

Sanierungsgebiet Rathausblock

## 8. AG Wohnen und Soziales

**Dienstag, 13.11.2018 17.00-19.30 Uhr**

**Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051**

### Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 10.12.2018 / Franziska Kluge, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer\*innen: siehe TN-Liste

<b>0. Begrüßung, Aktuelles</b>
<b>Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es gibt keine Anmerkungen zum Protokoll.</li></ul>
<b>Aufsuchende Beteiligung durch Zebralog</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Team von Zebralog ist für die Öffentlichkeitsarbeit im Sanierungsgebiet Rathausblock zuständig, (u. a. Betreuung Transparenzplattform, Newsletter Rathausblock und Pressemitteilungen) und startet die aufsuchende Beteiligung in 2018 mit vier Terminen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Bekanntmachung des Sanierungsprozesses und den damit verbundenen Beteiligungsmöglichkeiten, besonders bei bisher weniger gut mit der Öffentlichkeitsarbeit erreichten Bevölkerungsgruppen. Perspektivisch sollen weitere Akteure in die aufsuchende Beteiligung eingebunden werden, auch da das Stundenbudget von Zebralog für die aufsuchende Beteiligung ist begrenzt ist.</li><li>• Interessierte AG Mitglieder, die Zebralog mit Ihren Kenntnissen als Anwohner*innen bei der aufsuchenden Beteiligung unterstützen möchten, sind herzlich eingeladen sich bei Herrn Matthes, S.T.E.R.N. oder direkt bei Zebralog zu melden.</li></ul>
<b>1. Studie Leistbares Wohnen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Team der asum GmbH, welches die Studie Leistbares Wohnen erarbeiten wird, stellt sich vor: Sigmar Gude (Geschäftsführung), Kerima Bouali und Martin Rohde.</li></ul>
<b>Analyse der Rahmen und Förderbedingungen für Leistbares Wohnen (Leistungsbaustein 1)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Asum stellt mit Hilfe einer Tischvorlage (siehe Anhang) das geplante Vorgehen bei der Bearbeitung des Leistungsbausteins 1 beispielhaft vor und bittet um Rückmeldung und kritische Nachfragen.</li><li>• Asum nutzt für die Analyse eine sogenannte Modelldatei, welche den Ist-Stand in den Untersuchungsgebieten (Bezirksregionen 1 und 2) darstellt. Die Modelldatei beinhaltet u. a. Daten zu Haushaltstypen, -einkommen, -größe. Eine so differenzierte Betrachtung ist mit allgemeinen Statistiken und bspw. dem Mikrozensus nicht möglich.</li><li>• Es ist vorgesehen, die Daten der Modelldatei mit Daten des Mikrozensus für Friedrichshain-Kreuzberg zu spiegeln um zu überprüfen, ob die Daten der Modelldatei valide sind. Für den Mikrozensus werden jedes Jahr bundesweit 1% aller Haushalte befragt; das Thema Wohnen ist aber nur alle vier Jahre Thema der Befragung (2010, 2014 und 2018). Die kleinste Einheit vom Mikrozensus ist die Ebene der Bezirke, also für die hiesige Fragestellung noch eine relativ grobe Ebene. Die vom Mikrozensus 2018</li></ul>

erhobenen Daten zum Wohnen werden aber voraussichtlich erst Ende 2019 zur Verfügung stehen und können daher nicht einbezogen werden.

