

Die städtischen Wohnungsunternehmen

Im Einsatz für das wachsende Berlin

Jahresbericht 2016



www.inberlinwohnen.de

Inhalt

- 3 Die städtischen Wohnungsunternehmen
Erfolgsmodell für das wachsende Berlin
- 7 Die Bilanz 2016 in Zahlen
- 14 Im Fokus: Partizipation und Mietermitbestimmung
- 15 Nur mit Beteiligung
degewo beteiligt selbst die Jüngsten im Quartier
- 19 Mieterpartizipation
Aktive Beteiligung in den Kiezen der GESOBAU
- 23 Teilhabe für gute Nachbarschaften
Partizipationsprojekte der Gewobag AG
- 27 Neue Nachbarschaften in der Nachbarschaft
Bürgerbeteiligung bei der HOWOGE
- 31 Akzeptanz für Neubauvorhaben erhöhen
Frühzeitige Information und Beteiligung bei der STADT UND LAND
- 35 Patenschaften, Stadtoasen, Neubau
Partizipative Quartiersentwicklung der WBM



Die städtischen Wohnungsunternehmen

Erfolgsmodell für das wachsende Berlin

Berlin ist Magnet für Menschen aus Deutschland und aller Welt: offen, dynamisch, tolerant und voller Chancen. Als Sehnsuchtsort und Versprechen wächst die deutsche Hauptstadt auch durch den Zustrom Zehntausender Menschen auf der Suche nach einer sicheren und besseren Zukunft für sich und ihre Familien. Bei ihrer Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum spielen die sechs städtischen Wohnungsunternehmen Berlins eine zentrale Rolle. Einige ausgewählte Aspekte werden nachfolgend in diesem Bericht dargestellt.

Die Zahlen sprechen für sich: Allein in den letzten fünf Jahren sind die Einwohnerzahlen Berlins um 243.500 bzw. um durchschnittlich rund 48.700 pro Jahr gewachsen. Eine kräftige Wirtschaftsentwicklung mit einer vitalen Start-up-Szene und einem boomenden Dienstleistungssektor schaffen wichtige Voraussetzungen dafür, dass sich Berlinerinnen und Berliner genauso wie diese vielen Neuankömmlinge in ihrer Heimatstadt eine nachhaltige Existenz aufbauen können.

Infolge des starken Zuzugs sind die Leerstandsreserven am Wohnungsmarkt mittlerweile auf dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren. Bei den vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vertretenen Wohnungsunternehmen liegt die Leerstandsquote inzwischen bei nur noch 1,7 Prozent – und bei den sechs städtischen Wohnungsunternehmen liegen diese Zahlen teilweise noch darunter. Zusammen mit niedrigen Fluktuationsraten und einem Aufwärtsdruck bei den Mieten sind dies klare Indizien für anhaltenden wohnungspolitischen Gestaltungsbedarf.

Sechs Unternehmen, eine Mission: Gutes Wohnen für alle

Gerade auch wegen dieser positiven Entwicklung kommt gutem und bezahlbarem Wohnen in allen Lagen der Stadt eine besondere Bedeutung zu. Denn der Anteil der Menschen, die nur über geringe Einkommen verfügen, bleibt hoch – und damit auch die Notwendigkeit, sich mit aller Kraft für den Erhalt der geschätzten »Berliner Mischung« einzusetzen.

Die städtischen Wohnungsunternehmen – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM – stellen sich diesen Herausforderungen aktiv und mit einem breiten Spektrum von Maßnahmen. Im Mittelpunkt ihrer Anstrengungen steht die Sicherung von bezahlbarem Wohnen durch Bestandsentwicklung und Neubau in möglichst allen Bezirken und für breite Schichten der Bevölkerung.

Wirtschaftliche Solidität:

Grundlage für soziales Engagement

Die sechs Unternehmen bekennen sich zur besonderen Verantwortung einer Wohnungswirtschaft in öffentlicher Hand und sind im Einsatz für alle Berlinerinnen und Berliner. Über ihre moderate Mietenpolitik wirken sie zudem preisdämpfend auf den Berliner Wohnungsmarkt.

Transparente Grundlagen für die Mietenpolitik der städtischen Wohnungsunternehmen waren 2016 sowohl das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« (kurz: »Mietenbündnis«) als auch das »Wohnraumversorgungsgesetz Berlin« (WoVG Bln). Diese Regelwerke bilden zugleich das Fundament, auf dem die Unternehmen die Grundlagen für ihr vorbildliches Engagement für Neubau, Bestandsentwicklung, gute Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt erwirtschaften.

Eckpunkterfüllung 2016 – Leistung nach Maß

Die stadtentwicklungspolitische Bilanz der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann sich auch 2016 sehen lassen. Die hier folgende Leistungsschau macht deutlich: Eigenständige, traditionsreiche und lokal jeweils tief verwurzelte Wohnungsunternehmen in Landesbesitz sind für ein soziales Berlin von zentraler Bedeutung und ein großer Aktivposten.

Bestandsentwicklung:

Erfolgreicher Wachstumskurs

Das politisch vorgegebene Ziel, den Gesamteigenbestand der sechs städtischen Wohnungsunternehmen innerhalb einer Legislaturperiode bis Ende 2016 auf 300.000 Wohnungen zu vergrößern, konnte von den sechs städtischen Wohnungsunternehmen erfolgreich umgesetzt werden – trotz eines mit Blick sowohl auf die

Marktpreise als auch auf die Versorgungslage bei Bauland höchst anspruchsvollen Marktumfeldes. Mit großer Kraft haben sie dabei in die Erweiterung ihrer Bestände durch Neubau investiert: 2016 konnten sie 1.300 Neubauwohnungen fertigstellen und mit dem Bau von rund 5.400 Wohnungen beginnen. 2017 soll Baubeginn für knapp 7.000 Wohnungen sein.

Mieten:

Deutlich unter Marktniveau

Die Mieten bei den sechs städtischen Wohnungsunternehmen sind auch weiterhin deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. 2016 lag die durchschnittliche Bestandsmiete bei 5,80 Euro pro Quadratmeter, für die Neuvermietung bei 6,40 Euro pro Quadratmeter. Wie moderat die Mietenentwicklung bei den sechs Unternehmen ist, zeigt nicht nur die mit jeweils um die zwei Prozent gerade auch im Vergleich zum Markt insgesamt sehr zurückhaltende Mietgestaltung. Auch, dass bei gut 40.000 im letzten Jahr versandten Mieterhöhungsverlangen nur in 775 Fällen (1,9 %) von der Möglichkeit zur individuellen Überprüfung der Mieterhöhung Gebrauch gemacht wurde, unterstreicht dies.

Neuvermietungen:

Sozialquoten übererfüllt

2016 wurden bei den sechs städtischen Wohnungsunternehmen rund 58 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen an Mieterinnen und Mieter vermietet, die die Berliner Kriterien für einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS) erfüllt haben; mehr als ein Viertel davon ging an Zielgruppen mit besonderem Wohnbedarf. Damit wurden die vereinbarten Ziele eines Anteils von 55 Prozent Vermietung an WBS-Berechtigte bzw.

elf Prozent Vermietung an Zielgruppen mit besonderem Wohnbedarf deutlich übererfüllt. Auch im »Geschützten Marktsegment« und im Marktsegment »Wohnungen für Flüchtlinge« haben die Unternehmen – trotz der allgemein starken Nachfrage nach Wohnraum – die freiwillig vereinbarten Angebotsumfänge übertroffen. Darüber hinaus sind die Gesellschaften für die Bezirke regelmäßig Ansprechpartner bei der Vermittlung von Wohnraum für dringende Wohnungsnotfälle.

Investitionen:

Kraftvoll weiter erhöht

In Bestandserweiterung und Bestandsentwicklung haben die Unternehmen 2016 rund eine Milliarde Euro investiert – davon über 500 Millionen Euro allein in den Neubau. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Ausweitung um über 100 Prozent – mit weiteren Steigerungen für die Folgejahre. Dieses Geld sichert nicht nur gutes Wohnen in Berlin, sondern auch Arbeitsplätze und Kaufkraft in der Region. Viele mittelständische Berliner Bau- und Handwerksbetriebe partizipieren hier von der Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen.

Partizipation:

Neue Mieterräte erfolgreich konstituiert

Im Jahr 2016 wurden im Hinblick auf die Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten der Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsunternehmen durch die Wahl der sechs Mieterräte bundesweit einzigartige Weichenstellungen vorgenommen. Entsprechend den Vorgaben des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes und auf Grundlage der zuvor veröffentlichten Wahlordnungen wurden insgesamt 47 Mitglieder in die sechs Mieterräte gewählt.

Anzahl der Wahlbezirke						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
5	7	5	3	6	3	29

Anzahl der Mitglieder des Mieterrats						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
11	7	9	9	6	5	47

Wahlbeteiligung						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Ø
14,8 %	16,5 %	14,7 %	16,8 %	17,4 %	20,1 %	16,3 %

Neben den bereits bestehenden quartiersbezogenen Mieterbeiräten, Sanierungsbeiräten, Seniorenbeiräten und anderen Partizipationsformaten werden sich die Mieterräte mit den übergeordneten Unternehmensplanungen befassen und bei diesen Unternehmensentscheidungen eingebunden. Zusätzlich wird jeweils ein Mitglied des Mieterrats auch in den jeweiligen Aufsichtsrat berufen.

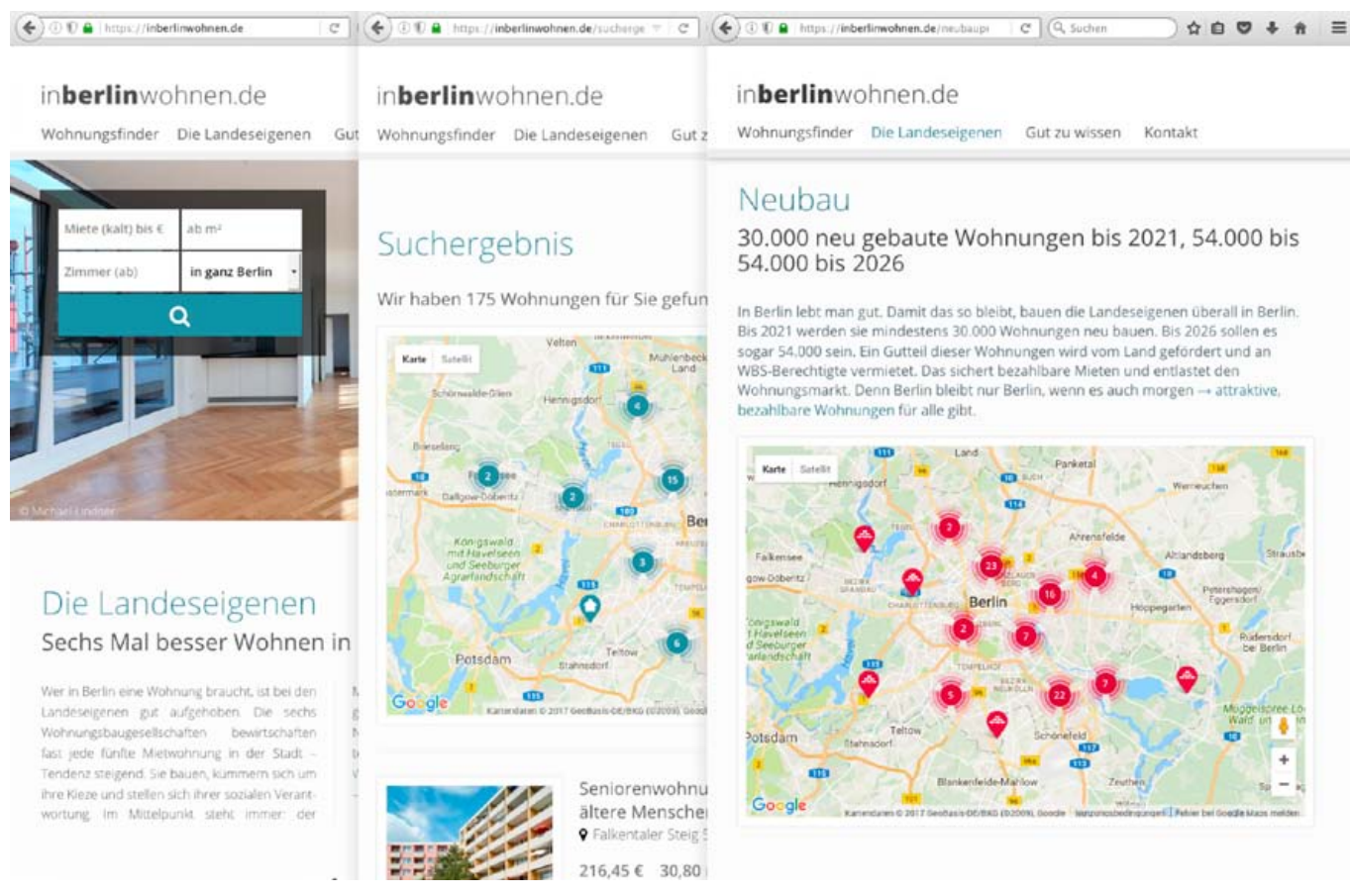
Die Vorbereitungen zu den Mieterratswahlen starteten bereits im Frühjahr 2016 und konnten bis September 2016 abgeschlossen werden. Nach Annahme der Wahl durch alle gewählten Mieterräte und Konstituierung der Mieterräte haben diese bis Ende 2016 ihre Arbeit aufgenommen.

