

# Leistbares Wohnen in Kreuzberg West



# Impressum

## Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
vertreten durch Alexander Matthes

Yorckstraße 4–11  
10965 Berlin  
Telefon: 030 90298 2456  
Email: Alexander.Matthes@ba-fk.berlin.de

## Auftragnehmer

asum Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH

Sonntagstraße 21  
10245 Berlin  
Telefon: 030 293 431 0  
E-Mail: info@asum-berlin.de  
Internet: www.asum-berlin.de

Bearbeitung: Kerima Bouali, Sigmar Gude, Martin Rohde, Anna Grallath

## Begleitung

Mitglieder der AG Wohnen und Soziales des Sanierungsgebietes Rathausblock,  
Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin

## Fotos

Charlotte Weber, Kerima Bouali  
© 2019

Berlin, 05.08.2019



# Inhalt

<b>1. Zusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Untersuchung</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Ergebnisse der quantitativen Untersuchung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Methodisches Vorgehen und Datenbasis .....	11
3.2 Wohnungsbestand .....	13
3.3 Sozialstruktur .....	13
3.4 Wohnraumversorgung .....	18
3.5 Probleme der Wohnraumversorgung in Kreuzberg West .....	23
<b>4. Wohnraumbedarf: Leistbare Wohnungen für mittlere und einkommensärmere Bewohnergruppen</b> .....	<b>27</b>
4.1 Definition: Was ist unter leistbaren Wohnungen zu verstehen? .....	27
4.2 Mietbelastungsquoten .....	27
4.3 Verdrängungsschwellen .....	30
4.4 Resteinkommen nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmieten .....	34
4.5 Miethöhen im Sozialen Wohnungsbau unter der Berücksichtigung der WBS-Grenzen .....	37
4.6 Förderprogramm Sozialer Wohnungsbau .....	39
4.7 Zwischenfazit: Leistbare Wohnungen für Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen .....	42
<b>5. Ergebnisse der qualitativen Untersuchung</b> .....	<b>47</b>
5.1 Methodisches Vorgehen .....	47
5.2 Vorstellung der Interviewten .....	47
5.3 Die aktuelle Wohnungsversorgung im Blick der Befragten – fehlende Segmente und ungleiche Zugänge .....	50
5.3.1 Wohnungen zu leistbaren Mieten .....	51
5.3.2 Wohnungen bedarfsgerechter Größe .....	57
5.3.3 Anforderungen besonderer Bedarfsgruppen an das Wohnungsangebot .....	59
5.3.4 Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen .....	63
5.4 Qualitäten des Wohngebiets – verlieren oder bewahren? .....	66
5.5 Erwartungen der Befragten an die Entwicklung des Dragonerareals .....	70
5.5.1 Städtebauliche Aspekte und Beteiligung anderer Bauträger .....	71
5.5.2 Miethöhe .....	73
5.5.3 Wohnungsgrößen .....	74
5.5.4 Qualität der Ausstattung .....	75
5.5.5 Zusammenleben im Areal .....	76
5.5.6 Fairer Zugang in der Vermietungspraxis .....	77
5.5.7 Partizipation .....	78

<b>6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen</b> .....	<b>83</b>
6.1 Schlussfolgerungen aus den quantitativen und qualitativen Untersuchungen .....	83
6.2 Empfehlungen.....	85
6.2.1 Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung in Kreuzberg West .....	86
6.2.2 Empfehlungen zu Bevölkerungsgruppen mit unzureichender Wohnungsversorgung und Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt.....	86
6.2.3 Empfehlungen zu Wohnungsgrößen .....	87
6.2.4 Empfehlungen zum Anteil geförderter Wohnungen .....	88
6.2.5 Empfehlungen zur Kooperation zwischen WBM und gemeinwohlorientierten Bauträgern .....	88
6.2.6 Empfehlungen zur Miethöhe .....	88
6.2.7 Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe vs. Erhöhung der WBS-Einkommensgrenzen? .....	88
6.2.8 Empfehlungen zum Mietzuschuss bei neu erstellten Sozialwohnungen .....	89
6.2.9 Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel.....	89
6.2.10 Ergänzende Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel für den Anteil der Wohnungen im freifinanzierten Segment .....	90
6.2.11 Empfehlungen zu besonderen Wohnformen und Wohnungsausstattungen.....	90
6.3 Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele .....	91
6.3.1 Soziale Sanierungsziele für den Wohnungsneubau im Dragonerareal.....	92
6.3.2 Soziale Sanierungsziele für den Wohnungsbestand.....	93
<b>7. Quellenverzeichnis</b> .....	<b>97</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>100</b>

# 1. Zusammenfassung

Mit der Neustrukturierung und Bebauung des Dragonerareals stellt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Weichen für das künftige Leben im Ortsteil. Dies geschieht vor dem Hintergrund eines Wohnungs- und Mietmarktes, der sich in den zurückliegenden Jahren radikal verändert hat. Fehlender bzw. erschwelter Zugang zum Wohnungsmarkt für niedrige und mittlere Einkommensgruppen, überfordernde Mietbelastungen, Überbelegung von Wohnraum, Angst vor Verlust der Wohnung und Verdrängung aus dem vertrauten Umfeld sind gravierende Probleme, die viele Mieter\*innen im Bezirk erfahren.

Ein zentrales Ziel bei der Entwicklung des Dragonerareals ist es daher, die soziale Struktur des Gebiets zu erhalten und beim Neubau von Wohnungen auf den dringenden Wohnraumbedarf von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu reagieren. Auch Bevölkerungsgruppen, die durch die Marktentwicklung besonders von Verdrängung bedroht sind, sollen weiterhin die Möglichkeit haben, im Kiez zuhause zu sein.

Diese Studie hat zum Ziel, die aktuellen Probleme und Versorgungsbedarfe im Gebiet zu quantifizieren und zu qualifizieren. Sie unterteilt sich in zwei Untersuchungsteile. Aus beiden resultieren Empfehlungen und Konkretisierungen der sozialen Sanierungsziele für den Bereich Wohnen. Grundlage für die Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel sind auftragsgemäß die Berliner Wohnraumförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018).

Hierzu wurden im quantitativen Untersuchungsteil umfangreiche Datenquellen zusammengestellt und analysiert. Aus der Analyse der Sozial- und Wohnungsstruktur werden die notwendigen Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen im Hinblick auf den Wohnungsschlüssel im Neubauvorhaben abgeleitet und für das Bau- und Nutzungskonzept sowie das Werkstattverfahren aufbereitet.

Der qualitative Untersuchungsteil stellt die Ergebnisse aus 21 Interviews vor, die mit unterschiedlichen Akteur\*innen, d.h. Wohnungsmarktpert\*innen, Initiativen und sozialen Trägern, sowie Bewohner\*innen aus Kreuzberg West geführt wurden. Aus den Kenntnissen der Gesprächspartner\*innen, ihren Erfahrungen und Einschätzungen ergeben sich wertvolle Impulse, welche Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung und insbesondere an den Wohnungsneubau und die Entwicklung des Dragonerareals zu stellen sind.

## **Status quo der Sozial- und Wohnungsstruktur**

Die soziale Lage der Haushalte im Gebiet ist im Berliner Vergleich zwar als insgesamt leicht überdurchschnittlich zu bewerten, es bestehen jedoch große Einkommensunterschiede innerhalb der Gebietsbevölkerung. Gut die Hälfte der in Kreuzberg West lebenden Haushalte verfügt lediglich über ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau, darunter sind 11 % der Haushalte als einkommensarm und zusätzlich 22 % als armutsgefährdet einzustufen.

Haushalte mit geringem Einkommen finden sich insbesondere bei:

- Ein-Personen-Haushalten
- kinderreichen Familien
- Alleinerziehenden
- Haushalten von Rentner\*innen
- Haushalten mit migrantischem Hintergrund

Diese Personengruppen sind in besonderem Maße von Verdrängung bedroht.

93 % der Haushalte wohnen zur Miete. 7 % der Haushalte leben als selbst nutzende Eigentümer\*innen in der eigenen Wohnung und sind damit bislang eine Minderheit. Dies ist auch insgesamt für die Berliner Innenstadt ein geringer Wert. Aufgeteilt in Einzeleigentum waren 2011 ca. 20 % aller Wohnungen im Gebiet.<sup>1</sup> Inzwischen ist die Umwandlungstätigkeit mit hoher Intensität weiter fortgeschritten und liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg weit über dem Berliner Durchschnitt. Mit 100 und mehr Wohnungen je 1.000 Wohnungen in 2017 ist für den Planungsraum Rathaus Yorckstraße ein Spitzenwert festzustellen.<sup>2</sup> Das starke Umwandlungsgeschehen sowie die im Berliner Vergleich höchsten Angebotsmieten<sup>3</sup> im Bezirk verweisen auf die hohe Verdrängungsgefährdung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen und den drängenden Handlungsbedarf, leistbaren Wohnraum für diese Gruppen zu erhalten und zusätzlich neu zu schaffen.

Rund ein Drittel der Haushalte in Kreuzberg West – das sind ca. 17.000 Haushalte – lebt in Wohnungen, deren Miete ihre finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Differenziert nach Haushaltsgrößen sind 40 % der Ein-Personen-, 25 % der Zwei-Personen-, 15 % der Drei-Personen-, 13 % der Vier-Personen- und 8 % der Fünf- und-mehr-Personen-Haushalte davon betroffen.<sup>4</sup>

### Leistbare Mieten für unterschiedliche Bewohnergruppen

Die Frage der „Leistbarkeit“ der Miete ist sowohl im Hinblick auf die Bestimmung des Verdrängungspotentials als auch im Hinblick auf die anzustrebenden Miethöhen im Neubauvorhaben auf dem Dragonerareal relevant. Was „leistbares Wohnen“ in dieser Komplexität für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen heißt, wird sowohl im quantitativen als auch im qualitativen Untersuchungsteil tiefergehend betrachtet.

Es werden die unterschiedlichen methodischen Ansätze zur Definition der Leistbarkeit mit ihren Vor- und Nachteilen gegenübergestellt. Die Analysen der Vorgehensweisen und die Auswirkungen verschiedener Bestimmungsmethoden für leistbares Wohnen zeigen, dass es keine allgemein verbindliche Berechnungsweise zur Ermittlung leistbaren Wohnens gibt. Wohl aber werden aus den Überschneidungen in den Ergebnissen wesentliche Probleme bei der Wohnungsversorgung deutlich. Dies ermöglicht es, die Lücken bei der Wohnungsversorgung zu quantifizieren.

Grundsätzlich wird eine Miete dann als „leistbar“ angesehen, wenn nach Abzug der Wohnkosten ein genügend großer Anteil des Einkommens für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verbleibt. Dabei ist die Warmmiete ausschlaggebend. Dieser Konsens, der auch in den geführten Interviews deutlich wurde, bildet die Grundlage für die in dieser Studie formulierten Empfehlungen zu Mietstufen und Zugangsberechtigung (WBS-Grenzen) – mit gestaffelten Nettomieten von 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>, entsprechend der Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

Ob alternativ zu einer Miethöhe von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt für einkommensarme Haushalte (bis WBS-Einkommensgrenze nach §9 WoFG) statt einer strukturell wirkenden Objektförderung eine Subjektförderung bei Erstvermietung eingeführt werden sollte, um für diese Haushalte die Zugangsmöglichkeit zum neugeschaffenen Sozialen Wohnungsbau zu gewährleisten, ist auf politischer Ebene zu prüfen. Nicht zuletzt, weil es sich beim Dragonerareal um ein kommunales Grundstück handelt, wird eine Objektförderung empfohlen.

<sup>1</sup> vgl. auch Zensus 2011: Wohngebäude nach Eigentum

<sup>2</sup> vgl. Investitionsbank Berlin (Hrsg.). 2019. Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin. S. 43ff.

<sup>3</sup> vgl. ebenda, S. 87.

<sup>4</sup> Da mit gerundeten Anteilswerten gearbeitet wurde, kann es zu geringfügigen Abweichungen (d.h. insbesondere Überschreitungen der 100%-Marke) in den Summen der Anteilswerte kommen.

In Kreuzberg West haben 16 % aller Haushalte ein Einkommensniveau unterhalb der WBS-Einkommensgrenzen (WBS 100 %). Zwischen den WBS-Einkommensgrenzen von 100 % und 140 % liegen weitere 19 % der Haushalte, und nochmals 19 % zwischen den WBS-Einkommensgrenzen 140 % und 180 %. Damit erfüllen gut die Hälfte aller Haushalte die Zugangsvoraussetzungen für den Sozialen Wohnungsneubau.

Der größte Teil der Wohnungen, die im Dragonerareal neu entstehen sollen, ist nach gültiger Beschlusslage im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus zu errichten. Prioritär ist die Wohnraumversorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten. Das gilt insbesondere für Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala. Es ist zu prüfen, wie eine für diese Haushalte leistbare Miete deutlich unterhalb der Miete nach Fördermodell 1 realisierbar ist.

### **Bedarfsgerechte Wohnungsgrößen**

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die größten Versorgungslücken derzeit bei kleinen leistbaren Wohnungen für einkommensärmere Singlehaushalte sowie großen leistbaren Wohnungen für Familien bestehen. Im Wohnungssegment von 1- bis 1,5-Zimmerwohnungen stehen den 39 % Ein-Personen-Haushalten nur 18 % Wohnungen dieser Größenklasse gegenüber. In der Folge wohnen viele Ein-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen in Wohnungen, die allein aufgrund der Wohnfläche ihre Mietzahlungsfähigkeit übersteigt. Diese Situation führt dazu, dass dadurch in der nächsten Wohnungsgrößenklasse der 2 bis 2,5-Zimmerwohnungen ebenfalls das Angebot deutlich unterhalb der Nachfrage liegt.

Gleichermaßen gravierend ist die nicht adäquate Wohnraumversorgung von großen Haushalten ab vier Personen. Dazu gehören mehrheitlich kinderreiche Familien bzw. Mehrgenerationenhaushalte, meist mit migrantischem Hintergrund. Nach allen methodischen Herangehensweisen zur Definition leistbaren Wohnens gehören die großen Haushalte überproportional zu denjenigen, deren Wohnkosten ihre finanzielle Belastbarkeit überschreiten. Hinzu kommt das Problem der Überbelegung. Diese Haushalte sind auf dem Wohnungsmarkt nahezu chancenlos und müssen deshalb häufig ein Leben in zu kleinen Wohnungen und damit beengten Wohnverhältnissen akzeptieren.

Rechnerisch gibt es zwar ein leichtes Überangebot gemessen an dem ermittelten Anteil großer Haushalte gegenüber dem Anteil an großen Wohnungen, aber diese werden überproportional durch einkommensstärkere kleinere Haushalte bewohnt.

Von den nicht adäquat mit Wohnraum versorgten Haushalten ist die größte Gruppe die der Ein-Personen-Haushalte. Ein Fünftel der unterversorgten Haushalte besteht aus vier- und mehr Personen. In diesen großen Haushalten lebt jedoch rund die Hälfte aller Personen, deren Wohnraumversorgung aufgrund der Miethöhe und/oder Wohnfläche als unzureichend zu beurteilen ist. Weit überwiegend betrifft dies Familien mit Kindern.

### **Besondere Bedarfsgruppen und Anforderungen an ihre Wohnraumversorgung**

Die Ergebnisse der qualitativen Untersuchung verweisen darüber hinaus auf weitere Anforderungen an Wohnungszuschnitte und Wohnungsausstattungen sowie an einen experimentellen Geschosswohnungsbau, die in der Konzeption des Neubauvorhabens zu berücksichtigen sind. Die Realisierbarkeit ist im Hinblick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Hervorzuheben sind:

- barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen
- kleine, aber familieneignete Wohnungen für Alleinerziehende
- Konzepte für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

- zusammenschaltbare Wohnungen
- Gemeinschaftsflächen mit variabler Nutzung

Für die künftige Belegung der neu geschaffenen Wohnungs- und Raumangebote benennen die Interviewten zudem Anforderungen an die Vermietungspraxis. Bei der Auswahl der Mietergruppen sind insbesondere Haushalte einzubeziehen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Dazu zählen u.a.:

- einkommensarme Haushalte
- Transferleistungsbezieher\*innen
- Menschen mit Behinderungen
- Menschen mit migrantischem Hintergrund
- Wohnungslose
- Geflüchtete

### Zentrale Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel und zur Wohnraumversorgung

Auf Grundlage der Datenanalyse sowie der Interviewergebnisse werden folgende Empfehlungen zu Wohnungsgrößenstruktur, Mietenstruktur und Belegung im Neubauvorhaben auf dem Dragonerareal abgeleitet:

- Der Anteil an Sozialwohnungen sollte mindestens 80 % betragen, um dem gravierenden Wohnungsmangel für untere und mittlere Einkommensschichten zu begegnen. Es wird eine Wohnungsstruktur empfohlen mit:
  - 60 % Wohnungen nach Fördermodell 1 WFB 2018
  - 20 % nach Fördermodell 2 WFB 2018
  - 20 % im freifinanzierten Segment
- In dem Wohnungssegment nach Fördermodell 1 für Haushalte mit niedrigem Einkommen wird für die Hälfte der Wohnungen die Einführung einer zusätzlichen Mietstufe mit einer Einstiegsrente von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt vorgeschlagen. Für Haushalte unterhalb der 100 % WBS-Grenze ist eine Einstiegsrente von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt nicht leistbar.
- Alternativ zu einer Mietstufe von 5,50 €/m<sup>2</sup> ist für diese Haushalte die Einführung des Mietzuschusses bzw. der Härtefallregelung nach Kooperationsvereinbarung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Land Berlin bei Erstvermietung zu prüfen. Gleichwohl ist im Hinblick auf eine langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen die Objektförderung gegenüber der Subjektförderung zu priorisieren.
- Die Aktivierung des Fördermodells 2 wird empfohlen, um auch mittleren Einkommensgruppen den Zugang zum Dragonerareal zu ermöglichen.
- Die Mieten im freifinanzierten Segment sollen 10,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt nicht überschreiten.
- Aus dem freifinanzierten Anteil sollte sichergestellt werden, dass der „Mehrwert“ über die erhöhte Miete ein Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für alle Mieter\*innen finanziert.
- Beim Wohnungsschlüssel sind vor dem Hintergrund der gravierenden Versorgungslücken in diesen Wohnungssegmenten die Anteile kleiner Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern sowie großer Wohnungen überproportional zu berücksichtigen.
- Eine Kooperation von WBM und anderen gemeinwohlorientierten Bauträgern zur Erstellung des Neubauvorhabens ist anzustreben.

Die Ergebnisse der Studie und die Empfehlungen bilden die Grundlage für die abschließend vorgenommene Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für den Wohnungsneubau sowie den Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet „Rathausblock“.

Im Dragonerareal soll modellhaft ein Stadtquartier entstehen, das den dringend benötigten Wohnraum für einkommensärmere und mittlere Bevölkerungsgruppen schafft. Die Verpflichtung, einen weit überwiegenden Anteil leistbarer Wohnungen für diese Gruppen zu erstellen und damit eine soziale Bodennutzung umzusetzen, folgt fast zwingend daraus, dass dieses Areal sich in kommunalem Besitz befindet. Es geht dabei aber nicht nur um die Verbesserung der Wohnungsversorgung im Kontext augenblicklich gegebener dramatischer Versorgungslücken, sondern auch um eine modellhafte und am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung auf einer der größten Baureserven im Bezirk. Die Empfehlungen zur Entwicklung eines solchen neuen Quartiers können sich deshalb nicht allein auf wohnungspolitische und angebotsorientierte Kriterien beschränken, wenngleich, wie im Falle dieser Studie, das für die Stadt zentrale Thema des „leistbaren Wohnens“ im Vordergrund steht. Auch Aspekte wie eine ökologische und partizipative Quartiersentwicklung sind wesentlich für ein solches Modellprojekt.



Banner, Hausgemeinschaft Dieffenbachstraße 29

## 2. Anlass und Ziel der Untersuchung

Das Sanierungsgebiet Rathausblock des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde am 22. Juli 2016 mit der 13. Rechtsverordnung förmlich festgelegt (GVBl. 72. Jahrgang, Nr. 19, S. 459 vom 21.07.2016). Vor der Festlegung des Sanierungsgebietes wurden vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Seit dem 14.06.2018 ist der Rathausblock auch Teil des sozialen Erhaltungsgebiets Hornstraße. Angestrebt wird, auch mit Blick auf die wachsende Nachfrage an leistbarem Wohnraum in Berlin, die Entwicklung eines gemischten, urbanen Quartiers.