- Die vorgestellten Varianten A (Mietbelastungsquoten), B (Verdrängungsschwellen), C (Resteinkommen) und D (Miethöhen im sozialen Wohnungsbau) sind unterschiedliche Systeme, um sich der Fragestellung der Studie, der Bestimmung der Kriterien für leistbares Wohnen, zu nähern und werden von Asum bei der Studie verwendet.
- Mit dem Ansatz Mietbelastungsquoten (A) werden einheitliche sowie nach Haushaltsgrößen abgestufte Prozentsätze des Nettoeinkommens als Obergrenze der Mietbelastung festgelegt.
- Bei der Analyse erfolgt eine Differenzierung der Haushalte. Bspw. wird unterschieden, ob in Haushalten mit Kindern ein oder zwei Erwachsene leben und entsprechend zum Haushaltseinkommen beitragen können.
- Bei der Berechnung werden die Mieten pro m<sup>2</sup>, die Gesamtmieten (Gesamtmieten der letzten Jahre, nicht nur die Durchschnittsmieten) als auch die Betriebskosten einbezogen.
- Beim Ansatz Verdrängungsschwellen (B) erfolgt eine Berechnung der Bruttowarm-Mieten mithilfe der Modelldatenbank, bei deren Überschreitung die Anteile der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen in der Gebietsbevölkerung signifikant verringert werden. Es geht dabei um die Frage, ab welchem Punkt Haushalte (mit wenig Einkommen) „nicht mehr mithalten“ können. Zusätzlich zur Auswertung der Verdrängungsschwellen erfolgt ein Vergleich mit weiteren Daten.
- Der Ansatz Resteinkommen nach Abzug der Aufwendung für die Warmmiete (C) berechnet das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten. Dieses Resteinkommen wird daraufhin geprüft, ob es die Regelsätze nach ALG II hinreichend (mit einem Abstand von 20%) übersteigt. Die Frage lautet dabei: Was haben die Menschen wirklich zum Leben?
- Der Ansatz Miethöhen im sozialen Wohnungsbau nach Förderweg I und II (D) fragt danach, welche Bevölkerungsgruppen sich den geförderten Wohnraum leisten können.
- Zur Erfassung der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen sind lediglich Daten zur Umwandlungsquote vorhanden. Weitere Informationen (bspw. wer verdrängt wird) sind nicht quantifizierbar.
- Die Frage nach Haushaltsgrößen, die verstärkt Wohnraum im Untersuchungsgebiet suchen, ist ein wichtiger Faktor für die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ergab die Untersuchung bspw., dass es eine 18%ige Überbelegung und einen überdurchschnittlichen Bedarf an großem Wohnraum gibt. Eine Nachfrage zu den genehmigten WBS kam in der Südlichen Friedrichstadt zum selben Ergebnis.
- Weitere Anmerkungen aus der AG sind:
  - Auch Haushalte ohne WBS sind von Verdrängung durch Umwandlung in Eigentum betroffen.
  - Diskriminierungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt sollten einbezogen werden. Dies ist aber vor allem ein Thema für die qualitativen Interviews (LB 2) und nur schwer mit statistischen Daten erfassbar.
  - Die Altersstruktur der Haushalte und ihre besonderen Bedarfe sollte in der Untersuchung Beachtung finden. Die von Asum genutzte Modelldatei enthält sowohl Daten zur Altersstruktur als auch zum Vorhandensein von Aufzügen. Besondere Wohnbedarfe älterer Menschen sind im Rahmen der qualitativen Interviews (LB 2) zu erfassen.
  - Aktueller und geplanter Neubau sowie Neubaupotentiale (im Umfeld des Dragonerareals) sollten in die Analyse einbezogen und möglichst mit der Marktentwicklung und den Bedarfen kontrastiert werden. Herr Gude merkt an, dass Neuvermietungsflächen aus den Daten herauskristallisiert werden können. Herr Matthes schlägt vor, die Zahl der Baugenehmigungen inkl. Daten zur Art der Förderung und Art der gebauten Wohnungen dafür einzubeziehen.
- Herr Matthes führt an, dass es ggf. sinnvoll wäre, einen lokalen Faktor/Bezug mit Blick auf lokalen Verdrängungsdruck einzubeziehen. Über das noch zu erarbeitende Leitbild für Wohnen auf dem Dragonerareal könnte bspw. die stärkere Beachtung von Menschen, die in direkter Nachbarschaft wohnen, bei der Vergabe von Wohnraum festgelegt werden. Herr Gude weist darauf hin, dass die Daten-

zahl für die direkte Nachbarschaft lediglich Aussagen in ungefähren Größenordnungen bzw. ungefähre Prozentsätze zur direkten Nachbarschaft zulässt. Dies sollte allerdings für politische Aussagen reichen. Es wird in der AG der Zweifel geäußert, ob ein solcher lokaler Faktor wirklich tatsächlich Sinn macht. Frau Bouali verweist darauf, dass die Dringlichkeit des Wohnraumbedarfs für bestimmte Gruppen einer der Gründe für den umfangreichen Prozess zum Dragonerareal darstellt. Wichtig ist, dass Menschen mit einem hohen Bedarf Wohnraum erhalten. Die Studie dient der Analyse, welche Gruppen dies sind. Die anschließende Festlegung, wer auf dem Dragonerareal mit Wohnraum versorgt werden soll, ist ein wichtiger Prozess – auch da die Fläche des Areals und damit die Zahl der realisierbaren Wohnungen begrenzt sind. Frau Bouali empfiehlt keine so enge räumliche Grenzziehung (Modelle wie die Wohnungstauschmöglichkeit innerhalb der Berliner WBGs sprechen dagegen).

