen.

In der lebhaften Diskussion wurden weitere Punkte angesprochen bzw. die Frage aufgeworfen. Wohin geht die Quartiersentwicklung? Es wurde die Feststellung getroffen, dass das Bestandsmanagement die Aufgabe des Marketings vor Ort übernehmen muss. Es bestehe die Sehnsucht nach einfachen Lösungen, aber die Praxis zeige, dass Pluralität vorherrsche. Es wurde berichtet, dass im Rhein-Main Gebiet die Modernisierung von Altbau nachrangig geworden ist und der Neubau favorisiert wird. Es herrsche der „Kampf des Mitteleinsatzes“. In einem Bericht über die Situation in Leipzig wurde deutlich und kritisiert, dass die Stadt eine enorme Erhöhung des Wohnungsneubaus fordere, jedoch die finanziellen Mittel dafür nicht zur Verfügung stelle.

Nach einer Kaffeepause folgt der Vortrag mit dem Titel:

### **Quartiersentwicklung aus der Sicht des Quartiersmanagement**

*Ines Müller, Weeber + Partner Berlin*

Frau Müller referiert an Hand des Praxisbeispiels Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung/ Sonnenallee Süd in Berlin. Zu den Elementen des Quartiermanagements zählen aus Sicht von Frau Müller folgende Punkte: ein Quartiersmanagement-Team ist vor Ort zentraler Organisator im Stadtteil; ein Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für den Stadtteil bildet die Basis für Beteiligung und Projekte; Quartiersräte und Aktionsfondsjurys verleihen der Bewohnerschaft eine Stimme; ein Budget mit mehreren Quartiersfonds finanziert Angebote vor Ort und Hilfe zur Selbsthilfe; notwendig ist eine aktive fachübergreifende Zusammenarbeit in der Verwaltung; ebenso unverzichtbar ist eine Vielzahl an Projekten in den zentralen Handlungsfeldern Bildung, öffentlicher Raum sowie soziale und ethnische Integration; zivilgesellschaftliches Engagement für einen solidarischen Stadtteil ist eine Basis für die Zukunft.

Frau Müller beschreibt als praktisches Beispiel die Situation in der High-Deck-Siedlung/ Sonnenallee Süd in Berlin mit ca. 3.600 Wohnungen und einem großen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und Empfängern von Transferleistungen, einem niedrigen Sozialstatus mit negativer Dynamik. Die Probleme und Herausforderungen, die zu lösen sind, bilden

- (Groß-)Familien aus bildungsfernen Milieus, insbesondere Familien mit arabischem Migrationshintergrund und teilweise mit traditionellen Lebensweisen, viele mit ungesichertem Aufenthaltsstatus
- Alleinlebende und kleine Haushalte in schwierigen Lebenslagen
- Menschen ohne oder mit geringen Bildungs- oder Berufsabschlüssen sowie mit schlechten Deutschkenntnissen
- hoher Anteil Kinderarmut (75 %)
- Überforderung vieler Eltern mit der Förderung und Erziehung der Kinder (Fähigkeiten, Werte, Normen), fehlende Rahmenbedingungen
- schwierige Nachbarschaften: Konflikte zwischen den Ethnien und Generationen
- kaum Mülltrennung, starke Vermüllung und deshalb hohe Betriebskosten

Vor diesem Hintergrund wurde ein Leitbild und Integriertes Handlungskonzept zusammen mit der Bewohnerschaft, starken Partnern und Kooperationspartnern entwickelt und regelmäßig angepasst. Das Leitbild des Konzepts lautet: „Familienfreundliches, grünes Wohnquartier mit kultureller Vielfalt und für alle Generationen“. Das Konzept widmet sich den Themen Bildung, Ausbildung, Jugend; Arbeit und Wirtschaft; Nachbarschaft (Gemeinwesen und Integration); Öffentlicher Raum; Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner.

Die Umsetzung der Projekte erfolgt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ und anderer Förderprogramme in enger Abstimmung mit Trägern und Partnern vor Ort unter starker Einbeziehung der Bewohnerschaft. Frau Müller stellt als Perspektive der Quartiersentwicklung fest, dass leider als Teil einer negativen Entwicklung der Zuzug angesehen werden muss. Eingebunden in eine positive Entwicklung sollten und müssen aus ihrer Sicht unabdingbar das Ordnungsamt und die Polizei.

## **Bericht aus Berlin**

*Dr. Bernd Hunger (GdW)*

In seinem Vortrag erläutert Dr. Bernd Hunger die im Koalitionsvertrag eingebundenen Themen Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Er begrüßt, dass die neue Bundesregierung das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat eingerichtet hat und hofft, dass das Thema Wohnungsbau nunmehr vermehrt in den Fokus regierungsamtlichen Handelns tritt. Dr. Hunger präsentiert in seinem Vortrag die im Koalitionsvertrag festgelegten Punkte „Bezahlbares Wohnen und Bauen“ und informiert, dass die Wohnungswirtschaft Deutschland die überwiegende Mehrheit dieser Punkte für gut befindet, bei lediglich vier Punkten ist der GdW anderer Auffassung. (Mietspiegel, Modernisierungsumlage, Share Deals, Lineare AfA).