Die Studie soll die (lokalen) Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen für das nachfolgende Bau- und Nutzungskonzept sowie das Städtebauliche Werkstattverfahren erfassen. Ziele der ausgeschriebenen Studie sind:

- die konkrete Festlegung von Vorgaben hinsichtlich der Wohnungsbedarfe für den Neubau auf dem Dragonerareal,
- die Erarbeitung von Vorschlägen für eine Konkretisierung der in den vorbereitenden Untersuchungen genannten sozialen Sanierungsziele.

Die Studie soll folgende Fragen beantworten:

1. Für welche Bevölkerungsgruppen soll gebaut werden (inkl. Erfassung der Bedarfe besonders benachteiligter und/oder schwer erfassbarer Personengruppen wie bspw. Geflüchtete, Wohnungslose, Menschen mit Behinderungen und/oder Betreuungs- oder Pflegebedarf)?
2. Für welche Bevölkerungsgruppen besteht besonders akuter Handlungsbedarf gemessen an den Zugangsmöglichkeiten dieser Bevölkerungsgruppen zur Wohnraumversorgung?
3. Wie gestaltet sich die Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße?
4. Welche Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind aufgrund der Sozialstruktur im Ortsteil Kreuzberg erforderlich (prozentualer Wohnungsschlüssel je 100 WE)?
5. Welche Wohnungsgrößen und -zuschnitte sind mit Blick auf Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen, häusliche Pflege, Wohngruppen kognitiv beeinträchtigter oder dementer Personen, Betreutem Wohnen, Schaffung von Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung und weiterer besonderer Bedarfe empfehlenswert?
6. Welche Miethöhe gilt als leistbar und soll für den Neubau angesetzt werden (Definition einer sozial verträglichen Miete gemessen am Haushaltseinkommen)?

Ausgangspunkt zur Beantwortung der Fragestellungen ist eine Analyse der Rahmen- und Förderbedingungen für leistbares Wohnen in den Bezirksregionen I und II sowie die Recherche, Aufbereitung und Analyse von vorhandenen Daten. Dies beinhaltet eine Gegenüberstellung der erfassten Daten zu den Haushalten und ihren Bedarfen (Alter, Einkommen, Haushaltsgrößen, Inanspruchnahme von Transferleistungen, WBS-Anspruch und WBS-Nutzung, Miete, Wohnungs- und Obdachlosigkeit, Migrationshintergrund, Raumbedarf und Dringlichkeit des Raumbedarfes, Überbelegung etc.) mit der Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt (Mietpreisentwicklung, Neuvermietungspreise, Modernisierung, Umwandelungsgeschehen, Wohnraumförderquote, Wegfall von Belegungsbindungen, Förderbedingungen, Zugangschancen etc.).

Das gegenwärtige Wohnungsangebot beinhaltet ein weitgehend einseitiges Angebot an Wohnungen mit Küche, Bad und ein oder mehreren Wohn-/Schlafräumen. Wohnungen, die auf andere Bedürfnisse zugeschnitten sind, werden nur selten oder gar nicht angeboten. Solche alternativen Bedürfnisse entstehen aus kulturellen, gesundheitlichen oder sozialen Voraussetzungen oder Prägungen und erfordern nicht nur andere Wohnungsausstattungen, sondern auch andere Zuordnungen von Wohn-

und Gemeinschaftsräumen (z.B. gemeinschaftliche Wohnformen) oder gewerblich nutzbarer Räume, Verbindungen zur Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung) oder weitergehenden Möglichkeiten flexibler Raumnutzungen.

Diese Wohnbedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und Wohn- und Lebensvorstellungen, die im vorhandenen Wohnungsmarkt nicht zu realisieren sind, sollen mit ausführlichen, explorativen Interviews erfasst und analysiert werden. Besondere Beachtung sollen die Wohnbedürfnisse besonders benachteiligter und/oder schwer erfassbarer Personengruppen (bspw. Geflüchtete, Wohnungslose, Obdachlose, Menschen mit Behinderungen und/oder Betreuungs- oder Pflegebedarf) als auch die Anliegen lokaler Initiativen und Akteur\*innen finden (bspw. zu leistbaren Mieten, gemeinschaftlichem und/oder generationsübergreifendem Wohnen und Wohnen im Alter). Im Ergebnis sind die qualitativen Defizite auf dem Wohnungsmarkt darzustellen und alternative Wohnmodelle und Empfehlungen für die Realisierung auf dem Dragonerareal zu benennen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Datenanalyse und den Ergebnissen der Interviews sollen qualitative und quantitative Empfehlungen zur notwendigen Wohnungsstruktur und zu Wohnungsgrößen für Neubauten auf dem Dragonerareal entwickelt werden.

Abschließend sollen auf Basis der Analyseergebnisse und der Empfehlungen für das Dragonerareal Vorschläge zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele erarbeitet werden. Die Sanierungsziele sind dabei sowohl für den Umgang mit den Bestandsbauten (auch unter Beachtung der Studie zur Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße auf Teilbereiche des Sanierungsgebietes Rathausblock) als auch für die auf dem sogenannten Dragonerareal geplanten Neubauten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten weiterzuentwickeln.



*Wildwuchs, Dragonerareal*



*Garagen, Dragonerareal*

## 3. Ergebnisse der quantitativen Untersuchung

### 3.1 Methodisches Vorgehen und Datenbasis

Ziel dieser Untersuchung ist die Analyse der Wohnverhältnisse, der Probleme auf dem Wohnungsmarkt und deren sozialer Auswirkungen mit dem Fokus auf der Situation in Kreuzberg West (fortlaufend auch Untersuchungsgebiet bzw. untersuchte Gebiete). Daraus abgeleitet sollen Aussagen zur Leistbarkeit von Mieten und Mietbelastungen getroffen werden. Derartige Vorhaben stoßen, wenn keine eigenen empirischen Erhebungen im Untersuchungsgebiet vorgenommen werden können, auf erhebliche Probleme, weil die vorhandene Datenbasis, die sich aus den Erhebungen der statistischen Ämter und der Arbeitsagentur speist, für die notwendigen differenzierten Analysen nicht ausreichend ist. Das Hauptproblem resultiert aus der Tatsache, dass es zwar eine Reihe von Informationen aus einzelnen Statistiken gibt, diese Informationen aber nicht aggregiert werden können. So existieren zwar getrennte Statistiken zu Wohnungen, Mieten, Mietbelastungen, Haushalten, Einkommen u. Ä., die Informationen, welche Haushalte mit welchem Einkommen welche Wohnverhältnisse haben, ist jedoch aus diesen Statistiken nicht zu gewinnen. Aussagen, wie Wohnsituationen und Mietbelastungen von Familien mit Kindern oder Alleinlebenden aussehen, sind nur global, aber nicht differenziert nach Einkommenssituation und Wohnungsgröße möglich. Die beabsichtigte Analyse, die Leistbarkeit von Mieten festzustellen, ist dann praktisch nicht durchführbar.

Aus diesem Grunde wird hier auf vorhandene Datensätze zurückgegriffen, die im Zuge von Erhebungen im Untersuchungsraum in den letzten Jahren gewonnen wurden.<sup>5</sup> Anlass für die repräsentativen Erhebungen waren Untersuchungen in sozialen Erhaltungsgebieten („Milieuschutzgebieten“) und Sanierungsgebieten. Es handelt sich im Einzelnen um die repräsentativen Erhebungen in den Gebieten Bergmannstraße-Nord<sup>6</sup>, Graefestraße<sup>7</sup>, Hornstraße<sup>8</sup> und Südliche Friedrichstadt<sup>9</sup>, die jeweils Teil der Bezirksregion Kreuzberg West sind. Die vier Ausgangsdateien spiegeln die unterschiedlichen Wohngebiete wider, aus denen Kreuzberg West besteht. Der größte Teil der Bezirksregion besteht aus gründerzeitlichen Altbaugebieten, die jeweils einen relevanten Teil Nachkriegsbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren haben. Zu diesen Gebieten gehören die Graefestraße, die Bergmannstraße-Nord und die Hornstraße. Daneben sind in Kreuzberg West Gebiete des Siedlungsbaus der 1960er und 1970er Jahre vorhanden. Diese werden durch die Untersuchung in der Südlichen Friedrichstadt repräsentiert. Da der Erhebungszeitraum zwischen zwei und vier Jahren zurückliegt, wurden Einkommen und Mieten, die für die Frage der Leistbarkeit die zentralen Indikatoren sind, auf das Jahr 2018 fortgeschrieben. Dabei wurden die

<sup>5</sup> Die Untersuchungen wurden als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Zeitraum der Erhebungen waren die Jahre 2013 und 2016. Zur Erhebung wurden in den Untersuchungsgebieten die Befragungsunterlagen an jeweils 4.000 bis 6.000 zufällig ausgewählte Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben vom Bezirk bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Die Fragebögen enthielten 34 bis 38 Fragen zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Einkommensentwicklung, Wohndauer), zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierungszeitpunkt, Mängel) und zum Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Nutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft, Umzugsabsicht sowie -gründe).

<sup>6</sup> asum GmbH & TOPOS Stadtforschung. 2017. Bergmannstraße-Nord 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.

<sup>7</sup> asum GmbH & TOPOS Stadtforschung. 2017. Graefestraße 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.

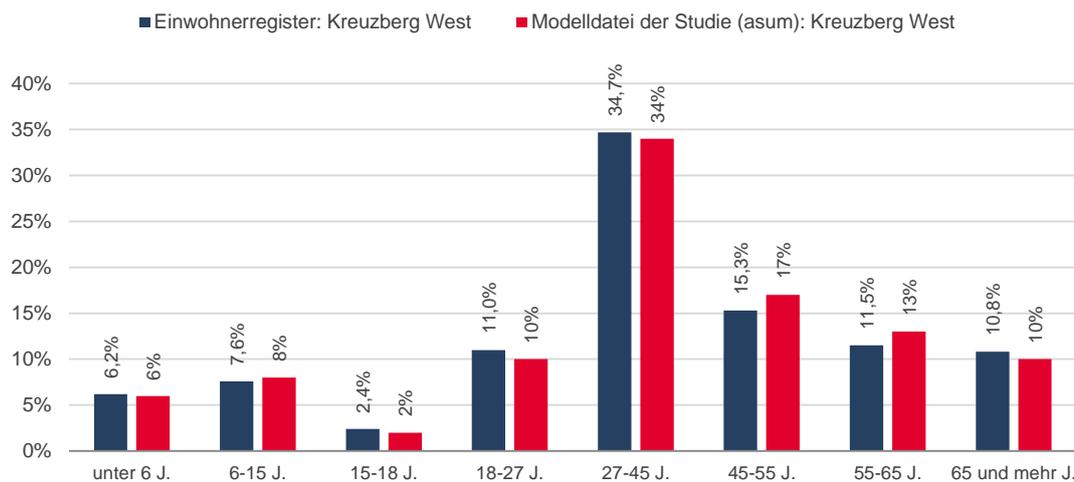
<sup>8</sup> asum GmbH. 2015. Hornstraße 2015. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.

<sup>9</sup> asum GmbH. 2014. Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt. Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele. Abschlussbericht. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.

Einkommen jährlich mit einem Zuwachs von 2 %<sup>10</sup>, die Mieten mit 3 %<sup>11</sup> angehoben. Die Auswertungsdatei enthält 2.628 anonymisierte Datensätze.

Die Repräsentativität und Zuverlässigkeit der so entstandenen Datei ist anhand von Vergleichsdaten geprüft worden. Auch für die Ausgangsdateien waren solche Überprüfungen vorgenommen worden. Dabei wurde jeweils eine hohe Genauigkeit der Ergebnisse im Vergleich zu den untersuchten Gebieten festgestellt. Die genaueste Überprüfung lässt sich durch den Vergleich der Altersstruktur mit derjenigen des aktuellen Einwohnerregisters durchführen.

Abbildung 1: Vergleich der Altersstruktur, Einwohnermelderegister und verwendete Daten



Der Vergleich der Altersstruktur in der Modelldatei mit dem Einwohnerregister (Stand: 31.12.2017) zeigt eine sehr hohe Übereinstimmung. Die Abweichungen sind so geringfügig, dass von einer guten Repräsentativität ausgegangen werden kann.

Eine weitere Überprüfungsmethode ist der Abgleich der durchschnittlichen Wohnungsbelegung im Untersuchungsgebiet, bei der die durchschnittliche Personenzahl pro Wohnung berechnet wird (2,16 Personen), mit der Personenzahl pro Wohnung in der Modelldatei (2,10 Personen). Auch dieses Ergebnis verweist auf eine hohe Übereinstimmung der Ergebnisse aus der Modelldatei mit den Verhältnissen in Kreuzberg West.

Eine hohe Übereinstimmung zeigt sich zudem mit den Ergebnissen des Berliner Stadtmonitorings 2017, so z.B. beim Erwerbslosen-/Arbeitslosenanteil. Dem Wert von 7,9 % Arbeitslosen im Stadtmonitoring steht einer von 7,7 % in der hier verwendeten Datei gegenüber.<sup>12</sup>

Anhand dieser drei Vergleichsschritte zeigt sich, dass die Modelldatei in den wichtigsten Indikatoren zur Altersstruktur, zur Haushaltsstruktur und zur Sozialstruktur eine hohe Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Sozialstatistik aufweist.

<sup>10</sup> Nach Angaben des Statistischen Landesamts ist das Einkommensniveau gemessen am mittleren Äquivalenzeinkommen zwischen 2012 und 2017 jährlich zwischen 1 % und 4 % angestiegen. Bei einer vorsichtigen Einschätzung der sozioökonomischen Entwicklung im Referenzraum Kreuzberg West wird im Rahmen dieser Studie eine Steigerungsrate von 2 % als realistisch erachtet.

<sup>11</sup> Die im Mietspiegel erfassten Mieten haben sich in diesem Zeitraum jährlich um 3 % bis 5 % erhöht. Allerdings fließen die unveränderten Bestandsmieten nicht in den Mietspiegel ein, sodass der Mietanstieg insgesamt niedriger ist. Im Rahmen dieser Studie wird daher ein durchschnittlicher jährlicher Anstieg der Mieten von 3 % geschätzt.

<sup>12</sup> Während der Untersuchungsphase zu diesem Gutachten wurde eine aktualisierende Erhebung im Erhaltungsgebiet Hornstraße und der daran angrenzenden Quartiere im Südwesten von Kreuzberg West durchgeführt. Der Vergleich der Ergebnisse dieser Untersuchung mit den fortgeschriebenen Werten, die in der Modelldatei diesen Bereich repräsentierten, zeigt ebenfalls eine hohe Übereinstimmung in den zentralen Indikatoren Einkommen und Einkommensverteilung, Mieten, Haushaltsstruktur und Altersstruktur.

### 3.2 Wohnungsbestand

In Kreuzberg West gibt es ca. 51.000 Wohnungen.<sup>13</sup> Der weitaus größte Teil der Gebäude (ca. 60 %) stammt aus der Zeit vor 1918. Ein weiteres knappes Viertel wurde in der Nachkriegszeit bis 1978 errichtet. Neubauten nach 1990 sind mit ca. 7 % nur schwach vertreten.

Der weitaus größte Teil der Wohnungen sind Mietwohnungen. Lediglich ca. 7 % der Wohnungen werden von ihren Eigentümer\*innen bewohnt.

Die Wohnungen sind im Durchschnitt 70,5 m<sup>2</sup> groß und verfügen über 3,2 Räume.

Tabelle 1: Wohnungen nach Wohnfläche <sup>14</sup>

*Kreuzberg West, Anteil an allen Haushalten, Quelle: Zensus 2011*

Unter 40 m <sup>2</sup>	12,9 %
40 – unter 60 m <sup>2</sup>	30,6 %
60 – unter 90 m <sup>2</sup>	34,9 %
Ab 90 m <sup>2</sup>	21,6 %
Durchschnittliche Wohnungsgröße	70,5 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Wohnungen nach Zimmerzahl

*Kreuzberg West, Anteil an allen Haushalten, Quelle: Zensus 2011*

1 Raum	5,1 %
2 Räume	22,0 %
3 Räume	35,0 %
4 Räume	25,3 %
5 und mehr Räume	12,6 %
Durchschnittliche Zimmeranzahl	3,2 Räume

### 3.3 Sozialstruktur

#### Einwohner\*innen und Altersstruktur

Im Referenzgebiet Kreuzberg West leben ca. 110.000 Einwohner\*innen. Die Bevölkerung hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Ca. 30 % haben eine andere als die deutsche Staatsangehörigkeit. Dieser Wert ist ebenfalls angestiegen (von 27 % auf 30 %). Knapp die Hälfte der Einwohner\*innen (49 %) hat einen Migrationshintergrund.

Kinder unter 18 Jahren haben einen Anteil von 16,9 %, Personen ab 65 Jahren einen von 10,7 %. Die Altersgruppe der 27- bis unter 45-Jährigen stellt nur gut ein Drittel (34,5 %) der Bevölkerung. Diese Altersgruppe ist in vielen Innenstadtgebieten mit einer hohen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt sehr viel höher. Im Ortsteil Friedrichshain beträgt der entsprechende Anteil 46,8 %.

<sup>13</sup> Der Zensus 2011 hat 50.177 Wohnungen ermittelt. Als wichtigstes Neubauprojekt sind durch die Bebauung ‚Möckernkiez‘ knapp 500 weitere Wohnungen hinzugekommen.

<sup>14</sup> Da mit gerundeten Anteilswerten gearbeitet wird, kann es zu geringfügigen Abweichungen (d.h. insbesondere Überschreitungen der 100%-Marke) in den Spalten- und ggf. Zeilensummen kommen.

Die Bevölkerungsstruktur von Kreuzberg West unterscheidet sich nur minimal von der im Ortsteil Kreuzberg.

### Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnen ca. 53.000 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße, erfasst als Personen pro Wohnung, beträgt 2,1.<sup>15</sup> Sie ist damit geringfügig höher als im Bezirk und im Land Berlin.

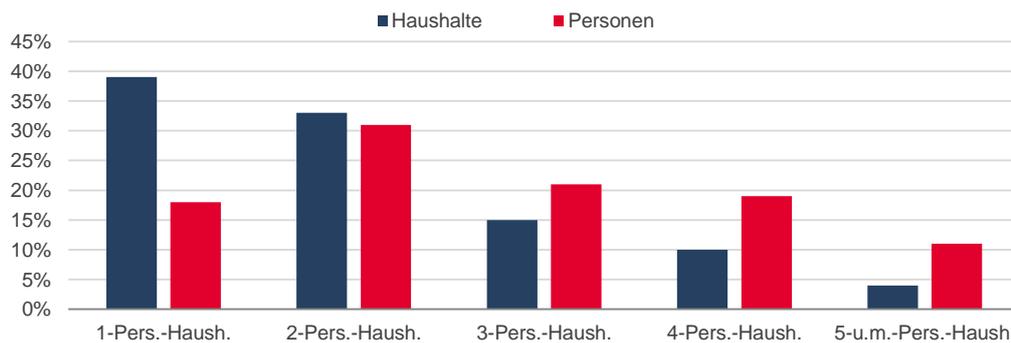
Tabelle 3: Haushaltsgrößen<sup>16</sup>

Kreuzberg West	alle Haushalte	Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
1 Person	39 %	43 %
2 Personen	33 %	27 %
3 Personen	15 %	14 %
4 Personen	10 %	10 %
5 und mehr Personen	4 %	6 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,10 Pers.	2,14 Pers.

Obwohl fast drei Viertel aller Haushalte Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte sind, leben doch mehr als die Hälfte aller Bewohner\*innen in großen Drei-und-mehr-Personenhaushalten.

Unter den Haushalten, die ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau haben, sind die Ein-Personen-Haushalte und die großen Haushalte ab fünf Personen deutlich überdurchschnittlich vertreten. Zwei-Personen-Haushalte haben seltener ein geringes Einkommensniveau.

Abbildung 2: Haushaltsgrößenstruktur<sup>17</sup>



<sup>15</sup> Dieses Ergebnis der Datenanalyse wird durch die Zahlen der amtlichen Statistik bestätigt. Den 110.000 Einwohner\*innen (Einwohnerregister Berlin) in Kreuzberg West stehen 51.000 Wohnungen (Zensus 2011) gegenüber. Das ergibt 2,16 Personen pro Haushalt.

<sup>16</sup> 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:

Der „Haushalt“ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Sie 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.

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, denn es steht im Vordergrund, wie viele Personen eine Wohnung nutzen und wie viele mit ihrem Einkommen zur Mietzahlung beitragen.

<sup>17</sup> Lesehilfe: 15 % aller Haushalte stellen Drei-Personen-Haushalte dar. In diesen leben 21 % aller erhobenen Personen.