Die Wohnungsunternehmen unterstützen insbesondere Mieterräte und Mieterbeiräte mit Sachleistungen, regelmäßigen Informationsterminen, Beratungsangeboten, Hilfestellungen bei der Netzwerkarbeit, Räumlichkeiten für die Sitzungen und angemessenen Budgets für laufende Ausgaben.

Das gemeinsame Ziel von Mieterräten, Mieterbeiräten und Wohnungsunternehmen ist klar: die Wohnsituation im Quartier in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen kooperativ und auf Augenhöhe zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Mitgestaltung ihres Lebens- und Wohnumfeldes einzubeziehen. Zunehmend gewinnen dabei die Nachbarschaftshilfe, die Unterstützung und die Beratung für ältere Mieterinnen und Mieter und Behinderte sowie das Zusammenleben mit fremdsprachigen Mieterinnen und Mietern an Bedeutung. Für 2017 werden – insbesondere auch bei Neubauprojekten – die Anwohner- und Quartierspartizipation eine weitere Vertiefung erfahren.

Alle Wohnungsangebote im Blick: www.inberlinwohnen.de gestartet

Um den Überblick über die Leistungs- und Angebotsvielfalt der sechs städtischen Wohnungsunternehmen weiter zu stärken, wurde im Juni 2016 das Internetportal www.inberlinwohnen.de freigeschaltet. Auf einen Klick können sich die Nutzerinnen und Nutzer der Seite einen Überblick über aktuelle Wohnungsangebote bei allen sechs Unternehmen verschaffen sowie Antworten auf wichtige Fragen rund um das Wohnen finden.





Jahresbericht 2016

Die Bilanz in Zahlen

Das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« wurde zwischen dem Berliner Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen am 4. September 2012 unterzeichnet und am 10. Dezember 2014 durch eine weitere Vereinbarung ergänzt.

Wesentliche Bestandteile dieses Bündnisses liefen im September 2016 aus bzw. wurden seit 1. Januar 2016 durch das »Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung« (Artikel 2 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes [WoVG Bln] vom 24. November 2015) abgelöst. Der Berichtszeitraum für den folgenden Bericht umfasst Januar bis Dezember 2016.

Erheblich gesteigener Informationsumfang

Ein enger Wohnungsmarkt mit seinen Folgen für die Mieterinnen und Mieter, Wahlen zu den sechs Mieteräten bei den städtischen Wohnungsunternehmen, Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus und Fahrt aufnehmender städtischer Neubau: Das sind nur einige der Gründe, warum die Anforderungen an transparente und sachgerechte Informationen gegenüber den städtischen Wohnungsunternehmen besonders hoch sind.

Die sechs städtischen Unternehmen haben deshalb insbesondere ihre Mieterinnen und Mieter regelmäßig über ihre Rechte und Möglichkeiten informiert. Hierfür wurden im Internet sowie in den Kundenzentren ent-

sprechende Informationsmaterialien ausgelegt, Hausanhänge vorgenommen, Artikel in den Mieterzeitschriften platziert und Informationsblätter bei Mieterhöhungen und Mietvertragsabschlüssen verschickt.

Die organisatorische Sicherstellung der Vermietungsvorgaben, die fallbezogene Prüfung einzelner Mieten-/Berechtigungsfragen und nicht zuletzt das Controlling aller Vereinbarungen verursachen in Relation zu frei agierenden Wohnungsunternehmen einen etwas erhöhten Verwaltungsaufwand. Dieser Aufwand wurde für alle Gesellschaften im Berichtszeitraum pauschal mit rund 840.000 Euro (somit unverändert zu 2015) bewertet.

Durchschnittliche Bestands-/Neuvertragsmieten per 31. Dezember 2016

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand aller sechs städtischen Wohnungsunternehmen lag 2016 bei monatlich 5,80 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 2015: 5,65 EUR/m²), das entspricht einem Zuwachs von etwa 2,6 Prozent. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete 2016 betrug 6,40 Euro pro Quadratmeter netto kalt (2015: 6,27 EUR/m²), was einem Zuwachs von 2,0 Prozent entspricht.

Durchschnittliche Bestandsmiete in EUR/m ² in bündnisrelevanten Wohnungen in Berlin 2016						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
5,85	5,72	5,81	5,83	5,65	5,94	5,80

Durchschnittliche Neuvertragsmiete in EUR/m ² in bündnisrelevanten Wohnungen in Berlin 2016						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
6,48	6,53	6,35	6,18	6,28	6,73	6,40

Die vorgenannten Durchschnittsmieten zeigen deutlich, dass die städtischen Wohnungsunternehmen ihrer Verantwortung gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Orientierungsmaßstab für alle Mieterhöhungen bei den städtischen Wohnungsunternehmen ist und bleibt der jeweils aktuelle Berliner Mietspiegel.

Zugleich sind maßvolle Mieterhöhungen aber unverzichtbarer Bestandteil für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Eigenkapitalstärkung der städtischen Unternehmen. Dass die städtischen Wohnungsunternehmen hier vergleichsweise günstige Mieten anbieten, macht der nachfolgende Vergleich nochmals deutlich:

Ausgewählte weitere Mieten zum Vergleich

Angebotsmieten 2015 (Median) = 8,80 EUR/m²

(vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2015, im Vergleich zum Mittelwert 2014 ein Zuwachs von 3,5 %)

Mietpreisspanne angebotener Wohnungen (1. Halbjahr 2016, Median) = 9,55 EUR/m²

(vgl. Residential City Profile Berlin 1. Halbjahr 2016 von JLL, im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 ein Zuwachs von 5,4 %)

Neuvermietungsangebote 2017 (Median) = 9,00 EUR/m²

(vgl. Wohnmarktreport Berlin 2016 von BerlinHyp / CBRE, im Vergleich zum Median 2016 ein Zuwachs von 5,6 %)

Potenzialverzicht für Mieterhöhungen im Bestand

Deutlich über die gesetzlich vorgesehenen Begrenzungen hinaus, sah das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« vor, dass die Bestandsmieten innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden dürfen (maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung vom 19. Mai 2013 gewährt für Mieterhöhungen nach § 558 BGB noch eine Frist von drei Jahren. Neben den Änderungen in den gesetzlichen Grundlagen beeinflussen die Bewertung derartiger Erhöhungspotenziale auch Fragen der Mietspiegeldynamik und unternehmensindividuelle Modernisierungskonstellationen.

Ausgehend von diesen Vorgaben ergaben sich für 2016 Potenzialverzicht aus nicht ausgeschöpften gesetzlichen Mieterhöhungspotenzialen in Höhe von rund 3,9 Millionen Euro.

Neuvermietung an WBS-/Wohnberechtigte

Das zum 1. Januar 2016 in Kraft getretene »Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung« (Artikel 2 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes [WoVG Bln] vom 24. November 2015) hat neue gesetzliche Vorgaben insbesondere im Hinblick auf die Neuvermietungsstruktur der städtischen Wohnungsunternehmen gemacht:

» 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 vergeben werden. Davon sollen 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. Die verbleibenden 80 Prozent sollen vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 vergeben werden «

(BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.«

Im Berichtszeitraum 2016 konnten von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 19.179 Wohnungen im Berliner Bestand wieder neu vermietet werden (ohne Erstbezug Neubau). Diese Anzahl ist im Vergleich zu 2015 leicht gesunken (2015: 19.626 Wohnungen).

Aufgrund der geografischen Bestandsverteilung liegt der Schwerpunkt der Neuvermietung weiterhin außerhalb des S-Bahn-Ringes.

11.029 Wohnungen wurden dabei an Mieterinnen und Mieter vermietet, die aufgrund ihres Einkommens für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) qualifiziert waren bzw. im Sinne des WoVG Bln eine entsprechende Wohnberechtigung mit/ohne besonderen Wohnbedarf vorweisen konnten.

Dies entspricht einer Quote von 57,51 Prozent aller Neuvermietungen, sodass die entsprechende gesetzliche Vorgabe von 55 Prozent deutlich übererfüllt wurde und im Vergleich zu 2015 mit 7.924 WBS-Ver-

mietungen nun 3.105 Wohnungen zusätzlich Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Anzahl aller zur Neuvermietung gekommenen relevanten Wohnungen in Berlin

(per Vertragsbeginn / mit und ohne WBS-Berechtigung)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
4.303	2.900	3.640	4.847	2.928	1.561	19.179

davon: Anzahl aller Neuvermietungen innerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
435	54	1.002	25	410	1.395	3.321

davon: Anzahl aller Neuvermietungen außerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
3.868	2.846	2.638	3.822	2.518	166	15.858

Anzahl Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte innerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
291	30	566	14	252	806	1.959

Anzahl Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte außerhalb S-Bahn-Ring

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2.139	1.715	1.546	2.176	1.420	74	9.070

Quote Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte (Ziel 55 %)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
56,47 %	60,17 %	58,02 %	56,93 %	57,10 %	56,37 %	57,51 %

Eine weitere gesetzliche Vorgabe betrifft den Umfang der Neuvermietungen für Mieterinnen und Mieter, die einen besonderen Wohnbedarf haben (insbesondere Obdachlose / Wohnungslose, Flüchtlinge / Asylbewerber, betreute Wohnformen und vergleichbare Bedarfsgruppen). Diese Gruppe stellt eine Teilmenge der o.g. Anzahl aller Neuvermietungen an WBS-/Wohnberechtigte dar.

Anzahl Neuvermietungen an Wohnberechtigte mit besonderem Wohnbedarf

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
777	376	531	606	333	210	2.833

Quote Neuvermietungen an Wohnberechtigte mit besonderem Wohnbedarf (Ziel 11 %)

degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
18,06 %	12,97 %	14,59 %	15,75 %	11,37 %	13,45 %	14,77 %

Mit 14,77 Prozent aller Neuvermietungen an Wohnberechtigte mit besonderem Wohnbedarf wurde die entsprechende gesetzliche Vorgabe von elf Prozent (= 20 % von 55 %) deutlich übererfüllt.

Anzahl aller Neuvermietungen innerhalb des »Geschützten Marktsegments«						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
257	166	230	266	170	111	1.200

Anzahl aller Neuvermietungen innerhalb des Segments »Wohnungen für Flüchtlinge«						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
117	91	143	69	70	26	516

Anzahl sonstiger Neuvermietungen an Geflüchtete / Asylbewerber						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
197	91	129	221	7	38	683

Anzahl sonstiger Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
206	28	29	50	86	35	434

Die Neuvermietungen im Bereich des »Geschützten Marktsegments« und des Segments »Wohnungen für Flüchtlinge« werden durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales sowie das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten laufend begleitet bzw. überprüft. In beiden Segmenten wurden die vereinbarten Verpflichtungsumfänge in 2016 übererfüllt.

Innerhalb der 11.029 Wohnungen, die an Mieterinnen und Mieter mit einer entsprechenden WBS- bzw. Wohnberechtigung mit/ohne besonderen Wohnbedarf vermietet wurden, verfügten 1.039 Mietparteien bereits über einen WBS mit besonderem Wohnbedarf, 4.083 Mietparteien über einen amtlich ausgestellten WBS (damit in der Regel dann unter 100 %-Einkommensgrenze nach § 9 WoFG) und 3.591 Mietparteien verfügten nach entsprechender Eigenprüfung durch die städtischen Wohnungsunternehmen über ein Haushaltseinkommen ebenfalls von unter 100 Prozent nach § 9 WoFG. Dies belegt, dass insbesondere Mieterinnen und Mieter mit besonders geringem Einkommen bei den städtischen Wohnungsunternehmen vorrangig mit neuem Wohnraum versorgt werden.

Wie im Bündnis vereinbart, orientierten sich die städtischen Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung von Wohnungen an die WBS-/wohnberechtigte Nachfragegruppe an der ortsüblichen Vergleichsmiete statt an erzielbaren Marktmieten. Hieraus entstanden den Unternehmen im Berichtszeitraum Mietverzicht in Höhe von schätzungsweise 3,77 Millionen Euro. Die Verzicht werden rechnerisch je Mietvertrag für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mietbeginn erfasst.

