

Sanierungsgebiet Rathausblock

## 11. AG Wohnen und Soziales

Dienstag, 05.02.2018 17.00-19.00 Uhr

Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

### Protokoll

Version: 1.1 / Stand: 01.03.2019 / Franziska Kluge, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer\*innen: siehe TN-Liste

<b>0. Begrüßung, Aktuelles</b>
<p><b>Anmerkungen zu den Protokollen der beiden letzten Sitzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gibt keine Anmerkungen zum Protokoll vom 06.12.2018.</li> <li>• Korrektur Protokoll vom 11.12.2018: Visionen wie die einer „<b>2000-Watt-Gesellschaft</b>“ spiegeln sich auch in Fragen zu gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wider. (1. Studie Leistbares Wohnen/Energetische Themen, S. 3)</li> </ul>
<p><b>Neue Mitarbeiterin im Team der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frau Kluge geht Mitte März in den Mutterschutz. Das Team der S.T.E.R.N. erhält Unterstützung von Thekla Zechner.</li> </ul>
<p><b>Lernlabor Gemeinwesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am 17.01 hat ein erstes Vorbereitungstreffen für das Lernlabor Gemeinwesen stattgefunden. Ein weiteres Treffen ist für Ende Februar vorgesehen. (<i>Nachtrag: Do 14.03. 14-16 Uhr</i>)</li> <li>• Das Lernlabor wird nicht vor April 2019 eingeplant. Ein genauer Termin für das Lernlabor wurde noch nicht festgelegt.</li> </ul>
<p><b>Bericht aus dem Gründungsrat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Matthes berichtet vom Beschluss des Gründungsrates eine Begleitgruppe statt einer AG für die Erarbeitung der Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA) einzurichten. Die Gruppe wird sich voraussichtlich zwischen März und Juli 2019 ca. viermal für rd. drei Stunden (16 bis 19 Uhr) treffen. Neben Vertreter*innen aus den im Gründungsrat vertretenen Gremien/Institutionen soll in jeder AG eine Person für die Begleitgruppe ausgewählt werden.</li> </ul>
<b>1. Studie Leistbares Wohnen – Zwischenstand der quantitativen Erhebung</b>
<p><b>Bisherige Arbeitsschritte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Folgende Arbeitsschritte/Fragestellungen stehen im Fokus der Studie von asum: Was gibt es für Kriterien für leistbares Wohnen? Welche Auswirkungen sind ablesbar, wenn diese Kriterien auf das Draconerareal angewendet werden?</li> <li>• Für die Bestimmung der Kriterien wurden die Auswirkungen der folgend genannten Arten der Bestim-</li> </ul>

mung leistbaren Wohnens auf die Bevölkerungsstruktur im Referenzgebiet geprüft:

- Mietbelastungsquoten: Festlegung einheitlicher sowie nach Haushaltsgröße abgestufter Prozentsätze des Nettohaushaltseinkommens als Obergrenze der Mietbelastung -> 30%-Regelung (bruttowarm)
- Verdrängungsschwellen: Berechnung der Miethöhen (bruttowarm) mithilfe der Modelldatenbank, bei deren Überschreitung untere Einkommen signifikant verringert sind.
- Resteinkommen nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmiete: Das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten, das keine Verarmung und keine Verdrängung verursacht.
- Miethöhen im sozialen Wohnungsbau Förderweg I und II unter Berücksichtigung der WBS Grenzen
- Die Auswirkungen werden anhand der Gesamtsozialstruktur sowie anhand einzelner Bevölkerungsgruppen, die erfahrungsgemäß Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben, dargestellt und analysiert.

### **Datengrundlage**

- Grundlage der Analyse der Auswirkungen verschiedener Definitionen Leistbaren Wohnens ist eine Modelldatei, die die Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Kreuzberger Westen 2018 abbildet. Die Datei wird aus realen Datensätzen gebildet, die bei den Erhebungen zur Begründung Sozialer Erhaltungsverordnungen in den letzten Jahren gewonnen wurden. Um sie in den zentralen Indikatoren Einkommen und Miethöhe auf einen gleichmäßigen und aktuellen Stand zu bringen, wurden diese Werte gleichmäßig mit der aktuellen Einkommens und Mietpreisentwicklung bis auf das Jahr 2018 fortgeschrieben.
- Über 2.600 Datensätze wurden für die Analyse verwendet. Ggf. werden noch weitere Datensätze aus aktuellen Befragungen für neue Gebiete (z. B. Erweiterung Hornstraßenstraße) eingepflegt.
- Die Datengrundlage wurde auf Repräsentativität geprüft. Ein Vergleich der Altersstruktur der Datei mit der Altersstruktur in Kreuzberg West ergab eine sehr hohe Genauigkeit der Datengrundlage.

