

Protokoll zur Fachkonferenz „Einfach Wohnen“

am 12.06.2018 14:00 – 17:00 Uhr

in der Kirche Unser Lieben Frauen (Marienzimmer), Unser Lieben Frauen Kirchhof 27

Begrüßung

Barlo eröffnet die Fachkonferenz mit einem Gedicht von Bertolt Brecht:

Ich habe gewusst, dass Städte gebaut wurden
Ich bin nicht hingefahren.
Das gehört in die Statistik, dachte ich
Nicht in die Geschichte.
Was sind schon Städte, gebaut
Ohne die Weisheit des Volkes?

Barlo freut und bedankt sich dass diese Fachkonferenz in der Gemeinde ULF, die vor vielen Jahren die „Winterkirche“ montags (Januar – März) für Wohnungslose und Menschen in Not etabliert hat und jetzt ermöglicht „die Weisheit des Volkes“ zum Thema des „Einfach Wohnen“ zusammenzutragen. Er begrüßt über dreißig Teilnehmer*innen vom Aktionsbündnis, der Zentralen Fachstelle Wohnen, vom Bau- und Sozialressort, , Streetworker, Presse, Politiker*innen sowie Vertreter*innen von sozialen Einrichtungen und Initiativen u.a.

In Bremen gibt es geschätzt 500-600 Obdachlose, wobei die genaue Zahl leider unbekannt ist. Er bedauert, dass es zu vielen Dingen Statistiken gibt, aber nicht zur Zahl obdachloser Menschen in Bremen. Die Zahl der Wohnungslosen (Menschen ohne feste Bleibe, „Sofahopper“) ist noch deutlich höher als die Zahl der Obdachlosen. Die AG Einfach Wohnen des Aktionsbündnisses Menschenrecht auf Wohnen hat dieses Thema ½ Jahr lang recherchiert, beginnend im Februar 2017.

Das Aktionsbündnis hat nun die folgende Forderung aufgestellt:

250 Einfachwohnungen, dezentral gelegen, gebaut oder gekauft durch die Stadt Bremen

Diese Wohnung sollen insbesondere für Wohnungslose gebaut/gekauft werden. Damit rückt das Aktionsbündnis nicht von seinem grundsätzlichen Ziel ab, bezahlbare / leistbare Wohnungen für alle Bürger*innen zu realisieren, wie es auch die Bremer Landesverfassung fordert. „Leistbar“ bedeutet, dass nicht mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens für Miete aufgewendet werden sollen.

Aber es gibt drei Gründe diese zusätzliche Forderung nach Einfach Wohnen aufzustellen:

1. Die verfehlte Bremer und Bundes Wohnungspolitik führt dazu, dass auch in den nächsten Jahren noch nicht damit zu rechnen ist, dass genügend leistbare Wohnungen zur Verfügung stehen.
2. Wohnungslose und viele Menschen in Not unterliegen auf dem Wohnungsmarkt besonderen Ausgrenzungen und haben weniger Chancen eine Wohnung zu erhalten.
3. Etliche von Wohnungsnot Betroffene haben spezifische Bedarfe, die mit „Einfach Wohnen“ besser befriedigt werden können.

Die Referenten/innen werden vorgestellt: Frau Michaela Ausfelder (Architektin und Stadtplanerin, EAP Architekten) und Herr Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema (GISS Bremen)

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Referat Frau Michaela Ausfelder: Einfach Wohnen 1998-2018
- Diskussion Einfach Wohnen
- Pause
- Referat Herr Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema: Housing First und Einfach Wohnen
- Diskussion „Housing First“ und Plenumsdiskussion
- Schlusswort

Referat von Frau Michaela Ausfelder: Einfach Wohnen 1998-2018

Das Thema Einfach Wohnen ist lt. Frau Ausfelder ein komplexes Thema, bei dem man sich im Kreis dreht:

- Neue Menschen kommen in die Städte / Regionen
- Platz wird knapp, Mieten werden teurer, Wohnungen fallen aus der Sozialbindung heraus
- Grundstücksflächen für den Bau von neuen Wohnungen sind kaum vorhanden und teuer
- Es gibt kaum Unterschiede im Wohnungsbau, keine Differenzierung
- Bau-Normen, Richtlinien und Gesetze sind in den letzten Jahren sehr verschärft worden was zu extremer Kostenexplosion geführt hat.
- Es gibt zunehmend soziale Probleme – Armut, psychische Erkrankungen
- der Markt in München ist angespannt
- die Materialpreise sind hoch
- Angebote sind teuer
- Bauwerke werden schwerer bezahlbar
- Viele Wohnungen fallen aus der Sozialbindung, es gibt immer weniger geförderte Wohnungen. Es werden nicht genug neue geförderte Wohnungen errichtet.
- „Filetgrundstücke“ werden meistbietend an Bauträger veräußert.

Lösungsmöglichkeiten

- Zuschüsse über die Politik
- Überprüfung der Gesetze ob in vollem Umfang erforderlich, ggf. Befreiungen ermöglichen
- andere Möglichkeiten eröffnen, Dinge bezahlbar zu machen: Wohnungen gebaut oder gekauft durch die Stadt
- Kostenlose Übertragung oder Überlassung von Grundstücken an soziale Träger

Es gibt verschiedene Stufen von vereinfachtem Wohnen. Hierzu zählen:

- EOF - Einkommensorientierte Förderung (bayern)
- Einfach Wohnen
- Notunterkünfte für Obdachlose

Vorabhinweis:

Die Integration von Obdachlosen/Wohnungslosen ins Stadtgebiet ist immer wünschenswert, am besten in Kombination mit einem Vernetzungsangebot z.B. Fußball etc.

Frau Ausfelder stellt im Folgenden drei Bauprojekte des *vereinfachten Wohnens* vor:

1. Wohnen für Obdachlose Menschen in Ingolstadt (Notunterkunft)

Die Notunterkunft in Ingolstadt befindet sich in einem Gewerbegebiet (Am Franziskanerwasser). Die Bewohner sind weit ab von der Innenstadt, es gibt wenig Struktur und wenig menschliches Umfeld. Es handelt sich um Häuser aus Betonfertigteilen mit Laubengängen. Sie wurden von der Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt in Zusammenarbeit mit der Stadt errichtet. Der erste Bauabschnitt wurde 1997 fertiggestellt und war frei finanziert. Die Baukosten betragen damals 705 EUR pro qm Wohnfläche. Der zweite Bauabschnitt war 2014 fertig und wurde mit Förderung erstellt, wobei die Baukosten 1.869 EUR pro qm Wohnfläche betragen. Grund für den Anstieg der Baukosten waren vor allem höhere Normen und Gesetze. Die Gebäude haben 1-2 Zimmerwohnungen. Vormalig hatten die 1-Zimmerwohnungen 19 qm, heute aufgrund der Barrierefreiheit 24 qm. Die 2-Zimmerwohnungen haben 41 qm. Man erhält dort eine Matratze und kann auf Zeit wohnen. Eigentlich sollten nur Erwachsene dort wohnen, aber es kam doch zum Zuzug von Familien. Mit dem 3. Bauabschnitt gab es einen Sozialbetreuer, was positive Auswirkungen hatte.

2. Einfachwohnungen Freising Schwabenau

Bei diesen Einfachwohnungen handelt es sich um „normale“ Reihenanlagen in Freising, 45 km nördlich von München. Es handelt sich nicht um Notunterkünfte. Freising ist ein wirtschaftliches Zentrum mit Flughafen, Hochschule etc. und einem extrem hohen Zuzug. Die Wohnungen haben 1-4 Zimmer, wobei die 4-Zimmer-Wohnungen flexibel trennbar sind. Die Wohnungen haben Mietergärten einen Balkon sowie Gemeinschaftsbereiche. Zwischen 1996 und 2001 wurden 66 Wohneinheiten geschaffen sowie ein Sozialbüro mit Ansprechpartner

Die Baukosten betragen 845 EUR/qm.