Angemessene Mieterhöhungen im Bestand – Härtefälle

Durch das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« erhalten Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und individuell schwierigen Lebenssituationen die Möglichkeit, eine Reduktion oder einen vollständigen Erlass von etwaigen Mieterhöhungen zu beantragen. Bei den 2016 insgesamt verschickten 40.369 Mieterhöhungen nach § 558 BGB nutzten 775 Mieterinnen und Mieter (entspricht ca. 1,92 %) die Möglichkeit, ihre Mietenentwicklung zu begrenzen.

Nach Prüfung der jeweiligen Anträge konnte über die Hälfte der Anträge (393 Fälle) auf Reduktion oder Erlass der Mieterhöhungen positiv beschieden werden. Vier Mieterinnen und Mieter haben gegen die negativen Bescheide ein zusätzliches Schiedsverfahren auf den Weg gebracht. In einem dieser Schiedsverfahren wurde einer Mietreduktion ganz oder teilweise stattgegeben.

Sowohl die geringe Anzahl von Anträgen auf Reduktion bzw. Erlass von Mieterhöhungen als auch die sehr niedrige Anzahl der Schiedsverfahren belegen den angemessenen Umgang mit Mieterhöhungen im Bestand.

Die Einnahmeverzichte summieren sich im Berichtszeitraum auf rund 119.652 Euro, sie werden für zwölf Monate ab dem jeweiligen Mieterhöhungszeitpunkt ermittelt.

Summe der Anträge auf Erlass/Teilerlass insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
104	131	295	160	46	39	775

davon je nach Antragsbegründung

nach Einkommenshöhe / auf Grund Haushaltsbelastung						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
43	90	31	122	32	25	343

Empfänger von Sozialleistungen						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
20	32	11	10	1	1	75

nach sonstigen sozialen Gründen						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
41	9	253	28	13	9	353

Bewilligte Anträge insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
71	90	30	130	37	35	393

Nicht bewilligte Anträge insgesamt						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
33	41	265	30	9	4	382

Anzahl der Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Berichtszeitraum – abgestellt auf den Erhöhungszeitpunkt – für relevante Bestände in Berlin ohne sozialen Wohnungsbau						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
14.919	4.562	6.295	5.747	4.140	4.706	40.369

Modernisierung

Um den Wohnungsbestand im Sinne der Ansprüche der Mieterinnen und Mieter sowie der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Energieeinsparverordnungen) weiterzuentwickeln, müssen kontinuierliche Modernisierungsinvestitionen getätigt werden. In einem mehrstufigen Verfahren werden die geplanten Modernisierungsmaßnahmen auf Umfang und Notwendigkeit hin geprüft sowie die Mieterinnen und Mieter beteiligt. Dies umfasst beispielsweise Mieterbefragungen, Mieterversammlungen, Hausaushänge, persönliche Informations-schreiben und -besuche sowie die kontinuierliche Einbeziehung von Mieterbeiräten. Darüber hinaus werden individuelle vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen, in denen auch baubegleitende Aspekte – beispielsweise der zeitweilige Umzug in eine Umsetz-wohnung – geregelt werden. Bei sehr umfangreichen Baumaßnahmen werden interne und externe Mieter-

beratungen sowie baubegleitende Ansprechpartner für die laufende Betreuung der Mieterinnen und Mieter angeboten. Auf Wunsch werden hierbei auch alternative Wohnungen des Bestandes in der Nähe angeboten.

Angestrebt werden für Mieter tragbare Mietbelastungen und die Vermeidung sozialer Härten. Hierzu gibt es eine schrittweise Vorgehensweise:

Im ersten Schritt berechnet das Wohnungsunternehmen die gemäß WoVG zulässige Modernisierungsumlage mit maximal neun Prozent der Modernisierungskosten (statt nach BGB zulässiger 11 %). Im Anschluss wird überprüft, welche ortsübliche Vergleichsmiete und welche Betriebskosteneinsparung aufgrund der Modernisierung zu erwarten sind. Das WoVG sieht weiterhin eine Härtefallprüfung anhand des Nettohaushaltsein-

kommens des von Modernisierung betroffenen Haushalts vor (in der Regel sollen 30 Prozent des Nettoeinkommens nicht überschritten werden).

Im letzten Schritt erfolgt eine Berücksichtigung der individuellen Lebensumstände der Mieterinnen und Mieter. Liegen besondere Lebensumstände bei den Haushalten vor, wie zum Beispiel der kürzliche Tod des Lebenspartners, oder weist die Wohnung aufgrund ihrer Eigenart einen besonderen Wohnungszuschnitt auf, der die Nutzung einer größeren Wohnfläche indiziert, prüfen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dabei auch, ob eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen um bis zu 20 Prozent zulässig ist.

Für 2016 haben die städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen der relevanten Modernisierungsvorhaben in Berlin Einnahmeverzichte von rund 6,12 Millionen Euro verbucht. Diese Mietverzichte wurden dabei über einen Zeitraum von fünf Jahren ab wohnungsbezogenem Zahlungszeitpunkt einer Modernisierungsumlage kalkuliert.

Wohnungstausch

Das »Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten« bietet allen Mieterinnen und Mietern bei den städtischen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, eine mit den Jahren zu groß gewordene Wohnung gegen eine deutlich kleinere Wohnung (mind. 10 % geringere Wohnfläche) zu angemessenen Konditionen zu tauschen. Auf diese Weise sollen große Wohnungen z.B. für Familien nutzbar und Alleinstehenden der Umzug in kleinere Wohnungen attraktiv gemacht werden.

Die städtischen Wohnungsunternehmen haben hierfür den größtmöglichen Wohnungspool gebildet, in dem grundsätzlich jede der von ihnen am Markt angebotenen Wohnungen von umzugsbereiten Mietern auf Grundlage des Bündnisses auch nachgefragt werden kann. Ihre Mieterinnen und Mieter wurden über diese Möglichkeiten vielfältig über Flyer, Internet und Mieterzeitschriften informiert.

Im Rahmen der Fortschreibung des Mietenbündnisses am 10. Dezember 2014 wurde zusätzlich vereinbart, eine vom Mieter gewünschte Wohnungsverkleinerung noch stärker zu unterstützen und einkommensschwachen Haushalten auch finanziell zu helfen. Die entsprechende Beihilfe beträgt für Einpersonenhaushalte 1.500 Euro und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 500 Euro; höchstens werden 2.500 Euro gezahlt.

Aufgrund der zahlreichen Informationen, der vielfältigen Angebote zur Umzugsunterstützung und der finanziellen Anreize gab es im Berichtsjahr 195 Tauschfälle (zum Vergleich 2015: 181 Tauschfälle). In 25 Fällen wurden Umzugshilfen/-prämien mit einem Gesamtaufwand von 45.560 Euro gezahlt.

Studierende

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 1.308 Vermietungen (zum Vergleich 2015: 1.733 Vermietungen) an Schüler/-innen, Studierende und Auszubildende erfasst. Damit gingen sieben Prozent aller neu vermieteten Wohnungen 2016 an junge Menschen in Ausbildung.

Neuvermietungen (per Mietvertragsbeginn) an Schüler, Studenten und Auszubildende						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
499	360	44	224	141	40	1.308





© Nikolaus Fürcho

Im Fokus: Partizipation und Mietermitbestimmung

Partizipation und Mitbestimmung haben viele Gesichter. Wichtig sind sie aber vor allem aus einem Grund: Sie schaffen Teilhabe und damit Identifikation. Deshalb werden sie von den sechs städtischen Wohnungsunternehmen Berlins auch aktiv gelebt – mit dem Ergebnis guter Nachbarschaften und lebendiger Kieze.

Wer gefragt wird, fühlt sich ernstgenommen und bringt sich auch ein: Das ist die Erfahrung, die die sechs städtischen Wohnungsunternehmen Tag für Tag machen, wenn sie ihre Mieterinnen und Mieter an Projekten, Nachbarschaften und der Kiezentwicklung beteiligen. Das gelingt ihnen durch das Angebot eigener Formate – beispielsweise bei der Beteiligung in Modernisierungs- oder Neubauprojekten –, aber auch durch die Schaffung von Rahmen, die Begegnungen und vor allem auch eigenes Engagement ermöglichen. Dadurch gelingt ihnen etwas, das gerade auch in der heutigen Zeit von allergrößtem Wert ist: die Stärkung von Miteinander und guter Gemeinschaft.

Schon aus ihrer langen Tradition der engen Mieterbindung heraus ist den sechs Unternehmen diese Einbindung und Beteiligung echte Verpflichtung.

Das zum 1. Januar 2016 in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz Berlin hat dieser bereits seit langem gelebten Überzeugung nun auch eine starke gesetzliche Verankerung gegeben.

Einen kleinen Einblick in die ganze Vielfalt der Einbindung der Mieterinnen und Mieter in Fragen rund um das nachhaltige Zusammenleben in Nachbarschaften und Quartieren geben die Beispiele auf den folgenden Seiten. Sie machen deutlich, was das Wohnen bei Berlins leistungsstarken, modernen und sozial verankerten städtischen Wohnungsunternehmen – neben gutem und bezahlbarem Wohnen – noch so besonders macht: Es sind die Menschen in ihren Kiezen, die sich einander verbunden fühlen.



© Jens Röttsch

Jede einzelne Fliese ist von Kindern aus der Gropiusstadt handbemalt. Zusammen ergeben sie ein ganz besonderes Kunstwerk.

Nur mit Beteiligung

degewo beteiligt selbst die Jüngsten im Quartier

Bewohnerbeteiligung und Bewohnermitwirkung haben bei degewo Tradition. Sie reichen vom Mieterbeirat über den Betriebskostenbeirat bis zum Nachbarschaftsverein. Häufig sind diese Mietervertretungen in »Krisensituationen« entstanden, beispielsweise als mit der großflächigen Instandsetzung und Modernisierung von Wohnanlagen begonnen wurde. Dabei zeigen die Erfahrungen: Der größte Erfolg und die stärkste Nachhaltigkeit wurden dort erreicht, wo Vermieter und Mieter gleichermaßen gelernt haben, nicht gegeneinander, sondern miteinander zu arbeiten. Ein Vertrauensverhältnis muss durchaus nicht unkritisch sein. Und Beteiligung kann außerordentlich kreativ sein, wie die folgenden Beispiele zeigen.

Berliner Fliesenbilder

Seit 2010 hat Berlins führendes Wohnungsbauunternehmen sieben Fliesenbilder allein in der Gropiusstadt initiiert. Dabei haben Schülerinnen und Schüler der zwölf Schulen des Bildungsverbandes Gropiusstadt bunt bemalte Fliesen zu großen Gesamtkunstwerken vereinigt und damit degewo-Gebäude in ihrem Quartier verschönert. Ziel dieser Aktion ist es, Kinder und Jugendliche in die Gestaltung des Wohnumfeldes aktiv mit einzubeziehen.

Jede einzelne Fliese ist handbemalt. Zusammen ergeben sie ein bestimmtes Thema. So finden sich am

Feuchtwangerweg buntgefiederte Vögel oder orientalische Muster am Joachim-Gottschalk-Weg. Fliesenprojekte finden sich auch in anderen degewo-Quartieren, wie zum Beispiel im Brunnenviertel und demnächst auch in Köpenick.

Stichwort Urban Gardening

Im Innenhof der Wohnhäuser am Käthe-Dorsch-Ring ist am 12. März 2016 ein 500 m² großer Gemeinschaftsgarten eröffnet worden, in dem Radieschen, Salate und Tomaten sprießen. Die Beete werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers bepflanzt und gepflegt. Um das gemeinschaftliche Gärtnern auch in



© Tina Merkau

Wie die Weddinger Wiesenburg weiterentwickelt werden kann, wurde in einem Werkstattverfahren mit Beteiligung der Nutzer erörtert – hier ein Modell.

einer Großsiedlung am Stadtrand populär zu machen, hat sich degewo mit den Expertinnen von common grounds e.V. und himmelbeet gGmbH zu einem Pilotprojekt zusammengetan. Gefördert wird das Projekt in der Gropiusstadt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie dem Umweltbundesamt im Rahmen des von common grounds e.V. initiierten Projekts »LebensMittelPunkt – Integration von Gemeinschaftsgärten in Lebens- und Wohnräume«. degewo finanziert die Gartenbauarbeiten und fachliche Betreuung und stellt das Gartenland kostenfrei zur Verfügung.

