

Dokumentation des 4. Bürgerforums im Falkenhagener Feld

am 22.11.2014 im Klubhaus

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

28.01.15

Quartiersmanagement
Falkenhagener Feld
Ost

Pionierstraße 129
13589 Berlin
Tel. 030.2009 8961
Fax 030.2009 8962

www.falkenhagener-feld-ost.de
ffost.gesopmbh@t-online.de

Quartiersmanagement
Falkenhagener Feld
West

Kraepelinweg 3
13589 Berlin
Tel. 030.303 608 02
Fax 030.303 608 00

www.falkenhagener-feld-west.de
gesopmbh@arcor.de



Veranstalter:
Quartiersmanagement Falkenhagener Feld
GeSop mbH

Geschäftsführer:
Karl-Heinz Fricke

Firmensitz: GeSop mbH
Friedbergstr. 13
14057 Berlin
HRB 51474 AG
Charlottenburg

Steuer Nr: 27/021/06127
Ust-IdNr. DE165893911

Bankverbindung:
Berliner Sparkasse
Kto. Nr. 6000008722
BLZ 100 500 00



EUROPÄISCHE UNION

Übersicht

1. Das erste gemeinsame Bürgerforum im FF „Wohnen heißt bleiben?!“
2. Ablauf des 4. Bürgerforums
3. Die Diskussion auf dem Podium und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt
4. Stichwortartige Zusammenfassung der Ergebnisse
5. Ausblick



1. Das erste gemeinsame Bürgerforum im gesamten Falkenhagener Feld „Wohnen heißt bleiben?!“ - Eine Einleitung

Das vierte Bürgerforum war gleichzeitig auch das erste gemeinsame Bürgerforum für die beiden Quartiersmanagement-Gebiete Falkenhagener Feld Ost und West. Während das letzte Bürgerforum im Falkenhagener Feld West sich noch dem Thema Nachbarschaft vor dem Hintergrund des Zusammenlebens widmete, sollte nun das Wohnen zur Miete im Vordergrund stehen.

Das Quartiersmanagement hat die Absicht – vor dem Hintergrund der hohen innerstädtischen Wohnungsnachfrage, auslaufender Sozialbindungen, sowie den begrenzten Mietsteuermöglichkeiten durch einen verminderten öffentlichen Wohnungsbestand – mögliche segregative Auswirkungen auf die bestehenden Nachbarschaften zu diskutieren und folglich darauf zu reagieren. Im Rahmen des Bürgerforums im Falkenhagener Feld (FF) beschäftigten sich Bürger, das Quartiersmanagement, Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft mit dem Thema „Wohnen heißt bleiben!“. Bezahlbares Wohnen ist ein immer wichtiger werdendes Thema. Die Angst, möglicherweise das jahrzehntelang gewohnte Umfeld verlassen zu müssen beschäftigt die Menschen im Falkenhagener Feld – ebenso die Art und Weise, wie sich das Leben als Rentner in der Zukunft gestaltet. Vorab gab es die Möglichkeit über das Internet und an vier unterschiedlichen Orten (MGH, Stadtteilbibliothek, Klubhaus und kieztreFF) eigene Themen im Vorfeld des Bürgerforums einzubringen. Da viele Entscheidungen zum Thema Wohnen und Mieten auf anderen „höheren“ Ebenen gefällt werden, gab es in diesem Bürgerforum bewusst eine zweiteilige Veranstaltung: einerseits die Diskussion auf dem Podium mit Entscheidungsträgern und Akteuren der Bezirks- und Landesebene und andererseits die Diskussion in Arbeitsgruppen im Anschluss.

2. Ablauf des 4. Bürgerforums

Das Bürgerforum dauerte insgesamt über 5 Stunden und es kamen ca. 58 BürgerInnen zusammen ins Klubhaus, um sich dem Thema anzunehmen. Im Folgenden ist der Tagesablauf des Bürgerforums am 22.11.2014 wiedergegeben, welcher schließlich auch grob in dieser Form eingehalten wurde.