Zwei Fünftel der Haushalte sind Singlehaushalte, ein Viertel Haushalte mit Kindern. Der Anteil der Alleinerziehenden beträgt insgesamt 4 %. Davon leben 3 % mit ihren Kindern allein. Ein weiteres Prozent lebt zusammen mit anderen Erwachsenen in einer Wohngemeinschaft.

Paare ohne Kinder stellen ein knappes Drittel der Haushalte. Der Rest besteht aus Haushalten, die durch mehr als zwei Erwachsene gebildet werden. Überwiegend sind dies Wohngemeinschaften von jüngeren Erwachsenen, häufig im Studium oder in Ausbildung, teilweise aber auch Familien, in denen die erwachsenen Kinder weiter mit den Eltern zusammenleben.

Unter den Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind Familien mit Kindern, speziell Alleinerziehende, etwas stärker vertreten als im Gebietsmittel.

Tabelle 4: Haushaltstypen

<i>Kreuzberg West</i>	alle Haushalte	Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
<b>1-P-Haushalt</b>	39 %	43 %
<b>Alleinerziehend</b>	3 %	5 %
<b>Paare ohne Kind</b>	30 %	24 %
<b>mit 1 Kind</b>	13 %	14 %
<b>mit 2 oder mehr Kindern</b>	7 %	7 %
<b>mehrere Erwachsene ohne Kinder</b>	7 %	6 %
<b>mehrere Erwachsene mit mind. 1 Kind</b>	1 %	1 %

#### Haushaltsstruktur nach Erwerbsstruktur

Drei Viertel aller Haushalte verfügen über Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Ein Viertel finanziert sich aus Renten, Transferleistungsbezügen oder unterschiedlichen Quellen wie Stipendien, Unterstützung durch die Eltern und gelegentliches Arbeiten.

Unter den Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen liegt der Anteil der Haushalte, die auf kein Erwerbseinkommen zurückgreifen können, bei einem Drittel.

Tabelle 5: Haushalte nach Stellung im Erwerbsleben

<i>Kreuzberg West</i>	alle Haushalte	Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
<b>Erwerbstätigenhaushalt</b>	74 %	68 %
<b>Rentnerhaushalt</b>	6 %	8 %
<b>Transferhaushalt</b>	13 %	18 %
<b>Studierendenhaushalt</b>	6 %	8 %

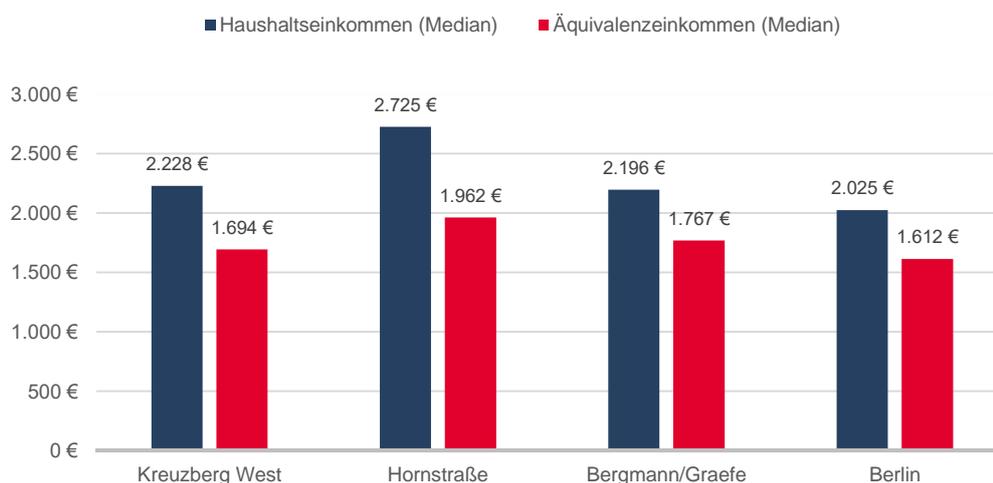
### Einkommensverhältnisse

Die Einkommen liegen mit einem mittleren Haushaltseinkommen (Median) von 2.228 € und einem Äquivalenzeinkommen<sup>18</sup> (Median) von 1.694 € leicht über dem Berliner Durchschnitt.

Tabelle 6: Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

	alle Haushalte Kreuzberg West	Haushalte mit unter- durchschnittl. Einkommen Kreuzberg West	Friedrichshain- Kreuzberg 2017	Berlin 2017
Unter 900 €	6 %	11 %	11 %	10 %
900 – unter 1.300 €	10 %	19 %	17 %	15 %
1.300 – unter 1.500 €	7 %	12 %	8 %	8 %
1.500 – unter 2.000 €	14 %	22 %	16 %	17 %
2.000 – unter 2.600 €	16 %	18 %	15 %	15 %
2.600 – unter 3.200 €	16 %	13 %	10 %	11 %
3.200 € und mehr	31 %	6 %	22 %	24 %
<b>Median: Einkommen</b>	2.228 €	1.223 €	1.900 €	2.025 €
<b>Arithmetisches Mittel: Einkommen</b>	2.696 €	1.810 €	2.352 €	2.465 €
<b>Median: Äquivalenzeinkommen</b>	1.694 €	1.223 €	-	1.612 €
<b>Arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen</b>	1.945 €	1.212 €	1.820 €	1.830 €

Abbildung 3: Einkommensverteilung nach Gebieten



<sup>18</sup> Das Äquivalenzeinkommen ist ein anerkanntes Maß, das die Haushaltseinkommen nach dem unterschiedlichen Bedarf der Haushaltstypen einordnet. Damit wird die Einkommensstruktur der Gebiete und anderer Vergleichsgebiete unabhängig von Haushaltstypen und -größen vergleichbar gemacht. Für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens verwenden die statistischen Ämter des Bundes und der Länder die Gewichtungsfaktoren der „neueren“ OECD-Skala. Das durchschnittliche Einkommen eines Haushalts wird dabei durch eine Äquivalenzkennziffer geteilt, die wiederum aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder bei gleichzeitiger Berücksichtigung ihres Alters bestimmt wird. So wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person über 15 Jahre mit 0,5 und jedes Kind bis 15 Jahre mit 0,3 gewertet. Ein Paar ohne Kinder hat z.B. die Äquivalenzkennziffer 1,5, ein Paar mit zwei kleinen Kindern 2,1.

Von allen Haushalten in Kreuzberg West sind rund 11 % der Haushalte einkommensarm<sup>19</sup>, weitere 23 % haben ein armutsnahes und nochmals 22 % ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau.<sup>20</sup> Alleinerziehende und Haushalte mit mehreren Kindern haben das geringste Einkommensniveau.

Tabelle 7: Einkommensniveau nach Haushaltstyp (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen)

<i>Kreuzberg West</i>	alle Haushalte	Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
<b>1-P-Haushalt</b>	1.885 €	1.184 €
<b>Alleinerziehend</b>	1.390 €	1.153 €
<b>Paare ohne Kind</b>	2.354 €	1.322 €
mit 1 Kind	1.899 €	1.216 €
mit 2 oder mehr Kindern	1.607 €	1.158 €
<b>mehrere Erwachsene ohne Kinder</b>	1.733 €	1.165 €
<b>mehrere Erwachsene mit mind. 1 Kind</b>	1.425 €	1.092 €

Tabelle 8: Einkommensniveau nach Erwerbstyp (durchschnittliches Äquivalenzeinkommen)

<i>Kreuzberg West</i>	Einkommensniveau aller Haushalte	Einkommensniveau der Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
<b>Erwerbstätigenhaushalt</b>	2.083 €	1.273 €
<b>Rentnerhaushalt</b>	1.569 €	1.156 €
<b>Transferhaushalt</b>	1.377 €	1.054 €
<b>Studierendenhaushalt</b>	1.307 €	1.106 €

Alle Haushalte, die nicht über Erwerbseinkommen verfügen, haben ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommensniveau. In der unteren Einkommenshälfte haben auch die Haushalte mit Erwerbseinkommen ein sehr geringes Einkommensniveau. Zu dieser Gruppe gehört ca. ein Viertel aller Haushalte in Kreuzberg West.

Haushalte mit migrantischem Hintergrund haben ein deutlich geringeres Einkommensniveau als Haushalte ohne migrantischem Hintergrund. So verfügen 65 % der Haushalte mit migrantischem Hintergrund gegenüber 53 % der Haushalte ohne migrantischem Hintergrund über ein unterdurchschnittliches Einkommen. Durchschnittlich liegt das Einkommen dieser Haushalte um 25 % über demjenigen von migrantischem Haushalten.

<sup>19</sup> Ein Haushalt gilt nach Definition der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder als einkommensarm, wenn sein Äquivalenzeinkommen max. 50 % des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens beträgt. Da in Berlin das mittlere Äquivalenzeinkommen nach Ergebnissen des Mikrozensus von 2017 bei 1.612 € liegt, gilt ein Haushalt als arm, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes rund 806 € oder weniger beträgt. Armutsgefährdet ist nach offizieller Definition ein Haushalt, dessen Äquivalenzeinkommen max. 60 % des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens umfasst. In Berlin liegt der diesbezügliche Schwellenwert nach Ergebnissen des Mikrozensus von 2017 bei 967 €.

<sup>20</sup> Kriterium für die Einstufung als unterdurchschnittliches Einkommen ist das durchschnittliche (arithmetische Mittel) Berliner Äquivalenzeinkommen entsprechend den Ergebnissen des Mikrozensus von 2017 (1.830 €) (vgl. Tab. 6).

### Zusammenfassung: Soziale Lage der Haushalte und Bevölkerungsgruppen in Kreuzberg West

- Die soziale Lage im Untersuchungsgebiet ist insgesamt als leicht überdurchschnittlich zu charakterisieren.
- In den unterschiedlichen Wohngebieten des Untersuchungsgebiets, die von stark aufgewerteten Altbauquartieren über kleinteilige Nachkriegssiedlungen bis zur Großsiedlung der 1970er Jahre reichen, differiert die soziale Lage der Bewohnerschaft allerdings stark.
- Gut die Hälfte der Haushalte hat ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau. Für ein durchschnittliches Einkommensniveau benötigt ein Haushalt in der Regel mindestens ein Erwerbseinkommen.
- Nur ein Fünftel der Haushalte ohne Erwerbseinkommen weist eine überdurchschnittliche finanzielle Lage auf.
- 11 % der Haushalte sind einkommensarm. Deutlich überproportional sind Ein-Personen-Haushalte in dieser Gruppe vertreten. Ebenfalls überproportional arm sind Alleinerziehende und große Haushalte ab fünf Personen, Rentner\*innen und Studierendenhaushalte. Haushalte mit einem Transferleistungsbezug als alleiniger Einkommensquelle gehören praktisch alle in diese Gruppe.
- Haushalte mit migrantischem Hintergrund haben im Schnitt ein sehr geringes Einkommensniveau.

### 3.4 Wohnraumversorgung

93 % der Haushalte wohnen als Mieter\*innen. 7 % der Haushalte leben als selbst nutzende Eigentümer\*innen in der eigenen Wohnung. Dies ist auch für die Berliner Innenstadt ein geringer Wert. Aufgeteilt in Einzeleigentum sind allerdings bereits ca. 20 % aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet.<sup>21</sup> Auch dies ist ein vergleichbar geringer Anteil.

#### Wohnraumflächenverbrauch

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Untersuchungsgebiet beträgt 40,1 m<sup>2</sup> pro Person. Dabei nutzen Mieter\*innen 39 m<sup>2</sup> pro Person und Eigentümer\*innen 49 m<sup>2</sup> pro Person. Mieter\*innen in Kreuzberg West liegen damit über dem Durchschnitt der Berliner Mieter\*innen (36,8 m<sup>2</sup> pro Person), die Eigentümer\*innen geringfügig unter dem Berliner Vergleichswert (50,5 m<sup>2</sup> pro Person).

Die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen haben einen deutlich geringeren Wohnflächenverbrauch. Sie verfügen als Mieter\*innen über 33,9 m<sup>2</sup> pro Person.

#### Überbelegung

11 % der Haushalte leben in einer überbelegten Wohnung. Die meisten (9 %) wohnen dabei einfach überbelegt, 2 % aber gravierend.<sup>22</sup>

Größere Haushalte, insbesondere mit mehreren Kindern, wohnen besonders häufig überbelegt. 50 % der Vier-Personen- und 70 % der Fünf-und-mehr-Personenhaushalte leben in einer überbelegten Wohnung. Je ärmer, umso höher die Überbelegung.

<sup>21</sup> vgl. auch Zensus 2011. Wohngebäude nach Eigentum.

<sup>22</sup> Bei einer einfachen Überbelegung liegt ein Zimmer weniger als die Anzahl an Haushaltsmitgliedern vor. Bei einer gravierenden Überbelegung liegen zwei oder mehr Zimmer weniger als Haushaltsmitglieder vor.

Tabelle 9: Anteile überbelegt wohnender Haushalte nach Haushaltstyp

<i>Kreuzberg West</i>		alle Haushalte	Haushalte mit unterdurchschnittl. Einkommen
<b>1-P-Haushalt</b>		-	-
<b>Alleinerziehend</b>		13 %	17 %
<b>Paare</b>	<b>ohne Kind</b>	3 %	5 %
	<b>mit 1 Kind</b>	31 %	41 %
	<b>mit 2 oder mehr Kindern</b>	64 %	73 %
<b>mehrere Erwachsene ohne Kinder</b>		8 %	15 %
<b>mehrere Erwachsene mit mind. 1 Kind</b>		39 %	53 %

### Mieten

Die Mieten pro Quadratmeter entsprechen denen in vergleichbaren Gebieten der Berliner Innenstadt. Sie liegen deutlich über den Mietspiegelmieten.

Tabelle 10: Mietniveau

<i>Kreuzberg West, Vollstandard</i>	durchschnittl. Nettokaltmiete	durchschnittl. Bruttowarmmiete
<b>alle</b>	6,85 €	9,63 €
<b>Altbau</b>	6,69 €	9,49 €
<b>Nachkriegsbau</b>	7,05 €	9,22 €
<b>Dachgeschoss</b>	8,49 €	10,98 €

Kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> sind pro Quadratmeter am teuersten, haben allerdings aufgrund der geringen Fläche eine relativ niedrige Gesamtmiete. Die hohe Quadratmetermiete ist u.a. ein Ergebnis der intensiven Nachfrage nach diesem Wohnungstyp.

Tabelle 11: Mietniveau nach Wohnungsgröße im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

	Kreuzberg West	Mietspiegel 2017 Einfache Wohnlage, Altbau vor 1918	Mietspiegel 2017 Mittlere Wohnlage, Altbau vor 1918	Mietspiegel 2017 Einfache Wohnlage, Bau 1950-64	Mietspiegel 2017 Mittlere Wohnlage, Bau 1950-64
<b>Unter 40 m<sup>2</sup></b>	8,88 €	7,45 €	8,01 €	6,17 €	6,64 €
<b>40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup></b>	7,03 €	6,51 €	6,61 €	5,71 €	6,11 €
<b>60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup></b>	7,13 €	6,00 €	6,78 €	5,48 €	6,00 €
<b>ab 90 m<sup>2</sup></b>	6,57 €	5,72 €	6,39 €	4,87 € <sup>23</sup>	6,46 € <sup>23</sup>
<b>Durchschnitt</b>	6,92 €	-	-	-	-

<sup>23</sup> Gemäß Angaben des Berliner Mietspiegels 2017 haben diese Werte aufgrund geringer Fallzahlen nur eine bedingte Aussagekraft.

Bei Neuvermietung in den letzten Jahren werden diese Miethöhen weit übertroffen. Zurzeit liegen die tatsächlichen Mietabschlüsse deutlich über 10,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt.<sup>24</sup> Diejenigen, die diese Mieten zahlen, haben ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau, das gut 20 % über dem Berliner Durchschnitt liegt.

### Mietbelastung

Die durchschnittliche Warmmietbelastung beträgt 29,9 %. Das ist im Berliner Vergleich eine unterdurchschnittliche Mietbelastung. Die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen haben aber mit 36,7 % eine deutlich höhere, weit überdurchschnittliche Belastung.

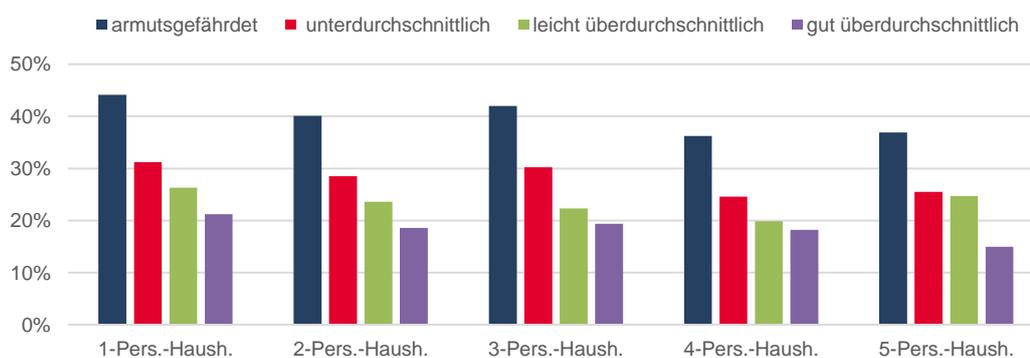
Bei der Interpretation von Mietbelastungsquoten ist nicht ein für alle Haushalte verbindlicher Vergleichswert zu beachten, sondern es müssen zwei empirische Gesetzmäßigkeiten zur Mietbelastung in einem marktgesteuerten Wohnungsmarkt berücksichtigt werden:

- *Je größer ein Haushalt ist, umso geringer ist die Mietbelastung, die er tragen kann*  
Beim Vergleich von Haushalten unterschiedlicher Größe, aber gleicher Einkommenslage zeigt sich, dass die Mietbelastung mit steigender Haushaltgröße abnimmt (vgl. Abb. 4). Oftmals nehmen die größeren Haushalte dabei unzureichende Wohnverhältnisse wie Überbelegung in Kauf, um eine niedrigere Mietbelastung zu haben und sonstige unabweisbare Ausgaben überhaupt leisten zu können.
- *Je einkommensschwächer ein Haushalt ist, umso höher ist die Mietbelastung, die er tragen muss*  
Beim Vergleich von Haushalten gleicher Größe, aber unterschiedlicher Einkommen haben diejenigen mit den geringeren Einkommen eine höhere Belastung. Dabei gehen die ärmeren Haushalte offensichtlich an ihre jeweilige Belastungsgrenze und müssen eine geringerwertige Wohnversorgung akzeptieren. Das zeigt sich z.B. in einem mit abnehmendem Einkommen sinkenden Wohnflächenkonsum.

**Tabelle 12: Warmmietbelastung und Wohnfläche von Drei-Personen-Haushalten nach Einkommen**

Kreuzberg West	Warmmietbelastung	Wohnfläche pro Person
armutsnah	42,0 %	29,4 m <sup>2</sup>
unterdurchschnittliches Einkommen	30,2 %	31,6 m <sup>2</sup>
leicht überdurchschnittliches Einkommen	22,6 %	32,8 m <sup>2</sup>
gut überdurchschnittliches Einkommen	15,3 %	35,5 m <sup>2</sup>

**Abbildung 4: Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße und Einkommen**



<sup>24</sup> Nach Angaben des IBB Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr sind in Friedrichshain-Kreuzbergs die Angebotsmieten im Vergleich zu anderen Bezirken Berlins die Höchsten.  
vgl. Investitionsbank Berlin. 2019. Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin. S. 87.

**Entwicklungstendenzen in der Sozialstruktur**

Für die anstehenden Einschätzungen zu den Bedingungen für leistbares Wohnen im Gebiet Kreuzberg West sind Einschätzungen über die sozialstrukturellen Entwicklungstendenzen im Untersuchungsgebiet notwendig und hilfreich. Die stärksten Veränderungen in Wohngebieten werden durch Wanderungsprozesse verursacht. Die Entwicklungen, wer aus dem Gebiet auszieht und wer neu in das Gebiet kommt, entscheiden am stärksten über den sozialstrukturellen Wandel.

