

Sanierungsgebiet

Südliche Friedrichstadt

Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer
Sanierungsziele

Abschlussbericht – **Kurzfassung**



Sanierungsgebiet

Südliche Friedrichstadt

Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele

Abschlussbericht – **Kurzfassung** -

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

Auftragnehmer: ASUM
Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH
Sonntagstraße 21, 10245 Berlin

Bearbeitung: Kerima Bouali
Regina Jäkel

Berlin, im Oktober 2014

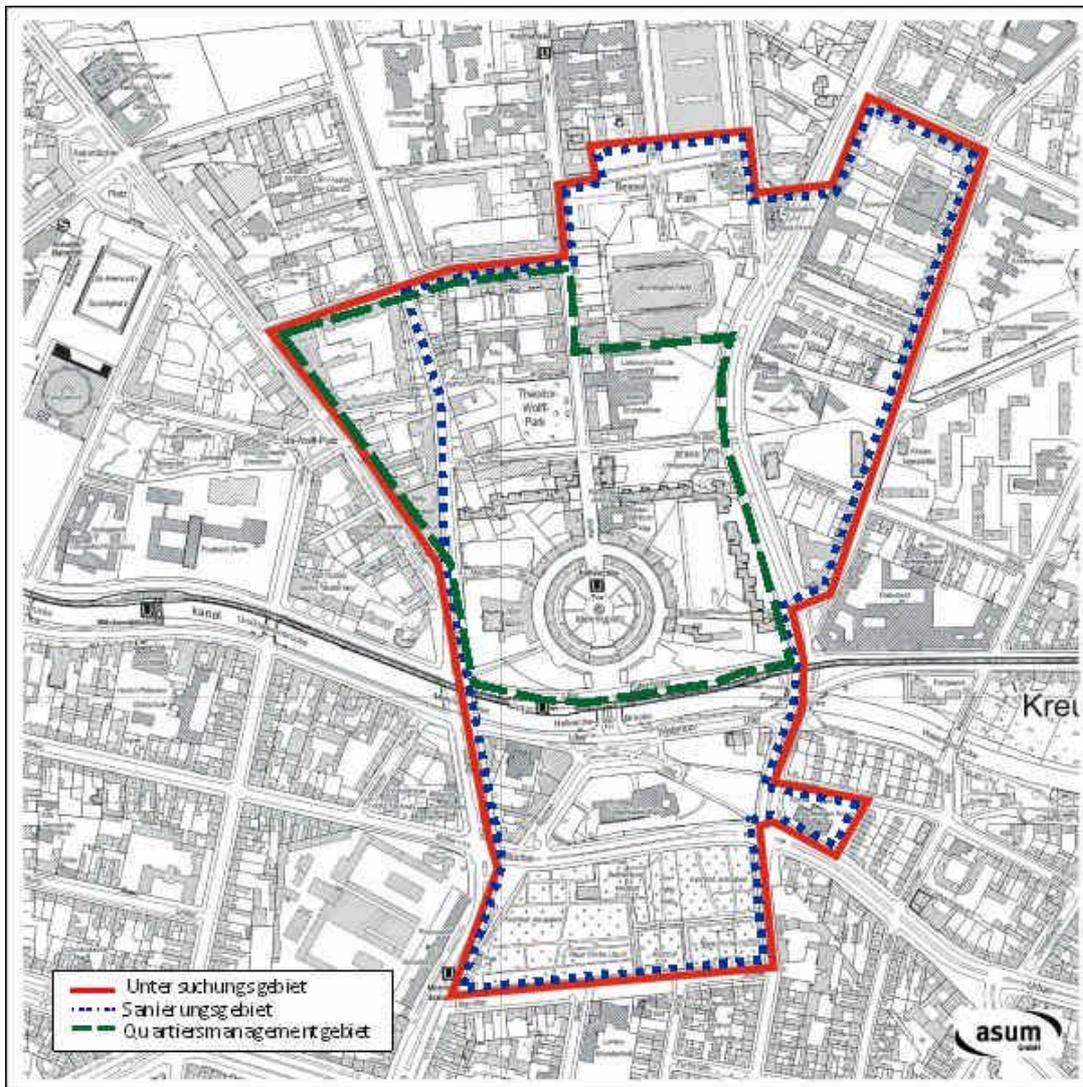
1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat die ASUM GmbH beauftragt, eine Untersuchung durchzuführen. Mit dieser Untersuchung sollen gemäß Beauftragung die sozialen Sanierungsziele konkretisiert und die Steuerungsinstrumente zu ihrer Umsetzung benannt werden.