11.00 Uhr – 11.15 Uhr	Ankommen und Anmeldung
11.15 Uhr – 11.30 Uhr	Beschreibung der Ausgangslage durch das Quartiersmanagement
11.30 Uhr – 12.30 Uhr	Diskussion „Wohnen heißt bleiben?!“ im Falkenhagener Feld auf dem Podium Zentrale Thesen werden mit Karten dokumentiert
12.30 Uhr-13.00 Uhr	Offene Diskussion bzw. Rückfragen ans Podium vom Publikum
13.00 Uhr- 13.30 Uhr	Pausenimbiss
13.30 Uhr – 15.00 Uhr	Arbeitsgruppen zu den Themen bezahlbares Wohnen und Wohnen im Alter
15.00 Uhr – 15.45 Uhr	Bericht aus den Arbeitsgruppen und Ausblick
Ab 15.45 Uhr	Buffet

3. Die Diskussion auf dem Podium und die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Gäste auf dem Podium waren Thomas Krause, Leiter Team Spandau Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, Bezirksbaustadtrat Carsten Röding, Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter, der Abteilung 4 der Senatsverwaltung für Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt, Johanna Herder, vom Wohntisch Spandau und Jürgen Wilhelm, Spandauer Bezirksleiter des Berliner Mietervereins.

Carsten Röding: Modernisierung ist ein schwieriges Thema. Es kann nicht von Interesse sein, den Verfall des Wohnungsbestandes zu zementieren.

Dr. Lang: Man sollte sich auch besonders um den Bestand alter Wohnungen kümmern, da nicht überall neu gebaut werden kann.

Thomas Krause: Wohnungstausch wird in Spandau praktisch nicht genutzt. Wohnungszukauf soll auch weiterhin erfolgen.

Johanna Herder: Senioren möchten möglichst lange selbstbestimmt ihr Leben und Wohnen bestreiten.

Jürgen Wilhelm: Viele können es sich nicht leisten, das FF zu verlassen, selbst wenn sie es wollten.

Spandau hat in den letzten Jahren einen verstärkten Zuzug aus dem Zentrum Berlins zu verzeichnen. Steigende Mieten verdrängten Mieter in die noch preiswerteren Randbezirke der Stadt. Dort, wo einst ein merkbarer Wohnungsleerstand herrschte, sieht es heute ganz anders aus.

Wie und wo wir wohnen und zu welchen Mieten, beeinflusst und bestimmt auch unsere Nachbarschaft und unser Lebensgefühl. Die Zukunft des Wohnens ist für viele nicht mehr so sicher, wie es einmal aussah. Selbst im Gebiet Heerstraße Nord wird schon für – deutlich preiswertere – Wohnungen in Halle oder anderswo geworben. Anstehende Sanierungen bereiten den Mietern Angst vor der Zukunft. Etwa ein Drittel der Bewohner ist derzeit Bezieher von Transferleistungen.

Wie schützt uns die Politik vor Auswüchsen auf dem Wohnungsmarkt?

25 Prozent der Mieter im Falkenhagener Feld sind Senioren. Zukünftig steigt diese Zahl wegen der demografischen Entwicklung deutlich an. Altengerechtes Wohnen ist nicht nur eine Frage des Mietpreises, sondern der Ausgestaltung der Wohnung und des Wohnhauses. Da stellt sich für manch einen die Frage, ob Wohngemeinschaften eine mögliche alternative Wohnform wären?

Die Eigentümerstruktur im Falkenhagener Feld ist recht überschaubar. Größter Vermieter vor Ort ist die GSW (Deutsche Wohnen), gefolgt von GEWOBA und GAGFAH. Als Genossenschaft kommt noch die Charlottenburger Wohnungsbaugesellschaft hinzu. In den nächsten 10 Jahren werden im FF etwa 2.300 Wohnung aus der Mietpreis- und Belegungsbindung entlassen. In ganz Spandau existieren (Stand 2012) etwa 17.000 Sozialbau-Wohnungen. Der durchschnittliche Mietzins (Stand 2013) liegt bei 5,54 Euro Kaltmiete im freifinanzierten Wohnungsbau und 5,74 im sozialen Wohnungsbau. 61 Prozent der Spandauer Bevölkerung sind sozialwohnberechtigt. Wir können davon ausgehen, dass die Sozialmieten Zukunft ansteigen werden, vor allem dann, wenn die eigentliche Kostermiete zugrunde gelegt wird.