### **Interviews zur qualitativen Erfassung von Wohnbedarfen (Leistungsbaustein 2)**

- Um weitere Aspekte des komplexen Sachverhalts „Wohnen“ in der Studie aufzugreifen, werden komplementär zur statistischen Analyse qualitative Interviews durchgeführt.
- Asum hat ca. 20 Interviews vorgesehen. Davon sollen ca. 10 Interviews mit Vertreter\*innen von Institutionen, die sich mit Problemlagen und Lebensrealitäten einzelner Gruppen auseinandersetzen (einschließlich lokale Initiativen), sowie mit übergreifenden Sachverständigen der Wohnraumversorgung geführt werden. Ca. weitere 10 Interviews werden mit Haushalten geführt, die in der Nähe des Rathausblocks bzw. in den Bezirksregionen I und II wohnhaft sind, wobei das Hauptaugenmerk auf Gruppen liegt, die i.d.R. am Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Von einer deutlichen Erhöhung der Zahl der Interviewpartner\*innen rät Asum ab, da erfahrungsgemäß bei qualitativen Interviews trotz deutlichem Mehraufwand bei der Auswertung so kaum weitere Erkenntnisse gewonnen werden und es lediglich zu Wiederholungen kommt. Auch werden in der Ausschreibung ca. 20 Interviews angegeben.
- Das Bearbeitungsteam stellt einen Vorschlag für zu interviewende Institutionen und Initiativen anhand einer Tischvorlage (siehe Anhang) nach Themen vor und bittet um Rückmeldung. Anmerkungen/Änderungsvorschläge sind:
  - Menschen mit Behinderung: Eine im Rathausblock engagierte Anwohner\*in arbeitet im Vorstand für ambulante Dienste e. V. in Kreuzberg. Ggf. wäre sie auch eine gute Ansprechpartnerin.
  - Menschen mit niedrigem Einkommen: Beim Paritätischen Wohlfahrtsverband ist genau zu überdenken, wer interviewt wird.
  - Menschen mit Behinderung: Aus der AG kommt der Hinweis, dass Menschen mit Behinderung allein keine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt finden und Träger der Behindertenarbeit vielfach andere Interessen verfolgen als die Betroffenen. Menschen mit Behinderung sollten aus diesem Grund besser direkt befragt werden, statt einer sie vertretenden Institution. Asum befürchtet, dass auf diese Weise (nur Gespräche mit Betroffenen) lediglich einzelne Facetten, welche speziell die befragte Person betreffen, in den Fokus rücken und Bedürfnisse anderer Menschen mit Behinderung nicht einbezogen werden.
  - Geflüchtete: Die Wohnscoutingstelle des Nachbarschaftshauses Urbanstraße unterstützt noch bis Ende 2018 Geflüchtete bei der Wohnungssuche und wäre ggf. ein guter Ansprechpartner für dieses Themenfeld.
  - Genossenschaften: CoHousing Berlin wird nicht als guter Gesprächspartner für die Studie gesehen. Statt der Genossenschaft Bremer Höhe wird das Bündnis Junge Genossenschaften Berlin vorgeschlagen.
  - Initiativen: Das Netzwerk Zusammen für Wohnraum und das Kiezhaus Reingold haben nichts mit Kreuzberg bzw. dem Umfeld des Dragonerareals zu tun und werden als nicht relevant für die Interviews eingeschätzt. Stattdessen könnten die Initiativen Kotti & Co. und das Bündnis Otto-Suhr-Siedlung + Umgebung in die Liste der Interviewpartner aufgenommen werden.
  - Sachverständige: Beim Wohnbund e. V. wird statt der Berliner Vertretung die Bundesebene für die Interviews vorgeschlagen.
  - Generell fehlt die wissenschaftliche Perspektive. Andrej Holm wird als Interviewpartner empfohlen.
  - Junge Menschen, Menschen in Berufsausbildung und Studenten sind als Zielgruppe der Interviews

nicht erwähnt. Dies sollte überdacht werden.