Um dies zu erreichen, war die soziale Situation der Bewohnerschaft und deren Wohnverhältnisse zu erheben und zu analysieren, die Handlungserfordernisse aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner zu ermitteln sowie auf Basis dieser Erkenntnisse soziale Zielsetzungen für den Sanierungsprozess abzuleiten.

Die vorliegende Kurzfassung fasst zentrale Untersuchungsergebnisse des Abschlussberichtes zu den Wohn- und Lebensverhältnissen im Gebiet, zu sozialräumlichen Entwicklungstendenzen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung an der Quartiersentwicklung zusammen sowie die daraus abgeleiteten sozialen Sanierungsziele und vorgeschlagenen Steuerungsinstrumente zur Umsetzung der Zielsetzungen.

Abbildung 1: Gebietskarte mit Begrenzungen der Teilräume



2. Soziodemografische Entwicklungstrends

Die **demografische Entwicklung** im Untersuchungsgebiet ist in den letzten sieben Jahren durch einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahlen geprägt. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2006 blieben die Einwohnerzahlen nahezu konstant. Da kaum neue Wohnungen entstanden sind, kann angenommen werden, dass der Bevölkerungszuwachs in der Zeit danach wesentlich auf die Vergrößerung von Haushalten sowie die Verringerung des Wohnungsleerstandes durch Zuzug zurückzuführen ist.

Die **Altersstruktur** der BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes (Sanierungsgebiet + Block 019) unterscheidet sich sowohl von der bezirklichen Situation als auch im Berliner Vergleich. Die Gebietsbevölkerung ist deutlich jünger als in der Gesamtstadt, aber auch im Vergleich zur Bevölkerung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und zum Ortsteil Kreuzberg. Zwei Drittel der Bewohnerschaft sind nicht älter als 44 Jahre. Gleichzeitig ist die Altersstruktur deutlicher polarisiert als im Bezirk. Im Gebiet leben prozentual mehr Kinder und Jugendliche, aber auch mehr ältere Personen über 65 Jahren. Der für Berlin seit rund 10 Jahren zu beobachtende Trend, dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen bzw. der jungen Erwachsenen unter 20 Jahren abnimmt, ist im Untersuchungsgebiet gegenläufig.

Die Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich in zentralen **sozialstrukturellen Merkmalen** von der Situation in Berlin und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Anteil von Personen unter 26 Jahren, von Haushalten mit Kindern, von einkommensarmen Haushalten und von erwachsenen Personen ohne einen beruflichen Abschluss ist überproportional hoch. Die soziale Situation ist nach Alter und sozialer Lage stärker polarisiert als im Bezirk.

Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist mit zwei Dritteln aller BewohnerInnen überdurchschnittlich hoch und der dritthöchste in allen Berliner Planungsräumen.

Haushalte mit Migrationshintergrund, die nicht aus der EU kommen, sind überproportional Haushalte, in denen Kinder leben und die von Einkommensarmut betroffen sind. Familien sind überproportional einkommensarm. Dagegen sind deutsche Haushalte und Haushalte mit EU-BürgerInnen vergleichsweise einkommensstärker und überwiegend Haushalte ohne Kinder.

Die **Haushaltsgrößenstruktur** ist atypisch für Berlin und den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Sie ist durch Mehrpersonenhaushalte geprägt. Single-Haushalte sind nur gut ein Viertel aller Haushalte, während es in Berlin und Friedrichshain-Kreuzberg mehr als die Hälfte aller Haushalte sind. Der überproportional hohe Anteil von Familien mit Kindern korreliert mit dem Migrationshintergrund. Haushalte mit drei und mehr Personen machen mehr als ein Drittel aller Haushalte aus und haben damit einen Anteil an der Gebietsbewohnerschaft, der mehr als doppelt so hoch ist wie im Bezirk und in Berlin. Bemerkenswert ist der relativ hohe Anteil junger Erwachsener, die gemeinsam mit den Eltern in einem Haushalt wohnen. Insgesamt wohnen in 40% der Familien Kinder über 18 Jahren. Überproportional häufig sind diese Familien Bedarfsgemeinschaften nach ALG II, was vermutlich auf die im ALG II-Bezug gesetzten Rahmenbedingungen für die Übernahme der Wohnkosten zurückzuführen ist.

Die Familienstruktur ist durch das traditionelle Familienmodell geprägt, der Anteil von Alleinerziehenden ist im Berliner Vergleich stark unterdurchschnittlich.

Die **soziale Lage** der Bewohnerschaft ist heterogen, aber überproportional durch Haushalte in relativer Armut geprägt. Wesentliche Ursache hierfür ist der hohe Prozentsatz von Auszubildenden, Erwerbslosen, Nicht-Erwerbstätigen und prekär Beschäftigten. Im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und zu Berlin ist die Erwerbsquote im Untersuchungsgebiet deshalb deutlich niedriger.