Was hat der Bezirk kommunalpolitisch mit dem FF vor?

Baustadtrat Carsten Röding: Alle sind sich darüber einig. Spandau benötigt zukünftig mehr Wohnungen, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Eine nennenswerte

Nachverdichtung im Falkenhagener Feld ist nicht zu erwarten. In der Wohnungsbaufächenpotentialstudie sind die Flächen im Bezirk ausgewiesen, an denen Wohnungsbau wünschenswert und möglich ist.

Für die Fläche der ehemaligen Nervenklinik (im Eigentum von Vivantes) gibt es derzeit ein Baubauungsplanverfahren, im Rahmen dessen dort auch Wohnungen entstehen sollen. Tendenziell werden dies eher eigentumsorientierte Wohnungen sein.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft plant eine sehr kleine Nachverdichtung. Etwa 80 Wohneinheiten sollen dabei entstehen. An der Darby-Straße befinden sich Flächen im Besitz der BIMA. Hier bestehen noch Wohnungsbaupotentiale, die genutzt werden können.

Dort, wo das Land Berlin Eigentümer von Flächen ist, soll auch, wie bisher, eine Aufwertung von Flächen erfolgen, um den Wohnwert für die Umgebung zu verbessern. Der Quartierplatz an der Westerwaldstraße oder der Spektegrünzug sind dafür ein gutes Beispiel.

Was wird die Segregation dem Falkenhagener Feld in Zukunft bringen?

Früher sind die Besserverdienenden weggezogen. Es kann aber durchaus ein, dass sich dieser Trend wieder umkehrt. Bei steigenden Mieten wären dann die Hartz IV-Empfänger die Leidtragenden.

Carsten Röding: Wer aus Berlin kommend hierher zieht, tut dies, weil hier vergleichsweise preiswerte Wohnungen existieren, weil Leerstand herrschte. Durch den Zuzug wurde also niemand verdrängt. Wahrscheinlich wird es auch in Zukunft keine massiven Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur geben.

Der Zuzug von Empfängern von Transferleistungen macht das Zusammenleben nicht immer einfach, in einzelnen Häusern. Diese Mieter bleiben – hoffentlich – nicht immer Leistungsempfänger. Die Nachbarschaften verändern sich wahrscheinlich kaum, wenn die Menschen hier sich mit ihrer Nachbarschaft identifizieren. Das Quartiersmanagement kann genau hier wirken, um dies zu sichern.

Alle Mieter, die hier „alt“ geworden sind, sollen natürlich auch in Zukunft hier ein lebenswertes Umfeld haben. Irgendwann sterben diese. Dann muss man schauen, welche Mieterstrukturen sich entwickeln sollen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Greift das Mietenbündnis im Falkenhagener Feld und wird der Senat Wohnungszukäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften fördern, um Einfluss auf eine stabile Mietpreisentwicklung zu nehmen? Die GEWOBA hat hier unlängst rund 800 Wohnungen erworben. Ist der Senat bereit, ein neues Sanierungsprogramm, z.B. für eine energetische Sanierung, aufzulegen? Bei einer bestehenden Mietpreisbindung kann dies niemals kostendeckend auf die Miete umgeschlagen werden.

Dr. Lang: Wohnungsneubau ist zumindest in Berlin DAS wichtige Thema. Nicht überall ist dies möglich. Aus diesem Grund muss man sich auch besonders um den Bestand kümmern. Die Bundesgesetzgebung der Mietpreisbremse wird schnell in Landesgesetze umgesetzt werden. Der landeseigene Wohnbestand soll mit einem Mix aus Neubau und Zukauf auf etwa 300.000 Wohnungen ansteigen. Um Wohnungen altersgerecht umbauen zu können, gibt es jetzt schon Förderprogramme, die dies unterstützen. Wohnungsbau soll nicht mehr reine Sozialwohnungssiedlungen errichten, vielmehr muss gleich zu Anfang eine soziale Mischung hergestellt sein.