**Tabelle 13: Differenzierte Auswertung der Sozialstruktur nach Zuzug und Mietverhältnis**

<i>Kreuzberg West</i>	alle Haushalte	Zuzug in den letzten 3 Jahren	Mieterhaushalte	Mieterhaushalte und Zuzug in den letzten 3 Jahren
<b>Anteil an allen Haushalten</b>	100 %	14 %	90 %	13 %
<b>durchschnittl. Haush.-Größe</b>	2,10	1,92	2,08	1,91
<b>Anteil 1-Pers.- Haush.</b>	39 %	43 %	40 %	44 %
<b>Anteil Haush. mit mind. 1 Kind</b>	23 %	18 %	23 %	18 %
<b>Anteil Studierenden- Haush.</b>	8 %	14 %	8 %	14 %
<b>Anteil Rentner*innen-Haush.</b>	4 %	3 %	4 %	3 %
<b>Erwerbsquote</b>	85 %	83 %	84 %	82 %
<b>Erwerbslosenquote</b>	7 %	5 %	7 %	5/
<b>Anteil Erwerbshaushalte</b>	76 %	75 %	75 %	76 %
<b>Anteil Eigentümer*innen</b>	7 %	7 %	0 %	0 %
<b>durchschnittl. Haush.-Einkommen</b>	2.696 €	2.779 €	2.566 €	2.803 €
<b>durchschnittl. Äquivalenzeinkommen</b>	1.945 €	2.219 €	1.855 €	2.161 €
<b>durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaush.</b>	2.178 €	2.369 €	2.035 €	2.321 €
<b>Haush. unterhalb Armutsschwelle</b>	11 %	9 %	11 %	9 %
<b>durchschnittl. Nettokaltmiete</b>	6,87 €/m <sup>2</sup>	9,06 €/m <sup>2</sup>	6,89 €/m <sup>2</sup>	9,06 €/m <sup>2</sup>
<b>durchschnittl. Warmmietbelastung</b>	30 %	33 %	30 %	32 %
<b>durchschnittl. Warmmiete</b>	765 €	871 €	742 €	848 €
<b>Anteil Haush. in überbelegten Wohnungen</b>	11 %	8 %	11 %	9 %
<b>durchschnittl. Wohnfläche pro Person</b>	40,1 m <sup>2</sup>	38,4 m <sup>2</sup>	39,0 m <sup>2</sup>	37,3 m <sup>2</sup>
<b>Anteil 1- bis 2-Zimmerwohnungen</b>	44 %	57 %	46 %	60 %
<b>Wohndauer (in der Wohnung)</b>	13 J.	2 J.	13 J.	2 J.
<b>Haush. mit sofortigem Auszugswunsch</b>	23 %	27 %	24 %	29 %
<b>Haush. mit Wunsch, das Wohngebiet zu wechseln</b>	34 %	36 %	35 %	36 %
<b>Haush. mit Einkommensniveau unter Berliner Durchschnitt</b>	56 %	51 %	58 %	51 %

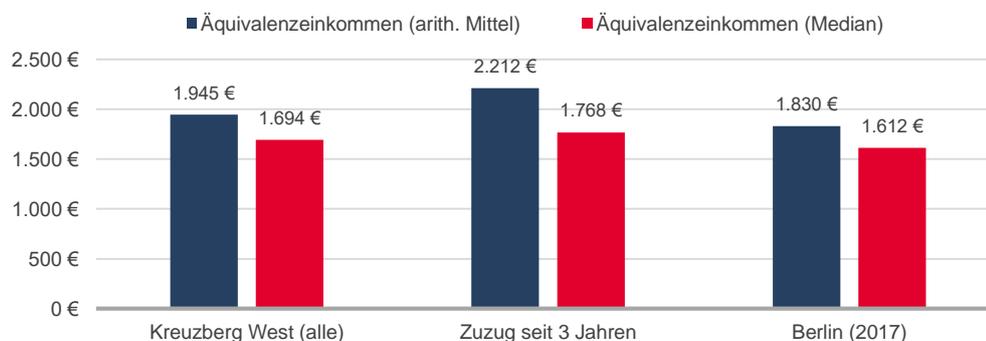
Zusätzlich zu den Durchschnittswerten der Modelldatei für Kreuzberg West sind Informationen über die Haushalte verfügbar, die in den letzten Jahren zugezogen sind. Diese bieten eine gute Grundlage für die Erfassung aktueller Entwicklungstendenzen. Dazu werden im Folgenden Analysen zu sozial-

strukturellen Merkmalen der Bevölkerung vorgenommen, die im Verlauf von drei Jahren zugezogen sind.

Von einer Veränderungsdynamik und einem zunehmenden Verdrängungsdruck gegenüber der alteingesessenen Bevölkerung ist dann auszugehen, wenn in den letzten Jahren – nicht nur im Neubau – Haushalte mit deutlich höheren sozioökonomischen Merkmalen zugezogen sind. Dies impliziert, dass neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen werden, die u.a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat. Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage schafft für Investor\*innen die Grundlage, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter\*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da im Verlauf auch die Gebietsmiete im größeren Ausmaß steigt und damit einhergehend der örtliche Aufwertungsdruck zwecks höherer Verzinsung der Wohnungen zunimmt. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet.

In Kreuzberg West lässt sich eine solche sozioökonomische Differenz zwischen „Alteingesessenen“ und „Zugezogenen der letzten 3 Jahre“ feststellen. Das Äquivalenzeinkommen der Bewohner\*innen, die in den letzten drei Jahren in Bestandswohnungen im Untersuchungsgebiet gezogen sind, liegt signifikant über dem der Befragten (+ 24 %), die schon vor diesem Zeitpunkt im Untersuchungsgebiet lebten. Auch bei den Erwerbseinkommen zeigt sich diese Tendenz. Mit Blick auf die Nettokaltmieten ist festzustellen, dass die zugezogenen Mieter\*innen markant höhere Beträge zahlen. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 9,06 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 2,20 €/m<sup>2</sup> über der Durchschnittskaltmiete der Alteingesessenen. Ihre Warmmietenbelastung ist aufgrund ihres deutlich höheren Einkommens höher und beträgt 32 %.

Abbildung 5: Äquivalenzeinkommen nach Zuzug



Die Zuwandernden sind erheblich jünger, obwohl die Durchschnittsbevölkerung bereits jünger als die im gesamten Bezirk ist. Nur 15 % unter ihnen sind über 45 Jahre alt im Vergleich zu 30 % im Untersuchungsgebiet insgesamt und über 30 % im Bezirk.

Die überdurchschnittliche Lage ist unabhängig von der Herkunft der Zuwandernden aus dem Bezirk, aus Berlin oder von außerhalb.

Anhand der Analyse der Sozialstruktur der Zuwanderer zeigt sich im Gesamtgebiet ein Trend zu Haushalten mit höherem sozioökonomischen Status und einer strukturellen Verdrängung<sup>25</sup> von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen.

<sup>25</sup> Strukturelle Verdrängung bedeutet, dass ausziehende Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nicht durch Haushalte mit dem gleichen sozioökonomischen Status, sondern durch Haushalte mit höherem Status, einschließlich höherem Einkommen, ersetzt werden. Diese Entwicklung führt zu einer Veränderung der sozialen Struktur im Gebiet.

### 3.5 Probleme der Wohnraumversorgung in Kreuzberg West

Mit der Analyse der sozialstrukturellen Gegebenheiten und der aktuellen Wohnungsversorgung lassen sich spezifische soziale Gruppen identifizieren, die besondere Probleme haben, eine adäquate Wohnungsversorgung zu erreichen, die sowohl qualitativ als auch quantitativ ausreichend ist und die sie finanziell tragen können. Grundsätzlich betrifft dies alle Gruppen, die ein geringes Einkommen haben. Die jeweiligen Probleme sind aber in unterschiedlichen Gruppen verschieden gelagert. Im Folgenden sollen diese Unterschiede im Einzelnen dargestellt und analysiert werden.

#### Ein-Personen-Haushalte

Ein-Personen-Haushalte haben insgesamt ein durchschnittliches Einkommensniveau. Unter den Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen befinden sich aber überproportional Ein-Personen-Haushalte. Dies liegt u.a. auch daran, dass es im Vergleich zu den Ein-Personen-Haushalten mit geringen Einkommen viel zu wenige kleine Wohnungen gibt, die diese Haushalte ggf. anmieten könnten. So leben im Untersuchungsgebiet fast doppelt so viele armutsnahe Haushalte, als es Einzimmerwohnungen oder Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> gibt. Diese Knappheit hat dabei nicht nur zur Folge, dass viele ärmere Personen eine größere und damit teurere Wohnung anmieten müssen, als sie eigentlich wollen. Die hohe Nachfrage führt auch dazu, dass die kleinen Wohnungen pro Quadratmeter besonders teuer sind.

Der große Bedarf von Ein-Personen-Haushalten zeigt sich auch in dem hohen Anteil dieser Gruppe an den WBS-Bescheinigungen, die der Bezirk 2018 ausgestellt hat.

#### Kinderreiche Familien

Die Wohnungsversorgung großer Familien (ab drei Kindern) ist besonders problematisch. Das Einkommensniveau ist weit unterdurchschnittlich, auch wenn der Anteil armutsgefährdeter Haushalte nur leicht höher als im Gebietsmittel ist. Die Problematik zeigt sich vor allem in dem enorm hohen Anteil überbelegter Haushalte. Drei Viertel dieser Haushalte leben überbelegt, ein Drittel sogar gravierend überbelegt.

Die Ursache liegt hier nicht in einer zu geringen Zahl großer Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Es gibt etwa doppelt so viele große Wohnungen wie große Haushalte. Diese Wohnungen sind aber in der Regel für die großen Haushalte zu teuer. Wie an vorheriger Stelle bereits nachgewiesen, können sich große Haushalte keine hohe Mietbelastung leisten. Zusätzlich befinden sich die großen Haushalte in einer Konkurrenzsituation mit kleineren, einkommensstarken Haushalten, die sich eine große Wohnung leisten können und wollen. So belegen einkommensstarke Zwei-Personen-Haushalte mit einem gut überdurchschnittlichen Einkommen fast doppelt so viele Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> wie Familien ab fünf Personen. Diese hohe Nachfrage durch einkommensstarke, kleinere Haushalte ist einer der Gründe dafür, dass im Berliner Mietspiegel die Quadratmetermieten der großen Wohnungen in den letzten Jahren besonders stark gestiegen sind.

Auch die großen Haushalte haben einen überproportionalen Anteil an den WBS-Bescheinigungen, die der Bezirk 2018 ausgestellt hat.

#### Alleinerziehende

Die schwierige finanzielle Lage von Alleinerziehenden allgemein zeigt sich auch in Kreuzberg West. Das Einkommensniveau liegt 30 % unter dem Gebietsdurchschnitt, drei Viertel haben ein unterdurchschnittliches Einkommen. Bei der Wohnungsversorgung spielt daher eine hohe Mietbelastung eine große Rolle. Die quantitative Wohnungsversorgung ist in der Regel gesichert. Überbelegung kommt nur durchschnittlich vor. Oft behalten Alleinerziehende die Familienwohnung

nach Auszug des zweiten Elternteils. Diese Wohnung ist dann zwar groß genug, stellt aber in der Regel eine hohe Belastung dar, weil die Einkommen nach der Trennung geringer sind.

Das Verbleiben in der alten Familienwohnung ist insbesondere für die Kinder, d.h. für ihre soziale und psychische Stabilität, sehr wichtig. Bei Familien, die ALG II bekommen, kann dies bei Mieterhöhungen sehr schwierig werden, wenn die KdU-Sätze („Kosten der Unterkunft“) überschritten werden. Für diese Haushaltsgruppe ist daher ein bezahlbares Wohnungsangebot innerhalb des Wohngebiets besonders wichtig.

### **Haushalte von Rentner\*innen**

Auch wenn der Anteil der Ein-Personen-Haushalte unter den Haushalten, in denen Rentner\*innen leben, mit gut 50 % überdurchschnittlich hoch ist, wohnt doch die Mehrheit der Rentner\*innen (über 60 %) in einem größeren Haushalt mit anderen Personen - weit überwiegend als Paar - zusammen.

Ähnlich wie die Alleinerziehenden haben die Rentner\*innen eine deutlich unterdurchschnittliche Einkommenslage, selbst wenn sie zusammen mit anderen Einkommensbezieher\*innen leben. Leben Rentner\*innen allein, ist ihre Einkommenssituation noch schwieriger. Das Einkommensniveau liegt dann 25 % unter dem Gebietsdurchschnitt und die Warmmietbelastung liegt bei 40 %. Die Ursache für die hohe Mietbelastung liegt dabei nicht in einem überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Auch bei einer angemessenen Wohnungsgröße bis zu 2 Zimmern und einem Wohnflächenkonsum von 50 m<sup>2</sup> liegt die Mietbelastung bei 40 %.

Rentnerinnen haben dabei ein nochmals geringeres Einkommen und eine höhere Mietbelastung.

### **Haushalte mit migrantischem Hintergrund**

Haushalte mit migrantischem Hintergrund haben ein Einkommensniveau, das 15 % unter dem Durchschnitt liegt. Sie haben trotz eines stark unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsums (30 m<sup>2</sup> pro Person) eine überdurchschnittliche Warmmietbelastung von 32,2 %. Eine Ursache dafür liegt in der höheren Quadratmetermiete, die sie zahlen müssen.

Deutlichere Unterschiede zu den Mieterhaushalten ohne migrantischem Hintergrund zeigen sich bei allen Haushaltstypen mit Kindern. Ihr Einkommensniveau liegt 30 % unter dem Durchschnitt, ihr Wohnflächenkonsum bei 22 m<sup>2</sup> pro Person und die Überbelegung bei ca. 60 %.



Banner, Hausgemeinschaft Hobrechtstraße 59



*Banner, Mietendemo 2019*

## 4. Wohnraumbedarf: Leistbare Wohnungen für mittlere und einkommensärmere Bewohnergruppen

### 4.1 Definition: Was ist unter leistbaren Wohnungen zu verstehen?

Wohnen ist dann leistbar, wenn nach Abzug der Wohnkosten für eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wohnungsversorgung den Haushaltsmitgliedern ausreichende Geldmittel für eine normale Beteiligung am gesellschaftlichen Leben bleiben. Damit wird bereits deutlich, dass es eine allgemein gültige Festlegung in Form eines Einkommensanteils oder einer Miethöhe, die für alle unterschiedlichen Einkommensverhältnisse gilt, nicht geben kann. Im Folgenden sollen daher verschiedene Ansätze zur Bestimmung leistbaren Wohnens auf ihre Auswirkungen auf die konkrete Bewohnerstruktur in Kreuzberg West untersucht werden, Vor- und Nachteile benannt und der jeweilige quantitative Umfang der betroffenen Haushalte berechnet werden.

### 4.2 Mietbelastungsquoten

Eine in der wohnungspolitischen Diskussion sehr häufig geäußerte Einschätzung ist die Annahme, eine Mietbelastung bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Einkommens sei für die Mieter\*innen tragbar. In Berlin ist in den letzten Jahren die Grenze von 30 % in Vereinbarungen zwischen dem Berliner Senat und Wohnungsbaugesellschaften als Obergrenze festgelegt worden. Dabei wurden zwei unterschiedliche Festlegungen für eine sozialverträgliche Mietbelastung getroffen. Für Bestandsmieter\*innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gilt eine Obergrenze von 30 % bezogen auf die Nettokaltmiete. Für alle Mieter\*innen im Sozialen Wohnungsbau, d.h. im öffentlich geförderten Wohnungsbestand mit Mieten- und Belegungsbindungen sowohl der privaten wie auch der kommunalen Wohnungsunternehmen, gilt eine Obergrenze von 30 % bezogen auf die Bruttowarmmiete.<sup>26</sup>

Neben dem Ansatz, einen einheitlichen Prozentsatz des Einkommens für alle Haushaltsgrößen und -typen festzulegen, existieren Vorschläge, den Prozentsatz abzustufen und ihn mit wachsender Haushaltsgröße zu verringern. Im Folgenden sollen zunächst die Auswirkungen einer einheitlichen 30%-Regelung und danach einer Regelung mit abgestuften Prozentsätzen auf die Bevölkerung in Kreuzberg West analysiert werden.

#### 30%-Regelung

Hier wird die 30%-Regelung auf die Bruttowarmmiete angewandt, da das restliche Einkommen zum Lebensunterhalt für armutsgefährdete Personen besonders wichtig ist und dies den Regelungen des Mietzuschusses bei Sozialwohnungen entspricht. Aktuell zahlen etwas mehr als zwei Fünftel aller Haushalte in Kreuzberg West mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttowarmmiete. Bei Betrachtung der einzelnen Haushaltsgrößen zeigt sich, dass die großen Haushalte ab fünf Personen am stärksten von einer hohen Mietbelastung oberhalb von 30 % betroffen sind. Danach kommen die Ein-Personen-Haushalte.

Allerdings unterschreiten sehr viele größere Haushalte die Grenze von 30 % nur deshalb, weil sie überbelegt wohnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die meisten der überbelegt wohnenden Haushalte sich eine größere Wohnung nicht leisten können. Ihr Einkommensniveau liegt etwa 20 % unter

<sup>26</sup> Im Mietenbündnis zwischen Senat und den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde vereinbart, „dass die Nettokaltmiete nach einer Mieterhöhung bei Vorliegen sozialer Kriterien im Einzelfall 30 Prozent des Haushaltseinkommens nicht übersteigt, wenn die Wohnungsgröße der Personenzahl angemessen ist und das Haushaltseinkommen innerhalb der Einkommensgrenzen des Bundes für einen Wohnberechtigungsschein liegt“. In der Regelung zum Mietzuschuss in Sozialwohnungen wird ein Zuschuss ab der Grenze gezahlt, an der die Bruttowarmmiete 30 % des Nettoeinkommens übersteigt.

dem Gebietsdurchschnitt aller Haushalte. Fasst man die Haushalte mit einer Mietbelastung von mehr als 30 % zusammen mit der Anzahl der Haushalte, die weniger als 30 % Mietbelastung haben, aber überbelegt wohnen, ergeben sich andere Größenordnungen. Insgesamt besteht dann für die Hälfte aller Haushalte eine unzureichende Wohnraumversorgung, weil sie entweder überbelegt oder mehr als 30 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben müssen. Nur unter den Zwei-Personen-Haushalten hat noch die Mehrheit eine Mietbelastung unter 30 % und lebt nicht überbelegt. Auch die Ein-Personen-Haushalte haben mit 52 % der Haushalte noch eine überdurchschnittliche Position. Grundsätzlich gilt, dass größere Haushalte überproportional mit Wohnproblemen konfrontiert sind. Bei den sehr großen Haushalten ab fünf Personen ist die Gruppe von Haushalten ohne Wohnprobleme auf 16 % geschrumpft. Diese haben dann ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau (32 % über dem Gebietsdurchschnitt).

**Tabelle 14:** Haushalte mit hoher Mietbelastung bei 30%-Schwelle oder Überbelegung

<i>Kreuzberg West, Anteile an allen Haushalten gleicher Größe</i>	Haushalte mit Überschreitung einer Mietbelastung von 30 % bruttowarm	Haushalte mit Überschreitung einer Mietbelastung von 30 % bruttowarm bzw. einer Überbelegung	Anteil an allen Haushalten/ Wohnungen
alle	43 %	50 %	50 %
1 Person	52 %	52 %	21 %
2 Personen	33 %	35 %	12 %
3 Personen	38 %	51 %	7 %
4 Personen	38 %	70 %	7 %
5 und mehr Personen	55 %	84 %	4 %

### Einschätzung der Eignung der 30%-Regelung als Definition leistbaren Wohnens

Bei der Betrachtung der Wirksamkeit einer 30%-Regelung hinsichtlich der Definition leistbaren Wohnens zeigen sich erhebliche Nachteile bei der sozialen Treffsicherheit dieser Vorgehensweise:

- *Willkürliche Festsetzung ohne Prüfung der tatsächlichen sozialen Auswirkungen*

Die jetzigen Regelungen hinsichtlich der 30%-Grenze basieren auf politischen Entscheidungen zur Finanzierung von Härtefallregelungen. Analysen zu soziostrukturellen Auswirkungen dieser Regelung wurden nicht vorgenommen.

- *Die abgestufte Leistungsfähigkeit unterschiedlich großer Haushalte wird nicht ausreichend berücksichtigt*

Die in 3.4 und 3.5 dargelegten Ergebnisse zur Mietbelastung und Mietzahlungsfähigkeit größerer Haushalte, nach der mit zunehmender Haushaltsgröße die Mietbelastung abnehmen muss, wird hier nicht berücksichtigt. Große Haushalte geraten bei einer Anwendung der 30%-Regelung in finanzielle Schwierigkeiten. Dies zeigt auch der hohe Anteil von überbelegten Wohnungen bei großen Haushalten.