Das **Qualifikationsniveau** der Bewohnerschaft ist breit gefächert, aber auch polarisiert. Bemerkenswert ist, dass ein großer Anteil erwachsener Personen ohne beruflichen Abschluss ist und überdurchschnittlich viele Personen über einen Fach- bzw. Hochschulabschluss verfügen.

Die **Einkommenssituation** der im Untersuchungsgebiet Wohnenden ist deutlich ungünstiger als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und in Berlin. Das Äquivalenzeinkommen liegt ein Fünftel unter dem von Berlin. Von der prekären Einkommenssituation sind mehrheitlich Haushalte mit Migrationshintergrund aus Nicht-EU-Ländern und insbesondere Familien betroffen.

Im Vergleich zum Land Berlin ist der Anteil von Personen, die allein oder in einer Bedarfsgemeinschaft Arbeitslosengeld II beziehen, im Untersuchungsgebiet dreimal so hoch.

Insgesamt bündeln sich im Untersuchungsgebiet soziale Problemlagen in besonders starkem Maß.

3. Wohnverhältnisse

Es gibt insgesamt rund 3.300 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Für den **Wohnungsbestand** sind die Nachkriegsbebauung und der Wohnungsneubau der IBA 86 / 87 charakteristisch. Knapp 10% der Wohnungen befinden sich in Altbauten, die vor 1918 erstellt wurden. Der Leerstand liegt deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve. Die Wohngebäude im Gebiet sind im Mietspiegel 2013 überwiegend in einfache Wohnlage eingeordnet. Die Mehrzahl der Wohnungen sind Sozialwohnungen und / oder im Bestand der GEWOBA.

Die **Wohnungsgrößenstruktur** ist stark durch kleinere, aber auch familieneignete Wohnungen mit 2 ½ und mehr Räumen geprägt. Knapp 60 % aller Wohnungen fallen in dieses Segment. Gebietstypisch sind einerseits Wohnungen mit 1 ½ – 2 Zimmern und andererseits 2 ½ bis 3 Zimmer. Knapp ein Viertel aller Wohnungen verfügt über 1- 1 ½ Zimmer. Der Anteil von großen Wohnungen mit mehr als 3 Wohnräumen beträgt 15 %.

Die **Wohnraumversorgung** ist hinsichtlich der vorhandenen Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl für einen Teil der BewohnerInnen nicht ausreichend. Mit rund 30 m²/Person ist der durchschnittliche Wohnflächenkonsum deutlich geringer als im Bezirk (42 m²/Pers.) und in Berlin (41 m²/Pers.). Der niedrige Wohnflächenverbrauch korrespondiert mit der vergleichsweise durchschnittlich höheren Belegungsdichte und den kleineren Wohnungsgrößen. Im Wohnungsbestand gibt es zu wenige Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen. Wohnungsgrößen- und Haushaltsstruktur stimmen zwar mehrheitlich überein. Den 20 % Haushalten mit mehr als drei Personen stehen aber nicht entsprechend große Wohnungen gegenüber. Rund ein Viertel aller Haushalte ist mit Wohnraum unterversorgt, weil sie mindestens ein Zimmer weniger als Personen zur Verfügung haben. Überproportional häufig leben erwachsene Kinder mit den Eltern in einer gemeinsamen Wohnung.

Die **Ausstattung der Wohnungen** im Gebiet ist durch einen zeitgemäßen Wohnstandard mit moderner Heizung und Bad gekennzeichnet. Aufzug und noch stärker Balkon bzw. Loggia oder Terrasse gehören zum gebietstypischen Merkmal der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Die Warmwasserversorgung ist trotz zentralisierter Beheizung in mehr als der Hälfte dieser Wohnungen dezentral hergestellt.

Die mittlere **Nettokaltmiete im Gebiet** ist durch das Mietniveau im kommunalen Wohnungsbestand der GE-WOBAG sowie im Sozialen Wohnungsbau geprägt. Die Gebietsmieten liegen bei durchschnittlich 6,19 €/m² nettokalt und differieren in Abhängigkeit davon, ob der Wohnungsbestand privat oder städtisch ist, ob Bindungen aus der öffentlichen Förderung bestehen und nach Wohnungsgröße und der Baualtersklasse. Die höchsten Mieten werden im privaten, nicht mietpreisgebundenen Wohnungsbestand, die niedrigsten im Altbau gezahlt. Die Neuvertragsmieten bei den in den letzten 2 Jahren Zugezogenen lagen im Mittel um 11% über den mittleren Bestandsmieten.