Carsten Röding: Die Belegungsbindung ist durchaus ein zweiseitiges Schwert. Es ist nachvollziehbar, günstigen Wohnraum an „Bedürftige“ vorzuhalten. Andererseits ist es auch von den Wohnungsgesellschaften gewünscht, die Belegungsbindung aufzuheben, um eine „gesunde soziale Durchmischung“ in den Wohnquartieren herzustellen.

Modernisierung ist ein schwieriges Thema. Es kann nicht von Interesse sein, den Verfall des Wohnungsbestandes zu zementieren. Entstehenden Kosten müssen in irgendeiner Form umgelegt werden. Trotzdem muss Sanierung nicht in jedem Fall eine Fassadendämmung sein. Es gibt auch andere Wege, Energie einzusparen und Kosten zu senken.

Was plant die GEWOBAG mit ihrem Wohnungsbestand im Falkenhagener Feld?

Ist es so, dass die Mieten, die theoretisch erlaubt wären, im FF nicht realisierbar sind? Verzichtet die GEWOBAG heute auf Miete? Wie sind die Bedingungen bei einem gewünschten Wohnungstausch von einer größeren in eine kleinere Wohnung oder dem Umbau in eine seniorengerechte Wohnung?

Thomas Krause: Die Möglichkeit des Wohnungstauschs wird in Spandau praktisch nicht genutzt. Nachfragen dazu sind ihm nicht bekannt. Auch zukünftig wird die GEWOBAG ihren Wohnungsbestand im FF durch Wohnungszukauf erweitern. Eine Verdichtung des bestehenden Wohnungsbestandes ist dagegen nicht geplant.

Für die Wohnungsgesellschaft ist die Miete nicht kostendeckend. Der Unterschied zwischen den preisgebundenen und den preisfreien Mieten im Falkenhagener Feld beträgt 60 Cent, also 60 Cent weniger, als theoretisch möglich wäre. 5,03 Euro beträgt etwa die Miete der preisfreien und 5,62 bei den preisgebundenen Wohnungen. Die Kostenmiete beträgt über 7 Euro. Daraus folgt eine erhebliche Preisdifferenz, welche die GEWOBAG jährlich allein für Spandau zu tragen hat. Im Jahr kommen so rund 300.000 Euro zusammen.

Wer seine Wohnung seniorengerecht umbauen möchte, kann sich mit seinen Fragen direkt an die Wohnungsgesellschaft wenden. Bei Bedarf fördert die GEWOBAG Umbauarbeiten in eine seniorengerechte Wohnung. Schließlich ist sie am dauerhaften Erhalt bestehender Mietverhältnisse interessiert.

Seniorengerechtes Wohnen

Johanna Herder: Senioren möchten möglichst lange selbstbestimmt ihr Leben und Wohnen bestreiten. Der „Wohntisch Spandau“ ist Treffpunkt und Diskussionsforum für alle Interessierten, die an ein gemeinschaftliches aber auch generationsübergreifendes Wohnprojekt denken.

Was sind die aktuellen Probleme der Mieter im Falkenhagener Feld?