- Ebenfalls keine Beachtung in der Liste finden Künstler, die oft mit wenig Einkommen und entsprechend prekären Wohnsituationen leben müssen und bereits auch auf dem Dragonerareal vertreten sind. Das asum-Team weist darauf hin, dass alle Menschen mit geringem Einkommen automatisch in der statistischen Analyse der Rahmenbedingungen (LB 1) erfasst werden.
- In der Diskussion wird die Frage gestellt, ob tatsächlich für alle benachteiligten Gruppen Wohnraum auf dem Dragonerareal mit seiner begrenzten Fläche bereitgestellt werden soll. Aufgabe der Studie ist es, die Dringlichkeiten für bestimmte Gruppen herauszufinden und aufzuzeigen. Wichtig ist hierbei vor allem auch, die Wohnbedürfnisse derjenigen einzubeziehen, welche bisher nicht als Vertreter\*innen ihrer Interessen im Sanierungsverfahren Rathausblock mit am Tisch sitzen.
- Im Rahmen des Modellprojektes sollen in jedem Fall neue Wohnformen für unterschiedlichste Mieter und ihre Bedürfe Berücksichtigung finden. Entsprechend sind Fragen nach Wohnvorstellungen und -wünschen (inkl. Wohnvorstellungen in alternativen Lebensmodellen) Teil der Interviews. Was genau ein Modellprojekt bedeutet und wie dieses ausgestaltet wird, ist letztendlich eine politische Entscheidung.
- Das Abfragen von Beteiligungsbereitschaft ist nicht Teil des Auftrages.

## 2. Verabredungen, Termine, Sonstiges

### Verabredungen

- Für die Auswertung der Werkstatt Wohnen und der dazugehörigen Dokumentation ist das **nächste Treffen der AG Wohnen und Soziales** am Donnerstag, den **06.12.2018, 17-19 Uhr**, vorgesehen.
- Für eine zeitnahe Abstimmung zum weiteren Vorgehen bei der Studie Leistbares Wohnen trifft sich die **AG Wohnen und Soziales** am Dienstag, den **11.12.2018, 17-19 Uhr**. Die AG-Mitglieder werden gebeten Vorschläge zu möglichen Interviewpartner\*innen für die Studie bis 16.11. an S.T.E.R.N. bzw. asum zu schicken. Die überarbeitete Liste der Interviewpartner\*innen wird vor der Sitzung am 11.12. an die AG gesendet.
- Herr Matthes und asum stimmen einen möglichen Termin für Januar 2019 ab. Der Terminvorschlag wird per Mail an die AG gesendet.

### Überblick über weitere Termine im Sanierungsgebiet

- Di, 20.11.2018, 17-19 Uhr, AG Gewerbe und Kultur, Rathaus Kreuzberg
- Di, 27.11.2018, 18-20 Uhr, Forum Rathausblock, Rathaus Kreuzberg, BVV-Saal: Schwerpunkt Geschichte + baukulturelles Erbe
- Di, 04.12.2018, 17-19 Uhr, AG Bau- und Nutzungsanforderungen, Rathaus Kreuzberg
- Di, 08.01.2019, 17-19 Uhr, AG Kunst und Kultur, Rathaus Kreuzberg
- Do, 10.01.2019, 17-19 Uhr, AG BNA, Rathaus Kreuzberg
- Di, 22.01.2019, 18-20 Uhr, Forum Rathausblock, Rathaus Kreuzberg

Tischvorlage

Ergänzendes Material für das Studienangebot/-konzept

## Leistbares Wohnen im Dragonerareal und Sanierungsgebiet Rathausblock

für die Sitzung der AG Wohnen und Gewerbe  
im Sanierungsgebiet Rathausblock am 13.11.18

### Leistungsbaustein 1: Analyse der Rahmen- und Förderbedingungen für leistbares Wohnen mindestens in den Bezirksregionen I und II

Nachfolgende sind Überlegungen und bisherige Vorarbeiten zur Bearbeitung des Leistungsbausteins 1 mittels einer Modelldatei dargestellt. Dies sind noch keine Ergebnisse der Projektbearbeitung zum Dragonerareal, sondern Beispiele, welche Ergebnisse das Arbeiten mit der Modelldatei ermöglicht.