Mieter dürfen mitbestimmen

Wo immer es möglich ist, sollen Bewohner in die Planung und Gestaltung bei Neubau oder Sanierung mit einbezogen werden. Ein aktuelles Beispiel gibt es im Quartier Lankwitz: Durch Abriss und Neubau ergibt sich viel Potenzial bei der Neugestaltung des Wohnumfeldes. Grünflächen werden neu angelegt oder umgestaltet. Wegebeziehungen können neu überdacht und Beleuchtungskonzepte diskutiert werden. Bei einer ersten Mieterversammlung informierte degewo über die anstehenden Planungen für die Quartiersentwicklung der nächsten Jahre. Bei einer anschließenden Begehung

durch den Kiez warfen Bewohner und Kundenzentrums-Mitarbeiter gemeinsam einen prüfenden Blick auf Bestehendes und äußerten ihre Wünsche und Bedürfnisse. Wo könnte eine Bank stehen? Wo sind zusätzliche Lampen sinnvoll? Die protokollierten Hinweise fließen in die fortlaufenden Planungen mit ein und finden – wo es geht – Berücksichtigung. Im Sinne von Transparenz wird auch kommuniziert, wenn etwas nicht umgesetzt werden kann.

Auch im Quartier Kreuzberg ist es seit mehreren Jahren zur Tradition geworden, gemeinsam mit Bewohnern nach Potenzialen für mehr Miteinander und eine verbesserte Aufenthaltsqualität im Quartier zu schauen. Sicherheit und die Gestaltung der Außenanlagen stehen häufig im Mittelpunkt. Zahlreiche Mieter gärtnern gemeinsam im Wohnumfeld.

Im Objekt der Schlangenbader Straße trafen sich Mieter, Gewerbetreibende und Mitarbeiter des Kundenzentrums, um über eine Aufwertung der Passage Wiesbadener Straße zu beraten. Den Auftakt zu den Veränderungen stellte das gemeinsame Weihnachtsbaumschmücken dar. Zahlreiche weitere Aktionen folgten, um die Bewohner in die Gestaltung des Wohnum-



© Cathrin Bach, Konzept und Bild

So schön kann ein Funktionsgebäude aussehen – Kinder aus dem Brunnenviertel verzieren eine Tiefgarage mit Mosaiksteinchen.

feldes einzubeziehen. Diese Vorgehensweise soll für alle zukünftigen Neubauvorhaben systematisiert und verstärkt werden. Das degewo-eigene Planungsbüro bauWerk prüft dafür gemeinsam mit den Quartiersmanagern alle anstehenden Neubauvorhaben auf Beteiligungsmöglichkeiten.

Ideen für die Wiesenburg

Die »Wiesenburg« im Wedding gehört zu den historischen Orten Berlins, steht unter Denkmalschutz und beherbergte einst ein Obdachlosenasyll. Das 12.500 m² große Areal liegt im Wedding der Ortsteil Gesundbrunnen. Im Zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude teilweise zerstört. Seit dem 1. November 2014 ist degewo Eigentümer des Grundstücks und verwaltet die darauf befindlichen Gebäude, zu denen ein Wohnhaus und einige Gewerbeflächen gehören, in denen mehrere Künstlerateliers untergebracht sind. degewo will den historischen Ort vor dem weiteren Verfall bewahren und für nachbarschaftliche und soziale Aktivitäten im Quartier öffnen.

degewo setzte auf Dialog: Im Januar 2016 wurde ein Werkstattverfahren mit Beteiligung der Nutzer eröffnet. Ziel des Verfahrens sollte die Entwicklung eines Zu-

kunfts-konzepts für den geschichtsträchtigen Ort sein, das die Bedürfnisse der aktuellen Nutzer des Geländes berücksichtigt und gleichzeitig neue Potenziale für diesen besonderen Ort erschließt. Im Ergebnis entstanden viele kreative Ideen, die ein besonderes Gespür für diesen Ort gezeigt haben. Die Jury mit Vertretern aus Bezirk, Stadtplanung, Denkmalpflege, Quartiersmanagement Pankstraße und dem Verein Die Wiesenburg e. V. entschied sich am Ende für keinen eindeutigen Siegerentwurf, sondern für das Beste aus beiden Entwurfskonzepten. degewo prüft derzeit, in welchen Bauabschnitten und Phasen das Areal tatsächlich nach den Entwurfsideen entwickelt werden kann. Bis dahin wird der Dialog mit dem Verein Die Wiesenburg e. V. fortgeführt.

Ein Mosaik für den Innenhof

Im Gebäudekomplex Hofgarten im Brunnenviertel wurde im Innenhof ein Eingangsgebäude zur Tiefgarage mit einem großflächigen Mosaik neu gestaltet. Unter der Anleitung von Künstlern haben etwa 50 dort wohnende Kinder das Mosaik Steinchen für Steinchen zusammengesetzt und damit ein reines Funktionsgebäude zu einem Schmuckstück werden lassen. Gleichzeitig wurde die Beteiligungstradition dieses Hofes, der 2008 von den Bewohnern neu gestaltet wurde, wiederbelebt.



© Cathrin Bach, Konzept und Bild

Der degewo-Skywalk Marzahner Promenade ermöglicht einen traumhaften Ausblick über die Dächer von Marzahn.

Wir heißen Geflüchtete willkommen

Mit »ToM« startete degewo in Altglienicke ein Integrationswohnmodell für geflüchtete Menschen. ToM steht für tolerantes Miteinander. Das Wohnungsbauunternehmen setzt bei dem Modellvorhaben an der Schönefelder Chaussee / Ecke Wegedornstraße auf ein besonderes Konzept. Integration und die Beteiligung von Mietern und Anwohnern standen von Anfang an im Mittelpunkt der Planung. So entstehen neben 164 Wohnungen auch ein Anwohnercafé, mehrere Gemeinschaftsräume, Mietergärten und ein »Integrationsbüro«. Als weiterer Baustein für die Integration kommt eine interkulturelle Kita hinzu, die Mietern wie Anwohnern offensteht. Im Quartier soll ein mehrsprachiger Hauswart wohnen. Zwei Sozialarbeiter unterstützen bei nachbarschaftlichen Aktivitäten, Patenschaften zwischen Mietern oder bei Behördenangelegenheiten unter Mithilfe des degewo-Quartiersmanagements. Die Fertigstellung der Neubauten ist für Herbst 2018 geplant. Zur Umsetzung des Modellvorhabens arbeitet degewo eng mit dem Bezirk Treptow-Köpenick und dem Internationalen Bund (IB) zusammen, der bereits mehr als 6.000 geflüchtete Menschen in Gemeinschaftsunterkünften in Berlin und Brandenburg betreut.

Eine Frage der Perspektive

An den eigenen Füßen vorbei in die Tiefe schauen, das können Berliner und Berlin-Besucher seit 2015 vom Dach des Marzahner degewo-Hochhauses in der Raoul-Wallenberg-Straße 40/42. Der »degewo-Skywalk Marzahner Promenade« bietet eine atemberaubende Aussicht über Berlin und Umgebung. Die Aussichtsplattform liegt 70 Meter hoch über der Marzahner Promenade. Entwickelt wurde die Idee eines Skywalks in Kooperation mit dem Aktiven Zentrum Marzahner Promenade. Grundlage für das durch Bundes- und Landesmittel geförderte Projekt war ein von den Akteuren vor Ort (Gewerbetreibende, Wohnungsbauunternehmen, Bewohner und Bewohnerinnen und Vertreter und Vertreterinnen der ansässigen Einrichtungen sowie mit den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Fachämter) erarbeitetes Entwicklungskonzept. degewo stellte für dieses spektakuläre Projekt das Hochhaus zur Verfügung. Wer bisher ein eindimensionales Bild von Marzahn hatte, der sollte einfach mal die Perspektive wechseln und den Blick vom Skywalk genießen. Der Besuch ist nach Anmeldung zu den Öffnungszeiten kostenfrei. Spenden anstelle eines Eintrittsgeldes fließen ins Quartier zurück. Die Führungen werden z.T. von Mietern übernommen.



© GESOBAU AG, Fotografin Lia Darjes

Im Vorfeld der Wahl für die Mieterräte informierte die GESOBAU die an einer Kandidatur interessierten Mieter über die Inhalte des Ehrenamtes.

Mieterpartizipation

Aktive Beteiligung in den Kiezen der GESOBAU

Die Mieterschaft bei der GESOBAU ist bunt und vielfältig – viele unterschiedliche Interessen und Lebensentwürfe treffen aufeinander. Ein Vermieter, der alle Interessen und Bedürfnisse bestmöglich berücksichtigen möchte, muss den Mietern zuhören und sie teilhaben lassen. Eine Möglichkeit der Partizipation ist der seit 1984 etablierte Mieterbeirat, insbesondere in den größeren Wohnanlagen der GESOBAU.

Insgesamt 39 Mieterbeiräte sammeln Verbesserungsvorschläge und diskutieren diese in regelmäßigen Treffen mit Vertretern der GESOBAU. Für die GESOBAU stellen die ehrenamtlichen Mieterbeiräte wichtige Partner für die Zusammenarbeit in den Quartieren dar. Die Mieterbeiräte werden alle vier Jahre von den Mietern direkt gewählt. Sie fungieren als Bindeglied zwischen den Bewohnern und der GESOBAU, sodass individuelle Maßnahmen für das Quartier und seine Bewohner getroffen werden können. So werden diese z.B. als Erste informiert, wenn größere Veränderungen anstehen – etwa wie vor acht Jahren die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels. Der Mieterbeirat gestaltet also wesentlich die Wohnsituation in der engeren Nachbarschaft mit und hilft, diese stets weiter zu verbessern.

Anfang 2016 hat der Berliner Senat das Wohnraumversorgungsgesetz auf den Weg gebracht, das unter anderem für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften neben den bewährten Mieterbeiräten die Einrichtung von Mieterräten vorsieht. Die GESOBAU hat seit der Wahl im Herbst 2016 sieben ehrenamtliche Mieterräte. Die Mitglieder des Mieterrats kooperieren mit den bestehenden Mieterbeiräten und helfen, dass Netzwerke in den Quartieren weiter ausgebaut werden. Stärker als bisher die Mieterbeiräte sollen die Mieter-räte quartierübergreifende, partizipative Aufgaben wahrnehmen und die GESOBAU zu den Planungen bei Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung sowie Gemeinschaftseinrichtungen beraten. Außerdem wird ein Mitglied des Mieterrates bestimmt, das in den Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens entsandt wird.



Die Cheerleader des TSV Berlin Wittenau 1896 e. V. begeisterten mit akrobatischer Leistung.

Auch außerhalb formaler Strukturen sind unsere Mieterinnen und Mieter gefragt und können an Nachbarschafts- und Stadtteilprojekten oder in den Gremien der Stadt- und Sozialraumentwicklung mitwirken: in Quartiersbeiräten, im ehrenamtlichen Schlichtungsbüro, in den Stadtteilnetzwerken und Nachbarschaftstreffs der GESOBAU beispielsweise.

Kiezfeste bei der GESOBAU

Die GESOBAU veranstaltete am 28. Mai 2016 ein großes Nachbarschaftsfest zum Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Märkischen Viertel. Rund 1.500 Märker, Freunde und Gäste feierten den großen Meilenstein auf der Festwiese bei schönstem Sommerwetter.

Mit dem VIERTEL FEST bedankte sich die GESOBAU bei ihren Mietern im Märkischen Viertel für ihre Unterstützung und ihr Verständnis während der acht Jahre andauernden energetischen Modernisierungsarbeiten. Das größte städtische Wohnungsunternehmen im Norden Berlins lud zu einem vielfältigen und für alle Besucher kostenfreien Unterhaltungsangebot ein. Musikalisches Highlight war unter anderem die virtuose Rhythmusakrobatik aus dem Märkischen Viertel, »Mando Beatbox« und die soundgewaltige Band »Beat Safari«.

Für akrobatische und zauberhafte Unterhaltung sorgten die fünf- bis zehnjährigen Cheerleader des TSV Berlin-Wittenau 1896 e.V. aus dem Kiez und der Zauberer Fabian Schmach.

Neben dem Bühnenprogramm waren die Besucher eingeladen, sich an verschiedenen Ständen unter dem Veranstaltungsmotto der Nachhaltigkeit zu informieren. Junge und erwachsene Umweltschützer konnten gemeinsam mit den Mitmach-Pädagogen vom Projekt heureka! spielerisch Wissenswertes zu den Themen Klimawandel und erneuerbare Energien entdecken. Ebenso lud das interaktive von KARUNA e.V. in Zusammenarbeit mit der GESOBAU entwickelte Wohnspiel »WOHNOPLY – Das Dach-überm-Kopf Spiel« Jugendliche ein, sich mit den Herausforderungen des Lebens in der ersten eigenen Wohnung und der Lebenswelt eines Mietshauses auseinanderzusetzen und dabei Alltags- und Sozialkompetenzen zu entwickeln. Ein weiterer Höhepunkt waren die WALKS & TALKS, die thematischen Stadtpaziergänge zur Modernisierung durch das Märkische Viertel.