Die Wohnungsgrößen sind wie folgt: 1-Zimmer-Wohnung 29 qm, 2-Zimmer-Wohnung 39 qm, 2,5 Zimmer-Wohnung 57 qm, 4-Zimmer-Wohnung 75 qm

Durch Flächenreduktion konnten Kostensenkungen erzielt werden. Die Wohnungen wurden vollständig durch die Stadt bezahlt. Es gab keine Förderung. Die Wohnungen sind grundsätzlich zur dauerhaften Miete vorgesehen. Für die Vergabe ist ein Verwaltungsmitarbeiter bei der Stadt zuständig.

3. Einfachwohnungen in Erding

Auch Erding ist eine Stadt mit hohem Zuzug. Hier wurde in guter Anbindung an die Stadt Einfachwohnungen errichtet. Es gab eine gute Struktur, menschliches Umfeld, städtischen sozialen Wohnungsbau in der Nähe und Einkaufsmöglichkeiten. Die Baukosten stiegen bei diesem Projekt sehr stark an. Der erste Bauabschnitt wurde für 915 EUR / qm gebaut, der zweite für 2.547 EUR / qm. Grund hierfür waren vor allem schlechter Baugrund und andere Probleme.

Frage an Frau Ausfelder: Ist die Laubengängerschließung von Gebäuden zu empfehlen?

Antwort von Frau Ausfelder: Grundsätzlich schon, aber sie ist oft teurer, als Innentreppen. Ein viergeschossiges Gebäude mit einer Innentreppe ohne Laubengang ist am günstigsten. Einzeltreppen werden von Bewohnern meist positiv rückgemeldet. Jeder hat dann seinen eigenen Bereich.

Frage an Frau Ausfelder: Warum nicht Renovierung statt Neubau?

Antwort von Frau Ausfelder: Die Renovierung durch Architekt/Bauunternehmen ist oft zu teuer, empfehlenswert ist es oft selbst zu renovieren.

Frau Ausfelder merkt an, dass Anlagen die einen „Kümmerer“ haben oder sogar ein „Kümmererbüro“ sehr gut funktionieren. Sie weist zudem auf ein Förderprogramm in Bayern hin: Grundstücke werden von Land und Bund für Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt, bei denen Wohnungen mit 25 Jahren Sozialbindung geschaffen werden. Dadurch können die Baukosten gesenkt werden.

Diskussion Einfach Wohnen

Herr Ording fragt, ob die Projekte von Frau Ausfelder für vorübergehende oder dauerhafte Mieter*innen gedacht sind. Frau Ausfelder antwortet, dass dies vom Projekt abhängt und beides möglich ist.

Frau Kassel stellt die Frage, wie Bauen günstiger gestaltet werden kann. Frau Ausfelder: Durch eine gute Kubatur und Struktur von Gebäuden, in dem man Brüstungen und Stürze vermeidet und Leitungsstränge zusammenlegt, können auch Kosten gespart werden.

Frau Ausfelder betont nochmal, dass es viel bringt, wenn die Stadt das Grundstück einbringt.

Herr Beyer fragt, ob nicht besser „normal“ gebaut werden sollte.

Herr Pörschke (Sozialressort) fragt nach dem Stellplatznachweis. Frau Ausfelder antwortet, dass viele Stellplätze gebaut werden, die nicht notwendig sind. Hier könnte gespart werden. Gute Mobilitätskonzepte bringen Einsparungen.

Herr Döpkens (Bauressort) fragt, ob Bauten in Holzbauweise geprüft worden sind. Frau Ausfelder antwortet, dass Holzbau in der Regel 20% teurer ist als die „normale“ Bauweise.