- *Erhöhung des Anteils kleiner Wohnungen bei Bedarfsdeckungsrechnungen*

Aufgrund der Unterbewertung der Mietzahlungsfähigkeit kleiner Haushalte wird der Bedarf nach leistbaren Wohnungen für kleine Haushalte, insbesondere Ein-Personen-Haushalte, in Relation zu dem Bedarf der größeren überschätzt. Die daraus resultierenden Bedarfsberechnungen ergeben so höhere Anteile für kleine Wohnungen und geringere für große Wohnungen, als aufgrund der sozialen Lage der Haushalte nötig wäre.

Das Ergebnis bestätigt die bereits oben dargelegte Analyse, dass große Haushalte nur im Ausnahmefall, wenn sie z. B. eine weit überdurchschnittliche Einkommenslage haben, 30 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben können, ohne dafür eine Überbelegung in Kauf zu nehmen. Daher wird als Alternative empfohlen, einen mit wachsender Haushaltsgröße sinkenden Anteil am Haushaltseinkommen als Kriterium für leistbares Wohnen anzusetzen, da dies der tatsächlichen Mietzahlungsfähigkeit näherkommt. Für die Ein-Personen-Haushalte mit 33 % und die Zwei-Personen-Haushalte mit 31 % wird ein etwas höherer Anteil angesetzt. Der Anteil für Drei-Personen-Haushalte beträgt 29 %, der für Vier-Personen-Haushalte 26 % und der für Fünf-und-mehr-Personen-Haushalte 22 %.

### Abgestufte 33%-22%-Regelung

Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs hat die abgestufte Regelung zur Folge, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen geringer und der an großen Wohnungen höher ausfällt.

Tabelle 15: Haushalte mit hoher Mietbelastung bei abgestufter Schwelle oder Überbelegung

<i>Kreuzberg West, Anteile an allen Haushalten gleicher Größe</i>	Haushalte mit Überschreitung einer abgestuften Mietbelastung bruttowarm	Haushalte mit Überschreitung einer abgestuften Mietbelastung bruttowarm bzw. einer Überbelegung	Anteil an allen Haushalten/ Wohnungen
alle	41 %	46 %	50 %
1 Person	41 %	41 %	21 %
2 Personen	32 %	34 %	12 %
3 Personen	46 %	54 %	7 %
4 Personen	51 %	76 %	7 %
5 und mehr Personen	78 %	93 %	4 %

Die Anteile, die nach dem Kriterium einer abgestuften Mietbelastung eine inadäquate Wohnsituation haben, sind etwas geringer als bei der 30%-Regelung, weil die kleinen Haushalte, die den größten Teil der Haushalte stellen, jeweils einen höheren Anteil der Wohnkosten selbst tragen müssen. Bei den größeren Haushalten erhöhen sich dagegen die Anteile, die über dem Leistbarkeitskriterium liegen. Dadurch verändern sich die Relationen zwischen den Haushaltsgrößen hinsichtlich ihres Anteils an den inadäquaten Wohnsituationen. Die Anteile inadäquater Wohnverhältnisse werden auch hier durch Überbelegung erhöht.

### Einschätzung der Eignung der Regelung mit abgestuften Mietbelastungsquoten als Definition leistbaren Wohnens

Bei der Betrachtung der Wirksamkeit einer Regelung mit abgestuften Mietbelastungsquoten hinsichtlich der Definition leistbaren Wohnens zeigen sich Vor- und Nachteile bei der sozialen Treffsicherheit der Vorgehensweise:

- *Berücksichtigung der abgestuften Leistungsfähigkeit unterschiedlich großer Haushalte*

Ein wesentlicher Vorteil dieser Vorgehensweise ist die Berücksichtigung der abgestuften Leistungsfähigkeit unterschiedlich großer Haushalte. Die schärferen Bedingungen für leistbares Wohnen, eine niedrigere Mietbelastungsquote und der Ausschluss einer Überbelegung erfüllen von den größeren Haushalten nur wenige. Von der Abstufung der Schwelle für leistbares Wohnen würden entsprechend mehr Haushalte profitieren.

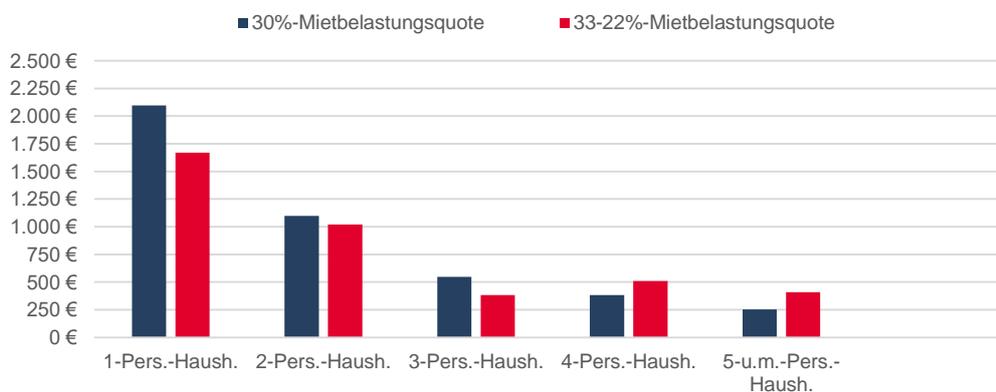
- *Reduziert den Anteil kleiner Wohnungen bei Bedarfsdeckungsrechnungen*

Die abgestuften Quoten verschieben die Relationen zwischen den Haushaltsgrößen bei der Berechnung, wie viele Haushalte jeweils nicht adäquat versorgt sind. Angesichts der höheren sozialen Treffsicherheit der abgestuften Mietbelastungsquoten ist diese Reduzierung des Bedarfs an kleinen Wohnungen realitätsnäher.

- *Willkürliche Festsetzung mit eingeschränkter Prüfung der tatsächlichen sozialen Auswirkungen*

Für die Modifikation der 30%-Regelung konnten Analysen zu soziostrukturellen Auswirkungen nur eingeschränkt vorgenommen werden. Der prinzipielle Mangel fester Mietbelastungsquoten als Kriterium für leistbares Wohnen besteht darin, dass es im Bereich des unteren Einkommensspektrums immer eine Grenze gibt, von der an der vorgeschlagene Prozentsatz zu hoch ist.

Abbildung 6: Wohnbedarfe nach Haushaltsgröße und Mietbelastungsquote (bei 1.000 WE)



### 4.3 Verdrängungsschwellen

Die Untersuchung der Wirkungen von Mietbelastungsquoten hat ergeben, dass sie für die Bestimmung leistbaren Wohnens grundsätzliche Mängel aufweisen. Sie können nur eingeschränkt flexibel an die unterschiedliche Finanzkraft der Haushalte angepasst werden. Zudem fehlt es bei ihnen an der Rückkopplung zum tatsächlichen Geschehen auf dem Wohnungsmarkt und zu den betroffenen Haushalten. Daher soll im Folgenden eine Bestimmungsmethode leistbaren Wohnens analysiert werden, die vom tatsächlichen, empirisch feststellbaren Mietzahlungsverhalten der Haushalte ausgeht. Kriterium für leistbares Wohnen soll dabei der Umschlagpunkt sein, ab welcher Miethöhe die Sozialstruktur der Bewohner\*innen signifikant von der normalen Bewohnerstruktur abweicht.

Wesentlicher Faktor bei dieser Analyse ist die Miethöhe, die der jeweilige Haushalt aufbringen muss. Anhand der Miethöhen und der damit verbundenen Sozialstruktur sollen im Rahmen dieser Untersuchung gebietspezifische Mietbelastungsgrenzen bestimmt werden, deren Überschreitung signifikant zu deutlichen Strukturveränderungen in der Bevölkerung führt.

#### Indikatoren für die Ermittlung der Belastungsgrenze

In die Berechnung der Mietbelastungsgrenzen gehen folgende Indikatoren ein:

- Bruttowarmmiete aufgeteilt in Miethöhebereiche
- Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen (gemessen am Äquivalenzeinkommen)
- Haushaltsgröße

Für die Berechnung der Mietbelastungsgrenzen wird die gesamte Bruttowarmmiete anstelle der Nettokaltmiete als Ausgangswert herangezogen. Grund ist, dass sich Mieterhaushalte bei der Prüfung, ob für sie eine Miethöhe tragbar ist, an der gesamten Miete einschließlich aller Betriebs- und Neben-

kosten orientieren. Nettomieten und Quadratmetermieten sind für wohnungswirtschaftliche und mietrechtliche Betrachtungen relevant, für die Entscheidungsfindung der Haushalte, ob sie eine Miete tragen können, dagegen zweitrangig. Um eine planerische Verwertung der ermittelten Mietschwellen zu erleichtern, wird am Ende der Berechnung die Mietbelastungsgrenze ebenfalls als Nettokaltmiete pro Quadratmeter angegeben.

Als Indikator für die Strukturveränderung gilt der gebietspezifische Anteil an Haushalten mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen. Wird dieser Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen ab einer gewissen Miethöhe signifikant unterschritten, ist die Belastungsgrenze erreicht, da die gebietstypische Bevölkerungsstruktur durch Mieten ab dieser Höhe deutlich verändert wird.

Bei der Bestimmung dieser Grenze muss zudem nach Haushaltgröße differenziert werden. Kleinere Haushalte haben im Durchschnitt geringere Haushaltseinkommen, bewohnen aber auch kleinere Wohnungen und zahlen entsprechend geringere Gesamtmieten. Große Haushalte haben im Durchschnitt ein höheres Einkommen, benötigen aber auch eine größere Wohnung und müssen eine höhere Miete aufwenden. Die Berechnung der Belastungsgrenze muss daher nach den unterschiedlichen Haushaltgrößen getrennt vorgenommen werden.

#### Vorgehensweise bei der Ermittlung der Belastungsgrenze

Die Ermittlung der Belastungsgrenzen erfolgt in drei Stufen:

*Stufe 1:* Differenziert nach Haushaltgrößen wird der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen für unterschiedliche Miethöhenbereiche bestimmt, die in 50-€-Schritten voneinander abgegrenzt sind. Demnach wird bspw. ermittelt, welchen Anteilswert Ein-Personen-Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen unter allen Ein-Personen-Haushalten einnehmen, die eine monatliche Miete zwischen 350 € bis unter 400 € zahlen usw. Ein Vergleich der für die Miethöhenbereiche berechneten Anteilswerte mit dem Gebietsdurchschnitt (d.h. der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen an allen Haushalten der gleichen Größe im Untersuchungsgebiet) lässt erste Rückschlüsse zu, in welchem Bereich eine Mietbelastungsgrenze liegt.

Für Ein-Personen-Haushalte in Kreuzberg West kann exemplarisch auf diesem Wege eine Mietbelastungsgrenze im Bereich 500 € bis unter 550 € ermittelt werden (vgl. Tab. 16). So liegt im Untersuchungsgebiet der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen an allen Ein-Personen-Haushalten bei 61 %. Dieser Wert wird im besagten Miethöhenbereich oberhalb von 550 € das erste Mal signifikant unterschritten, hier verfügen nur noch 57 % statt 61 % über ein unterdurchschnittliches Einkommen.

**Tabelle 16:** Anteil an Ein-Personen-Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nach Miethöhebereich

Kreuzberg West	alle	bis 350€	350 - 400€	400 - 450€	450 - 500€	500 - 550€	550 - 600€	600 - 660€	ab 660€	ab 650€
<b>Anteil an 1-P-Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen</b>	<b>61 %</b>	84 %	77 %	82 %	72 %	68 %	57 %	51 %	27 %	

Die Überschreitung der Belastungsgrenzen tritt noch deutlicher hervor, wenn der gebietspezifische Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen als Index auf 100 gesetzt wird und die Anteile in den Mietbereichen jeweils auf den Index umgerechnet werden (vgl. Tab. 17).

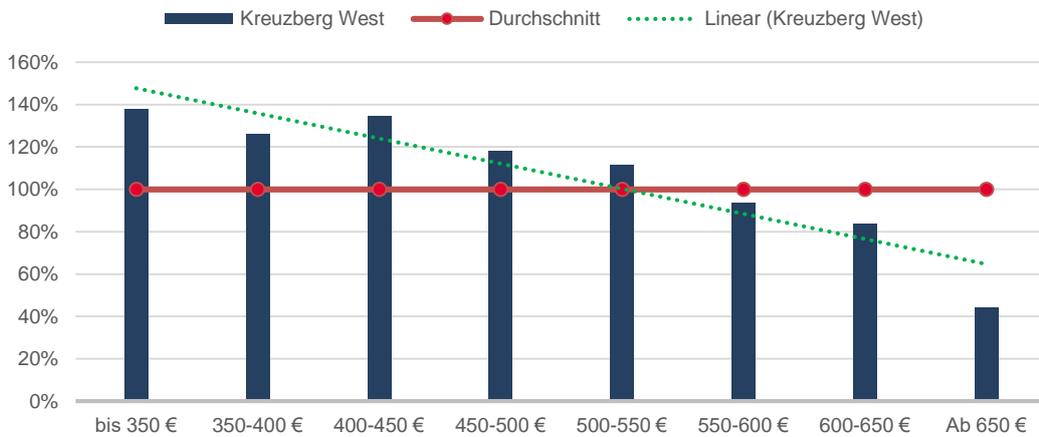
**Tabelle 17:** Anteil an Ein-Personen-Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nach Miethöhenbereich - Index

Kreuzberg West	alle	bis 350€	350 - 400€	400 - 450€	450 - 500€	500 - 550€	550 - 600€	600 - 660€	ab 650€
<b>Index: Anteil an 1-P-Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen</b>	100 %	138 %	126 %	134 %	118 %	111 %	93 %	84 %	44 %

Stufe 2: Um stichprobenbedingte Schwankungen auszugleichen und die Mietbelastungsgrenze weiter zu spezifizieren, wird in einem zweiten Schritt eine Trendlinie (in Abb. 7 als „Linear“ gekennzeichnet) aus den für die Miethöhenbereiche ermittelten Anteilswerten berechnet. Der Schnittpunkt der Trendlinie mit der 100%-Linie (d.h. dem Gebietsdurchschnitt als Index) bildet die für die jeweilige Haushaltsgröße geltende Belastungsgrenze. Ab diesem Punkt sinkt der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen unter den durchschnittlichen Anteil jener Haushalte im Untersuchungsgebiet.

Für Ein-Personen-Haushalte in Kreuzberg West beträgt die Belastungsgrenze somit 550 € für die Bruttowarmmiete. Bei Bruttowarmmieten oberhalb von 550 € nimmt der Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen schnell und signifikant ab.

**Abbildung 7:** Anteil an Ein-Personen-Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nach Miethöhenbereich – Index



Auf diese Weise können für die verschiedenen Haushaltsgrößen folgende Verdrängungsschwellen ermittelt werden:

**Tabelle 18:** Mietbelastungsgrenzen nach Haushaltsgröße – Gesamtmiete bruttowarm (2018)

Kreuzberg West	Mietbelastungsgrenze bruttowarm
1 Person (WE unter 40 m²)	370 €
1 Person	550 €
2 Personen	750 €
3 Personen	900 €
4 Personen	980€
5 und mehr Personen	1.130 €

Stufe 3: Im letzten Schritt werden auf Basis der ermittelten Gesamtmieten die Belastungsgrenzen als Nettokaltmiete pro Quadratmeter berechnet. Hierzu wird die Gesamtmiete durch die durchschnittliche Wohnungsgröße geteilt und die für die Haushaltsgrößen ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter abgezogen (vgl. Tab. 19).

**Tabelle 19: Mietbelastungsgrenzen nach Haushaltsgröße (2018)**

<i>Kreuzberg West</i>	Mietbelastungs- grenze bruttowarm	durchschnittl. Wohnungs- größe <sup>27</sup>	Miete/m <sup>2</sup> bruttowarm	Betriebskosten/m <sup>2</sup>	Miete/m <sup>2</sup> nettokalt
<b>1 Person (WE unter 40 m<sup>2</sup>)</b>	370 €	34,6 m <sup>2</sup>	10,69 €	3,14 €	7,55 €
<b>1 Person</b>	550 €	57,4 m <sup>2</sup>	9,58 €	2,76 €	6,82 €
<b>2 Personen</b>	750 €	82,9 m <sup>2</sup>	9,05 €	2,9 €	6,15 €
<b>3 Personen</b>	900 €	96,0 m <sup>2</sup>	9,38 €	2,9 €	6,48 €
<b>4 Personen</b>	980 €	104,9 m <sup>2</sup>	9,34 €	2,85 €	6,49 €
<b>5 und mehr Personen</b>	1.130 €	117,8 m <sup>2</sup>	9,59 €	2,79 €	6,80 €

Die so ermittelten Nettokaltmieten können zudem anhand der festgestellten durchschnittlichen Wohnungsgrößen den Größenklassen des Berliner Mietspiegels zugeordnet werden. Allerdings müssen weitere Rechnungen für Mieter\*innen kleiner Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> durchgeführt werden, da die festgestellte durchschnittliche Wohnungsgröße für Ein-Personen-Haushalte mit 57,4 m<sup>2</sup> bereits in den Größenbereich (Mietspiegelfeld) 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> fällt.

Die Berechnung zeigt, dass kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> zu knapp 80 % von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen bewohnt werden. Die Mietbelastungsgrenze für Mieter\*innen mit unterdurchschnittlichem Einkommen in dieser Wohnungsgrößenkategorie liegt bei 370 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 36,4 m<sup>2</sup>, die Betriebskosten 3,14 €/m<sup>2</sup>. Daraus resultiert eine Nettokaltmiete von 7,55 €/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 20: Mietbelastungsgrenzen nach Größenklassen des Berliner Mietspiegels  
– Quadratmetermiete nettokalt (2018)**

<i>Kreuzberg West</i>	Mietbelastungsgrenze nettokalt
<b>Unter 40 m<sup>2</sup></b>	7,55 €/m <sup>2</sup>
<b>40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup></b>	6,82 €/m <sup>2</sup>
<b>60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup></b>	6,15 €/m <sup>2</sup>
<b>Ab 90 m<sup>2</sup></b>	6,48 €/m <sup>2</sup>

Die Quadratmetermieten, die sich aus der Bestimmung der Belastungsgrenzen ergeben, liegen sehr nahe an den Mietspiegelmieten des Berliner Mietpreisspiegels 2017 für Altbauten bis 1918. Zu dieser Baualterklasse gehören zwei Drittel der Wohnungen in Kreuzberg West. Die empirischen Ergebnisse bestätigen damit die Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Unterhalb der dortigen Mietpreise ist eine Wohnungsversorgung auch für Haushalte mit geringen Einkommen nicht zu realisieren. Insoweit ist die Verdrängungsschwelle kein Mietpreis, den sich die Haushalte selbst als Grenze setzen, sondern ein durch die Marktverhältnisse von außen gesetzter, den die Haushalte akzeptieren müssen, um

<sup>27</sup> Die Werte zur Wohnungsgröße sind empirisch aus der Modelldatei Kreuzberg West ermittelt und stellen keine Sollwerte dar, etwa vergleichbar den Wohnungsgrößen nach Förderbestimmungen des Landes Berlin.

wohnen zu können. Dass sie dabei an die untere Grenze der Wohnbedarfe gehen bzw. gehen müssen, zeigt das hohe Ausmaß an Überbelegung, das große Haushalte ab vier Personen, vor allem Haushalte mit Kindern, in Kauf nehmen müssen.

#### **Einschätzung der Eignung der Belastungsgrenze als Definition leistbaren Wohnens**

Der große Vorteil der Belastungsgrenze ist, dass die Ergebnisse auf den realen Entscheidungen der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt beruhen. Sie basiert auf einem engen empirischen Zusammenhang zwischen Mietbelastung und Mietzahlungsfähigkeit. Damit berücksichtigt sie auch die unterschiedliche Mietzahlungsfähigkeit nach Haushaltsgröße.

Die starke Bindung an und die Abhängigkeit von den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt stellen gleichzeitig auch den Nachteil der Belastungsgrenze als Definition leistbaren Wohnens dar. Die Belastungsgrenze reagiert stark auf den angespannten Wohnungsmarkt. Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen müssen Miethöhen akzeptieren, die für sie eigentlich die Schwelle der Leistbarkeit überschreiten in dem Sinne der o. g. Definition, dass die Beteiligungsmöglichkeiten des Haushalts am gesellschaftlichen Leben nicht mehr voll gewährleistet sind. Damit wird die Verdrängungsschwelle auf Kosten der „normalen Teilhabe am öffentlichen Leben“ nach oben gedrückt.

Ein weiterer Nachteil liegt darin, dass die so definierte Grenze nur den Haushalten, deren Einkommen nahe am Durchschnittseinkommen liegt, ein nach Abzug der Warmmiete einigermaßen ausreichendes verfügbares Einkommen belässt. Damit ist die o. g. Bedingung für eine „leistbare Miete“ nicht erfüllt.