© GESOBAU AG, Fotograf Thomas Rafalzyk

Unter dem Motto »Made in MV« drehte sich auf dem Stadtplatz im Märkischen Viertel einen Nachmittag lang alles um Kreatives, Buntes und Schönes im Märkischen Viertel.

Maßgeblich unterstützt wurde das Nachbarschaftsfest durch zahlreiche Vereine sowie Projekt- und Kooperationspartner der GESOBAU im Märkischen Viertel.

Am 10. Dezember 2016 luden dann GESOBAU, VIERTEL BOX und das Netzwerk Märkisches Viertel e.V. zum dritten Wintermarkt ins Märkische Viertel. Unter dem Motto »Made in MV« drehte sich auf dem Stadtplatz im Märkischen Viertel einen Nachmittag lang alles um Kreatives, Buntes und Schönes im Märkischen Viertel und läutete den stimmungsvollen Jahresausklang ein. Das Motto »Made in MV« spiegelt das künstlerische Potenzial der Märkerinnen und Märker wider, die sich mit jahreszeitlich passenden Eigenkreationen, Kunsthandwerk und Design beteiligen. Die breite Beteiligung von Initiativen, Schulen, Vereinen und Bewohnerinnen und Bewohnern verspricht jedes Mal ein buntes Angebot an Geschenkideen: von Weihnachts- und Wohndekoration über recycelte Kerzen, gestrickte und gehäkelte Accessoires bis zu Papierkunst. Auch die »Urban Patterns«, die kreative Nähgruppe aus der VIERTEL BOX stellte ihr Können mit selbstdesignten Kleinigkeiten unter Beweis. Ein besonderer Höhepunkt war auch in diesem Jahr das Konzert der Chamisso-Grundschule, das Open-Air direkt vor der VIERTEL BOX stattfand und den Winter-

markt klangvoll eröffnet. Auch der beliebte Event-Schuhputzer war mit dabei. Bei der Aktion »Schuhe putzen für den Guten Zweck« bot er seinen Service auf Spendenbasis für die Initiative LAIB und SEELE im Märkischen Viertel an.

Die Gerichtshöfe – ein Gewerbestandort mit Potenzial

Die Gerichtshöfe sind ein lebendiger Kunst- und Kulturstandort im Besitz der GESOBAU im Ortsteil Gesundbrunnen, Bezirk Mitte. Seit Anfang der 80er Jahre vermietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Räumlichkeiten auch an Kunstschafter. Der Gebäudekomplex Gerichtshöfe besteht derzeit aus 81 Mietwohnungen und 43 Gewerbeeinheiten inklusive der Ateliers (25 Künstlergemeinschaften). Bereits seit mehreren Jahren gibt es seitens der GESOBAU Überlegungen, die Gerichtshöfe zu entwickeln. Hierzu zählt neben der zeitgemäßen Instandsetzung der Wohnhäuser auch eine nachhaltige Nutzung der Höfe.

Das Ergebnis einer im Herbst 2015 beauftragten Machbarkeitsstudie zeigte, dass der Standort der Gerichtshöfe sich ausgezeichnet für »studentisches Wohnen und kreatives Arbeiten« anbietet. In der laufenden Pla-



© GESOBAU AG

Die Gerichthöfe im Gesundbrunnen sind ein lebendiger Kunst- und Kulturstandort.

nungsphase wurden sämtliche Alternativen der künftigen Nutzung des Gebäudekomplexes der Gerichthöfe analysiert. Mit der Errichtung eines ergänzenden Neubaus wäre die GESOBAU in der Lage, insgesamt ca. 150 neue Wohnungen zu errichten und so dem Versorgungsauftrag zu folgen, zusätzlichen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Die Verpflichtung, für den Berliner Wohnungsmarkt rund 100.000 neue kommunale Wohnungen bis zum Jahr 2026 zu errichten, wurde in der gemeinsamen »Road Map« der städtischen Wohnungsunternehmen definiert. Daran knüpfte auch der Bericht »Verteilung des studentischen Wohnens in Berlin« vom Mai 2016 an, die steigende Anzahl von Studenten bei künftigen Projekten zu berücksichtigen und für diese Zielgruppe den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Als städtisches Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag berücksichtigte die GESOBAU allerdings die Einwände der Künstler und Gewerbetreibenden in den Gerichthöfen. Daher hat sich die GESOBAU entschlossen die Modernisierung der Gerichthöfe um zwei Jahre zu verschieben. Der Modernisierungsaufschub der Gerichthöfe resultiert aus zahlreichen Gesprächen und einem engen Austausch mit den Mietern über ihren

Atelier- und Gewerbestandort. Ziel der Gespräche ist es, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Entscheidung der GESOBAU wird von den Mietern begrüßt. Die Verschiebung der baulichen Umsetzung wird nun genutzt, um gemeinsam mit den gewerblichen Mietern optimale Lösungen für ihre Raumnutzung bzw. ihre Standortverlagerung zu entwickeln. Als nächster Schritt wurde vereinbart, dass die Künstler und Gewerbetreibenden ein Gremium benennen, mit dem die GESOBAU gemeinsam in Workshops und Abstimmungsrunden und unter Beteiligung des Bezirkes eine für alle akzeptable Lösung für den Standort Gerichthöfe findet. Diese Workshops werden von einem externen Mediator geleitet, der die Rolle eines neutralen Moderators übernimmt.

Wir gehen davon aus, in den nächsten zwei Jahren eine für alle Beteiligten tragfähige Planung erarbeiten zu können, um im Rahmen der vor allem auch technisch erforderlichen grundsätzlichen Maßnahmen eine optimierte, gemischt genutzte Entwicklung mit zusätzlichem Wohnraum zu realisieren.



© Gewobag

Zum Jahresende 2016 besuchen alle Mieterbeiräte das Wohn!Aktiv-Haus der Gewobag in Reinickendorf.

Teilhabe für gute Nachbarschaften

Partizipationsprojekte der Gewobag AG

Mieterbeiräte beteiligen sich aktiv an Kiezprojekten, wirken als Multiplikatoren im Quartier und tragen erheblich zu guten Nachbarschaften bei. Mehr als 100.000 Menschen aller Altersgruppen und Kulturkreise haben ihr Zuhause bei der Gewobag. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Gewobag ein großes Interesse daran, dass das Zusammenleben in ihren Häusern und Quartieren gut gelingt.

Wo Menschen die Möglichkeit haben, in ihrem Wohnumfeld eigene Ideen einzubringen und umzusetzen, gute Nachbarschaften zu knüpfen, gewinnt der Kiez an Lebensqualität. Deswegen legt die Gewobag seit Jahren großen Wert auf vielfältige Partizipationsmöglichkeiten ihrer Mieterinnen und Mieter. Denn Partizipation ist gleichbedeutend mit dem Engagement der Menschen in ihren Quartieren und das fördert und unterstützt die Gewobag.

Sich zum Mieterbeirat wählen zu lassen, ist eine Möglichkeit, Partizipationsprojekte mit zu initiieren und vielfältig beteiligt zu werden. Mittlerweile engagieren sich bei der Gewobag mehr als 70 ehrenamtliche Mieterinnen und Mieter in 18 Mieterbeiräten. Ein Beispiel von vielen: Vor einiger Zeit kam der Mieterbeirat aus dem

Quartier Charlottenburg-Nord/Paul-Hertz-Siedlung auf die Gewobag zu mit der Idee, gemeinsam mit einer Gruppe von Ehrenamtlichen eine Bücherzelle einzurichten. Die Idee war, in einer alten Telefonzelle Regale einzubauen, Bücher zu sammeln und diese dort zum Ausleihen oder Tauschen anzubieten. Die Gewobag fand die Idee gut und kaufte die Telefonzelle. Eine Schulklasse hat die Patenschaft für dieses Tauschprojekt übernommen und es gibt Erwachsene, die mit den Kindern zusammen die Bücher lesen. Heute wird die Bücherzelle rege genutzt.

In vielen Gewobag-Quartieren sind die Mieterbeiräte Dreh- und Angelpunkte für gemeinsame Aktionen, von denen alle im Kiez profitieren. Zum Beispiel im Rahmen der Kampagne »Gemeinsam für einen schönen Kiez«,



Mieterbeiräte besichtigen ein Treppenhaus, das von Graffiti-Künstlern gestaltet wurde, im Mühlenviertel.

bei der übers Jahr und über Berlin verteilt ein bunter Strauß an Mitmachaktionen organisiert wird.

Mieterbeiräte brauchen Räume, Struktur und Verstärkung, damit sie erfolgreich mitgestalten können. Deswegen hat die Gewobag Formate entwickelt mit dem Ziel, Mieterbeiräte mit Hilfe von regelmäßigen Veranstaltungen, Workshops und Fortbildungsprogrammen bei ihrem Engagement zu unterstützen. Themen der Weiterbildungsangebote sind u.a. Gruppendynamik, multikulturelles Zusammenleben, Kommunikation und Konfliktmanagement. »Da haben wir enorm viel gelernt«, sagte eine der Teilnehmerinnen eines Workshops, »für unsere Arbeit, aber auch für uns persönlich.« Einmal im Jahr lädt die Gewobag die Mieterbeiräte zu einem Neujahrsempfang ein, um über Pläne und Vorhaben des Unternehmens zu informieren; mit einem Jahresabschlusstreffen sagt die Gewobag »Danke«. Die Mieterbeiräte sollen wissen, dass ihre Ideen und ihr Engagement wertgeschätzt werden.

Mit dieser Unterstützung im Hintergrund schaffen es die Mieterbeiräte, Nachbarn, Freunde und Bekannte zu begeistern. Die ersten zehn Aktiven zusammenzutrommeln, ist oft schwer. Aber dann entsteht ein Sog und die

Leute sagen: »Ich möchte auch dabei sein.« Und genau das möchte die Gewobag erreichen. So sind die zahlreichen Kiezzstuben mit einem immer größeren Angebot an Orten des Austausches und der Partizipation geworden – vom Sprachunterricht über Nachhilfestunden bis zu Skatgruppen wie im Schöneberger Steinmetzkiez reicht die Vielfalt. Oder auch Projekte – die Museumswohnung in Haselhorst bietet beispielsweise Ehrenamtlichen die Möglichkeit, Gästen die Geschichte dieser historisch bedeutenden Siedlung aus der Weimarer Republik zu vermitteln. Am Beispiel einer in ihrer ursprünglichen Form erhaltenen Wohnung aus den 30er Jahren.

Gewobag fördert Partizipation mit dem Pilot-Projekt »Kiezzgeld«

Lucia Peinado Metsch war die Erste, die beim »Kiezzgeld« der Gewobag zugegriffen hat, nachdem sie über Faltblätter und Aushänge auf das Pilotprojekt im Gewobag-Kiez Wassertorkiez aufmerksam geworden war. Ihren Kiez und seine Bewohner kennt die Malerin besser als viele andere. Als Künstlerin hat sie mit vielen Anwohnern Kontakt, sie kooperiert mit dem Mehrgenerationenhaus vor Ort und bereichert den Kreuzberger Stadtteil vor allem mit ihren Malangeboten. Bislang zog sie



© Gewobag

**Frühjahrsaktion »Unser Kiez soll schöner werden«
mit Mieterbeirat, Mietern und Gewobag-Mitarbeitern.**

mit einer »mobilen Malwand« umher und die Kinder folgten ihr. Dank der bewilligten Mittel im Rahmen des Kiezzgeld-Projektes verfügt sie nun zusätzlich über eine Malwand, die man fest installieren kann. Sie wird sich im Durchgang zwischen zwei Gewobag-Häusern neben der Kiezzstube befinden. Mit der festinstallierten Malwand stehen nun auch die Wochentage und der Ort für ihre Malangebote für Kinder und Erwachsene fest.

2016 startete die Gewobag mit diesem Pilotprojekt in zwei Gewobag-Quartieren, neben dem Wassertorkiez können sich auch Gewobag-Mieter im Quartier Falkenseer Chaussee mit eigenen Ideen um finanzielle Unterstützung bewerben. Ob Bouleplatz, gemeinschaftlich gepflegte Blumenbeete oder eine Tischtennisplatte für die Nachbarschaft: Das Kiezzgeld hilft, damit kleine Träume Wirklichkeit werden. Das stärkt gute Nachbarschaften. Eine Jury aus Mieterbeirat und Gewobag-Mitarbeitern entscheidet über die Mittelvergabe. Fortsetzung folgt.