Die „kalten“ und „warmen“ **Betriebskosten** haben einen hohen Anteil an den Wohnkosten und liegen deutlich über den im Mietspiegel 2013 angegebenen durchschnittlichen Werten in Berlin.

Die **Warmmietbelastung** liegt durchschnittlich bei 41% des Nettohaushaltseinkommens. Ein erheblicher Teil von Haushalten ist allein durch die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen verdrängungsgefährdet.

Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen würden ein beträchtlicher Anteil der Haushalte nicht finanzieren können bzw. würden Auszugsaufforderungen des Job-Centers zur Folge haben.

4. Gebietsbindung und Verdrängungsgefährdung

Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe Stabilität von Mietverhältnissen auf, auch innerhalb des Gebietes wurden Wohnungen nur relativ selten gewechselt. Die vergleichsweise lange Wohndauer verweist auf eine starke **Gebietsbindung**. Bei einem Drittel aller Haushalte, die erst kürzere Zeit im Gebiet wohnen, zeigen sich strukturelle Unterschiede im Vergleich zu langjährig im Gebiet Wohnenden.

Der umgebende und etwa doppelt so große Planungsraum Mehringplatz weist im Unterschied zum Land Berlin eine höhere Zahl von **Wanderungsbewegungen** auf, die – ebenfalls im Unterschied zu Berlin insgesamt - per Saldo mit Wanderungsverlusten einhergehen. Das trifft insbesondere auch auf Wanderungsverluste bei Kindern im Vorschulalter zu. Es gibt allerdings einige Indizien dafür, dass die für das Untersuchungsgebiet nachweisbaren Einwohnergewinne aus Wanderungsgewinnen der letzten beiden Jahre resultieren könnten.

Die **Zuwanderung** ins Gebiet war in den letzten Jahren sozial selektiv. Zugezogene Bewohnergruppen waren vor allem Haushalte mit Personen aus EU-Ländern mit einem höheren sozialen Status.

Der **Bleibewille** der BewohnerInnen ist hoch. Selbst Haushalte, die einen Umzug erwägen, wollen in hohem Maße im Gebiet, zumindest aber in der näheren Umgebung und in Kreuzberg bleiben. Angesichts der prekären finanziellen Verhältnisse und des Bezugs von Transferleistungen sowie der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sind jedoch für viele Haushalte die Spielräume gering, um veränderte Wohnbedürfnisse zu realisieren und / oder bei Überbelegung ihre Wohnraumversorgung zu verbessern.

Der **Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte** ist auf Grund ihrer ökonomischen Situation in diesem Gebiet überdurchschnittlich hoch.

5. Qualitäten und Defizite des Gebietes aus Sicht der Bewohnerschaft

Die **Gebietsbeurteilung** durch die Bewohnerschaft fällt vergleichsweise kritisch aus und differiert nach Wohndauer und Haushaltstyp. Nur rund ein Fünftel der Befragten bewertet das Gebiet mit „gut“. Mit zunehmender Wohndauer beurteilen die BewohnerInnen die Qualität des Wohngebietes schlechter.

Die **Einstellungen zum Wohngebiet unterscheiden sich zwischen den Bewohnergruppen**. Haushalte, die Transferleistungen beziehen, einen Migrationshintergrund haben und Familien mit Kindern beurteilen das Wohngebiet im Mittel positiver als Haushalte, die unabhängig sind von Transferleistungen und BewohnerInnen mit deutschem Hintergrund sowie Haushalte ohne Kinder. Haushalte, die 20 Jahre und länger im Gebiet wohnen, beurteilen die Qualität des Wohngebietes am schlechtesten.

Die **gebietliche Infrastruktur** wird dagegen positiver bewertet als das vergleichsweise verhaltene Gesamturteil zum Gebiet vermuten lässt. Dieser untypische Befund steht möglicherweise in Zusammenhang mit der großen Unzufriedenheit über die Höhe der Wohnkosten.

Eine hohe Zufriedenheit besteht mit der Verkehrsanbindung an den ÖPNV und den Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Versorgung mit Grünflächen wird von fast der Hälfte der Bewohnerschaft mit „gut“ beurteilt.

Haushalte mit Kindern bewerten die für Kinder und Jugendlichen spezifischen Einrichtungen und Spielflächen vergleichsweise negativ. Rund ein Drittel der Haushalte bewertet das Schulangebot und die Freizeiteinrichtungen für Jugendlichen mit „schlecht“ und ungefähr ein Viertel das Freizeitangebot für Kinder und die qualitative und quantitative Versorgung mit Spielplätzen. Dagegen wird die Qualität der Kitas deutlich positiver beurteilt. Bemerkenswert ist, dass mehr als die Hälfte der Familien die nachbarschaftliche Situation als „gut“ betrachtet. Dies lässt auf eine hohe Gebietsbindung und unterstützende Netzwerke schließen.