### **Bisherige Zwischenergebnisse für Kreuzberg West**

- Haushaltsstruktur:
  - Bei der Analyse der Haushaltsstruktur ist zu beachten, insbesondere beim Vergleich mit Daten des Amtes für Statistik, dass es unterschiedliche Definitionen für den Begriff ‚Haushalt‘ gibt:
    1. Der ‚Haushalt‘ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Diese Definition hat zur Folge, dass dabei der Anteil kleiner Haushalte sehr hoch ist, weil Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Einzelhaushalte gezählt werden, wenn sie angeben, wirtschaftlich voneinander unabhängig zu agieren.
    2. Der ‚Haushalt‘ als Wohnungsbelegung wird gebildet von allen Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen. Dieser Wert wird z. B. vom Amt für Statistik im ‚Mikrozensus Wohnen‘ veröffentlicht. Bei der Untersuchung zum leistbaren Wohnen ist dieser Haushaltsbegriff der Sinnvolle, weil wir wissen wollen, wie viele Personen eine Wohnung nutzen und wie viele mit ihrem Einkommen zur Mietzahlung beitragen.
  - Die durchschnittliche Haushaltsgröße als Wohnungsbelegung beträgt 2,1. Sie ist geringfügig höher als im Bezirk und im Land Berlin. Zwei Fünftel sind Einpersonenhaushalte, ein Viertel Haushalte mit Kindern.
  - Obwohl fast drei Viertel aller Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind, leben doch mehr als die Hälfte aller Bewohner\*innen in großen Drei-und-mehr-Personenhaushalten.
- Einkommensstruktur:
  - Die Einkommen liegen mit einem mittleren Haushaltseinkommen (Median) von 2.228 € und einem Äquivalenzeinkommen (Median) von 1.694 € leicht über dem Berliner Durchschnitt.
- Wohnverhältnisse:
  - 93% der Haushalte wohnen als Mieter\*innen, 7% als selbst nutzende Eigentümer\*innen. Ca.

20% aller Wohnungen sind bereits in Einzeleigentum (Eigentumswohnungen) umgewandelt worden. Die nicht von ihren Eigentümern bewohnten Wohnungen sind vermietet und gelten rechtlich weitestgehend als normale Mietwohnungen.

- Wohnfläche pro Kopf: Mieter 39 m<sup>2</sup>, Eigentümer 50 m<sup>2</sup>
- Überbelegte Wohnungen: 11%
- Mieten pro Quadratmeter: nettokalt 6,87 €, bruttokalt 8,34 €, bruttowarm 9,65 €
- Mietbelastung: Die durchschnittliche Warmmietbelastung beträgt 29,9 %. 50% der Vierpersonen- und 70% der Fünf-und-mehr-Personenhaushalte leben in einer überbelegten Wohnung. Je ärmer, umso höher die Überbelegung. (empirische Gesetzmäßigkeiten zur Mietbelastung in einem marktgesteuertem Wohnungsmarkt: je größer ein Haushalt ist, umso geringer die Mietbelastung, die er tragen kann; je einkommensschwächer ein Haushalt, umso höher die Mietbelastung, die er tragen muss.)
- Entwicklungstendenz der Sozialstruktur:
  - Die Zuwanderer nach Kreuzberg West haben eine deutlich bessere Einkommenslage (+ 14%). Die überdurchschnittliche Lage ist unabhängig von der Herkunft. Sie müssen Mieten von mehr als 9 € nettokalt zahlen. Ihre Warmmietenbelastung beträgt 32%.