Herr Leuthold merkt an, dass Plattenbauweise günstig ist.

Herr Hacikerimoglu (letzter Mieter mit Familie noch in der Holsteiner Straße) bedauert, dass die Wohnanlage von der Vonovia entmietet und platt gemacht wurde – und die Politik dem nicht Einhalt geboten hat. Er weist darauf hin, dass in seinem Wohngebiet eine gute Struktur für die Kinder vorhanden war und die soziale Situation gut war. Es gab auch Stress und Streit, aber man konnte dort autonom leben. Gerade der vorhandene autofreie Freiraum war für alle Mieter*innen sehr wichtig, außerdem die einzelnen Wohnungszugänge. Alle Mieter*innen dort und die Nachbarschaft bedauern, dass die Anlage abgerissen wurde statt instandzusetzen und zu renovieren.

Herr Schröder (Streetwork) unterstützt die Aussagen seines Vorredners und bestätigt aus seiner Arbeit, dass es großen bedarf gibt bei vielen wohnungslosen nach solchen dezentralen Einheiten des Einfach Wohnens.

Frau Grönert (CDU-Fraktion) fragt, wer in die Einfachwohnungen einziehen würde. Sie möchte wissen, ob es nicht einfach mehr geförderten Wohnraum geben sollte, damit die Menschen auch die Wohnung erhalten, die ihnen zusteht. Frau Ausfelder antwortet, dass viele Menschen jetzt durch die Raster fallen und eben nicht die Wohnung erhalten, die

ihnen zusteht. Wenn es in Bremen möglich ist, alle Menschen in Sozialwohnungen unterzubringen, hält sie dies für überlegenswert.

Herr Pot d`Or (Streetwork) weist darauf hin, dass Einfach Wohnen ganz verschiedene Wohneinheiten für Menschen mit ganz unterschiedlichen Bedürfnissen erfordert. Die Wohnungen sollten den Menschen angepasst werden, nicht die Menschen den Wohnungen. Viele Obdachlose wünschen sich autonom zu leben und ihren Hund mitbringen zu dürfen. Die Menschen müssen sich aus dem Weg gehen können. Jeder sollte seinen eigenen Eingang haben. Viel Privatsphäre ist erforderlich. Eine Person kann durchaus in zwei Zimmern mit Wohnküche wohnen. Zentralheizung ist erforderlich insbesondere für ältere Menschen. Warmwasser sollte da sein. Die Standards sollten nicht zu weit runter gefahren werden. Die Wohnungen sollten nicht in Stadtrandlage und nicht im Gewerbegebiet liegen und es sollten nicht zu viele Wohnungen an einem Ort sein. Es sollte ein Sozialbüro vor Ort geben, d.h. Leute vor Ort, die Veränderungen mitbekommen und denen die Menschen am Herzen liegen. **Wir brauchen gut durchdachte Nischen.**

Herr Schröder

Pause

Referat Herr Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema: „Housing First“ und Einfach Wohnen

Herr Prof. Dr. Volker Busch-Geertsema arbeitet für die Gesellschaft für Innovative Sozialforschung und Sozialplanung, Bremen. Er ist zudem Koordinator des European Observatory on Homelessness

Herr Busch-Geertsema führt zunächst Fragen auf, die im Zusammenhang mit Wohnungslosigkeit immer wieder gestellt werden:

1. Wollen Wohnungslose denn überhaupt wohnen?
2. Können Wohnungslose wohnen?
3. Brauchen wir ein gestaffeltes Heranführen der wohnungslosen Menschen an das Wohnen?

Zu 1.: Laut den jährlichen Statistiken der BAG Wohnungslosenhilfe wollen 78,4% der Wohnungslosen eine eigene Wohnung. Nur 0,4% möchten in einer alternativen Wohnform leben.