Die **Amerika-Gedenkbibliothek** erfüllt eine wichtige Funktion als Bildungs- und Kultureinrichtung für die Gebietsbewohnerschaft. Rund 58% der BewohnerInnen nutzen sie zumindest gelegentlich. Familien, Haushalte mit Migrationshintergrund und einkommensärmere Bewohnergruppen beurteilen das Angebot der AGB besonders positiv.

Das **Hauptdefizit des öffentlichen Raumes** sehen die Befragten in mangelnder Pflege, Verschmutzung und Vermüllung. Haushalte mit Kindern bemängeln insbesondere den Pflege- und Instandhaltungszustand der Spielplätze und einen Rattenbefall auf diesen Flächen.

Nur gut ein Drittel aller Haushalte verfügt über einen oder mehrere PKWs. Der **Motorisierungsgrad** liegt damit erheblich unter dem von Berlin. Die **Verkehrsbelastung** beurteilen rund ein Drittel der Haushalte mit hoch.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung am Sanierungsprozess

Gut ein Fünftel der Haushalte würde sich gerne für die Belange des Quartiers engagieren.

Mehrheitlich stehen die BewohnerInnen einem Engagement für die Quartiersentwicklung eher kritisch bis ablehnend gegenüber.

Die im Mittel langjährig im Gebiet wohnende deutschstämmige Gebietsbevölkerung erklärt sich weniger häufig dazu bereit als die aus dem europäischen Ausland und in der Regel erst in den letzten Jahren zugezogene Bewohnerschaft.

Eine längere Wohndauer und eine größere Unzufriedenheit mit dem Wohngebiet führen nicht zu einem größeren Interesse, auf Entscheidungen zur Quartiersentwicklung Einfluss nehmen zu wollen.

Ausschlaggebendere Faktoren, um sich für eine Verbesserung des Quartiers zu engagieren, sind persönliche und finanzielle Ressourcen und das Angewiesensein auf das Wohnumfeld sowie Gegenstand und Art der Bürgerbeteiligung.

Für Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsverfahren müssen „Hingehstrukturen“ und milieuspezifische Beteiligungsformate genutzt werden, um auch sozialbenachteiligte Bevölkerungsgruppen und Bewohnerschichten mit Migrationserfahrung zu erreichen.

7. Teilräumliche Differenzierung der sozialen Situation und der Wohnverhältnisse (Tabellarische Übersicht)

Das Untersuchungsgebiet umfasst sowohl das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ als auch das Quartiersmanagementgebiet „Mehringplatz“, das sich bis auf den Block 019 gänzlich im Sanierungsgebiet befindet.

Hinsichtlich wesentlicher sozialer Indikatoren gibt es zwischen den drei Teilbereichen kaum Unterschiede.

Tabelle 1. Soziale Indikatoren im Gebietsvergleich: Untersuchungsgebiet (UG), Sanierungsgebiet(SG) und Quartiersmanagementgebiet(QM)

Sozio- und wohnungsstrukturelle Merkmale 2013	UG „Südliche Friedrichstadt“	SG „Südliche Friedrichstadt“	QM-Gebiet „Mehringplatz“
EW -Zahl ¹	7.588	6.380	5.594
Haushalts-Größe	2,38 P/HH	2,40 P/HH	2,28 P/HH
Personen mit Migrationshintergrund (dav. mit EU-Herkunft)	68% (20%)	69% (20%)	68% (23%)
Ausländeranteil	31,7%	31,3%	32,8% ²
durchschnittliches Alter	32,9	32,4	34,6
Anteil Kinder < 18 Jahren	23,7%	23,5%	23,2%
Anteil Ein-Personen-Haushalte	27%	26%	28%
Anteil Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (+erwachsene Kinder)	25% (+6%)	26% (+6%)	21% (+ 4%)
Anteil Alleinerziehender an allen HH mit Kindern	2%	3%	2%
Anteil StudentInnen (an allen/an Erwerbspersonen)	5,7% /8,8%	6,1% /9,3%	5,1% /7,8%
Anteil der RentnerInnen (an allen / >=65 Jahre alt)	13,9% / 12,5%	12,8% /13,9%	17,6% /13,2%
ALG-II Bedarfsgemeinschaften	30%	30%	30%
durchschnittliches HH-Nettoeinkommen (Median)	1.740 €	1.740 €	1.738 €
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	1.030 €	1.028 €	1.000 €
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	18%	17%	17%