Jürgen Wilhelm: Wir geben etwa ein Drittel unseres Einkommens für Miete und Nebenkosten aus. Viele können es sich nicht leisten, das FF zu verlassen, selbst wenn sie es wollten. Die neue Wohnung wird meist deutlich teurer sein, als die alte. Bei steigenden Mieten stellen sich viele dann die Frage, wo soll ich hin, mit meinem bescheidenen Einkommen? Energetische Modernisierung erscheint einigen als Schreckgespenst. Schließlich zahlt er diese ein Leben lang. Eine grundsätzliche Forderung kann also nur sein, dass die entstehenden Kosten sich an den potentiellen Einsparungen orientieren müssen. Einsparungen bei normalen Reparaturmaßnahmen und beim Personal offenbaren ein geringes Interesse der Wohnungsgesellschaften an ihren Mietern. Leider sind die Vereinbarungen des Mietenbündnis für Mieter nicht einklagbar. Oft haben sie also nichts davon. Informationen zum möglichen Wohnungstausch sind praktisch nicht vorhanden. Es ist ferner nicht sichergestellt, dass der Mieter nach einem Wohnungstausch nicht merkbar weniger Miete zahlt, als zuvor. Niemand tauscht, wenn er möglicherweise anschließend in der kleineren Wohnung mehr Miete entrichten muss, als in der größeren.

4. Stichwortartige Zusammenfassung der Ergebnisse

Themen aus der Vorbereitung über die Mitmachtafeln

- Wohnen im Alter
 - Ruhezonen, mehr Sitzbänke
 - Rechte barrierearme Wohnung
 - Barrierefreiheit
 - Fahrradständer
 - Aufklärung der Bürger zum Thema barrierearmes Wohnen, über die Rechte der Mieter
 - Wohnmodelle im Alter
 - Beratungsangebote
 - Wohngeld

- bezahlbares Wohnen
 - Rekommunalisierung
 - Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
 - z.B. HartzIV-Bezieher, Jugendliche,...
 - Wegfall der Belegungsbindung
 - Grenze bei Mieterhöhung
 - Wohnungstausch und Regelungen des Mietverbots der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften Berlins
 - Betriebskosten steigen
 - Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
 - Lösung für Mieter mit geringem Einkommen, Zwangsumzüge verhindern
 - Instandsetzung und Modernisierung
 - Mietpreisbremse ab Mitte 2015

- Sonstige Fragen zum Thema Wohnen
 - Sicherheit insbesondere in Abend- und Nachtstunden
 - mehr Licht und mehr Abfalleimer in der Wohnanlage
 - Raum für Mieter, um sich über Wohnprobleme auszutauschen. Bei Bedarf die Hausverwaltung hinzu → Begegnungsorte für Mieter z.B. Kiezstuben
 - Bedarf an Bolzplätzen, Spielplätzen und Kiez- bzw. Mieterfesten

Themen aus und auf dem Podium

- Seniorengerechtes Wohnumfeld
 - Investition in öffentlichen Raum z.B. Mehrgenerationenspielplatz im Spektepark
 - Barrieren:
 - insbesondere für Rollatoren
 - Zugänge zu Wohnhäusern mit vielen Stufen versehen
 - drei Stufen sind laut Aussage der Gewobag seniorenfreundlich
 - Alle Hochhauswohnungen brauchen barrierefreie Fahrstühle

- Wohnungstausch
 - Es wird der Wohnungstausch diskutiert, welcher Teil der Vereinbarungen des Berliner Mietenbündnis ist (Zusammenschluss aller öffentlichen Berliner Wohnungsbaugesellschaften)
 - wird bisher kaum genutzt
 - Grundlage der Vereinbarung ist unter anderem:
 - Die meisten bleiben in der „zu großen“ Wohnung bis ins hohe Alter. Beim Wohnungswechsel darf die kleinere Wohnung nicht teurer sein. Sonst macht der Wohnungswechsel keinen Sinn.
 - Schiedsstellen für Härtefälle (Härtefallregelung: maximal 30% Miete des Nettoeinkommens. Schiedsstellen zur Kontrolle des Wohnungstauschs??)
 - Hier mehr zum Berliner Mietenbündnis:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mieten-buendnis/>

- 1. Wohntisch in Spandau
 - Frau Herder (Kontaktstelle Pflegeengagement Spandau/Casa e.V.) stellt den Wohntisch vor.
 - Sie möchte gerne eine Selbsthilfegruppe für alleinstehende, ältere Menschen gründen. Nächster Wohntisch am 04.12.2014.
 - Wie möchte ich im Alter wohnen?
 - Demenzlotsen