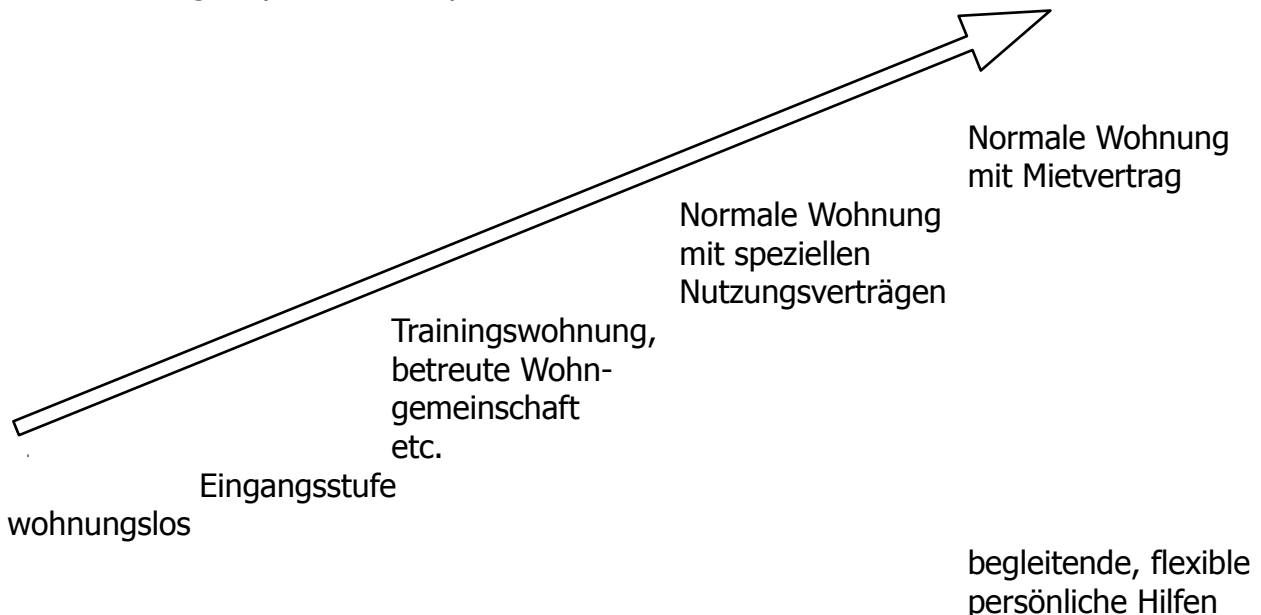
Zu 2.: Die letzte große Wohnungsnot war in den 90ern. Damals gab es viele Spätaussiedler und ein Bundesprogramm zur dauerhaften Wohnraumversorgung von Obdachlosen. Darüber gibt es Nachuntersuchungen. Die ergaben, dass z.B. bei 239 Mietverhältnissen von den ungekündigten Mietverhältnissen 81 ohne Mietprobleme liefen, 85 mit Mietproblemen. Es gab also durchaus Probleme bei diesen Mietverhältnissen. Andererseits zeigt ein aktuelles Projekt in Hamburg-Altona mit 16 Wohneinheiten, dass nach zwei Jahren alle Wohnungen gut erhalten sind und die Nachbarn keine Veränderung im Wohnumfeld wahrgenommen haben. Der Wohnungserhalt in den Projekten von „Housing First“ ist: Amsterdam 97,2%, Kopenhagen 93,3%, Glasgow 92,9%, Lissabon 79,4%, Budapest: Besonderheiten. Der Wohnungserhalt ist damit sehr hoch.

Zu 3. Ein gestaffeltes Heranführen von Menschen an das Wohnen erfordert ein Stufensystem mit Treppenstufen, die sehr brüchig sind. Wenn man sich gerade auf einer Stufe stabilisiert hat, zieht man wieder aus. Bei Stufensystemen steigt häufig die

Wohnungslosenzahl. Es kommt zur Stigmatisierung von Betroffenen.

Was ist „Housing First“?