Partizipationsprojekt Offene Familienwohnung

Mehr als 4.000 Wohnungen verwaltet die Gewobag im Falkenhagener Feld, in Spandau insgesamt sind es rund 13.400 Wohnungen. Seit Jahren besteht ein intensiver Austausch mit allen Akteuren vor Ort – vom Bezirksamt,

über soziale Träger wie casablanca gGmbH bis hin zu den Verantwortlichen in den Quartiersmanagement-Gebieten. Denn viele Aufgaben sind nur gemeinsam zu bewältigen: zum Beispiel, wenn es um den Schutz von Kindern gegen Gewalt und Missbrauch geht. Die Gewobag war einer der Initiatoren der Gemeinschaftsinitiative »Familien Stärken« im Falkenhagener Feld. Zentrales Projekt der insgesamt elf Kooperationspartner: die Eröffnung und Ausgestaltung der »Offenen Familienwohnung« im Falkenhagener Feld. Dort war es die Jahre zuvor zu Gewalttaten gegenüber Kindern und Jugendlichen gekommen. 2016 wurde die »Offene Familienwohnung« im Gewobag-Bestand eröffnet und wird vom ersten Tag an von den Kindern aus der Nachbarschaft als Ort zum Spielen, Lernen, Austausch und zur Unterstützung intensiv genutzt. Auch Eltern bekommen hier Rat. Einige befinden sich in prekären Lebensverhältnissen und greifen gerne auf die Beratungsangebote zurück.

Kulturelle Teilhabe: »Abenteuer Oper!« bringt Kinder und Senioren spielerisch zusammen

Nicht jedes Kind, nicht jeder Jugendliche kommt durch das eigene Elternhaus oder die Schule in Kontakt mit der »Hochkultur« – einmal eine Kinderoper zu erleben oder über die Schwelle eines modernen Museums zu



© Gewobag

Workshop-Kooperation der Stiftung Berliner Leben und der Komischen Oper Berlin: Schülerinnen der Otto-Wels-Grundschule bei der Aufführung der einstudierten Kinderoper »Das Gespenst von Canterbury«.

gehen, das würde für viele junge Menschen in der Stadt eine verschlossene Welt bleiben. Deswegen ist die kulturelle Bildung eines der zentralen Anliegen der Stiftung Berliner Leben, welche 2013 von der Gewobag gegründet wurde. Eines der Leuchtturmprojekte der Stiftung ist das generationenübergreifende Projekt »Abenteuer Oper!« in Kooperation mit der Komischen Oper Berlin. Das Ziel: Jung und Alt kulturelle Teilhabe zu ermöglichen. Für viele ist das ein unvergessliches Erlebnis, das mit nichts vergleichbar ist. 470 Menschen, jung und alt, haben seit 2009 an Workshops teilgenommen. Eine der zahlreichen Stimmen begeisterter Senioren: »Ich hoffe, dass ich nächstes Jahr noch lebe. Dann möchte ich wieder dabei sein und noch einmal Szenen einer Oper mit den Kindern einstudieren.« Wer einmal selbst in die Rolle des Peter Pan geschlüpft ist oder Frau Holle nachgespielt hat, der weiß: Das Opernbühnengeschehen ist doch nicht so weit weg vom eigenen Leben. Denn die Geschichten und Gefühle, aus denen die Opernstoffe

gewebt sind, gibt es im wahren Leben eines jeden. Der Abstand zwischen eigenem Alltag und dem Bühnengeschehen ist viel kleiner als gedacht.

Für viele Grundschülerinnen und Grundschüler ist das Einstudieren von Szenen aus Kinderoperen zudem eine Form der Sprachförderung, vor allem aber können sie sich und alle anderen einmal ganz anders erleben: jenseits des Schulunterrichts, der Schulnoten. Sie entdecken eigene Fähigkeiten und erweitern ihren Horizont. Kulturelle Partizipation ist das Tor zu neuen Erfahrungen, die das Leben bereichern und das Selbstwertgefühl stärken. Wer stolz und stark ist, wer die Chance hat, seine eigenen Stärken zu erleben, der hat Abwertung anderen gegenüber nicht nötig. Insofern ist kulturelle Partizipation auch immer ein Beitrag für einen respektvollen Umgang miteinander und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.



© die Baupiloten BDA

»Straße am Flugplatz« – ein Wohnquartier konsequent am sozialen Gedanken der Nachbarschaft konzipiert.

Neue Nachbarschaften in der Nachbarschaft

Bürgerbeteiligung bei der HOWOGE

Seit Beginn ihrer Neubauoffensive hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH rund 1.000 Mietwohnungen errichtet, rund 2.400 Wohnungen sind aktuell im Bau. Dabei entwickelt das Unternehmen Kieze und Quartiere weiter, sodass auch in bereits bestehenden Nachbarschaften neuer Wohnraum entsteht. Aber nur wenn sich der Neubau harmonisch in die Kiezstruktur einordnet, können funktionierende Nachbarschaften entstehen.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der HOWOGE, die interessierte Anwohnerschaft frühzeitig in die Planung von Neubauvorhaben oder die Gestaltung von Freiflächen einzubeziehen. Mit ihren Verfahren der Bürgerbeteiligung ist das Unternehmen von Anfang an im Dialog mit den Anwohnern, zum Teil weit über das gesetzliche Maß hinaus.

Neben der Beteiligung der Bürger im Rahmen von Neubauvorhaben ist auch der Dialog mit Mietern bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bestand sowie der Weiterentwicklung von Service-Angeboten wichtig. Auf der Grundlage regelmäßiger Mieterbefragungen reagiert das Unternehmen zielgenau auf individuelle Wünsche der Bewohner.

Anschauliche Beispiele für eine gelungene Beteiligung von Anwohnern und Mietern sind das Bauvorhaben »Straße am Flugplatz« in Treptow-Köpenick, die Gestaltung des Stefan-Heym-Platzes und die Umsetzung eines altersgerechten Stadtquartiers in Lichtenberg.

Quartiersentwicklung in der Straße am Flugplatz

Für das Projekt »Straße am Flugplatz« im städtebaulichen Entwicklungsbereich Adlershof hat die HOWOGE die dortige Nachbarschaft früh in den Planungsprozess eingebunden. Hier soll auf vormals industriell genutzten Flächen ein nachhaltiges Wohnquartier entwickelt werden. Im Rahmen einer »städtebaulichen Ideenwerkstatt« sollten von Anfang an die Voraussetzungen für die Herausbildung einer gemeinsamen Identität der gewachsenen Nachbarschaft und den neuen Bewohnern



© giencke mattelig landschaftsarchitektur

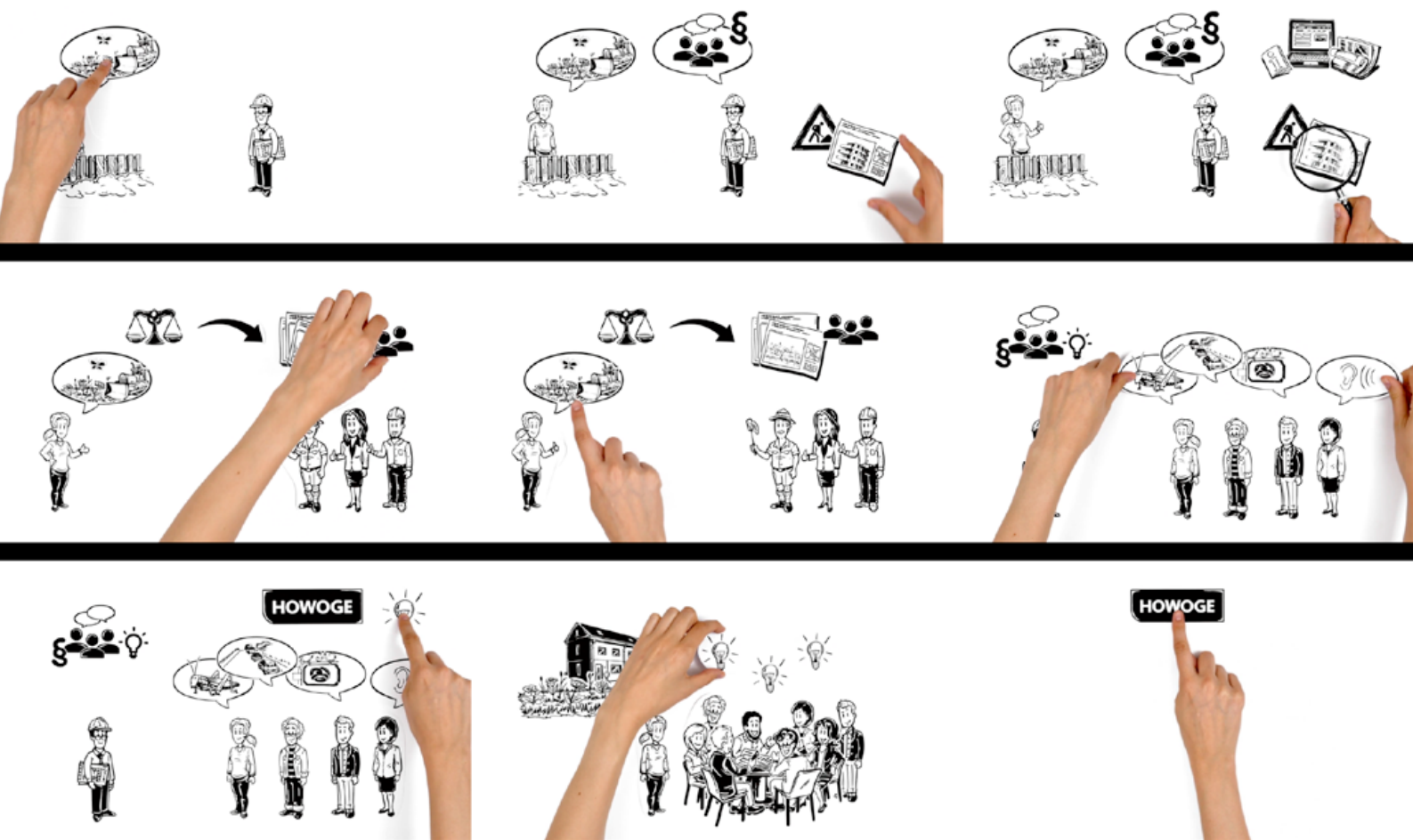
»Ein moderner Entwurf, der alle Bürgerwünsche erfüllt und einen Ort für ein vielfältiges Lichtenberg schafft – ein wirklicher Platz für alle!« (Zitat eines Anwohners zum Siegerentwurf).

geschaffen werden. Drei Planungsbüros entwickelten verschiedene städtebauliche Entwürfe, die in einem offenen Werkstattverfahren präsentiert und gemeinsam mit interessierten Bürgern diskutiert und weiterentwickelt wurden. Im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung erhielten die Bürger sodann die Möglichkeit, ihren persönlichen Favoriten zu nominieren. Ein Gremium, bestehend aus unabhängigen Architekten und Stadtplanern sowie den Vertretern der beteiligten Institutionen, wählte schließlich unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Werkstatt-Terminen und des Bürgervotums den überzeugendsten Entwurf. Dieser folgt der Idee der Vernetzung und überzeugt durch sein nachhaltiges städtebauliches Gesamtkonzept: Die Wohngebäude sind konsequent aus dem sozialen Gedanken der Nachbarschaft entwickelt und gruppieren sich um fünf durchgrünte Innenhöfe, um die Bildung von Hofgemeinschaften zu fördern. Öffentliche Plätze ermöglichen den Kontakt und Übergang zur vorhandenen Nachbarschaft. Die innere Erschließung wird als shared space (»gemeinsam genutzter Raum«) gestaltet: Fuß- und Radwege durchkreuzen das autofreie Quartier und vernetzen es mit der Umgebung und dem Landschaftspark Johannisthal. Die HOWOGE bietet in Erfüllung ih-

res Auftrages als kommunales Wohnungsunternehmen auch hier bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung an und wird durch aktives Kiezmanagement ein nachhaltiges und lebenswertes Viertel schaffen.

Gestaltung des Stefan-Heym-Platzes

Um den Lichtenberger Rathauspark entwickelt die HOWOGE ein neues Wohn- und Geschäftsviertel – das »Quartier am Rathauspark«. Im Zuge der geplanten Neubebauung der Frankfurter Allee 135 entsteht ein Gebäudekomplex mit 215 Wohneinheiten sowie Gewerbe- und Büroflächen, gleichzeitig wird der Stefan-Heym-Platz neugestaltet. Da der Platz ein gern genutzter Identifikationsort der ansässigen Bevölkerung ist, hat die HOWOGE ein Beteiligungsverfahren mit den Anwohnern durchgeführt. Anfang 2015 wurde die Nachbarschaft aus dem Umfeld der Frankfurter Allee 135 eingeladen, ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Stefan-Heym-Platzes einzubringen. Eine daraus entstandene Arbeitsgruppe entwickelte in Workshops verschiedene Ideen zur Funktion und Gestaltung dieses Ortes sowie zu möglichen Baumaterialien.