- Instandsetzung und Modernisierung
 - Energetisches Quartierskonzept Falkenhagener Feld → Umsetzung stagniert
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Energetisches-Quartierskonzept.7029.0.html>
 - Konflikt Modernisierung: sinkende Nebenkosten vs. Steigende Kaltmieten
 - Energiemanager für das FF?
 - Umlegung der Kosten der energetischen Modernisierung auf die Mieter
 - Klimawerkstatt Spandau
 - geringe Investitionen der Eigentümer in Wohnumfeld
 - Asbestsanierung blockiert

- Seniorengerechte Wohnung:
 - welche Rechte in Bezug auf eine barrierearme Wohnung gibt es?
 - Zuschuss/Darlehensprogramme für den Umbau zu seniorenfreundlicher Wohnung möglich
 - Maßnahmen zum barrierearmen Umbau: Türverbreiterung, Haltegriffe, Schwellenbeseitigung...

- Bei der Gewobag unterstützt die Tochter Gewobag MB bei der Beantragung von Darlehen. Die Kosten für den Umbau muss der Mieter jedoch selber tragen. Es gibt Hilfen über die Krankenkassen.
 - Der Mieter ist jedoch bei Auszug zum Rückbau verpflichtet.
 - Die Hemmnisse tatsächlich umzubauen sind groß.
 - Geringe Rente trifft auf hohe Miete
- Themen, die auf dem Podium angeschnitten wurden, aber nicht in den AGs behandelt wurden:
 - Rekommunalisierung (Rückkauf von Wohnungen durch die Stadt Berlin)
 - öffentliche Förderung soll bei öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften ansetzen und ankommen
 - Steigerung der Bestände durch Rückkauf und Neubau im Rahmen des Bündnis Wohnen festgelegt
 - Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
 - gesetzliches Vorkaufsrecht
 - Verlängerter Kündigungsschutz (10 Jahre)
 - Wegfall der Belegungsbindung (WBS)
 - Die Belegungsbindung ist immer nur temporär.
 - Angebotsmieten werden steigen (geringer Leerstand) vs. FF-Mieten im Vergleich günstig
 - Verdichtung:
 - Im Grundsatz sei keine Nachverdichtung im FF geplant.
 - Gewobag plant keine Verdichtung und keinen Neubau.
 - Charlottenburger Baugenossenschaft plant 80 neue Wohnungen beim Salchendorfer Weg (Bebauungsplanverfahren)
 - Flächen in der Nähe der Darbystraße bieten laut Herrn Röding Neubaupotential



Diskussion in der Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“

- Seniorengerechtes Wohnumfeld
 - Dunkelheit rund um die Wasserwerkgrundschule
 - Fehlende Beleuchtung im Straßenraum
 - Barrierefreiheit/Sicherheit
 - hoher Bedarf bei den Einkaufszentren z.B. im Posthausweg und bei Reichelt
 - Seniorenkiezplan → wo veröffentlichen? Senioreninfopoint?
 - keine seniorengerechten Toiletten im öffentlichen Raum
 - Parkplatzmangel → lange Parkplatzsuche
 - hohe Bordsteinkanten
 - Wer ist Eigentümer des Gebiets zwischen FiZ und Bauspielplatz?
 - Unsicherheit in der dunklen Jahreszeit
 - Bushaltestellen schlecht beleuchtet
- Wohnmodelle im Alter
 - Prognose/Trend: keine massiven Veränderungen bezogen auf die Bevölkerungsstruktur. Oder wenn doch: Umgang mit sich verändernden Nachbarschaften? Alteingesessene versus Neumieter?
 - Betreutes Wohnen
 - Verbleiben in den eigenen vier Wänden (selbstbestimmt)
 - Ansprache bei Wohnungsbaugenossenschaften
 - Bedarf gemeinsam zu wohnen vorhanden
 - Hausgemeinschaften mit Gemeinschaftsräumen ist ein erfolgreiches Konzept
 - Pflegewohnhäuser am Waldkrankenhaus
 - Mehrgenerationenwohnen → Infos über Netzwerkagentur
 - Seniorenwohnhäuser z.B. in der „Freudstraße“, „Eiserfelder Ring“,... Diese sollen unbedingt erhalten bleiben.
 - Pflegeheime
 - Es ist nicht bekannt, dass es eine Senioren-WG im FF gibt.
 - Welche dieser Modelle sind für wen bezahlbar?