„Housing First“ ist die möglichst schnelle Integration von Wohnungslosen in abgeschlossenem und dauerhaftem Individualwohnraum kombiniert mit wohnbegleitenden Hilfen, sofern erforderlich. Der Ansatz steht im Gegensatz zur schrittweisen Integration in Stufensystemen. Beim „Housing First“ werden die Stufen übersprungen. „Housing first“ ist nicht „housing only“. Es ist mit persönlichen Hilfen verbunden.



„Housing First“ schließt Einfach Wohnen nicht aus. Einfach Wohnen kann im Rahmen des „Housing First“-Ansatzes Sinn machen für kleinere Gruppen. Es darf aber nicht zum Standardangebot für Wohnungslose werden. Denn „Housing First“ zielt auf eine Normalität der Lebensverhältnisse ab. Die meisten Wohnungslosen können und wollen in ganz normalen Wohnungen leben.

Herr Prof. Busch-Geertsema macht die folgenden Aussagen:

- Schlichtwohnungen abreißen ist fatal!!
- Keine Siedlungen für Wohnungslose (ein Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten für Wohnungslose wie in Hamburg Altona ist allerdings unproblematisch)
- keine besonderen Gemeinschaftsanlagen (Wohnungslose brauchen in dem Umfang Gemeinschaftsanlagen, wie andere Menschen auch)
- keine zweitklassigen Wohnungen für „zweitklassige“ Leute
- Wohnungslose sind kein besonderer Typ Mensch. So viel Normalität wie möglich, soviel Individualität wie möglich!
- Nicht auf Schallschutz verzichten – Die Privatsphäre muss gewahrt bleiben!!
- Wohnungslose brauchen soviel Platz, wie andere Menschen auch
- Wir benötigen Wohnungen, wo wir Menschen unbürokratisch unterbringen können!
- Bitte keine Hasenkisten!

Diskussion „Housing First“ und Plenumsdiskussion

Herr Barzen merkt an, dass er als Wohnungsloser auf 3,5 qm lebt. Er weist darauf hin, dass die Arbeit der IBEWO in Bremen gut angenommen wird und sehr geschätzt wird. Die IBEWO (Intensiv Betreutes Wohnen) bringt Menschen von der Straße in normale

Wohnungen in normalen Wohngebieten. Für die IBEWO wären lt. Harald Einfachwohnungen gut, weil Wohnungen und Freiraumplatz benötigt werden.

Frau Ausfelder bestätigt, dass Kleinwohnungen im Stadtgebiet ein Wunsch wären.

Die Frau Husar (Leiterin Zentrale Fachstelle Wohnen -ZFW) gibt zu Bedenken, dass die Bedürfnisse so vielfältig sind wie die Menschen. Wohnungslosigkeit ist für manche eine Episode, manche sind psychisch krank ohne Krankheitseinsicht. Sie merkt an, dass die Schlichtbauten früher eine andere Klientel hatten. Beim Bremer Wohnraumförderprogramm (25% Sozialwohnungen) hat die ZFW ein 20% Belegungsrecht/Vorschlagsrecht. In 2016 wurden so 80 Wohnungen belegt. In 2017 wurde allerdings kaum etwas fertiggestellt. 2018 sollen es mehr Belegungen werden.

Frau Bernhard (Fraktion DIE LINKE) betont, dass Wohnungslose keine anderen Menschen sind. Sie weist darauf hin, dass Kaisenhäuser leider ungenutzt stehen und Schlichtwohnungen abgeschafft wurden. Die Bautätigkeit der GEWOBA konzentriert sich leider in der Überseestadt. Sie führt an, dass in den letzten 5 Jahren deutlich zu wenig Wohnungen im sozialen Wohnungsbau gebaut wurden.