### **Kriterien für leistbares Wohnen - Arten der Bestimmung leistbaren Wohnens**

- Definition: Wohnen ist dann leistbar, wenn nach Abzug der Wohnkosten den Haushaltsmitglieder\*innen ausreichende Geldmittel für eine normale Beteiligung am gesellschaftlichen Leben bleiben.
- Mietbelastungsquoten (Festlegung einheitlicher sowie nach Haushaltsgröße abgestufter Prozentsätze des Nettohaushaltseinkommens als Obergrenze der Mietbelastung -> 30%-Regelung bruttowarm):
  - 43% der Haushalte haben eine Brutto-Warm-Mietbelastung von über 30%
  - Vorteil der Methode: bereits in Regelungen auf Landesebene enthalten (Mietenbündnis, Vorschaltgesetz)
  - Nachteil der Methode: willkürliche Festsetzung ohne Prüfung der tatsächlichen sozialen Auswirkungen, berücksichtigt nicht die abgestufte Leistungsfähigkeit unterschiedlich großer Haushalte, benachteiligt große Haushalte zusätzlich, erhöht den Anteil kleiner Wohnungen bei Bedarfsdeckungsrechnungen
- Mietbelastungsquoten – alternativer Ansatz/abgestufte Regelungen (bruttowarm):
  - Vorteil der Methode: berücksichtigt die abgestufte Leistungsfähigkeit unterschiedlich großer Haushalte, reduziert den Anteil kleiner Wohnungen bei Bedarfsdeckungsrechnungen
  - Nachteil der Methode: willkürliche Festsetzung ohne Prüfung der tatsächlichen sozialen Auswirkungen
  - Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs hat die abgestufte Regelung die Folge, dass der Bedarf nach kleinen Wohnungen geringer und der der nach großen Wohnungen höher ausfällt.
- Verdrängungsschwellen (die Miethöhe/Wohnungsmiete bruttowarm, ab der der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen signifikant unter den gebietstypischen Anteil absinkt):
  - Einpersonenhaushalte: Verdrängungsschwelle 550 € bruttowarm, betroffene Haushalte 6% (gebietstypischer Anteil Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen in Kreuzberg West: 61%)
  - Zweipersonenhaushalte: Verdrängungsschwelle 700 € bruttowarm, betroffene Haushalte 6% (gebietstypischer Anteil Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen in Kreuzberg West: 49%)
  - Dreipersonenhaushalte: Verdrängungsschwelle 950 €, betroffene Haushalte 2%
  - Vierpersonenhaushalte: Verdrängungsschwelle 1.000 €, betroffene Haushalte 1%
  - Vier-u.m.-Personenhaushalte: Verdrängungsschwelle 1.000 €, betroffene Haushalte 2%
  - Vorteil der Methode: enger empirischer Zusammenhang zwischen Mietbelastung und Mietzahlungsfähigkeit, berücksichtigt die unterschiedliche Mietzahlungsfähigkeit nach Haushalts-

größe

- Nachteil der Methode: reagiert stark auf den angespannten Wohnungsmarkt, Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen müssen Miethöhen akzeptieren, die für sie die Schwelle der Leistbarkeit überschreiten. Damit wird die Verdrängungsschwelle auf Kosten der ‚normalen Teilhabe am öffentlichen Leben‘ nach oben gedrückt.
- Resteinkommen nach Abzug der Warmmiete (Berechnung des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten):
  - Berechnung der Ergebnisse anhand zweier Grenzen: Alg II-Satz plus 20%, Alg II-Satz plus 50%
  - Das verfügbare Einkommen wird ab dem Drei-Personen-Haushalt deutlich geringer. Große Haushalte haben im Durchschnitt kaum mehr als den Alg II-Satz.
  - Haushalte mit einem geringeren Einkommen als Resteinkommen nach Abzug der Warmmiete: bei der Grenze 20% oberhalb des Alg II-Satzes haben 19% der Haushalte ein geringeres Einkommen, bei der Grenze 50% oberhalb des Alg II-Satzes haben 26% der Haushalte ein geringeres Einkommen.
  - Vorteil der Methode: direkter Bezug zu den Lebensmöglichkeiten des Haushalts, entspricht der Definition der Leistbarkeit, berücksichtigt die Verschiedenartigkeiten unterschiedlicher Haushaltstypen
  - Nachteil der Methode: fehlender Bezug zur Wohnungssituation und Miete, Für eine exakte Festlegung wäre eine genaue empirische Erfassung des finanziellen Bedarfs für die ‚Teilnahme am gesellschaftlichen Leben‘ Voraussetzung.
- Bedarf nach WBS-Grenzen (Festlegung nach § 9 Wohnungsförderungsgesetz):
  - bis zu 100% WBS mit Dringlichkeit (sehr geringes Einkommensniveau, 2/3 sind arm), Fördermiete 6,50 €: 17% aller Haushalte
  - 100 - 140% WBS (geringes Einkommensniveau, 55% sind armutsnah), Fördermiete 6,50 €: 37% aller Haushalte
  - 140 - 180% WBS (unterdurchschnittliches Einkommensniveau) ,Fördermiete 8,00 €: 55% aller Haushalte
  - Vorteil der Methode: Entspricht Förderrichtlinien und der Vergabe von Wohnberechtigungs-scheinen
  - Nachteil der Methode: berücksichtigt nur unzureichend die Verschiedenartigkeiten unterschiedlicher Haushaltstypen, Setzt bei der Vermeidung von hohen Belastungen allein auf Wohngeld und Kosten der Unterkunft (Alg II)
- Erste Schlussfolgerungen:
  - Eine allgemein verbindliche Berechnungsweise zur Ermittlung leistbaren Wohnens gibt es noch nicht.
  - Gute Voraussetzungen bieten das Resteinkommen und die Verdrängungsschwelle, weil sie empirisch auf tatsächlichen Entscheidungen der Haushalte zur Wohnkostenbelastung beruhen.
  - Diese beiden Berechnungsmethoden und die abgestuften Mietbelastungsquoten berücksichtigen die schwierige Situation der großen Haushalte am Wohnungsmarkt – speziell mit der Überbelegung – adäquater, als die 30%-Quote und die WBS-Einstufungen sind.
  - In der nächsten Arbeitsstufe werden die Ergebnisse der quantitativen Analyse mit den Ergebnissen der qualitativen Interviews verglichen. Daraus werden asume einen Vorschlag für eine Wohnungsstruktur, einen Belegungsmix und zu den Miethöhen auf dem Dragonerareal entwickeln und begründen.