Diskussion in der Arbeitsgruppe „Bezahlbares Wohnen“

- Wohnungstausch
 - Offene Fragen:
 - Welche Rolle spielt die Schiedsstelle beim Wohnungstausch?
 - Gibt es überhaupt genug kleinere Wohnungen für den Tausch?
 - Wie sehen die aktuellen Bestimmungen zum Wohnungstausch aus:
 - Eine Schiedsstelle pro Gesellschaft
 - Wie sollte der Wohnungstausch idealerweise aussehen?
 - Einfach gestaltet
 - Unterstützung, Beratung, regelmäßige Informationen und Ö-Arbeit bzw. Werbung von der Gesellschaft
 - Beim Tausch sollte die andere Wohnung im Kiez sein
 - Übernahme der „alten“ Mitevertragsbedingungen z.B. keine Kautions
 - Wohnungstausch fürs FF als Idee für den Projektfonds

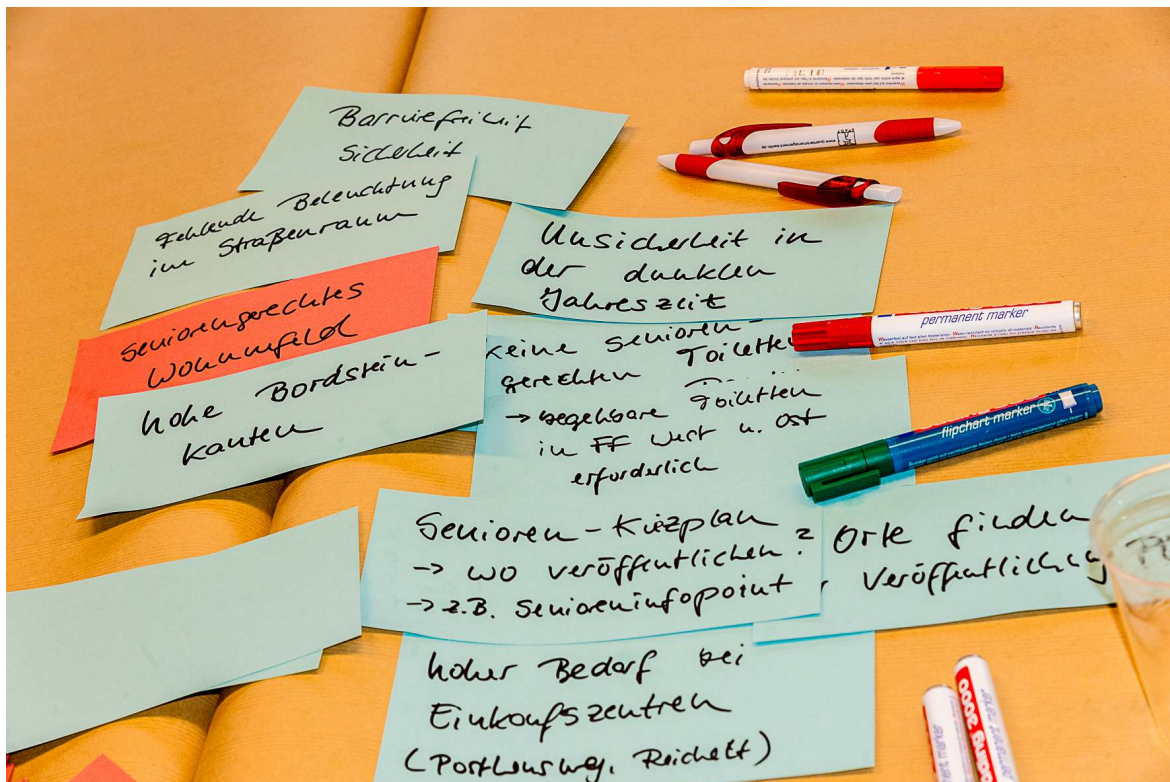
- private Wohnungsbaugesellschaften fürs FF dazu? Sind die Vereinbarungen, die von den öffentlichen WoGes im Rahmen des Berliner Mietenbündnis getroffen wurden, auch auf die privaten anwendbar bzw. mit diesen verhandelbar?
 - Könnte ein Extraprojekt oder schon bestehendes Projekt den Kontrollmangel bzgl. der Bestimmungen und Kriterien des Bündnis zum Wohnungstausch beheben?
 - Könnte der Wohnungstausch auf einer Wohnungsbörse befördert werden?
 - Es gibt bei den neuen ab 2015 geltenden Bestimmungen des Bündnis eine Umzugsprämie um das Instrument interessanter zu machen.
- Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt
 - prinzipielle Ablehnung von Hartz-IV-Empfängern als Mieter vs. Durchmischung des Quartiers erwünscht
 - Fehlbelegungsabgabe zweiseitig
 - Mieter mit weniger Einkommen/Status werden diskriminiert: z.B. Krankenschwester/Reinigungskraft vs. Ingenieur
 - Haustierbesitzer insbesondere Hundehalter
 - Bei der SCHUFA bzw. Kreditwürdigkeit werden Mieter nach Herkunft diskriminiert bspw. gilt allgemein ein Neuköllner als weniger kreditwürdig als ein Steglitzer
 - Menschen mit Migrationshintergrund insbesondere Türken oder Russischsprachige Einwohner werden benachteiligt
 - Diskriminierung von Familien: Kinder sind bspw. zu laut