Tabelle 2. Wohnungsbezogene Indikatoren im Gebietsvergleich

Wohnungsstrukturelle Merkmale 2013	UG „Südliche Friedrichstadt“	SG „Südliche Friedrichstadt“	QM-Gebiet „Mehringplatz“
WE gesamt	3.300	2.800	2.500
Anteil WE mit 1 und 2 Zimmern	43,5%	43,3%	41,5%
Anteil WE mit 2,5 -3 Zimmern	41,7%	41,4%	48,5%
Anteil WE mit 3,5 und mehr Zimmern	14,7%	15,2%	9,9%
Anteil WE mit dezentraler WW-Versorgung	60%	59%	48%
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,19 €/m ²	6,23 €/m ²	5,97 €/m ²
durchschnittliche Bruttowarmmieten*	10,20 €/m ²	10,20 €/m ²	9,98 €/m ²
durchschnittliche Warmmietbelastung*	41%	44%	43%
durchschnittliche Wohnfläche / Pers.	30,0 m ² /Pers	29,8 m ² /Pers	31,2 m ² /Pers

*ohne Kosten für dezentrale Warmwasserversorgung

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 31.12.2012

² Ebenda

Tabelle 3. Vergleich zu zeitlichen Gebietsbindungen

Zeitliche Bindungen	UG „Südliche Friedrichstadt“	SG „Südliche Friedrichstadt“	QM-Gebiet „Mehringplatz“
durchschnittliche Wohndauer (Gebiet)	11,7 Jahre	11,2 Jahre	12,7 Jahre
Ø Wohndauer Familien mit Migrationshintergrund	10,2 Jahre	9,9 Jahre	11,4 Jahre
Ø Wohndauer Personen älter als 55 Jahre	19,0 Jahre	17,9 Jahre	20,0 Jahre
Wegzugswunsch ja (eventuell)	12% (+22%)	11% (+22%)	12% (+21%)

Tabelle 4. Vergleich des Urteils aller Befragten zu Einrichtungen und Angeboten

Gebietsbeurteilung (Mittelwerte zwischen 1=sehr gut und 4=schlecht)	UG „Südliche Friedrichstadt“	SG „Südliche Friedrichstadt“	QM-Gebiet „Mehringplatz“
ÖPNV	1,80	1,83	1,60
Einkaufsmöglichkeiten	2,45	2,47	2,42
Grünflächen	2,48	2,49	2,46
Cafés, Kneipen	2,74	2,78	2,66
Nachbarschaft / soz. Beziehungen	2,68	2,67	2,72
Straßenraum	2,70	2,69	2,86
Kultureinrichtungen	2,52	2,51	2,61

Tabelle 5. Vergleich des Urteils von Familien mit Kindern zu Einrichtungen und Angeboten

Gebietsbeurteilung Familien (Mittelwerte - 1=sehr gut; 4=schlecht)	UG „Südliche Friedrichstadt“	SG „Südliche Friedrichstadt“	QM-Gebiet „Mehringplatz“
Jugendfreizeit	2,94	2,92	3,05
Kinderfreizeit	2,81	2,80	2,89
Spielplätze	2,68	2,66	2,77
Grünflächen	2,59	2,59	2,64
Straßenraum	2,50	2,49	2,81
Kita	2,27	2,27	2,33
Grundschule	2,66	2,66	2,78
Nachbarschaft	2,41	2,40	2,38

Tabelle 6. Vergleich soziostruktureller Merkmale zwischen allen BewohnerInnen und Zugezogenen in den letzten 6 bzw. 3 Jahren

Untersuchungsgebiet insgesamt	Alle	Zuzüge <= 6 Jahre	Zuzüge <=3 Jahre
Äquivalenz-Einkommen	1.030 €	1.194 €	1.255 €
Hohe/höhere Qualifikation (Pers.)	33%	40%	41%
Ohne/geringe Qualifikation (Pers.)	23%	18%	16%
1 u. 2-Personen-Haushalte	68%	64%	73%
3 u. mehr-Personenhaushalte	32%	36%	27%

Sanierungsgebiet	Alle	Zuzüge <= 6 Jahre	Zuzüge <=3 Jahre
Äquivalenz-Einkommen	1.030 €	1.174 €	1.216 €
Hohe/höhere Qualifikation (Pers.)	33%	33%	41%
Ohne/geringe Qualifikation (Pers.)	24%	24%	16%
1 u. 2-Personen-Haushalte	68%	63%	72%
3 u. mehr-Personenhaushalte	32%	37%	28%

QM-Gebiet	Alle	Zuzüge <= 6 Jahre	Zuzüge <=3 Jahre
Äquivalenz-Einkommen	1.000 €	1.167 €	1.091 €
Hohe/höhere Qualifikation (Pers.)	35%	39%	35%
Ohne/geringe Qualifikation (Pers.)	20%	18%	16%
1 u. 2-Personen-Haushalte	71%	69%	76%
3 u. mehr-Personenhaushalte	29%	31%	24%

8. Soziale Sanierungsziele und Steuerungsinstrumente

Ziel der Untersuchung ist es, die in der Satzung zur Festsetzung des Sanierungsgebietes genannten sozialen Ziele für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente zu benennen.