#### **4.4 Resteinkommen nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmieten**

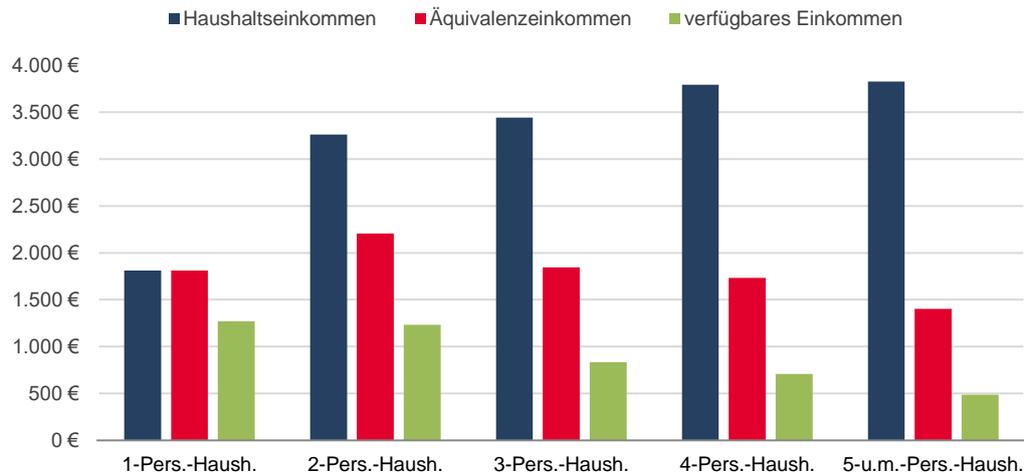
Die Leistbarkeit der Mietzahlungen an bestimmte Anteile oder Mietobergrenzen zu binden, hat das grundsätzliche Problem, dass die so definierte Grenze für Haushalte mit geringen Einkommen zu hoch ist, weil das Einkommen nach Abzug der Mietaufwendungen nicht zur „normalen Teilhabe am öffentlichen Leben“ reicht. Neben den Versuchen der Definition eines festen Anteils als Grenze gibt es daher einen grundsätzlich anderen Ansatz, die Leistbarkeit sicherzustellen. Dieser Ansatz<sup>28</sup> geht davon aus, dass Wohnkosten dann leistbar sind, wenn das restliche Einkommen für einen Mindestlebensstandard ausreicht, der als Lebensgrundlage notwendig ist. Das Resteinkommen soll aber mehr als das Lebensminimum abdecken.

Allerdings gibt es in Deutschland keine festgelegte und allgemein akzeptierte Bestimmung eines derartigen Einkommens. Die ALG II-Sätze sind als das Existenzminimum definiert und werden daher als zu gering angesehen, eine „normale Beteiligung am gesellschaftlichen Leben“ sicherzustellen. „In den sozialpolitisch geführten Debatten um ein sogenanntes Abstandsgebot von steuerfinanzierten Sozialleistungen wird von konventionellen Positionen ein Abstand von mindestens 20 % zu den geringsten Einkommen als „notwendig und sachgerecht“ angesehen.<sup>29</sup> Jedoch liegt diese Grenze faktisch nur geringfügig über dem ALG II-Satz, der von vielen Kritiker\*innen als nicht ausreichend angesehen wird. Aus diesem Grund werden von Holm im o. g. Gutachten zwei alternative Grenzen angegeben: 150 % und 200 % des ALG II-Satzes. Im Folgenden soll geprüft werden, welche Ergebnisse die Anwendung der drei Grenzen auf eine Bevölkerung wie die von Kreuzberg West hätte.

<sup>28</sup> In der Literatur wird es als ‚residual income approach‘ bezeichnet, vgl. Praum, C. 2016. Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. *dérive. Zeitschrift für Stadtforschung*, 65, S. 37-41.

<sup>29</sup> Klute, J. & Kotlenga, S. (Hrsg.). 2008. Sozial- und Arbeitsmarktpolitik nach Hartz: Fünf Jahre Hartz-Reformen: Bestandsaufnahme - Analysen – Perspektiven. Göttingen.

Abbildung 8: Verfügbares Einkommen pro Kopf nach Abzug der Warmmiete



### Berechnung der Auswirkungen des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten

Ausgehend von den drei Grenzen ALG II-Satz plus 20 %, ALG II-Satz plus 50 % und ALG II-Satz plus 100 % wird berechnet, wie viele Haushalte jeweils betroffen wären, welche Haushaltsgrößenstruktur und welche soziale Lage die betroffenen Haushalte jeweils hätten.

- *Haushaltsstruktur und soziale Lage der Haushalte unterhalb der Grenze ALG II-Satz plus 20 %*

17 % der Haushalte liegen unter der Grenze ALG II-Satz plus 20 %. Dieser Satz ist so niedrig, dass die Hälfte der Haushalte, die darunterliegen, arm ist und die andere Hälfte ein armutsnahes Einkommen hat. Überproportional betroffen sind alle Haushaltsgrößen ab drei Personen. Alleinerziehende sind fast doppelt so stark in dieser Gruppe vertreten wie im Gebietsdurchschnitt. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte entspricht dem Gebietsdurchschnitt, während die Zwei-Personen-Haushalte deutlich unterrepräsentiert sind. Dies betrifft besonders stark Paare ohne Kinder.

- *Haushaltsstruktur und soziale Lage der Haushalte unterhalb der Grenze ALG II-Satz plus 50 %*

Durch diese Ausweitung auf 50 % über dem ALG II-Satz erhöht sich der Anteil um 7 Prozentpunkte auf 24 %. Die soziale Lage dieser Gruppe ist ebenfalls fast ausschließlich durch Armut (knapp 50 %) oder durch Armutsnähe (37 %) gekennzeichnet. Ca. 13 % liegen knapp darüber.

Auch in dieser Gruppe sind die größeren Haushalte ab drei Personen überrepräsentiert und die Ein-Personen-Haushalte leicht, die Zwei-Personen-Haushalte stärker unterrepräsentiert. Die starke Betroffenheit der Alleinerziehenden entspricht dem Ergebnis der Gruppe 20 % unter dem ALG II-Satz.

- *Haushaltsstruktur und soziale Lage der Haushalte unterhalb der Grenze ALG II-Satz plus 100 %*

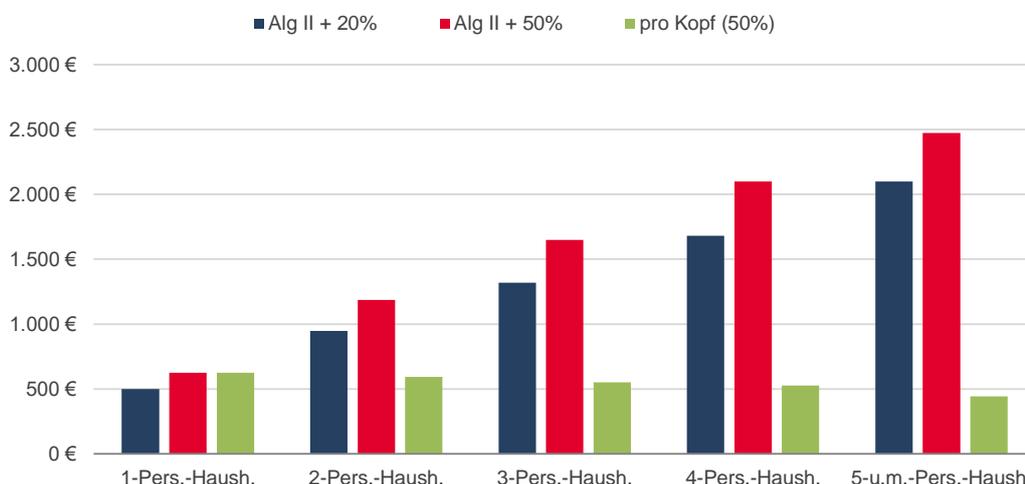
Bei einer nochmaligen Erhöhung des Auswahlrates auf das doppelte des ALG II-Satzes liegt gut ein Drittel (36 %) aller Haushalte unterhalb dieser Grenze für die Bestimmung leistbaren Wohnens. Ein Drittel dieser Gruppe ist arm, ein weiteres Drittel armutsnah und ein Drittel liegt über der armutsnahen Einkommenslage, aber unter dem Berliner Durchschnitt. Der Anteil der größeren Haushalte bleibt hoch, ebenso der der Alleinerziehenden.

Das verfügbare Einkommen wird ab dem Drei-Personen-Haushalt deutlich geringer. Große Haushalte haben im Durchschnitt kaum mehr als den ALG II-Satz.

Tabelle 21: Haushalte mit Einkommen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen

Kreuzberg West, Anteile an allen Haushalten gleicher Größe	Haushalte mit Einkommen gem. ALG II-Satz plus 20 %	Haushalte mit Einkommen gem. ALG II-Satz plus 50 %	Haushalte mit Einkommen gem. ALG II-Satz plus 100 %
alle	17 %	24 %	36 %
1 Person	39 %	36 %	34 %
2 Personen	20 %	23 %	28 %
3 Personen	16 %	16 %	17 %
4 Personen	15 %	14 %	12 %
5 und mehr Personen	10 %	12 %	9 %

Abbildung 9: Haushalts- und Pro-Kopf-Einkommen nach bestimmten Einkommensgrenzen



**Einschätzung der Eignung des Resteinkommens nach Abzug der Warmmiete als Definition leistbaren Wohnens**

Die Mängel der bisher diskutierten Definitionen leistbaren Wohnens, dass stets eine größere Gruppe an Haushalten mit niedrigen Einkommen bleibt, deren Lebensbedingungen trotz Einhaltung der Definition unzureichend bleiben, werden bei dieser Definition vermieden. Durch die Festlegung eines nicht zu unterschreitenden Resteinkommens kann die Einhaltung der Forderung nach einer normalen Teilhabe am gesellschaftlichen Leben gesichert werden. Damit wird auch die Verschiedenartigkeit unterschiedlicher Haushaltstypen berücksichtigt.

Daneben gibt es zwei gravierende Nachteile. Es existiert praktisch kein direkter Bezug zur Wohnungssituation und Miete. Praktisch wären die Bedingungen kaum über die Regelung von Mieten oder die Finanzierung von Wohnungen zu regeln, sondern müssten über die Sozialgesetzgebung und ggf. über die Steuergesetzgebung gesichert werden. Zweitens wäre für eine exakte Festlegung eine genaue empirische Erfassung des finanziellen Bedarfs für die „Teilnahme am gesellschaftlichen Leben“ Voraussetzung. Dass eine solche Vorgehensweise wiederum abhängig von politischen Grundeinstellungen und der Einschätzung des finanziell Machbaren ist, zeigt sich ja gleichermaßen bei der Festlegung der ALG-II-Sätze und der Berechnung der Sätze für die Kosten der Unterkunft (KdU-Sätze).

### Auswirkungen der Mieten nach den Bestimmungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung

Die Bereitstellungs-, Förderungs- und Vergaberichtlinien des Sozialen Wohnungsbaus erheben offiziell den Anspruch, leistbares Wohnen für den Teil der Bevölkerung mit niedrigen Einkommen zu gewährleisten. So ist es allgemein gesicherte Beschlusslage, dass mindestens 50% der Wohnungen, die im Dragonerareal errichtet werden, im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Im Folgenden soll daher untersucht werden, welche Bevölkerungsgruppen von den Förderbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus erreicht werden und wie weit die Miethöhen und die Grenzen für die Zugangsberechtigung (WBS-Grenzen) den Ansprüchen an ein leistbares Wohnen entsprechen.

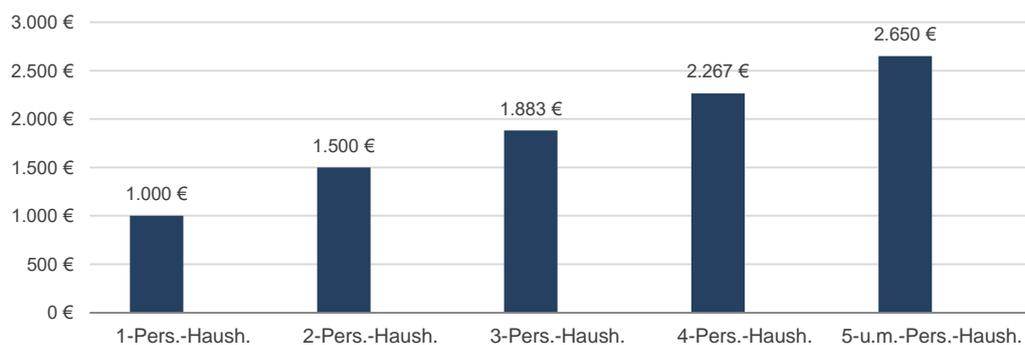
## 4.5 Miethöhen im Sozialen Wohnungsbau unter der Berücksichtigung der WBS-Grenzen

### Bedarf nach WBS-Grenzen

Welche Haushalte die Berechtigung für den Zugang in eine geförderte Wohnung haben, ist im § 9 des Wohnungsförderungsgesetzes (WoFG) auf Bundesebene festgelegt (vgl. Abb. 10). Die genaueren Bestimmungen und die Festlegung der Miethöhen erfolgen auf Landesebene (zum Förderprogramm des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin siehe Kap. 4.6). Die wichtigsten Grenzen in Berlin sind:

- Bis zu 100 % der in § 9 WoFG genannten Einkommensgrenzen besteht der Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein (WBS) mit Dringlichkeit. Die Fördermiete bei Neubau einer Sozialwohnung für diese Berechtigten beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Im Einkommensbereich von 100 % bis zu 140 % WoFG beträgt die Fördermiete ebenfalls 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- Im Einkommensbereich von 140 % bis zu 180 % WoFG beträgt die Fördermiete bei Einzug in eine neu erstellte Sozialwohnung 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Abbildung 10: Einkommen für WBS (100 %) nach Haushaltsgrößen



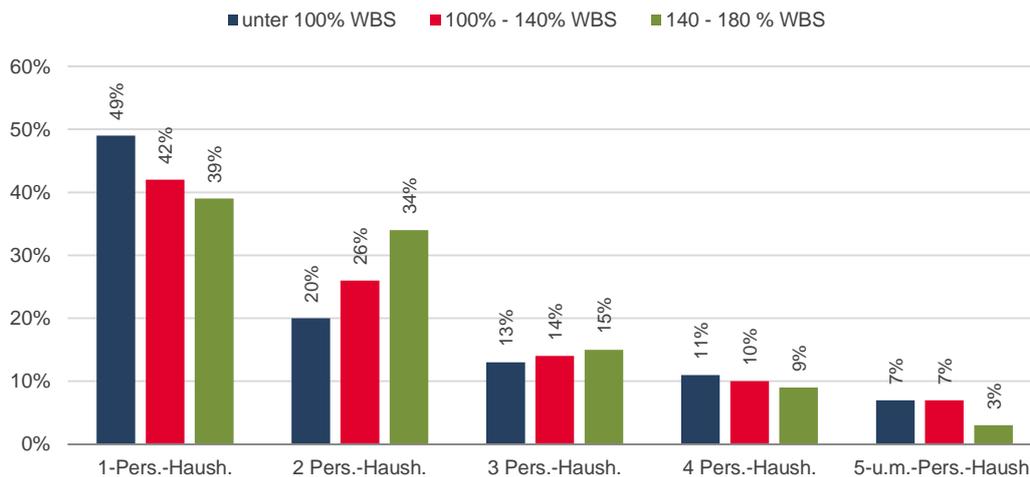
### Auswirkungen der Bestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus auf die Bevölkerung in Kreuzberg West

WBS bis 100 %: 16 % aller Haushalte in Kreuzberg West haben ein Einkommensniveau unterhalb der im WoFG genannten Einkommensgrenzen (100 %). Zwischen den Einkommensgrenzen 100 % und 140 % liegen weitere 19 % der Haushalte, und nochmals 19 % zwischen 140 % und 180 %. Insgesamt 55 % der Haushalte erfüllen damit die Voraussetzungen für den Zugang zum Sozialen Wohnungsbau.

In die drei definierten Einkommensbereiche fallen allerdings die Haushalte nach Personenzahl sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 11). Im Bereich unter 100 % sind überdurchschnittlich Ein-Personen-Haushalte und die Haushaltsgrößen ab vier Personen vertreten. Zwei-Personen-Haushalte sind weit unterdurchschnittlich, Drei-Personen-Haushalte leicht unterdurchschnittlich vertreten.

Im Übergang zu den beiden anderen Einkommensbereichen sinken die Anteile der Einpersonenhaushalte und die der größeren Haushalte, während die der Zwei-Personen-Haushalte deutlich ansteigen. In der Gesamtheit der Zugangsberechtigten unter 180 % sind die Ein-Personen-Haushalte und die Haushalte ab fünf Personen überrepräsentiert, die der Zwei-Personen-Haushalte deutlich unterrepräsentiert, und die Drei- und Vier-Personen-Haushalte haben ähnliche Anteile wie in der Grundgesamtheit aller Haushalte in Kreuzberg West.

Abbildung 11: Haushaltsgößen der Mieterhaushalte nach WBS-Grenzen



Bei der Betrachtung der sozialen Struktur der drei Einkommensbereiche zeigt sich, dass Haushalte unter 100 % ein sehr geringes Einkommensniveau haben. Zwei Drittel sind arm, der Rest hat eine armutsnahe Einkommenslage.

Der Anteil der Arbeitslosen ist sehr hoch, der der Rentner\*innen erhöht, während nur ein knappes Drittel Erwerbspersonen sind, also über Einkommen aus Erwerbstätigkeit verfügen.

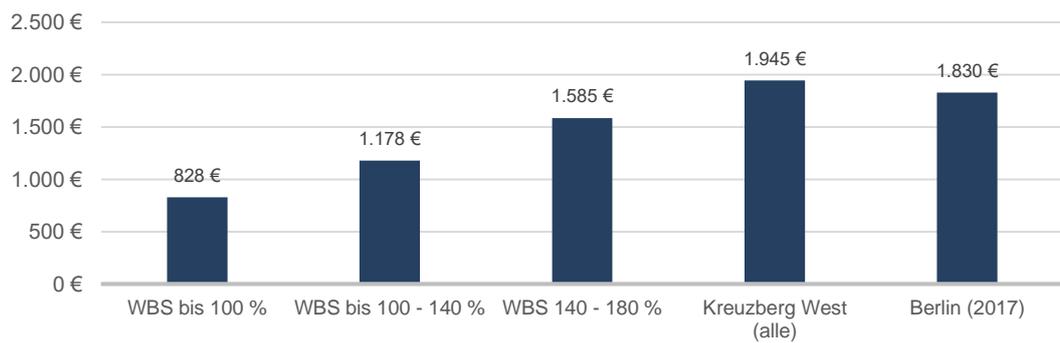
Sie nutzen mit 30,2 m<sup>2</sup> pro Person deutlich weniger Wohnfläche als im Durchschnitt (39,8 m<sup>2</sup> pro Person). Ein Fünftel der Haushalte bzw. zwei Fünftel aller Mehr-Personen-Haushalte leben überbelegt. Die durchschnittliche Warmmietenbelastung beträgt bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,56 €/m<sup>2</sup> knapp 50 %. Das zeigt, dass eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup>, wie sie im Sozialen Wohnungsbau gefördert wird, für viele dieser Haushalte bereits deutlich zu hoch ist.

Auch die Haushalte zwischen 100 % und 140 % haben ein geringes Einkommensniveau. 55 % sind armutsnah. Unter ihnen sind deutlich überproportional Arbeitslose und unterdurchschnittlich Erwerbspersonen. Die Wohnverhältnisse sind deutlich schlechter als im Durchschnitt. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 33,1 m<sup>2</sup> pro Person, die Überbelegung 16 % und die Warmmietenbelastung 35 %.

Haushalte mit einer Einkommenslage zwischen 140 % und 180 % haben ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau. Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit entsprechen aber weitgehend dem Gebietsdurchschnitt.

Die Wohnverhältnisse entsprechen fast dem Gebietsdurchschnitt. Sie nutzen 37,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person und haben eine Warmmietenbelastung von 30 %.