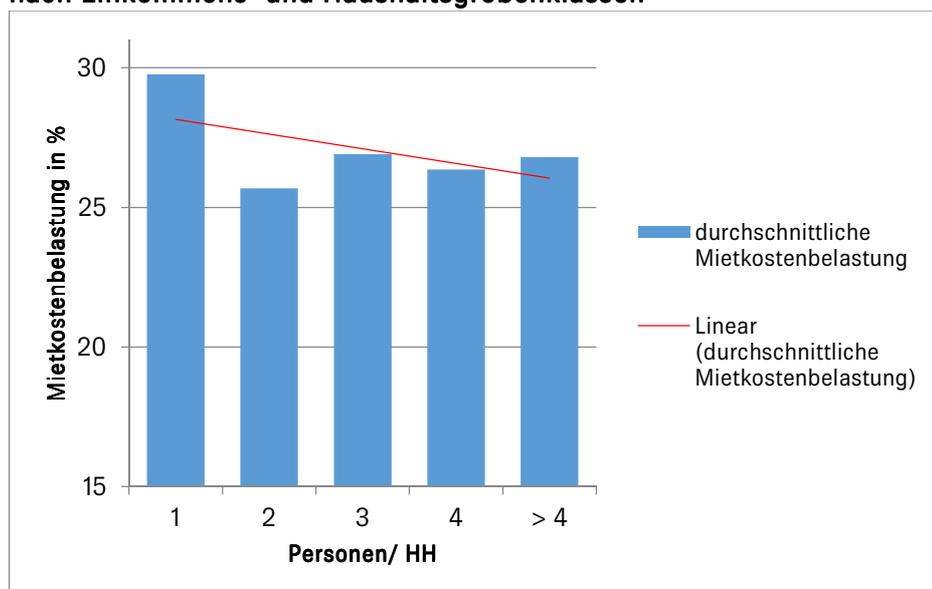
#### Bestimmung der Kriterien für leistbares Wohnen:

Für die Bestimmung der Kriterien leistbaren Wohnens werden u.a. folgende Aspekte Schwerpunkt der Analyse sein:

#### A) Mietbelastungsquoten

Festlegung einheitlicher sowie nach Haushaltsgröße abgestufter Prozentsätze des Nettohaushaltseinkommens als Obergrenze der Mietbelastung

#### Durchschnittliche Mietbelastungsquoten nach Einkommens- und Haushaltsgrößenklassen

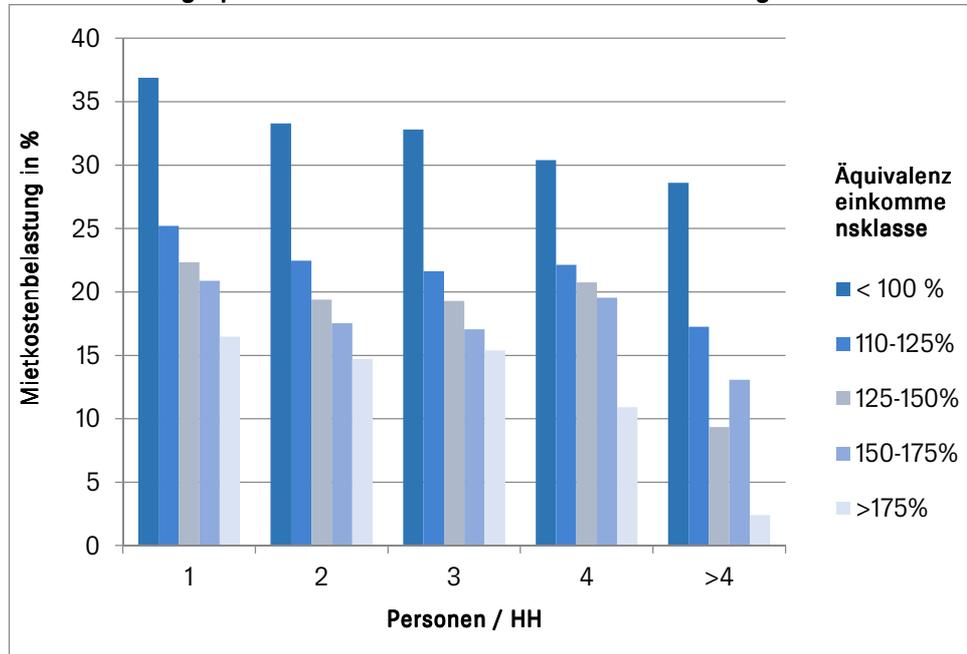


Datenquelle: ‚Modelldatei Berliner Innenstadt‘

### Problem: Warum haben große Haushalte eine so hohe Mietbelastung?

Erklärung: Weil sie im Schnitt ein geringes Einkommensniveau haben und die Mietbelastung umso höher ist, je niedriger das Einkommen ist.