© HOWOGE

Dialog und Information sind der Schlüssel für eine nachhaltige Bürgerbeteiligung.

Gleichzeitig wurden Ideen für die Fassadengestaltung und spätere Nutzungen im Erdgeschoss der geplanten Gebäude aufgenommen, da der Stefan-Heym-Platz auch Gestaltungsgrundlage für den Neubau wird. Inspiration erhielten die Teilnehmer der Arbeitsgruppe durch die Besichtigung anderer öffentlicher Plätze der Stadt und den Blick auf Leben und Wirken des Namensgebers. Auf einem Anwohnerfest wurden konkrete Potenziale aufgezeigt und weitere Interessierte konnten sich informieren und an dem Vorhaben teilhaben.

Die wichtigsten Ergebnisse der Bürgerbeteiligung: Der Stefan-Heym-Platz soll als grüner Ort zum Verweilen einladen, barrierefrei sein und sich in seiner Nutzung für alle Generationen eignen. Die Resultate sind in die Aufgabenstellung für fünf Landschaftsarchitekturbüros eingeflossen, die in einem konkurrierenden Gutachterverfahren Entwürfe für die Neugestaltung des Platzes erarbeitet haben. Der zur Umsetzung empfohlene Siegerentwurf wurde unter Einbezug des Votums der Anwohner von einem Entscheidungsgremium ermittelt, dem auch stimmberechtigte Vertreter der Anwohnerschaft angehörten.

Bürgerbeteiligung in drei Minuten erklärt

Der Dialog mit den Anwohnern ist ein wichtiger Bestandteil bei der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Planung von Bauvorhaben sowie die Verfahren der Bürgerbeteiligung sind jedoch komplexe Vorgänge, die von Laien kaum zu durchdringen sind. Vor diesem Hintergrund hat die HOWOGE einen Erklärfilm zum Thema Bürgerbeteiligung produziert. In nur drei Minuten wird hier an einem konkreten Beispiel u.a. erläutert wie ein Bebauungsplanverfahren abläuft, welche Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung es bei der HOWOGE gibt und wie Bürger ihre Ideen aktiv in ein Neubauvorhaben einbringen können → www.howoge.de/erklaeerfilm



© Klaus Dombrowsky

In der Lichtenberger Mellenseestraße sind 83 altersgerechte Wohnungen sowie eine Senioren-WG entstanden.

Altersgerechtes Stadtquartier für 11.000 Mieter in Berlin-Lichtenberg

Das HOWOGE-Einzugsgebiet rund um den Tierpark Friedrichsfelde umfasst rund 6.000 Wohnungen. Mit einem Durchschnittsalter von über 60 Jahren ist dies der Kiez mit der ältesten Mieterschaft im Bestand des Unternehmens. Um diesen demografischen Faktor aktiv zu berücksichtigen und ein seniorengerechtes Stadtquartier zu schaffen, hat die HOWOGE zunächst eine Umfrage unter 1.500 Mietern im Quartier durchgeführt, um Ansatzpunkte für die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zu identifizieren.

Im Mittelpunkt standen die Fragen, auf welche Dienstleistungen und baulichen Voraussetzungen die Bewohner im Alter Wert legen, welche Wohnformen präferiert werden und welche Angebote es im näheren Umfeld geben sollte. Rund 90 Prozent der über 60-Jährigen wollten demnach im Alter in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Vor diesem Hintergrund waren generell Barriere- und Bewegungsfreiheit für die Mieter maßgebliche Punkte. Darüber hinaus wünschten sich die Befragten mehr Beratungs- und Serviceangebote für Senioren.

Auf Basis dieser Erkenntnisse errichtete die HOWOGE im Quartier 83 neue Seniorenwohnungen sowie eine Senioren-WG und baut die Barrierefreiheit sukzessive aus. In den Wohnungen selbst werden spezifische Umbauten wie beispielsweise die Anbringung von Haltegriffen individuell und bedarfsgerecht in Abstimmung mit den Mietern vorgenommen.

Bei allen Fragen zu sozialen und pflegerischen Belangen sowie bei der Vermittlung von Angeboten wie Pflegedienst oder Haushaltshilfe unterstützen nun die Sozialkoordinatoren des »Quartierszentrums Am Tierpark« der gemeinnützigen ProCurand ambulante Pflege GmbH. Wie in allen anderen Beständen der HOWOGE stehen auch im Quartier Am Tierpark älteren und gesundheitlich eingeschränkten Mietern die Kiezhelfer des Unternehmens kostenlos zur Seite und unterstützen sie bei kleinen Reparaturen, Behördengängen oder beim Einkaufen – ein Service, der ebenfalls auf eine Mieterumfrage zurückzuführen ist und der Ende 2016 mit dem Inklusionspreis des Bezirks Lichtenberg ausgezeichnet wurde.



© BE Berlin GmbH

406 neue Wohnungen der STADT UND LAND in Altglienicke.

Akzeptanz für Neubauvorhaben erhöhen

Frühzeitige Information und Beteiligung bei der STADT UND LAND

Im Bezirk Treptow-Köpenick entstehen im Ortsteil Altglienicke mehr als 400 neue Wohnungen. Das Neubauvorhaben soll behutsam in die bestehenden vorstädtischen Strukturen eingegliedert werden. Die STADT UND LAND beteiligte hierzu frühzeitig die Anwohnerinnen und Anwohner über die gesetzlichen Vorgaben hinaus am gesamten Planungsverfahren und berücksichtigte Anmerkungen und Wünsche.

Zwischen Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße entstehen auf einem rund fünf Hektar großen Grundstück 406 neue Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 28.000 Quadratmeter Mietfläche. Vorgesehen sind ober- und unterirdische Stellplätze, ein öffentlicher Spielplatz, eine Kindertagespflege und Flächen für drei Kleingewerbe.

Die Besonderheit dieses Standorts besteht darin, dass das Grundstück in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung liegt. Um mögliche Ängste und Bedenken in der umliegenden Anliegerschaft gar nicht erst aufkommen zu lassen, informierte die STADT UND LAND frühzeitig über das Bauvorhaben. Auch in der Planung wurde das örtliche Umfeld berücksichtigt. Das neue Quartier passt sich der Umgebung durch eine auf-

gelockerte Bauweise aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, zum Teil mit Staffelgeschossen, an. Die Ausbildung eines zentralen Angers mit Gemeinschaftsflächen und die kleinteilige Adressbildung fügen sich gut in das städtebauliche Umfeld ein. Jeweils drei Gebäude bilden dabei eine Hofgruppe. Einheit und Vielfalt, Zusammenhang und Individualität sollen die äußere Gestalt und damit das zukünftige Straßenbild prägen. Die Vorentwürfe für das neue Wohnquartier wurden öffentlich ausgestellt, sodass die Planungen vor Ort frühzeitig bekannt gemacht wurden.

Die Rückäußerungen im Rahmen dieser freiwilligen Anwohnerbeteiligung flossen ebenso in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ein wie weitere Anregungen aus dem direkten Dialog mit Anwohnerinnen und



Auf dem Grundstück Späthstraße Ecke Chris-Gueffroy-Allee baut die STADT UND LAND Wohnungen in modularer Bauweise, die in der Erstnutzung von Geflüchteten bewohnt werden.

Anwohnern, dem Bezirksamt und weiteren Interessierten. Seitdem werden die Anlieger regelmäßig über die anstehenden Maßnahmen informiert.

Die frühzeitige Beteiligung ermöglichte eine kurze und reibungslose Planungsphase: Im August 2016 wurde zwischen der STADT UND LAND und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte kurze Zeit später und die Vorbereitung des umfangreichen Neubauprojektes konnte noch 2016 begonnen werden. Der Baubeginn soll im Sommer 2017 erfolgen, ab 2019 werden die neuen Wohnungen vermietet.

Neubauwohnungen bieten Wohnraum für Geflüchtete

Städtische Wohnungsbauunternehmen haben den gesellschaftlichen Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von Wohnunterkünften für Geflüchtete. Dieses Thema wird in der umliegenden Anwohnerschaft oft kontrovers diskutiert, gerade deshalb ist die frühzeitige Einbindung in das jeweilige Bauprojekt sinnvoll und notwendig.

Zu den verschiedenen Kooperationsverträgen der STADT UND LAND zur Wohnraumversorgung ist seit 2015 auch die Erstbelegung von Neubauwohnungen durch Geflüchtete hinzugekommen. An zwei Standorten im Bezirk Treptow-Köpenick plant das Unternehmen konkret die Errichtung entsprechender Wohnungen.

Zur Einbindung der Anwohnerschaft am Standort Späthstraße wurde eine Informationsveranstaltung in der Evangelischen Kirchengemeinde Baumschulenweg durchgeführt. Neben Vertretern der STADT UND LAND, des Bezirks, des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) und der Polizei nahmen auch Quartiersakteure von Schulen, Kitas und anderen örtlichen Einrichtungen teil. Die Planung des Neubauvorhabens wurde ausführlich dargestellt und anschließend unter professioneller Moderation intensiv diskutiert. Die Einladung der Anwohnerschaft erfolgte persönlich und adressbezogen, um sicherzustellen, dass nur »betroffene« Menschen teilnehmen und keine potenziellen Störer aus anderen Quartieren, die das Thema für ihre Agitation nutzen wollen, mit dem Standort aber nichts zu tun haben.



© STADT UND LAND

Von 2013 bis 2018 ist die John-Locke-Siedlung das größte Sanierungsprojekt und damit ein wesentlicher Investitionsschwerpunkt der STADT UND LAND.

Die Veranstaltung war Auftakt einer kontinuierlichen Information der Anwohnerinnen und Anwohner über die laufenden Entwicklungen. Im Rahmen der Anmeldung und der Durchführung wurde den Interessierten angeboten, ihre E-Mail-Adressen zu hinterlegen. Die bei der Veranstaltung gestellten Fragen sowie die erteilten Antworten wurden verschriftlicht und allen Interessierten im Nachgang geschickt. Die beschrittene Form der Information und Beteiligung wird fortgesetzt und der Adressatenkreis sukzessive ausgebaut.

Aufgrund der positiven Erfahrungen wird die STADT UND LAND auch bei anderen Bauvorhaben frühzeitig in den Dialog mit den Anwohnerinnen und Anwohnern im unmittelbaren, aber auch im weiteren Umfeld treten, um die Akzeptanz für die Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums zu erzeugen bzw. zu steigern.

Aktive Mieterkommunikation stärkt Verständnis bei Sanierungen

Umfangreiche Sanierungen sind für die Mieter mit Einschränkungen, Baulärm, Schmutz, Auszugstagen, Räumarbeiten und längeren Wegen bei der Müllentsorgung – und anschließend mit Mieterhöhungen – verbunden. Durch frühzeitige Information und Einbin-

dung der Mieter gelingt es der STADT UND LAND, sie auch bei umfangreichen Sanierungsvorhaben mitzunehmen.

Die John-Locke-Siedlung entstand in den 1960er Jahren als eines der größten Wohnbauprojekte im Südwesten Berlins. Die Siedlung bildet von 2013 bis 2019 einen Sanierungsschwerpunkt der STADT UND LAND. 1.604 der rund 1.800 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten werden für rund 85 Millionen Euro komplett saniert. Dazu werden unter anderem die Fassaden und Kellerdecken gedämmt, Dächer, Balkone und Aufzüge instandgesetzt, die Bäder saniert sowie alte Fenster ausgetauscht.

Die Baumaßnahmen führen zur Verhüllung der Gebäude für die Fassadenarbeiten, zu Auszugswochen während der Asbestsanierung und zur eingeschränkten Nutzbarkeit der Keller und Treppenhäuser – und damit zu einer erheblichen Belastung der Mieterinnen und Mieter. Zudem sind Anschlussarbeiten in den Küchen und Bädern erforderlich, die Müllabwurfschächte wurden geschlossen und die Müllstandsflächen dem Bedarf entsprechend geändert. Rund 4.000, meist ältere Mieterinnen und Mieter sind von der Sanierung betroffen.



© STADT UND LAND

Info-Container Sanierung John-Locke-Hochhaus

Die Mieter wurden durch eine kontinuierliche kommunikative Begleitung während des gesamten Projektes von der Notwendigkeit der Sanierung überzeugt. Ihnen einen konkreten Ausblick auf die Zukunft ihrer Wohnungen und der Siedlung zu geben, war dabei ganz wesentlich. So wurde der Mieterbeirat frühzeitig in die Planungen einbezogen und ein Sanierungsbeauftragter benannt.