8.1. Soziale Sanierungsziele

Wohnen

1. *Angesichts der Kumulation sozialer Problematiken im Untersuchungsgebiet und eines angespannten Wohnungsmarktes in der Innenstadt ist das vordringlichste Ziel, die vorhandene Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen im Zuge von wohnungs- und hausbezogenen Modernisierungsmaßnahmen zu schützen.*

2. *Die Wohnfunktion des Gebietes ist vor dem Hintergrund der Angebotsverknappung von Wohnraum, insbesondere von preiswerten Wohnungen in den innerstädtischen Quartieren Berlins zu stärken und zentrales soziales Sanierungsziel. Um gesamtstädtischen Segregationsprozessen entgegenzuwirken, sind besonders die Wohnbedürfnisse einkommensschwächerer Bewohnerschichten an diesem Wohnstandort zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der kommunalen Wohnungsgesellschaft sind hierfür ressortübergreifend Konzepte zu entwickeln. Die Freistellung von Belegungsbindungen in der Großsiedlung sollte entfallen. Die durch das Land Berlin geschaffenen rechtlichen Rahmenbedingungen sind auszuschöpfen, um eine Zweckentfremdung von Wohnraum und spekulativen Leerstand zu verhindern. Bei Wohnungsneubau sollten Anteile preiswerten Wohnraums am Gesamtbestand angestrebt werden. Bebauungspläne mit einer Kerngebietsausweisung sollten mit dem Ziel geprüft werden, die Wohnnutzung zu stärken.*

3. *Soziale Aspekte baulicher Erneuerungsmaßnahmen haben oberste Priorität im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. Eine Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung ist deshalb in Art und Umfang an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der vorhandenen Bewohnerschaft auszurichten und auf gesetzlich vorgeschriebene bauliche Mindest- und ortsübliche Wohnstandards zu beschränken. Modernisierungsmaßnahmen, die über diesen Standard hinausgehen, sind grundsätzlich zu versagen. Diese Beschränkungen gelten auch für Leerwohnungen. Bei Modernisierung sind sozialverträgliche Mietbelastungen einzuhalten. Um negative Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf die MieterInnen zu vermeiden, ist die Durchführung der Baumaßnahmen auf die Bedürfnisse und persönlichen Lebensumstände der Betroffenen abzustimmen.*

Soziale Infrastruktur, Bildungs- und Kultureinrichtungen

4. *Die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur, die Bildungs- und Kultureinrichtungen sind zu sichern. Ihre Potentiale zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und nachbarschaftlicher Beziehungen sind zu nutzen und auszubauen. Ressortübergreifend müssen alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, dass diese Einrichtungen für die ihnen obliegenden Aufgaben eine bestmögliche bauliche Qualität und personelle Ausstattung erhalten und als Orte der sozialen Inklusion wirken.*

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

5. *Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind mit hoher Gestaltungsqualität und vielfältiger Nutzbarkeit für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu qualifizieren. Die Pflege dieser Freiflächen ist zu sichern. Die Ausstattung des Gebiets mit diesen Freiräumen ist qualitativ und quantitativ auszubauen, um beengte Wohnverhältnisse und geringe finanzielle Ressourcen für Freizeit, Erholung und Spiel zu kompensieren. Defizite durch Verkehrsemissionen sollten beseitigt werden. Schulfreiflächen sollten für eine Nutzung nach Schulschluss geöffnet werden. Eine bauliche Nachverdichtung ist im Einzelfall kritisch zu prüfen.*

Verkehr

6. *Die Aufenthaltsqualität des Straßenraums, der Ausbau von sicheren und attraktiven Fuß- und Radwegen mit gut nutzbaren Verbindungen haben Vorrang vor den Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs. Angesichts des hohen Anteils von Kindern und älteren Menschen an der Gebietsbewohnerschaft sind sichere Wege und der Abbau von Barrieren besonders wichtig.*

Bürgerbeteiligung

7. *Entscheidungen zu öffentlichen Planungsvorhaben sind zwischen den beteiligten Akteuren und mit möglichst breiter Zustimmung auszuhandeln. Unter Berücksichtigung vorgegebener Rahmenbedingung müssen diese Planungsprozesse dialogorientiert, ergebnisoffen, transparent gestaltet sein und eine Mitwirkung auch sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Insbesondere die Umgestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen erfolgen unter Beteiligung der auf das Wohngebiet besonders angewiesenen Bevölkerungsgruppen.*

8.2. Steuerungsinstrumente

Das Sanierungsgebiet wurde per 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 31.3.2011 (GVBl. Nr.9 S.90) zum Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB Absatz 4 erklärt. Damit gilt das vereinfachte Verfahren für das Sanierungsgebiet.