Abbildung 12: Äquivalenzeinkommen nach WBS-Einkommensbereich



### Einschätzung der Eignung der Förderbestimmungen des Sozialen Wohnungsbaus als Definition leistbaren Wohnens

Insgesamt bieten die Förderbedingungen des Sozialen Wohnungsbaus für die Haushalte zwischen 100 % und 180 % knapp leistbare bis leistbare Mietkonditionen. Schwierigkeiten hat allerdings die Einkommensgruppe unter 100 %. Sie wird zum großen Teil auf zusätzliche Förderungen nach SGB II bzw. SGB VII zurückgreifen müssen. Erfahrungsgemäß wird dies aber nicht allen möglich sein, weil sie nicht antragsberechtigt sind, vorhandene Ersparnisse noch aufgebraucht werden müssen o. Ä. Auch die jährlichen Mietsteigerungen werden erhebliche Probleme machen. Zum Zeitpunkt des Erstbezugs decken die KdU-Sätze die Mietförderungen im Sozialen Wohnungsbau nach den jetzt geltenden Bestimmungen noch ab. Bei den automatischen Mietsteigerungen besteht aber die Gefahr, dass die KdU-Sätze überschritten werden, wenn diese nicht im gleichen Maße erhöht werden.

### 4.6 Förderprogramm Sozialer Wohnungsbau

Ein zentrales Instrument zur Schaffung von „preisgünstigem Wohnraum im Mietwohnungsbau“ ist das Berliner Wohnungsbauförderprogramm. Auftragsgemäß sind die Bestimmung des leistbaren Wohnens auf den öffentlich geförderten Wohnungsneubau (WFB 2018) zu beziehen und werden deshalb im Folgenden näher betrachtet.

Seit Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 erfolgten mehrere Modifikationen des Programms. Sie spiegeln die Bemühungen wider, der dramatischen Versorgungslücke bei leistbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu begegnen. Mit dem aktuellen Wohnungsbauförderprogramm WFB 2018<sup>30</sup> soll durch erhöhte Förderbeträge und die Einführung eines zweiten Fördermodells die Inanspruchnahme für Vorhabenträger attraktiver gemacht werden. Begleitend wurden längere Bindungszeiten für geförderte Wohnungen eingeführt.

Konkrete Änderungen ab 2018 sind u.a. die Verlängerung des Bindungszeitraums von 20 auf 30 Jahre, die Erhöhung des möglichen Förderdarlehensbetrags je Wohnung auf 91.000 € (zuvor 64.000 €) und die Einführung eines neuen Fördermodells (Fördermodell 2) für Haushalte mit einem mittleren Einkommen. Bei dieser Zielgruppe können die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG nun bis zu 80 % überschritten werden.

Mit dieser Neufassung des Förderprogramms werden die Eckpunkte für förderfähigen Wohnungsbau hinsichtlich Wohnungsstruktur, Miethöhen, Wohnungsberechtigten und Bindungsdauer definiert.

<sup>30</sup> Die seit 2018 geltenden Förderbestimmungen enthalten als wesentliche Änderungen zu den 2014 eingeführten Neubauförderungen und zu der in 2015 überarbeiteten Fassung: Verlängerung des Bindungszeitraums von 20 auf 30 Jahre, Erhöhung der Kappungsgrenze des Förderdarlehens um knapp ein Drittel, Wegfall der einkommensorientierten Zuschüsse (EOZ), Einführung eines Fördermodell 2 für Haushalte mit mittlerem Einkommen WBS 180 %.

### Förderbeträge und Anteile von Sozialwohnungen gemäß Förderbestimmungen

Die Fördermodelle 1 und 2 unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der möglichen Förderumfänge.

- In Fördermodell 1 wird ein zinsloses Baudarlehen in Höhe von max. 1.300 €/m<sup>2</sup> (bei max. 91.000 € pro geförderter Wohnung) mit einem Tilgungszuschuss von 25 % der ursprünglichen Darlehenssumme gewährt. Die Mindesttilgung beträgt 1 % p.a.
- In Fördermodell 2 wird ein zinsloses Baudarlehen in Höhe von max. 1.000 € / m<sup>2</sup> (bei max. 70.000 € pro geförderter Wohnung) ohne Tilgungszuschuss gewährt. Die Mindesttilgung beträgt ebenfalls 1 % p.a.

Zudem regelt WBF 2018 den Anteil der nach den beiden Modellvarianten förderfähigen Wohnungen innerhalb eines Neubauvorhabens.

Für die Inanspruchnahme der Förderung gilt (so wie bereits beim „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“), dass der Anteil von belegungs- und mietengebundenen Wohnungen mindestens 30 % beträgt. Die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich darüber hinaus seit Frühjahr 2017 im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ auf eine Quote von mindestens 50 % gebundenen Wohnraums.

Es wird außerdem angestrebt, dass bei Vorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten der Anteil gemäß Fördermodell 1 nicht höher als 50 % liegt.

Der Anteil von Wohnungen im mittleren Preissegment, also nach Förderalternative 2, ist auf 20 % begrenzt. Die Förderalternative 2 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn mindestens 30 % der Wohnungen in einem Vorhaben nach der Förderalternative 1 erstellt werden.

### Einstiegsnettokaltmieten, Mietentwicklung und Bindungsdauer

- Bei Wohnungen, die nach der Förderalternative 1 erstellt werden, zahlen Haushalte mit einem Einkommen, das bis zu 140 % der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG beträgt (WBS 140 %), eine anfängliche Nettokaltmiete von monatlich 6,50 €/m<sup>2</sup>.
- In der Förderalternative 2 zahlen Haushalte mit einem Einkommen, das zwischen 140 % und 180 % der Bundeseinkommensgrenze für WBS liegt, im 1. Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnung eine monatliche Miete von 8,- €/m<sup>2</sup> nettokalt.

Die monatlichen Nettokaltmieten erhöhen sich sowohl in Fördermodell 1 als auch in Fördermodell 2 alle zwei Jahre um 0,20 €/m<sup>2</sup>. Die Dauer der Bindung ist für beide Förderalternativen gleich geregelt. Sie beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Neubauvorhabens.

### Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS 140 % und WBS 180 %)

Derzeit hat gut die Hälfte<sup>31</sup> aller Berliner Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein mit erhöhten Berliner Einkommensgrenzen (WBS 140 %). Haushalte mit diesem WBS sind berechtigt, eine Sozialwohnung nach Förderalternative 1 der WFB 2018 zu beziehen.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Laut Berliner Mieterverein sind es 55 %. (vgl. Berliner Zeitung. 2018. Sozialwohnungen Warum ein WBS bei der Wohnungssuche nicht mehr hilft. Artikel vom 05.02.2018).

<sup>32</sup> Das anrechenbare Einkommen für die WBS-Berechtigung ist ausgehend vom Jahresbruttoeinkommen abzgl. Werbungskosten und Abschlägen bis zu 30 % je nach Erwerbssituation und Zahlung von Beiträgen zur Sozialversicherung zu ermitteln. Bestimmte Freibeträge und Kinderzuschläge werden gewährt.

Tabelle 22: Haushaltsnettoeinkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein<sup>33</sup>

	Grenzwerte Haush.- Nettoeinkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG	Berliner Haush.- Nettoeinkommens- grenzen bei WBS 140 % <sup>34</sup>	Berliner Haush.- Nettoeinkommens- grenzen bei WBS 180 %
1 Person	12.000 € / J.	16.800 € / J.	21.600 € / J.
2 Personen	18.000 € / J.	25.200 € / J.	32.400 € / J.
3 Personen (2 Erwachsene und 1 Kind)	22.600 € / J.	31.632 € / J.	40.680 € / J.
4 Personen (2 Erwachsene und 2 Kinder)	26.700 € / J.	37.380 € / J.	48.060 € / J.
5 Personen (2 Erwachsene und 3 Kinder)	30.800 € / J.	43.120 € / J.	55.400 € / J.

### Wohnungsgrößenstruktur (Standard)

Das Förderprogramm definiert ebenfalls den Größenmix der förderfähigen Wohnungen. Der Anteil von kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern soll mindestens ein Drittel betragen.

Die maximal geförderten Wohnflächen betragen ohne Balkone, Loggien und Terrassen unabhängig von den Fördermodellen:

Tabelle 23: Wohnungsgrößen nach WFB 2018

Personen im Haushalt	Wohnungsgröße	Wohnfläche
1 Person	1 Raum	40 m <sup>2</sup>
2 Personen	2 Räume	54 m <sup>2</sup>
3 Personen	3 Räume	70 m <sup>2</sup>
4 Personen	4 Räume	82 m <sup>2</sup>
5 Personen	5 Räume	93 m <sup>2</sup>

Bei größeren Wohnungen erhöht sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um 11 m<sup>2</sup>.

### Wohnungsgrößenstruktur (andere Wohnungstypen)

Bei gemeinschaftlichen Wohnformen besteht die Möglichkeit, die individuell nutzbare Fläche zugunsten der Gemeinschaftsflächen zu reduzieren. Die Wohnflächengrenzen können im begründeten Fall um max. 5 % überschritten werden.

Zur Schaffung von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen können die Wohnflächengrenzen um 4 m<sup>2</sup> überschritten werden. Für rollstuhlgerechte Wohnungen können von den Wohnflächengrenzwerten abweichende Wohnflächen gefördert werden.

### Sozialer Wohnungsbau und Transferleistungsbezug

Mit Anpassung der Richtlinien für die „Kosten für Unterkunft“ (KdU) in 2017 und durch die Wohnflächenobergrenzen von Sozialwohnungen<sup>35</sup> ist derzeit für Transferleistungsbezieher\*innen der

<sup>33</sup> Einkommensgrenzen beziehen sich nur auf Arbeitnehmerhaushalte, die Steuern und alle SV-Beträge zahlen, und berücksichtigen nicht die Kinderfreibeträge von + 700 €/Kind

<sup>34</sup> In Berlin haben Haushalte Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, wenn ihr Einkommen nicht mehr als 140 % der Einkommensgrenzen gem. § 9 Abs. 2 WoFG beträgt.

<sup>35</sup> Die zulässigen Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> bei Transferleistungsbezug liegen z.T. deutlich unter den Nettokaltmieten bei geförderten Neubauwohnungen zu 6,50 €/m<sup>2</sup>. Durch die geringeren Wohnflächen der Sozialwohnungen ergibt sich aber eine Passfähigkeit zwischen den maximalen Nettokaltmieten für Bedarfsgemeinschaften und den Sozialwohnungsbaumieten.

Bezug von neu erstellten Sozialwohnungen nach Fördermodell 1 über alle Wohnungsgrößenklassen möglich.

**Tabelle 24: Wohnkostenrichtwerte für Bedarfsgemeinschaften und Nettokaltmieten in geförderten Neubauwohnungen nach Fördermodell 1**

	Wohnflächen- obergrenze bei geförderten Wohnungen	Nettokaltmiete bei 6,50 €/m <sup>2</sup> gemäß Fördermodell 1 (WBS 140 %)	für Bedarfs- gemeinschaften „angemessene“ Nettokaltmiete	Nettokaltmiete gemäß Fördermodell 1 mit der ersten Mieterhöhung
<b>1 Person</b>	40 m <sup>2</sup>	260,00 €	323,00 €	268,00 €
<b>2 Personen</b>	54 m <sup>2</sup>	351,00 €	375,00 €	361,80 €
<b>3 Personen</b>	70 m <sup>2</sup>	455,00 €	475,20 €	469,00 €
<b>4 Personen</b>	82 m <sup>2</sup>	533,00 €	534,60 €	549,40 €
<b>5 Personen</b>	93 m <sup>2</sup>	604,50 €	630,36 €	623,10 €
<b>jede weitere Person</b>	+11 m <sup>2</sup>	+71,50 €	+74,16 €	+73,70 €

Allerdings wird bei Betrachtung der vorgesehenen Mietentwicklung bei geförderten Neubauwohnungen deutlich, dass bereits mit der ersten Mieterhöhung (alle zwei Jahre um monatlich 0,20 €/m<sup>2</sup>, siehe oben) für alle Haushalte ab drei Personen die Sozialwohnungsmieten durch die „Kosten der Unterkunft“ nur noch knapp abgedeckt werden.

Bei Haushalten mit vier Personen werden die nach den Richtlinien der KdU für Bedarfsgemeinschaften zulässigen Nettokaltmieten sogar bereits bei der ersten Mieterhöhung überschritten.

#### **Mieten- und Belegungsbindungen für Neubauwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU)**

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung 2017 „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sind die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, in ihren Wohnungsneubauvorhaben mindestens 50 % Sozialwohnungen nach den geltenden WFB zu errichten, d.h. mit den jeweils geltenden Mietpreis- und Belegungsbindungen. Für die nichtgeförderten Neubauwohnungen ist eine monatliche Nettokaltmiete festgelegt, die durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup> liegt.

Für die Belegung der geförderten Neubauwohnungen gelten die WBS-Förderbestimmungen. Es gelten aber nicht die bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen vorgeschriebenen Quoten für die besonderen Bedarfsgruppen. Gemäß dem Versorgungsauftrag der LWU sind 60 % der jährlich wiedervermieteten Bestandswohnungen an Haushalte mit WBS zu vergeben und davon 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen, d.h. 15 % der jährlich vermietbaren Wohnungen. Der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen umfasst Transferleistungsbeziehende, Studierende, Betreutes Wohnen, Geflüchtete und Obdachlose.

#### **4.7 Zwischenfazit: Leistbare Wohnungen für Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen**

Die Analysen der Vorgehensweisen und Auswirkungen verschiedener Bestimmungsmethoden für leistbares Wohnen zeigen, dass es eine allgemein verbindliche Berechnungsweise zur Ermittlung leistbaren Wohnens nicht gibt. Eine Methode, die quasi wissenschaftlich eine Leistbarkeitsgrenze berechnet, ist nicht denkbar, weil in allen Fällen politische und individuelle Wertungen in die

Bestimmungsmethodik einfließen. Dennoch sind die Analysen wertvoll, weil sie zum einen die Stärken und Schwächen der einzelnen Bestimmungsmethoden herausarbeiten und zum anderen anhand der Überschneidungen der Ergebnisse der verschiedenen Methoden die Kernbereiche der Probleme bei der Wohnungsversorgung besonders deutlich aufgezeigt werden.

### **Qualitäten und Schwächen**

Insgesamt gute Voraussetzungen bieten die Festlegung eines Resteinkommens und die Bestimmung der 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. Der Vorteil der Vorgehensweise nach WoFG ist die unmittelbare Umsetzungsmöglichkeit. Der Nachteil sind die starren Grenzen.

### **Gemeinsamkeiten**

Trotz aller Unterschiede im Einzelnen zeigen die analysierten Methoden eine Reihe von Gemeinsamkeiten, die die besonderen Probleme einzelner Gruppen bei der Wohnungsversorgung herausstellen.

Das eindeutigste Ergebnis ist die besondere Problematik der großen Haushalte ab vier Personen, eine finanziell leistbare und räumlich ausreichende Wohnung zu finden. Nach allen Bestimmungsmethoden gehören die großen Haushalte überproportional zu denjenigen, die die Leistbarkeitsgrenzen überschreiten. Zudem verschärft das Problem der Überbelegung die schwierige Situation der großen Haushalte weiter. Dies zeigt, dass das Problem der großen Haushalte die in Relation zu ihren Einkommen zu hohen Mieten sind und nicht primär der Mangel an großen Wohnungen im Wohnungsbestand. Neben der Miethöhe ist auch die fehlende Verfügbarkeit von großen Wohnungen ein Problem. So gibt es etwas mehr große Wohnungen als große Haushalte. Diese Wohnungen werden aber überwiegend von kleineren Haushalten besetzt.

Neben großen Haushalten sind ebenfalls Alleinerziehende besonders von hohen Mietbelastungen betroffen, da unter ihnen die Einkommensarmut überproportional hoch ist. Je nach Berechnungsmethode sind Ein-Personen-Haushalte in unterschiedlich hohem Maße von einer unzureichenden Wohnraumversorgung gemessen an der Mietbelastung betroffen. Orientiert an den Berliner WBS-Grenzen sind Ein-Personen-Haushalte überproportional auf eine soziale Wohnraumversorgung angewiesen. In anderen obigen Berechnungen entspricht ihr Anteil dem aller Haushalte in Kreuzberg West. Lediglich bei der Berechnung der Verdrängungsschwellen ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte deutlich unterdurchschnittlich.

Das Problem bei den Ein-Personen-Haushalte wird durch den Mangel an kleineren Wohnungen verschärft. Wohnungen mit einem Zimmer oder mit eineinhalb Zimmern gibt es nur halb so viele wie Ein-Personen-Haushalte.

### **Abschätzung der Versorgungslücken im Hinblick auf die Wohnungsgrößenstruktur**

Auf Seiten der Wohnungsgrößenstruktur zeigen sich große Lücken bei den kleinen Wohnungen mit einem bis eineinhalb Zimmern. Hier stehen 39 % der Haushalte nur 18 % der Wohnungen gegenüber. Dadurch müssen viele Ein-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen eine größere Wohnung anmieten, die ihre Mietzahlungsfähigkeit übersteigt.

Die Knappheit setzt sich in der nächsten Größenklasse der 2- bis 2,5-Zimmerwohnungen dadurch fort, dass sich kleinere Haushalte in diesem Angebotsbereich versorgen müssen. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte stellen 71 % der Nachfragenden. Dem stehen aber nur 51 % Wohnungen bis zweieinhalb Zimmern gegenüber.

Im Bereich der drei bis 4,5 Zimmerwohnungen gibt es quantitativ ein deutliches Überangebot bei der Gegenüberstellung zu Haushalten mit der entsprechenden Personenzahl, das aber von kleineren Haushalten aufgefüllt werden muss, die keine kleinere Wohnung finden konnten bzw. die sich eine größere Wohnung leisten können und wollen.

Am anderen Ende der Skala der Wohnungsgrößen, bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, besteht rechnerisch zwar ein leichtes Überangebot von 6 % der Wohnungen gegenüber 5 % der großen Haushalte. Dies reicht aber bei weitem nicht aus, weil kleinere Haushalte bis drei Personen mit überdurchschnittlichem Einkommen in diesen Wohnungen leben.

**Tabelle 25: Gegenüberstellung von Haushalten und geeigneten Wohnungsgrößen**

<i>Kreuzberg West</i>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen
<b>Anteil der Haushalte</b>	39 %	32 %	14 %	9 %	5 %
<b>Anzahl der Wohnräume</b>	bis 1,5	2 - 2,5	3 - 3,5	4 - 4,5	ab 5
<b>Anteil an Wohnungen</b>	18 %	33 %	32 %	16 %	6 %

**Abschätzung der Versorgungslücken auf Basis der Definitionen leistbaren Wohnens**

Wie dargestellt, weisen die Bestimmungsmethoden für leistbares Wohnen keine einheitlichen Ergebnisse auf. Zudem ist keine dieser Bestimmungsmethoden gegenüber den anderen eindeutig vorzuziehen. Gleichzeitig gibt es zwischen ihnen deutliche Übereinstimmungen, wie die bei der Betonung der Probleme der großen Haushalte und partiell der Ein-Personen-Haushalte. Daher wird eine durchschnittliche Betrachtungsweise gewählt, in der aus allen verschiedenen Versorgungslücken ein Durchschnitt berechnet wird, um die Größenordnungen der Versorgungslücken in Kreuzberg West als Ausgangspunkt für einen Wohnungsschlüssel für die Bebauung des Dragonerareals zu bestimmen.

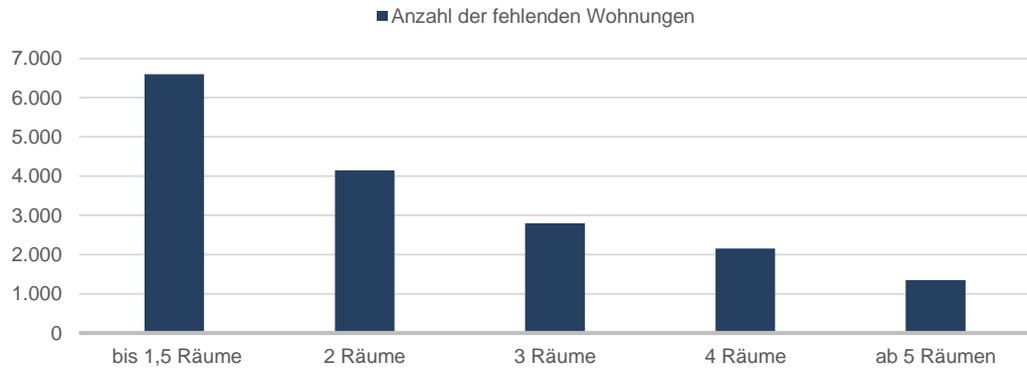
Insgesamt ist bei ca. einem Drittel der Haushalte in Kreuzberg West davon auszugehen, dass sie in Wohnungen leben, deren Miete ihre finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Berechnet auf ca. 51.000 Haushalte und Wohnungen sind das etwa 17.000 Haushalte, für die die Versorgungslücke einer leistbaren Wohnung besteht.