Neben dem Sanierungsbüro mit regelmäßigen Mietersprechstunden richtete die STADT UND LAND vor Ort einen Info-Container ein, in dem sich die Mieterinnen und Mieter über die Sanierungspläne und die künftige Ausstattung der Wohnungen informieren können. Sozialarbeiter der SOPHIA Berlin GmbH führten mindestens einmal, oft mehrfach, persönliche Gespräche mit allen Mietern. Flankiert wurden diese Maßnahmen zusätzlich durch Mieterinformationen und -aushänge, eine eigens eingerichtete Bauzeitung, regelmäßige Informationen in Mieterzeitung, eine deutlich erhöhte Präsenz der Mitarbeiter vor Ort sowie ein großes Mieterfest (»Bergfest«) nach Sanierung der Hälfte aller Wohnungen.



Großes Interesse auf beiden Seiten: WBM-Mieterschaft und Geflüchtete treffen sich in der WBM-Oase.

Patenschaften, Stadtoasen, Neubau

Partizipative Quartiersentwicklung der WBM

Die wachsende Stadt birgt viele Herausforderungen für die Quartiersentwicklung. Diesen stellt sich die WBM mit ganzheitlich angelegten Konzepten, die Mensch, Stadt und Umwelt in Balance bringen. Entscheidend ist das Miteinander. Die Beteiligung der Menschen im Kiez reicht dabei von Patenschaften für Nachbarn mit Fluchthintergrund, über das partizipative Stadtgärtnern bis hin zur Bürgerbeteiligung bei Neubauprojekten.

Kamen 2015 noch etwa 55.000 Asylsuchende nach Berlin, waren es 2016 noch rund 17.000. Die adäquate Unterbringung stellte die Hauptstadt angesichts des knappen Wohnraums vor eine große Herausforderung. Die städtischen Wohnungsunternehmen übernehmen bei der Wohnraumversorgung eine tragende Rolle. Auch die WBM konnte Menschen mit Fluchthintergrund mit regulärem Wohnraum versorgen, sie wurden zu neuen Nachbarn der Bestandsmieter. Gemeinsam mit der angestammten Bewohnerschaft im Kiez möchte die WBM den neu Angekommenen den Einstieg in den Berliner Alltag erleichtern. Dazu wurde das Projekt »Hallo neue Nachbarn« ins Leben gerufen, eine Kooperation des HVD, der WBM – und natürlich der Mieterschaft in den Beständen des Wohnungsunternehmens.

Ziel der Patenschaften ist es, Sprachbarrieren zu überwinden, Hilfe in Alltagsfragen zu bieten und nachbarschaftlichen Austausch zu fördern. Für die Patenschaftskoordinatorin Katja Labidi vom HVD wurde im WBM-Mieterservice ein Büro mit wöchentlichen Beratungszeiten eingerichtet. Zentral am Alexanderplatz gelegen und barrierefrei erreichbar bieten die offenen Sprechstunden ideale Voraussetzungen für ehrenamtliche Helfer*innen und Interessierte, sich zu informieren. Das Projekt weckt bei vielen WBM-Mietern großes Interesse. Bereits kurz nach Start von »Hallo neue Nachbarn« konnten erfolgreich erste Patenschaften zwischen den Mietern mit Fluchthintergrund und Bestandsmietern der WBM sowie anderen ehrenamtlich Tätigen vermittelt werden. Aufgrund des Erfolges soll das Projekt auch weiterhin ausgebaut werden.



Gemeinsam anpacken für mehr Grün am Ostkreuz:
Startschuss für den Mietergarten Dossestraße.

Workshops mit geschultem Personal des HVD sowie regelmäßige Reflektionstreffen unterstützen die Patinnen und Paten bei ihrer Aufgabe und helfen dabei, optimal auf die Bedürfnisse der Patenschaftsnehmer*innen einzugehen.

»Hallo neue Nachbarn« ist dabei nicht nur auf die WBM-Mieterschaft beschränkt. Alle Berlinerinnen und Berliner sind eingeladen, gemeinsam mit dem HVD und der WBM »Hallo« zu sagen – für eine bunte Hauptstadt, in der alle willkommen sind.

Infos für alle Interessierten

WBM Mieterservice
Karl-Liebknecht-Straße 7
10178 Berlin

Öffnungszeiten

Mi 13.00 – 17.00 Uhr (oder nach Vereinbarung)

Grün denken, grün handeln: Partizipative Mietergärten

Urban Gardening zeigt, dass sich Stadtbewohner nach grünen Orten der Ruhe und Erholung, nach Gemeinschaft und bewusstem, natürlichem Leben sehnen. Im Rahmen des WBM Konzept Grün fördert die WBM Mietergärten nicht nur zur Aufwertung des Wohnumfeldes. »Grüne StadtOasen« in Eigenregie geben den Bewohnern Gestaltungsspielräume, stiften Gemeinschaft und fördern so die Bindung an das Quartier.

Das WBM Projekt »Grüne StadtOasen« ist ein Baustein im Rahmen des nachhaltigen Unternehmenskonzeptes »Grün denken, grün handeln«. Solche Grünräume in hoch verdichteten Innenstadt-Quartieren bedeuten mehr Lebensqualität und Erholung, sind aber auch Plattform für eine gute Nachbarschaft und bieten die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen. Ob Mitarbeitergärten im Unternehmen oder Mietergärten im Kiez – es gibt viele gute Ansätze, grüne StadtOasen zu gestalten. Das Projekt basiert auf Eigeninitiative, dem Willen, seinen grünen Daumen einzubringen, einer bei Bedarf auch kontinuierlichen fachlichen Beratung und Betreuung durch Landschaftsarchitekten und Institutionen wie die Grüne Liga e.V. Auch der rechtliche Rahmen wie



**Gemeinsame Quartiersentwicklung:
Workshop zur Grünanlagengestaltung im Quartier um die Krautstraße**

Planungssicherheit oder die Kostenübernahme für Gießwasser durch die WBM wird bei jedem Projekt von vornherein geklärt. Erste Gärten in zentralen Quartieren wie am Hackeschen Markt oder nahe dem Ostkreuz wurden realisiert. Bemerkenswert ist die hohe Identifikation aller Beteiligten.

Es entstehen kleine Communities, die Mietergärten sind Treff und Ort für Gespräche, Nachbarschaftshilfe und kleine Feste. Neben diesen gesellschaftlichen Aspekten werten sie auch auf sympathische Weise ihr Umfeld auf.

Der Mitarbeiter-Garten der WBM war ein erster Testlauf, er wurde der Mieterschaft beim Langen Tag der Stadt-Natur 2014 erstmals präsentiert. Das Interesse ist seither ungebrochen. Als Pilotprojekt startete die WBM Ende 2014 mit der Planung für den Mietergarten »Rosi« – im Zuge einer energetischen Sanierung in der Rosenthaler Straße am Hackeschen Markt. Eine Kita in der Chausseestraße hat nach dem Konzept WBMOase ihren eigenen Garten in Kooperation mit den Prinzessinnengärten und viel Elterninitiative bereits realisiert. Weitere MieterOasen entstanden in der Griebenow- und der Dossestraße mitten in Berlin. Weitere Anfragen liegen vor.

Die WBM hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern die Quartiere zu gestalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere in den innerstädtischen Quartieren und durch die voranschreitenden Neubauprogramme haben solche grünen Oasen einen hohen Stellenwert. Im Sinne der Partizipation bieten Mietergärten gerade bei Neubauprojekten ein hohes Potenzial für Akzeptanz und Identifikation – sie sind eine ideale Plattform, um Bewohner und alle anderen Beteiligten aktiv mit einzubinden. Besonders wichtig ist der WBM daher bei der Umsetzung ihres Konzeptes »Grün denken, grün handeln« die Mitsprache der Mieterschaft bei der Gestaltung der gesamten Außenanlagen im Kontext der Nachverdichtung.

Quartiersentwicklung und Neubau Beteiligung schafft Mehrwerte

Auf Initiative der WBM wurde im August 2015 der erste »Runde Tisch Stadtentwicklung Friedrichshain« ins Leben gerufen. Dieser dient als proaktive Kommunikationsplattform zur Klärung von Grundsatzfragen bezüglich potenzieller Neubauten im Rahmen einer nachhaltigen, umweltgerechten Stadtentwicklung. Der Runde Tisch konzentrierte sich auf das Ende 2015 in das Programm Stadtumbau und Soziale Stadt (ISEK) aufgenommene Friedrichshain-West.



Friedrichshain-West: Analyse Qualifizierung grüne Infrastruktur.

Die Potenzialanalyse nach § 34 BauGB zu Neubauten für die WBM in Friedrichshain-West ergab 37 mögliche Standorte. Es handelt sich hierbei um mögliche Ergänzungsbauten in Form von Punkthochhäusern, deren Kubatur von einem Architektenteam im Kontext der bestehenden Architektur definiert wurde. Sie können sehr gut in die bestehenden, gewachsenen Quartiere eingefügt werden und benötigen eine geringe Freifläche. Durch eine Wiederholung dieser Art von Baukörpern entsteht eine wiedererkennbare und übergreifende architektonische Handschrift, die typisch ist für Quartiere der DDR-Moderne wie in Friedrichshain-West.

Diese bedeutenden Veränderungen in den Quartieren sollten gemeinsam mit den Menschen im Kiez entwickelt werden. Der daraufhin initiierte Runde Tisch brachte Vertreter aus der Mieterschaft Friedrichshain, dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, dem Senat mit der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und dem Neubaubeauftragten Frank Bielka, der Hermann Henselmann Stiftung, Architekten und der WBM zusammen. Je nach Themenschwerpunkt variierte in den darauf folgenden Runden die personelle Besetzung. Auch die Meinung der Nachbarn, Anrainer und weiterer Betroffener sollten vertreten sein.

Kernthemen des Runden Tisches waren die Entstehung neuen Wohnraums und die damit zusammenhängende Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in den gewachsenen Quartieren der DDR-Moderne. Für den standortbezogenen Dialog richtete die WBM zusätzliche Foren für Mieter, Anrainer und andere Beteiligte ein, um diese aktiv in den Planungsprozess einbringen zu können. Nach einer ersten Prüfung wurde die Anzahl der Punkthochhäuser von 37 auf 20 Standorte inklusive den Bezirksgrundstücken reduziert – auf WBM-eigenen Grundstücken könnten demnach 15 Gebäude entstehen, was in den Quartieren einem Zuwachs von ca. 900 Berliner*innen entspricht.

In einem weiteren Schritt wurden übergreifende, stadtplanerische Parameter konkret formuliert, die das gesamte Areal Friedrichshain-West einbeziehen. Die WBM ließ in Abstimmung mit der Anwohnerinitiative und den Mitgliedern des Runden Tisches zusätzliche freiwillige Gutachten zu Themen wie Klima, Schall, Verschattung, Fauna, Verkehr/Parkplätze, Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Seniorenstätten und Grünanlagen anfertigen. In 2016 fand der Runde Tisch vier Mal statt. Daneben wurde auch direkt vor Ort gehandelt: Neben wöchentlichen Sprechstunden für die Nachbarschaft um das Bauvorhaben Krautstraße wurden verschiedenen Workshops veranstaltet, u. a. zum Thema Gestaltung der Außenanlagen. Im Frühjahr 2016 organisierte die WBM eine Ausstellung zum Neubauprojekt Krautstraße – die Geschäftsführung der WBM und die Architekt*innen stellten sich den Fragen der Gäste. Aufkommende Anregungen und Kritik wurden gesammelt, flossen in die weiteren Planungen ein und wurden am Runden Tisch diskutiert. Alle Details werden transparent auf einer eigens eingerichteten Webseite dokumentiert. Auch konkrete Ergebnisse liegen vor: So konnte etwa ein Konsens für die Lage der Punkthochhäuser in der Krautstraße gefunden werden. Die Mitglieder des »Runden Tisches Stadtplanung Friedrichshain-West« sind sich darüber einig, dass sowohl ein objektbezogenes als auch ein übergreifendes Neubau-Planungsverfahren eine gute Basis zur Entwicklung und Umsetzung des Neubauprogramms in Friedrichshain-West sind. Der aktive Dialog mit allen Beteiligten wird fortgesetzt.

Herausgeber

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften
des Landes Berlin → www.inberlinwohnen.de



Inhalte und Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

www.bbu.de



Layout

Fürcho GmbH

www.fuercho-gmbh.de

Berlin, Juni 2017

Die städtischen Wohnungsunternehmen

Sechs Mal besser Wohnen in Berlin

[www.in**berlin**wohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)