8.2.1. Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren

Die Begrenzung von Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen muss im **sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren** Vorrang haben.

Hierzu können bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen nach §§ 144 und 145 BauGB **Modernisierungsmaßnahmen und Grundrissänderungen versagt werden**, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen.

Zielsetzung bei **energetischen Sanierungsmaßnahmen** sollte eine annähernd warmmietenneutrale energetische Sanierung sein, die den Focus auf energetische Maßnahmen mit einem günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis legt und für die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmöglichkeiten wirbt. Ohne einen Ausbau der öffentlichen Förderung sowie geänderte rechtliche Rahmenbedingungen wird die Sozialverträglichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen in der Mehrzahl der Fälle nicht zu gewährleisten sein.

Über **städtebauliche Verträge** können Regelungen zur **Miethöhe** nach Modernisierung und **Mietbelastung** haushaltsbezogen vereinbart werden.

Im **Sozialplanverfahren** werden Anforderungen und Lebensumstände der betroffenen MieterInnen im Hinblick auf eine sozialverträgliche Sanierung ermittelt und auf dieser Grundlage Sozialpläne festgesetzt. Auf die benannten Instrumente wird im Folgenden eingegangen.

8.2.2. Sozialer Wohnungsbau

Die Aussetzung der planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau mit dem vom Senat beschlossenen „Mietenkonzept 2013 für den Sozialen Wohnungsbau“ ist für die Bewohnerschaft auch künftig erforderlich. Die Freistellung von Belegungsbindungen ist zu überprüfen.

8.2.3. Kooperation mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG

Der Aufbau und die Pflege einer Kooperationsbeziehung mit der GEWOBAG ist, vor dem Hintergrund des zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2012 geschlossenen „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ein wichtiger Baustein, um eine sozialorientierte Wohnungsversorgung für die im Gebiet Wohnenden zu erreichen.

8.2.4. Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen und längerfristigen Wohnungsleerstand verhindern

Um den Wohnungsbestand zu sichern, ist eine Umnutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen entsprechend den textlichen Festlegungen zur städtebaulichen Rahmenplanung zu verhindern.

Um spekulativen Leerstand von Wohnungen und damit der Verknappung von Mietwohnraum zu begegnen, sollte die Zweckentfremdungsverbotsverordnung angewendet werden.

8.2.5. Information und mietrechtliche Beratung der MieterInnen

Eine umfangreiche Information und Beratung der WohnungsmieterInnen zu ihren rechtlichen Möglichkeiten bei Sanierung und zu sozialen Unterstützungsleistungen ist ein wichtiger Baustein, damit MieterInnen in die Lage versetzt werden, ihre Rechte wahrzunehmen.

8.2.6. Partizipation / Öffentlichkeitsbeteiligung

Um eine breite und systematische Beteiligung am Sanierungsprozess zu erreichen, ist als wichtigstes Bürgerbeteiligungsgremium der Sanierungsbeirat zu nutzen. Hier können anstehende Planungen frühzeitig zwischen der Gebietsvertretung und anderen ExpertInnen vor Ort, Verwaltung, Politik und Beauftragten der Verwaltung diskutiert, beraten und Wege zur Entscheidung über Planungsvorhaben beschlossen werden.

Ferner unterstützen die Sanierungszeitung, eine zielgruppen- und projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit durch vielfältige Veranstaltungsformate, Flyer, die Internetauftritte des Bezirks und Senats die Öffentlichkeitsarbeit zum Sanierungsprozess.

Daneben sind die unterschiedlichen AkteurInnen im Gebiet wie die Gebietsvertretung, das Quartiersmanagement, der Mieterbeirat der GEWOBAG, die KMAntenne und Schulen, Kitas und das Familienzentrum tam als Multiplikatoren für den Informationsfluss bei Beteiligungsverfahren zu nutzen.

Themenbezogene Kiezspaziergänge können die Öffentlichkeitsarbeit zum Sanierungsgeschehen unterstützen und bürgerschaftliches Engagement fördern.