### Mietbelastungsquoten nach Einkommens- und Haushaltsgrößenklassen

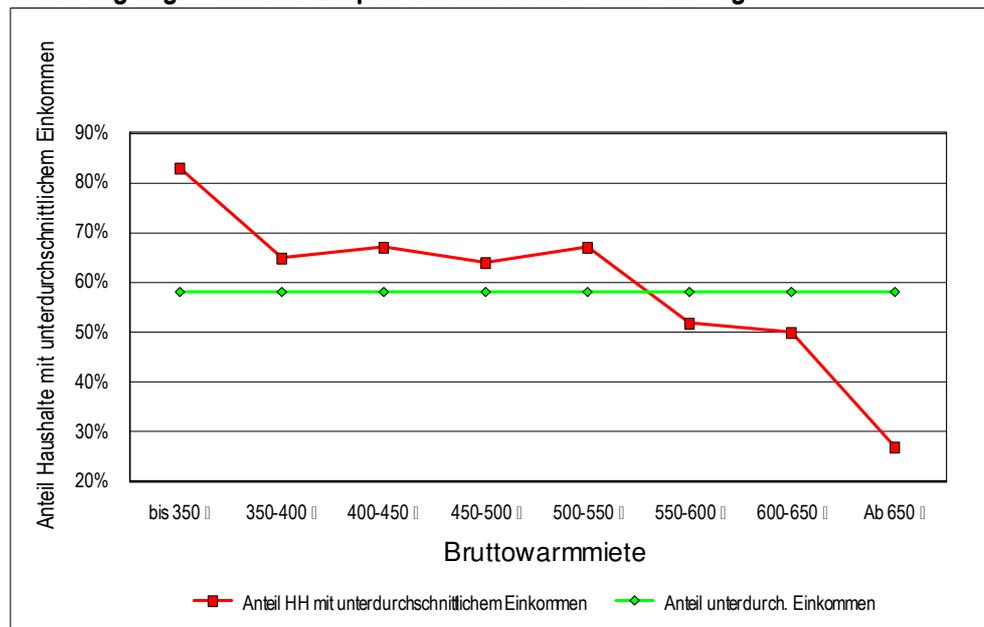


Datenquelle: ‚Modelldatei Berliner Innenstadt‘

### B) Verdrängungsschwellen

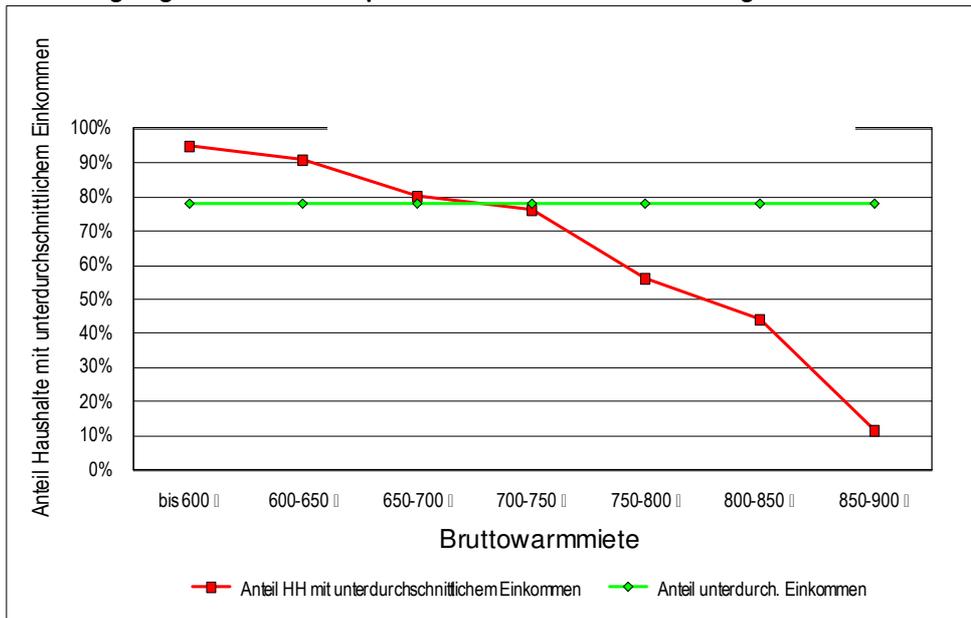
Berechnung der Miethöhen (bruttowarm) mithilfe der Modelldatenbank, bei deren Überschreitung untere Einkommen signifikant verringert sind.