Des Weiteren verweist er auf die Studie „Bauen in Nachbarschaften“. Er erläutert den sogenannten „Akzeptanzkiller Nachverdichtung“. Dies bedeutet, dass Potenziale gesucht werden für zusätzlichen Wohnungsbau in vorhandenen Wohngebieten. Ein ergänzendes Bauen im Bestand wird jedoch abgelehnt, wenn die vorhandene Bewohnerschaft befürchtet, dass sich die vorhandene Wohnsituation verschlechtert. Es geht um Qualitäten wie Ruhe, Ausblick, Grün, Stellplatz, aber auch um Fragen wie: Wie werden die neuen Nachbarn sein? Reichen die Kita-Plätze bei noch mehr Bewohnern? Die gewählte Bezeichnung "Bauen in Nachbarschaften" verweist darauf, dass doppelte Behutsamkeit gefordert ist im Umgang mit den Bewohnern und im Umgang mit den vorgefundenen Gebäuden und Stadträumen.

Mit dem Thema Sicherheit befasste sich eine GdW-Gremienbefragung 2018: Die Frage lautete: Stellen Sie eine zunehmende Aggressivität in Ihren Wohnquartieren fest? Im Ergebnis wurde festgestellt, dass 54% der Befragten eine Zunahme der Aggressivität unter den Mietern feststellten, 42% eine Zunahme der Aggressivität gegenüber den Mitarbeitern. Eine weitere Befragung hatte zum Inhalt: Hat sich das nachbarschaftliche Miteinander im Vergleich zu vor 5 Jahren verändert? Hier antworteten 54% der Befragten, dass sich das nachbarschaftliche Miteinander verschlechtert habe.

Die GdW-Gremienbefragung 2018 befasste sich mit der Beantwortung der Frage: Welche Instrumente/Maßnahmen werden benötigt, um das Zusammenleben im Quartier in den nächsten Jahren erfolgreich zu managen? Nachfolgend die Antworten in der Reihenfolge ihrer Gewichtung: Die Einrichtung eines Bundesprogramms mit Zuschussmöglichkeiten für integrative Maßnahmen in den Wohnquartieren; die Förderung von Nachbarschaftstreffs/ Mehrfunktionshäusern; die stärkere Unterstützung der Wohnungsunternehmen durch die Kommunen; die Öffnung des Programms Soziale Stadt über investive Maßnahmen hinaus; eine bessere Koordination der beruflichen Integration; vermehrte Polizeipräsenz vor Ort; die Belegungspolitik der Kommunen sollte sich verändern; es sollten auch andere Anbieter einbezogen werden für eine bessere Durchmischung im eigenen Quartier.

Dr. Hunger wird im Laufe des Jahres aus seinem Amt als Referatsleiter für Stadtentwicklung und Wohnungsbau ausscheiden. Er stellt seine Nachfolgerin, Frau Cordula Fay, vor.

## **Berichte aus den anderen Arbeitskreisen**

*Johanna Rohe (Nassauische Heimstätte)*

Frau Rohe berichtet aus den Sitzungen der anderen AGW-Arbeitskreise und dem AGW-Plenum. Neu sei der AK Wohnungsmarkt. In deren letzter Sitzung wurde das Thema Interessenvermarktung behandelt. Sie weist noch einmal auf die Möglichkeit hin, sich mittels der AGW-Homepage

([www.agw-online.de](http://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“.

### Künftige Vorbereitung / Partizipation / Nutzen sowie Organisatorisches /nächste Sitzung

Wie soll die zukünftige Arbeit des AGW aussehen? Es wird eine Themensammlung aus dem Plenum erbeten. Das Thema Kommunikation wird genannt und folgende Fragen werden aufgeworfen: Über welche Kanäle wird zukünftig kommuniziert? Digital oder analog? Ein vermehrtes Interesse an Themen wie Generationenkonflikt oder Belegungsstrategien werden genannt sowie die Beteiligung von Beiräten (auch projektbezogen), von Stakeholdern oder Shareholdern. Auch die zukünftige Entwicklung von Quartieren und deren Form wird als Thema aus dem Plenum genannt. Zukünftige demographische Aspekte sind für das Plenum ebenso von Interesse wie auch Interesse bekundet wurde, mehr externe Impulsvorträge oder auch eigene Beiträge aus dem Teilnehmerkreis in einen der nächsten Sitzungen des Arbeitskreises aufzunehmen. Es wird vereinbart, im Vorfeld der Herbst-Sitzung am 5. +6. November 2018, zu der die Vonovia SE in Bochum den Arbeitskreis eingeladen hat, den Teilnehmern eine Abfrage ihre Prioritäten bzgl. der gesammelten Themen zuzusenden. Das Ergebnis der Befragung wird in die Tagesordnung der nächsten Sitzung einfließen und dem Protokoll beigefügt.

Nr.	Kommunikation: Kanäle digital/analog	Beteiligung (evtl. als Unterthema von Kommunikation) Beiräte, projektbezogene Beiräte, Stakeholder/shareholder	Quartiere: Form, Zukunft	Demografische Aspekte	mehr externe Impulsvorträge	eigene Beiträge aus dem Teilnehmerkreis
1	1			1	1	
2	1		1	1	1	
3			1	1		1
4			1			1
5			1			
6	1			1	1	1
7	1	1			1	1
8					1	1
9				1		1
10			1	1	1	
11			1	1	1	1
12		1			1	
13	1			1	1	
14	1			1	1	
15	1	1				1
16	1		1		1	1
17		1			1	
18			1		1	
19			1	1	1	
20		1	1		1	
	8	5	10	10	15	9

Frau Wegerich schließt die Sitzung um 13.20 Uhr und gibt den Hinweis, dass im Anschluss Gelegenheit ist für einen gemeinsamen Mittagsimbiss. Sie bedankt sich bei den Teilnehmern für die konstruktive Mitarbeit und wünscht eine gute Heimreise.

**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.