Herr Pörschke (Sozialressort) stellt fest, dass die Beispiele der heutigen Konferenz zeigen, dass bei knappen Kassen dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Er weist darauf hin, dass nicht nur Wohnungslose, sondern viele Menschen (Senioren, Singles...) auf Alltagshilfen angewiesen sind bzw. sein werden. Concierge-Dienste in Kooperation mit anerkannten Bremer Wohlfahrtsverbänden sieht er als eine Zukunftsentwicklung, die für alle Menschen wichtig ist.

Herr Krause stellt dar, dass man von einem Lohn in einem Ausbildungsberuf (Hauswirtschafter) seinen Lebensunterhalt nicht mehr bestreiten kann. Barlo verweist auf das nächste Plenum des Aktionsbündnis am 2. Juli, bei dem die Leiterin des Bremer Jobcenters anwesend sein wird.

Herr Reetz (Wohnungslosenhilfe der Inneren Mission) findet die Grundannahmen bei „Housing First“ sehr gut. Es entspricht auch der Entwicklung bei der Wohnungslosenhilfe in Bremen. Das Jacobushaus als zentralisierte Anlaufstelle hat sich nicht bewährt, um Menschen aus ihrer Situation herauszuhelfen. Zur Zeit wird das ambulante System IBEWO unterstützt. Das Problem dabei ist: Es gibt keine bezahlbaren / leistbaren Wohnungen!

Herr Pot d`Or (Streetwork) befürwortet einen unbürokratischen Zugang zu Wohnungen, welche im Eigentum der Stadt sein sollten

Die Frau Barth (Drogenhilfeträger comeback) weist darauf hin, dass in jedem Jahr mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, als neu dazukommen. Ihre Klienten*innen finden kaum Wohnungen und können wegen fehlender Wohnungen derer ZFW nicht ausreichend bedient werden. Gerade für das Klientel wären Einfach Wohnungen wie es sie in den Schlichtwohnanlagen (allerdings einfach saniert) gab von großer Bedeutung.

Herr Ording merkt an, dass Tiny Houses zumindest eine Soforthilfe sind.

Frau Beering von der Gemeinwohloökonomie Bremen (GWÖ) merkt an, dass ein Vernetzungsprojekt für den Bau- und Sozialbereich von der GWÖ mit viel Arbeit vorbereitet

wurde. Im Sozialbereich hat es bisher leider zu wenig Unterstützung gefunden. Das Projekt kann zu einer Reduzierung von Baukosten und einer Beschleunigung von Entscheidungen im Bereich Einfach Wohnen beitragen. Angesichts von über 25 Jahren Wohnungslosigkeit in Bremen wünscht sie sich nunmehr Offenheit auch für kreative Vorschläge.

Herr Prof. Dr. Busch-Geertsema warnt vor der Gefahr, dass Einfach Wohnen zur Standardlösung werden könnte. Er hält Tiny Houses für nicht zielführend.

Schlusswort

Barlo stellt fest, dass er aus der Versammlung klüger rausgeht als er reingekommen ist und hat den Eindruck, dass es den Konferenzteilnehmer*innen ähnlich geht.

Er hält nochmal fest, dass das Aktionsbündnis „250 Einfachwohnungen, dezentral gelegen, gebaut oder gekauft durch die Stadt“ fordert.

Er bittet um weitere Diskussion bei allen Akteur*innen und insbesondere bei Bau- und Sozialressort, dass erste praktische Planungen und Schritte unternommen werden dafür, ohne die Probleme zu unterschätzen.

Barlo beendet die Fachkonferenz mit einem Dank an alle Teilnehmer*innen und Referent*innen sowie die AG Einfach Wohnen und allen, die organisatorisch und inhaltlich geholfen haben. Und zitiert zum Schluss einen Gedanken von Bertolt Brecht:

Aus dem Kaukasischen Kreidekreis

...wer einen Hilferuf nicht hört
sondern vorbeigeht, verstörten Ohrs: nie mehr
wird der hören den leisen Ruf des Liebsten, noch
im Morgengrauen die Amsel...

Protokoll: Hannah Beering