 - Machtverhältnis zwischen Mieter und Vermieter/Eigentümer ist nicht gleich verteilt:
 - Welchen Druck kann der Mieter auf den Vermieter ausüben? Welche Möglichkeiten haben Mieter?
 - Öffentlichen Druck aufbauen
 - Mieterversammlungen
 - verbindliche Absprachen mit Vermieter/Eigentümer
 - Gemeinschaften stiften/Gemeinsamkeiten finden, weil „Gemeinsam sind wir stark“
 - Lehrer und Anwälte finden sehr schlecht eine Wohnung – Taxifahrer finden leicht eine Wohnung
- Instandsetzung & Modernisierung
 - Wo ist die Grenze zwischen Instandsetzung und Modernisierung?
 - Vermieter verpflichtet für Instandsetzung und Modernisierung Rücklagen zu bilden
 - Das Mietenbündnis der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften müsste auf alle Berliner Vermieter ausgeweitet werden
 - Modernisierung für den Mieter nur zu vertretbarem Mietzins

5. Ausblick

Mit dem Bürgerforum zum Thema Wohnen ist ein erster Themenauftritt gelungen. Die Diskussionen mit den Bürgern waren sehr intensiv. Man merkte, dass beim Thema Wohnen jeder Experte ist. So überraschte es nicht, dass trotz komplexer Thematik es viele Rückfragen an das Podium gab und auch in den Arbeitsgruppen kontrovers diskutiert wurde. Insbesondere die Regelungen zum Berliner Mietenbündnis sind bereits vielen bekannt, allerdings muss an dieser Stelle das Bündnis und seine Regelungen noch weiter kommuniziert werden.¹ Da keine Möglichkeit gibt die im Bündnis der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften getroffenen Vereinbarungen tatsächlich einzuklagen, ist eine große Öffentlichkeit an dieser Stelle umso wichtiger.

Auch das nächste Bürgerforum im Frühjahr 2015 soll gebietsübergreifend für beide Quartiersmanagementgebiete des Falkenhagener Felds stattfinden. Vor dem Hintergrund der Leitbildentwicklung soll auch an die Diskussion zum Thema Wohnen fortgeführt werden.

Ralf Salecker & Simon Geßner



Gefördert durch:



¹ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/>