## Diskussion

- Kann man aus den Zwischenergebnissen ablesen, dass es einen besonderen Bedarf an Wohnungen für

kleine und große Haushalte gibt? Welche besonderen Gruppen finden keine Wohnung?

*Antwort asum: Nach der Auswertung der Interviews können genauere Aussagen hinsichtlich des Wohnungsangebotes und mit Blick auf den m<sup>2</sup>-Preis gemacht werden.*

- *asum ergänzt, dass sich die Unzulänglichkeit des sozialen Wohnungsbaus in den bisherigen Interviews deutlich zeigte, d. h. auch geförderte Wohnungen sind z. T. von den Betroffenen nur schwer bezahlbar. Mit Blick auf die zukünftige Bebauung des Dragonerareals ist zu klären, ob es eine Subjektförderung wie im sozialen Wohnungsbau geben soll oder ob es darum geht, dass Mieten für einen bestimmten Personenkreis leistbar sind.*
- Wurde ein Bezug zu anderen Datenmodellen, bspw. zu aktueller Untersuchung von S.T.E.R.N., hergestellt?  
*Antwort asum: Die Ergebnisse wurden grob abgeglichen*
- Leistbares Wohnen in Kreuzberg West ist klar im Fokus der Untersuchung, am Ende sollten aber auch konkrete Aussagen zur geplanten Bebauung auf dem Dragonerareal stehen. Auch wird deutlich die Versorgungslücke aufgezeigt, allerdings fehlt noch der Bezug zum Wohnungsmarkt.
- An welcher Definition für Überbelegung orientiert sich die Untersuchung?  
*Antwort asum: asum nutzt die offizielle Definition des Berliner Senats*
- Bis zum Baubeginn auf dem Dragonerareal werden sich die Zahlen sicherlich noch ändern. Gibt es eine Prognose für die Zukunft/wird die zukünftige Entwicklung mitgedacht?  
*Antwort asum: Die Entwicklung wird sich voraussichtlich noch verschärfen. Dies wird einberechnet.*
- Die AG stimmt der Entscheidung zu Methodenauswahl für die Ermittlung leistbaren Wohnens (siehe erste Schlussfolgerungen) zu.
- Die Studie sollte politische Aussagen ermöglichen.