### Verdrängungsschwelle Einpersonenhaushalte Kreuzberg



Datenquelle: Modelldatei Kreuzberg 2016

### Verdrängungsschwelle Dreipersonenhaushalte Kreuzberg

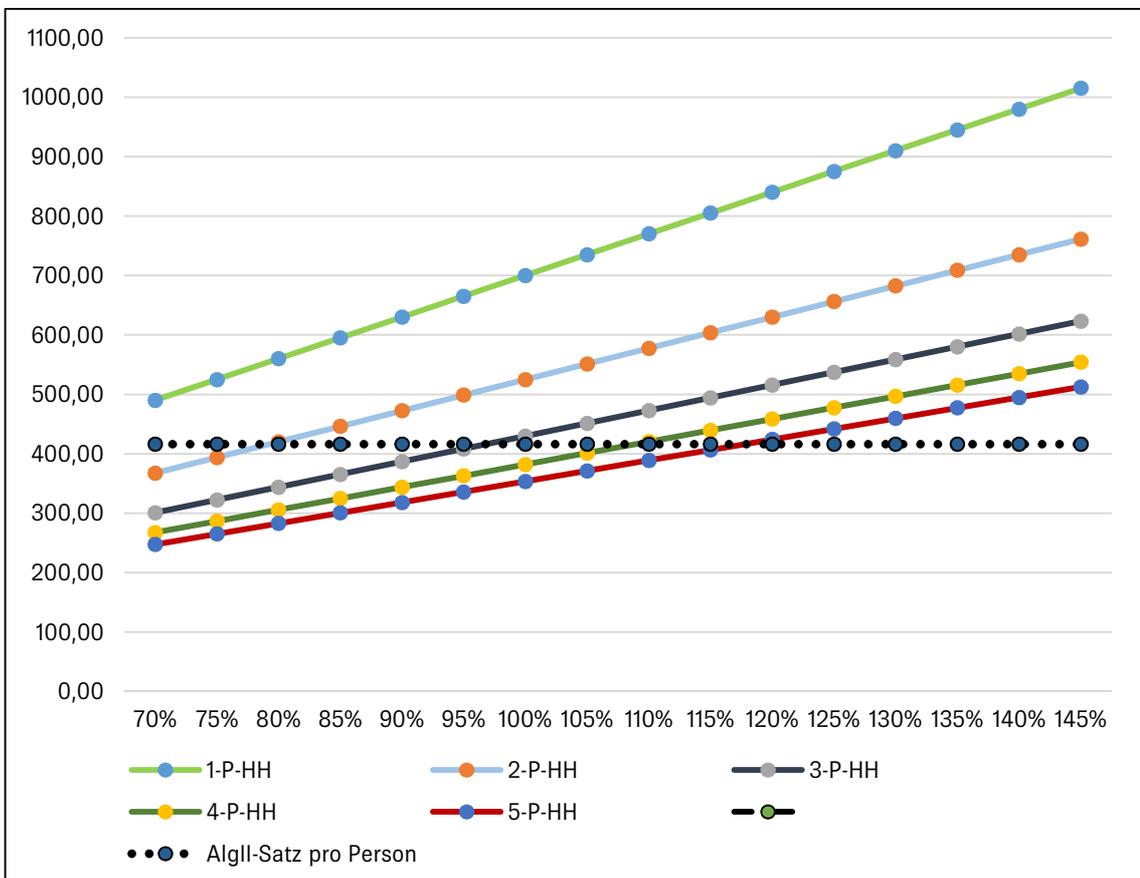


Datenquelle: Modelldatei Kreuzberg 2016

### C) Resteinkommen nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmiete

Das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten, das keine Verarmung und keine Verdrängung verursacht.

### Resteinkommen pro Person bei 30%-Belastung im Vergleich zu AlgII-Satz pro Person



### Einkommen bei 100% WBS (§9 WoFG)

1.000 €	<b>1-P-HH</b>
1.500 €	<b>2-P-HH</b>
1.842 €	<b>3-P-HH</b>
2.183 €	<b>4-P-HH</b>
2.525 €	<b>5-P-HH</b>
416 €	<b>AlgII pro Person</b>

### D) Miethöhen im sozialen Wohnungsbau nach Förderweg I und II unter Berücksichtigung der WBS Grenzen:

Warmmieten Sozialer Wohnungsbau

(bei 6,50 €/m<sup>2</sup> sowie 8,50 €/m<sup>2</sup> nk plus 3,15 €/m<sup>2</sup> BK)

