

DOKUMENTATION



Abbildung 1 | STATTBAU Archiv

Veranstaltung: Tolle Wohnung - aber leider nicht für uns

Verfahrensoptimierung zur Entwicklung von betreuten Wohnformen

Format: Kommentarrunde und Fishbowl-Diskussion

Datum: 15.05.2019

Ort: Landesgeschäftsstelle des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes LV Berlin,
Brandenburgische Str. 80, 10713 Berlin, Raum 5.04

Moderation: Fr. Cremer, STATTBAU Berlin

Gäste: Hr. Böttcher, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fr. Dr. Droste, Fair mieten - Fair wohnen, UrbanPlus
Fr. Kyriakopoulos, STATTBAU Berlin
Hr. Lehmann, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales
Hr. Lutz, PROWO Berlin e.V.
Hr. Mildner-Spindler, Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
Fr. Dr. Obermeyer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fr. Radlbeck, Paritätischer Wohlfahrtsverband LV Berlin
Hr. Schmandt, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
Hr. Schulze, My Way e.V.

Unter dem Titel „Tolle Wohnung – aber leider nicht für uns“ diskutierten Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung, von sozialen Trägern und dem Paritätischen Berlin über die Frage, wie die räumlichen Anforderungen des Landes Berlin an betreute Wohnformen und das Angebot der landeseigenen Wohnungsunternehmen bzw. der Wohnungswirtschaft besser zusammen kommen. Außerdem wurden die Vergabeverfahren der Wohnungsunternehmen an die sozialen Träger thematisiert.

Nach einer Vorstellung der Agentur INKLUSIV WOHNEN, die seit 2017 im Auftrag des Paritätischen Landesverbands Berlin als Vermittlerin zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern arbeitet, folgte eine Problembeschreibung durch Constance Cremer und Fee Kyriakopoulos von der Agentur INKLUSIV WOHNEN. In der wachsenden Stadt steigt einerseits der Bedarf an Trägerwohnungen, während andererseits immer mehr Trägerwohnungen über das Gewerbemietrecht gekündigt werden. In dieser Situation ist die sozialraumorientierte Arbeit der Träger kaum noch möglich, da es zu einer immer stärkeren Verdrängung der Klient*innen an die Randlagen kommt.

Im Bezug auf die Kooperation von sozialen Trägern und Landeseigenen Wohnungsunternehmen begrenzt das aufgerufene Preisniveau im nicht geförderten Neubau die Vermittelbarkeit. Beispiele aus der Vermittlungsarbeit der Agentur INKLUSIV WOHNEN zeigen, dass die Mitwirkung der Träger in

einem frühen Stadium hilfreich für die Passgenauigkeit von Neubauvorhaben ist. Bisher fehlen transparente Vergabekriterien für Wohnungen der Landeseigenen.

Aus der Praxis

Im Anschluss berichteten zwei soziale Träger aus der Praxis. Stefan Lutz von Prowo e.V. schilderte positive Erfahrungen bei einer frühzeitigen Einbindung der Träger in Planungsvorhaben mit der Möglichkeit zur Einflussnahme auf Grundrisse, Gemeinschaftsflächen und die Finanzierbarkeit. Er schlägt ein Musterbuch Trägerwohnen vor, das diese Themen für die Wohnungsunternehmen aufbereitet. Der erhebliche Aufwand der Wohnraumakquise sei, seiner Meinung nach, für viele Träger nicht leistbar, auch weil es keine Refinanzierung der Akquisitionskosten gibt.

Marco Schulze von dem noch jungen, in der Wohnungslosenhilfe tätigen Träger My Way e.V. berichtete, dass es seinem Verein in erster Linie aufgrund eines umfangreichen Netzwerks und Kontakten zu Entscheidungsträgern gelungen ist, in kurzer Zeit mehr Wohnraum zu akquirieren als erwartet. Dabei gelang dies fast ausschließlich bei privaten Vermieter*innen. Er führte dies u.a. auf eine Voreingenommenheit gegenüber der Klientel der Wohnungslosen zurück. Deshalb sei ein transparentes Vergabeverfahren bei den Landeseigenen notwendig.

Quoten für Landeseigene?

In der anschließenden Diskussion wurde von verschiedener Seite das sog. „Creaming the poor“ bestätigt: die stigmatisierten Gruppen unterliegen einer Art „Ranking“. Mehrere Teilnehmer*innen sprachen sich für Quoten bei der Vergabe landeseigener Wohnungen aus, um die Chancen aller Klient*innengruppen zu verbessern. Derzeit sind etwa 2.000 landeseigene Wohnungen an soziale Träger vermietet und die Landeseigenen unterliegen bereits einer Quote, bei Wiedervermietung 60% der Wohnungen (im Neubau 50%) an Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben zu müssen. Davon müssen wiederum 25% an Menschen mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden. Wegen der sehr geringen Fluktuation im Bestand werden jedoch kaum Wohnungen neu vermietet.

Schwierige Bedarfsermittlung

Es gibt derzeit keine belastbaren Zahlen zum Thema Trägerwohnungen. Die Bedarfsermittlung gestaltet sich durch die diversen Zuständigkeiten als schwierig (Eingliederungshilfe & Wohnungslosenhilfe: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales; Psychosoziale Versorgung: Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung; Jugendhilfe: Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie).

Problemfeld Gruppenwohnungen

Mit der derzeitigen Wohnungsbauförderung sind von manchen Trägern benötigte Gruppenwohnformen nicht realisierbar. Um das Problem des Fehlens geeigneter Wohnungen für Wohngruppen zu mildern, wird Berlin noch in diesem Jahr eine Förderung speziell für Gruppenwohnungen für Träger auflegen. Es wurde auch auf ein bewährtes Modell aus Westberlin in den 1980er Jahren verwiesen, als die Landeseigenen beim Neubau verpflichtet wurden, Gruppenwohnungen zu bauen.

Was zu tun bleibt

Die Bedarfe der sozialen Träger sollten bei der Vergabe städtischer Liegenschaften berücksichtigt werden.

Landesbürgschaften sollten Darlehen absichern, für Investitionen in Bestandsgebäuden und für den Neubau.

Der von den Senatsverwaltungen für Integration, Arbeit und Soziales, für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung sowie für Stadtentwicklung und Wohnen initiierte Runde Tisch „Trägerwohnen“ sollte als Forum für einen fachübergreifenden Austausch weitergeführt werden. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sollte ebenfalls dazu eingeladen werden.

Die Vergabeverfahren der Landeseigenen für Trägerwohnungen sollten die Rahmenbedingungen der sozialen Träger berücksichtigen (AV Wohnen). Dazu sollte den Landeseigenen ein Musterbuch mit Anforderung an den Wohnraum der unterschiedlichen Klient*innengruppen zur Verfügung gestellt werden.

Katharina Mayer und Markus Tegeler Juni 2019