## 2. Endpräsentation der Studie

### Diskussion zum Format der Präsentation

- Die Kommunikation der Studienergebnisse sollte in diesem Prozess bereits mitgedacht und eingespeist werden. Stadt von Unten möchte, dass die Ergebnisse auch die Politik erreichen. Dafür ist es wichtig Kernaussagen deutlich herauszukristallisieren.  
Herr Matthes weist darauf hin, dass die AG Wohnen und Soziales auf der Basis der Studienergebnisse Empfehlungen aussprechen kann. Politische Aussagen des Bezirksamtes sind vorab mit der Politik abzustimmen.
- Art und Weise der Präsentation sollten dem Gründungsrat von der AG vorgeschlagen werden und dann vom diesem besprochen werden.
- Experten, bspw. A. Holm, sollten in die Veranstaltung eingebunden werden. Sinnvoll wäre auch eine große Veranstaltung, auf der Politiker zu den Ergebnissen Stellung beziehen.
- Herr Gude weist darauf hin, dass die Studie Ergebnisse liefern wird, deren Bedeutung im Anschluss zu diskutieren ist. Im Vorfeld macht dies noch keinen Sinn  
Frau Haverbeck merkt an, dass zu klären ist, für wen wir auf dem Dragonerareal bauen wollen. Nach der Studie muss es noch weitere Diskussionen geben, bspw. in Form einer öffentlichen Bewertungsrunde/-diskussion der Ergebnisse mit Fachleuten, so dass konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet werden können.  
Aus der AG kommt der Hinweis, dass eine öffentliche Bewertungsrunde voraussetzt, dass eine Bewertung in einem öffentlichen Format leistbar ist. Wer ist qualifiziert für eine Bewertung?
- Herr Matthes verweist auf die Sanierungsziele, deren Konkretisierung ebenfalls Teil des Auftrages von asum ist und was auch auf Basis der Studienergebnisse erfolgen wird.
- Frau Bouali ergänzt, dass asum Aussagen zu Wohnungsstruktur und -schlüssel, Miethöhen und besonderen Wohnformen machen wird. Baurechtliche Einschätzungen sind im Rahmen der Studie aber nicht

möglich.

- Die Klärung weiterer wichtiger Fragen, bspw. wie die Einbindung anderer Träger und unter welchen Bedingungen (Stichpunkt Wirtschaftlichkeit) sich Genossenschaften beteiligen, ist in einer großen, öffentlichen Veranstaltung wahrscheinlich nicht möglich.
- Herr Matthes verweist darauf, dass die Erarbeitung einer plakativen Kurzfassung (2-4 Seiten) für die Veranstaltung ggf. sinnvoll wäre.

### **Zeit und Raum**

- Der Kiezraum wird für eine Präsentation der Studie voraussichtlich noch nicht zur Verfügung stehen. Ein anderer Raum (nicht unbedingt der BVV-Saal) muss gefunden werden.
- Es ist denkbar, die Studie zusätzlich auch bei der WBM/an weiteren Orten vorzustellen.
- Ein erster Berichtsentwurf wird voraussichtlich Ende März zur Abstimmung vorliegen. Eine öffentliche Präsentation der Ergebnisse kann erst mit einem final abgestimmten Endbericht erfolgen.

## **3. Verabredungen, Termine, Sonstiges**

### **Verabredungen**

- Das **nächste Treffen der AG Wohnen und Soziales** ist für Dienstag, den **05.03.2019, 17-19 Uhr**, vorgesehen. Thema wird die Inventur der AG sein.
- Die qualitativen Interviews sind noch nicht abgeschlossen. Eine Vorstellung der qualitativen Zwischenergebnisse ist für die übernächste AG-Sitzung am 19.03. vorgesehen. Weitere Themen sind die Gliederung des Endberichtes und die Endpräsentation (TOP 1). *(Nachtrag: Die **übernächste Sitzung der AG** wird auf Dienstag, den **26.03.** verschoben.)*

### **Sonstiges**

- Die GEWOS-Studie auf Basis des Mikro-Zensus von 2014 erscheint voraussichtlich im März. Herr Gude informiert die AG sobald sie abrufbar ist.

### **Überblick über weitere Termine im Sanierungsgebiet**

- Fr, 01.03. 16-19 Uhr, Kickoff Begleitgruppe BNA
- Mi, 06.03. 17-19 Uhr, Zwischenintervention im öffentlichen Raum zur Geschichte des Dragonerareals (Billboard)
- Di, 12.03. 17-19 Uhr, AG Geschichte des Ortes
- Mi, 13.03. 16-18 Uhr, Auftakt Gewerbekonzept
- Do, 14.03. 14-16 Uhr, Gruppe Gemeinwesen
- Do, 14.03. 17-19 Uhr, Kooperationsgespräch mit AG Raum