	Höchstförderung pro m <sup>2</sup>	<b>9,65 €</b>	<b>11,65 €</b>
<b>1-P-HH</b>	50	482,50 €	582,50 €
<b>2-P-HH</b>	65	627,25 €	757,25 €
<b>3-P-HH</b>	80	772,00 €	932,00 €
<b>4-P-HH</b>	90	868,50 €	1.048,50 €
<b>5-P-HH</b>	102	984,30 €	1.188,30 €

## Leistungsbaustein 2: Interviews zur Qualitativen Erfassung von Wohnbedarfen

Gemäß dem Angebot wird angestrebt, ergänzend zur statistischen Analyse im Rahmen einer qualitativen Interviewerhebung die Wohnbedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen aufzugreifen. Auch Wohn- und Lebensvorstellungen, die im vorhandenen Wohnungsmarkt ggf. nicht zu realisieren sind, sollen, wenn möglich, so in der Studie (mit-)abgebildet werden.

Als Interviewpartner\*innen werden zum einen Personen ausgewählt, die einer relevanten sozialen Gruppe angehören, die am Wohnungsmarkt ausgegrenzt oder benachteiligt wird. Zum anderen werden Vertreter\*innen von Institutionen ausgewählt, die sich mit den Problemlagen einzelner Personengruppen auseinandersetzen, sowie Vertreter\*innen der lokalen Initiativen. Aus einem ersten Screening entstand folgende Liste an möglichen, zu kontaktierenden Institutionen. (Die Liste ist nicht final. Es wird nicht mit allen angegebenen Institutionen zwangsläufig ein Gespräch vereinbart werden.)

### Gruppen mit potentieller Benachteiligung in der Wohnraumversorgung

	<i>Institution</i>	<i>Bezugsebene</i>
<b>Frauen</b>		
	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Frauenbeirat	Berlin
	Wildwasser e.V.	Berlin, näheres Umfeld Dragonerareal
	BA Friedrichshain-Kreuzberg, Frauenbeirat	Kreuzberg
<b>Menschen mit niedrigem Einkommen</b>		
	Diakonie Berlin	Berlin
	Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V.	Berlin
	Sozialverband (VdK)	Berlin
<b>Alleinerziehende</b>		
	Verband alleinerziehender Mütter und Väter e.V. (VAMV)	BRD, Berlin
<b>Senior*innen</b>		
	Landesseniorenbeirat Berlin, AG Wohnen	Berlin
	Netzwerk "Für mehr Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg" / Nachbarschaftshaus Urbanstraße	Kreuzberg
<b>Menschen mit Behinderung</b>		
	Lebenshilfe Berlin, Wohnungsbeirat, Wohngemeinschaft am Jüdischen Museum	Berlin, näheres Umfeld Dragonerareal
	AWO, Fachreferentin Behindertenhilfe	Berlin
	Beratungsstelle für Behinderte und chronisch Kranke	Kreuzberg
<b>Menschen mit Migrationserfahrung</b>		
	migrationsrat Berlin e.V.	Berlin
	JOLIBA - Interkulturelles Netzwerk in Berlin e.V.	Kreuzberg
<b>Geflüchtete</b>		
	Flüchtlingsrat Berlin e. V.	Berlin
	Kontakt- und Beratungsstelle für Flüchtlinge und Migrant_innen e.V.	Kreuzberg
<b>Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit Bedrohte</b>		
	Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	Berlin
	Neue Chance gGmbH	Berlin
	Caritas, FrauenWohnen	Berlin

## Akteure der Wohnraumversorgung

*Institution*

*Bezugsebene*

### **Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)	Berlin, Dragonerareal
--	--------------------------

### **Genossenschaften**

Bremer Höhe	Berlin
CoHousing Berlin	Berlin

## Initiativen

### **Initiativen**

Stadt von Unten, AG Modell	Dragonerareal
UPSTALL KREUZBERG, Initiative für soziale und nachhaltige Stadtentwicklung	Dragonerareal
Netzwerk Zusammen für Wohnraum, Kiezhaus Agnes Reinhold	Berlin

## weitere Sachverständige

### **Sachverständige**

Wohnbund e.V.	BRD
Berliner Mieterverein	Berlin
Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt	Berlin
Wohnraumversorgung Berlin AöR.	Berlin
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Wohnungsamt	Berlin