**Tabelle 26: Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen**

<i>Kreuzberg West</i>	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen
<b>Anteil der Haushalte</b>	39 %	25 %	15 %	13 %	8 %
<b>Anzahl der Wohnräume</b>	bis 1,5	2 - 2,5	3 - 3,5	4 - 4,5	ab 5
<b>Anzahl an fehlenden Wohnungen</b>	6.600	4.150	2.800	2.150	1.350

Aufgeteilt auf die betroffenen Haushaltsgrößen ergibt sich daran ein Anteil von 40 % für Ein-Personen-Haushalte, 25 % für Zwei-Personen-Haushalte, 15 % für Drei-Personen-Haushalte, 13 % für Vier-Personen-Haushalte und 8 % für Haushalte ab fünf Personen.

Abbildung 13: Versorgungslücken an leistbaren Wohnungen





Banner, Mietendemo 2019

## 5. Ergebnisse der qualitativen Untersuchung

### 5.1 Methodisches Vorgehen

Ergänzend zu der quantitativen Analyse der Sozialstruktur und der Wohnraumversorgung in Kreuzberg West erfolgte eine qualitative Analyse aktueller Defizite einer Sozialen Wohnraumversorgung aus Sicht von Bewohner\*innen, sozialer Einrichtungen und Wohnungsmarktextpert\*innen sowie ihrer Vorstellungen und Wünsche zum geplanten Wohnungsneubau und zur Entwicklung des Dragonerareals. Dazu wurden explorative leitfadengestützte Interviews geführt.

Gesprächspartner\*innen waren Bewohner\*innen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, Vertreter\*innen sozialer Träger von Bedarfsgruppen, die derzeit am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sowie Initiativen und Expert\*innen im Bereich Wohnen und Wohnraumversorgung.

Die Gesprächsleitfäden für die insgesamt 21 Interviews wurden jeweils an die spezifischen Themen mit den Interviewpartner\*innen angepasst. Mit dem Einverständnis der Interviewten wurden die durchschnittlich einstündigen Gespräche aufgezeichnet und protokolliert sowie durch eine qualitative Inhaltsanalyse anhand einer Kodierung entlang von analyserelevanten Indikatoren ausgewertet.<sup>36</sup> Die Interviews erfolgten zwischen Dezember 2018 und Februar 2019.

### 5.2 Vorstellung der Interviewten

Die Auswahl der Interviewten und die Themenfelder der Interviewleitfäden wurden mit der AG Wohnen und Soziales abgestimmt. Nachfolgend werden die Gesprächspartner\*innen kurz vorgestellt.

#### Hilfsreinrichtungen und Initiativen

Institution	Gesprächspartner*in	Erläuterung
Ambulante Dienste e.V.	Uta Wehde, <i>Geschäftsführerin</i>	Der Verein bietet Unterstützung für Menschen mit körperlichen Behinderungen und ermöglicht ihnen, mit persönlicher Assistenz ein selbstbestimmtes Leben zu führen.
ASL e.V. Arbeitsgemeinschaft für selbstbestimmtes Leben schwerstbehinderter Menschen	Brigit Stenger, <i>Mitarbeiterin</i>	Der Verein unterstützt schwerstbehinderte Menschen in der Organisation persönlicher Assistenz. ASL e.V. zeichnet sich dadurch aus, dass er Assistenznehmer*innen unterstützt, direkt als Arbeitgeber*innen für ihre Assistenzkraft zu agieren.
Wildwasser e.V.	Irina Stolz und Dorothea Zimmermann <i>Geschäftsführerinnen</i>	Wildwasser e.V. setzt sich gegen den sexuellen Missbrauch an Mädchen und Frauen ein. Ein Kernbestandteil der Arbeit des Trägers ist die Bereitstellung von Wohnraum für die Betroffenen. Nachdem der räumliche Schwerpunkt lange auf dem Ortsteil Kreuzberg lag, musste der Standort inzwischen aufgegeben werden.
Netzwerk „Für mehr Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg“	Markus Runge, <i>Koordinator</i>	Das Netzwerk wurde 2013 u.a. durch Markus Runge, Mitarbeiter des Nachbarschaftshauses Urbanstraße, initiiert. Ziel des Zusammenschlusses ist die Förderung sozialer und kultureller Teilhabe von Kreuzberger*innen höheren Alters sowie die Vernetzung von Bewohner*innen und Institutionen.

<sup>36</sup> vgl. Mayring, P. 2016. Einführung in die Qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 6 Auflage. Weinheim und Basel. S. 89 ff.; 114 ff.

<b>Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin e.V.</b>		Der Paritätische Berlin agiert als Spitzen- und Dachverband für Organisationen, Einrichtungen und Gruppierungen im Sozial- und Gesundheitsbereich.
Referat für <b>Menschen mit Behinderungen</b>	Ulrike Pohl, <i>Fachreferentin</i>	Das Referat agiert als Interessenvertretung von Menschen mit Behinderungen und zuständigen Trägern. Derzeit zählt der Bereich mehr als 120 Organisationen.
Referat für <b>Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte</b>	Daniela Radlbeck, <i>Fachreferentin</i>	Im Jahre 2018 richtete der Verband ein eigenständiges Referat für den Bereich der Obdach- und Wohnungslosenhilfe, um der wachsenden Problematik der Wohnungsnot begegnen zu können. Derzeit zählt der Bereich 39 Träger.
Referat für <b>Migration</b>	Holger Spöhr, <i>Fachreferent</i>	Das Referat für Migration des Paritätischen Berlins ist in der Interessenvertretung sowohl für Einrichtungen im Feld der Migration als auch Flucht tätig. Der Bereich zählt über 100 Träger, 16 engagieren sich im Aufgabenfeld der Unterbringung Geflüchteter.
<b>Kotti &amp; Co Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor</b>	Dr. Ulrike Hamann, <i>Gründungsmitglied, Wissenschaftliche Mitarbeiterin Humboldt-Universität zu Berlin</i>	Die Mietergemeinschaft Kotti & Co vertritt Bewohner*innen am Kottbusser Tor und setzt sich kritisch mit dem Sozialen Wohnungsbau auseinander. Das Gebiet des Kottbusser Tors zählt zu den ärmsten Quartieren Berlins. 80 % der Bewohner*innen haben einen migrantischen Hintergrund.
<b>Kreuzberger Wohnverwandtschaften</b>	Heike Braun und Angela Brown, <i>Mitglieder</i>	Die Gruppe besteht aus 15 Personen im Alter der zweiten Lebenshälfte, die überwiegend in der Tempelhofer Vorstadt verwurzelt sind. Aufgrund veränderter Lebensverhältnisse und steigender Mieten fürchten die Mitglieder, künftig nicht mehr in Kreuzberg leben zu können. Sie beabsichtigen deshalb ein solidarisches, generationenverbindendes Wohnprojekt im Ortsteil.

### Wohnungsmarktextpert\*innen

Institution	Gesprächspartner*in	Erläuterung
<b>Berliner Mieterverein e.V.</b>	Reiner Wild, <i>Geschäftsführer</i>	Der Verein zählt mit über 170.000 Mitgliedern zu den wichtigsten Mieterorganisationen in Berlin.
<b>Wohnraumversorgung Berlin AöR. (WVB)</b>	Jan Kuhnert, <i>Vorstandsmitglied</i>	Die WVB hat als Aufsichtsbehörde die Aufgabe, im Kontext des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins Leitlinien für diese zu entwickeln und zu evaluieren sowie die Mieterräte der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in ihrer Mitbestimmung zu unterstützen.
<b>Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg</b>	Eckhard Sagitza <i>Leiter</i>	Das Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist als Bürgerdienst unter anderem für die Bearbeitung von Anträgen auf Wohngeld oder auf Wohnberechtigungsscheine zuständig. Außerdem gehört die Aufsicht über mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum zu den Aufgaben des Wohnungsamts.
<b>Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)</b>	<i>Mitarbeiter*innen</i>	Die WBM ist eines der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Mit ca. 30.000 Wohnungen ist sie die größte Immobilienverwaltung in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Die WBM ist mit dem Bau eines Großteils der Wohnungen auf dem Dragonerareal beauftragt.

<b>Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG</b>	Ulf Heitmann, <i>Vorstandsmitglied</i>	Die Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe ist Eigentümerin von rund 700 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Berlin und Brandenburg. Im Jahr 2000 gegründet, steht sie für eine langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Dem Prinzip der Genossenschaften entsprechend, ist die Bremer Höhe nicht profitorientiert ausgerichtet und wird weitgehend durch die Mitglieder selbstverwaltet.
<b>Berliner Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“</b>	Dr. Christiane Droste, <i>Koordinatorin</i>	Die Fachstelle wird gefördert von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung sowie der Landesstelle für Gleichbehandlung - gegen Diskriminierung (LADS). Die Aufgaben der Fachstelle umfassen die Beratung und Begleitung von Personen, die von Diskriminierung betroffen sind, die Unterstützung und Vernetzung unterschiedlicher Akteur*innen sowie Dokumentationen und Öffentlichkeitsarbeit.

### Private Haushalte

Für die Interviews wurden Haushalte unterschiedlicher Struktur, Größe und Herkunft ausgewählt: eine alleinerziehende Mutter, drei Familien mit Kindern, ein Künstler\*innen-Ehepaar mit Kind, ein Rentner\*innen-Ehepaar und eine Studierende. Sie alle wohnen oder wohnten in der Tempelhofer Vorstadt oder Südlichen Friedrichstadt. Als Teil relevanter, unterschiedlicher sozialer Gruppen erweitern sie die Betrachtung des Wohnungsmarkts in dieser Studie um ihre jeweilige persönliche Perspektive bzw. um ihre Erfahrungen bei der Suche nach Wohnraum.

Den Anforderungen der Studie entsprechend lag ein besonderer Fokus auf Familien sowie auf einkommensarmen Haushalten. Sie wurden um eine Familie mit mittlerem Einkommen ergänzt. Eine der Familien hat einen migrantischen Hintergrund.

Befragte, Haushalt	Wohnsituation
<b>Alleinerziehende</b>	Die alleinerziehende Mutter ist 51 Jahre alt. Ihre Vier-Zimmer-Wohnung im Chamissokiez hat sie sich über zwölf Jahre lang mit ihrem inzwischen 17-jährigen Sohn und einer ebenfalls alleinerziehenden Bekannten mit Kind geteilt. In dieser Zeit hat die Interviewte das Durchgangszimmer bewohnt, durch das auch immer der Sohn gehen musste. Die Wohngemeinschaft war ein Kompromiss, damit der Sohn nach der Trennung der Eltern in seiner gewohnten Umgebung bleiben konnte. Seit dem Auszug der Bekannten und deren Kind kann sich die Interviewte die Miete nur durch eine 45-h-Arbeitswoche leisten. In der Vergangenheit ist sie teils drei Jobs parallel nachgegangen, um ihre Lebenshaltungskosten ohne staatliche Hilfe aufbringen zu können.
<b>Familie, zwei Kinder</b>	Die Familie hat zwei Kinder im Alter von fünf und 19 Jahren. Die Eltern haben einen migrantischen Hintergrund, leben aber seit ihrer Geburt in Kreuzberg. Ihre Drei-Zimmer-Wohnung in der Südlichen Friedrichstadt ist aufgrund der langen Wohndauer zwar finanzierbar, jedoch deutlich zu klein. Das jüngere Kind hat kein eigenes Zimmer und muss sich deshalb das Schlafzimmer mit den Eltern teilen. Ebenfalls fehlt ein Bürobereich für die Mutter, welche teils im Homeoffice arbeitet. Die Familie ist seit geraumer Zeit auf der Suche nach einer größeren Wohnung.
<b>junge Familie, zwei Kinder</b>	Die Familie hat zwei Kinder im Alter von sieben Monaten und drei Jahren. Die Wohnung der Familie im Graefekiez hat zwar vier Zimmer, diese sind aber recht klein. Die Familie würde gerne eine größere Wohnung beziehen, findet allerdings auch als Akademikerhaushalt keine für sie leistbare Alternative in Kreuzberg.
<b>kinderreiche Familie, sechs Kinder</b>	Die Familie hat sechs Kinder im Alter von fast einem, zwei, vier, fünf, sieben und acht Jahren. Die Eltern sind in Kreuzberg bzw. Tempelhof-Marienfelde aufgewachsen. Lebte die gesamte Großfamilie des Mannes bisher in Kreuzberg, sind inzwischen alle Geschwister mit Kindern auf andere Bezirke ausgewichen. Im Vergleich zu ihrer vorigen Wohnung ist die jetzige Wohnung der Familie im Umfeld der Urbanstraße größer, mit nur vier Zimmern allerdings immer noch deutlich zu klein. Um mehr Platz zu haben, hat die Familie deshalb vor, Hochetagen in die Zimmer zu ziehen. Die Eltern planen, in das Wohnzimmer umzuziehen, um den Kindern durch ein drittes Kinderzimmer mehr Platz zu gewähren. Zu ihrer jetzigen Wohnung ist die Familie nur über Kontakte gekommen.

<p><b>Familie, ein Kind, Künstler*innen</b></p>	<p>Das Künstler*innen-Ehepaar lebt inzwischen in Moabit, hat aber im Umfeld des Rathausblocks seit mehreren Jahren ein Atelier. Auch die Kita ihres Kindes befindet sich in Kreuzberg. Falls möglich, sollte es in seiner gewohnten Umgebung auch zur Grundschule gehen können. Das Ehepaar wünscht sich eine räumliche Nähe zwischen Wohnraum, Arbeitsraum und Kita/Schule. Neben einer möglichen Verdrängung auf dem Wohnungsmarkt fürchtet das Ehepaar auch den Verlust ihres Arbeitsortes, da es ohne Atelier in seiner beruflichen Existenz bedroht ist. Seine monatliche Mietbelastung liegt bei insgesamt 55 % des Einkommens. Sollten sie ihr Atelier verlassen müssen, gehen die Interviewten davon aus, sich in Berlin nicht weiter halten zu können.</p>
<p><b>älteres Ehepaar</b></p>	<p>Das Ehepaar lebt seit inzwischen 40 Jahren im jetzigen Milieuschutzgebiet Hornstraße. Eine Person befindet sich bereits in Rente. Mit dem aktuellen Einkommen ist die Miete für die Eheleute derzeit noch leistbar, aber auch sie sehen ihre Wohnperspektive nicht gesichert. Zudem fühlen sie sich durch die starke Veränderung ihres Wohnumfeldes „nicht mehr ganz so zuhause in Kreuzberg“. Das Ehepaar zieht deshalb in Erwägung, in fernerer Zukunft aus Kreuzberg wegzuziehen.</p>
<p><b>Studierende, Wohngemeinschaft</b></p>	<p>Die interviewte Studentin teilt sich mit fünf weiteren Personen eine Sechszimmer-Wohnung. Eines der Zimmer wird von der WG gemeinschaftlich getragen, um Menschen, die aus verschiedenen Gründen von Wohnungslosigkeit bedroht sind bzw. eine Unterkunft in einem geschützten Umfeld benötigen, temporär eine Bleibe zu bieten. Das Einkommen der Interviewten aus Nebenjob und Mietzuschuss der Eltern reicht weitestgehend für den Monat aus, kann unerwartete Ausgaben allerdings nicht decken. Die WG überlegt, zukünftig die Miete anstatt nach Zimmergröße nach verfügbarem Einkommen zu staffeln.</p>

### 5.3 Die aktuelle Wohnungsversorgung im Blick der Befragten – fehlende Segmente und ungleiche Zugänge

Der Mangel an bezahlbaren, oder besser leistbaren Mietwohnungen im Ortsteil Kreuzberg, dessen Ursachen und Umfang in den Kapiteln 3 und 4 ausführlich dargestellt sind, betrifft sowohl Einkommensärmere als auch Durchschnittsverdienende und erstreckt sich über alle Wohnungsgrößen.

Die enorme Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk hat den Wohnungsmarkt in eine erhebliche Schieflage gebracht und leistbare Wohnungen zur absoluten Mangelware gemacht. Die Fluktuationsreserve, also das Potential beziehbarer Wohnungen, liegt unterhalb der für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt notwendigen Quote. So beträgt der vermietbare Leerstand bei der WBM derzeit lediglich 0,9 %.

In den Interviews weisen Mieter\*innen und Wohnungsmarktextpert\*innen nachdrücklich auf die spezifischen Problemlagen des angespannten Wohnungsmarktes und seine negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebenssituation der Bewohnerschaft hin. Als priorisierte Themen zeigen sich:

- 5.3.1 Wohnungen zu leistbaren Mieten
  - 30%-Warmmietenbelastung als konsensfähige „Schallgrenze“?
  - Leistbare Mieten bei Transferleistungsbezug
  - Leistbare Mieten bei mittleren Einkommen – Zugangsbarrieren bei gefördertem Wohnraum
  - Leistbare Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen – Härtefallregelung und Sozialzuschuss als „Auffanglösung“?
  - Leistbare Wohnungsversorgung durch die Städtischen Wohnungsunternehmen
  - Wohnungsbaugenossenschaften als mögliche Anbieter leistbaren Wohnraums
  - Mangel an leistbaren Wohnungen – Subjektförderung vs. Objektförderung
- 5.3.2 Wohnungen bedarfsgerechter Größe
  - Bedarf an kleinen Wohnungen
  - Bedarf an großen Wohnungen
  - Realisierte Wohnungsgrößen im städtischen Wohnungsneubau

- 5.3.3 Anforderungen besonderer Bedarfsgruppen an das Wohnungsangebot
  - Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
  - Wohnraumbedarf sozialer Träger
  - Optionen für alternative Wohnformen
  - Wohnen und Arbeiten für Künstler\*innen
- 5.3.4 Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen
  - Benachteiligung aufgrund der Einkommenssituation
  - Diskriminierung von Haushalten mit Migrationshintergrund
  - Diskriminierung von Wohnungslosen
  - Diskriminierung von Geflüchteten

### 5.3.1 Wohnungen zu leistbaren Mieten

„Leistbares Wohnen“, was ist das eigentlich? Von den Interviewten wird der Begriff „Leistbares Wohnen“ alltagssprachlich häufig synonym zu bezahlbarem Wohnen verwendet. Allen Interviewten ist dabei bewusst, dass je nach Einkommen unterschiedlich hohe Mieten bezahlbar sind. So wird hervorgehoben, dass die Definition von Leistbarkeit immer auch eine gesellschaftliche Übereinkunft erfordert: darüber, wie viel an gesellschaftlicher Teilhabe das Einkommen nach Abzug der Wohnkosten ermöglichen soll. Aus einer solchen gesellschaftlichen Übereinkunft ergebe sich, wo die Grenzen für leistbares Wohnen liegen und welche Wohnbedürfnisse ggf. solidarisch zu tragen sind.

Die Frage einer leistbaren Miete stellt sich daher in erster Linie für Haushalte mit geringem Einkommen: Wie hoch darf die Warmmiete für eine in ihrer Größe dem Haushalt angemessene Wohnung sein, damit vom Einkommen noch genügend für die sonstige Lebenshaltung verbleibt?

*„Leistbares Wohnen ist ebenso wie Allgemeinwohl keine Begrifflichkeit, die für sich steht, sondern nur im Dialog mit der Gesellschaft, d.h. auch Einzelinteressen, gefüllt werden kann. Der Staat hat darin nicht die Definitionshoheit.“*

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

#### **30%-Warmmietenbelastung als konsensfähige „Schallgrenze“?**

Konkret wird leistbares Wohnen von den Interviewten mehrheitlich bei einem Anteil der Warmmiete von nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens gesehen. Dies entspricht der vom Land Berlin durch das Wohnraumversorgungsgesetz eingeführten Mietbelastungsgrenze für Sozialwohnungen. Danach besteht für Bestandsmieter\*innen der Anspruch auf einen Mietzuschuss, wenn die Bruttowarmmiete mehr als 30 % des anrechenbaren Einkommens ausmacht.<sup>37</sup>

*„Leistbares Wohnen hat mit einer gewissen sozialen Tragbarkeit der Miethöhe zu tun. Wenn ich zum Beispiel als Maßstab die Härtefallregelung für den Sozialen Wohnungsbau nehme, dann würde ich sagen, dass die Belastungsobergrenze bei ca. 30 % bruttowarm liegt. Das wäre für mich ein leistbares Wohnen.“*

Wohnraumversorgung Berlin AöR, Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied

*„Leistbares Wohnen ist das, was sie [die Haushalte] für die Miete zahlen können: 6,50 €/m<sup>2</sup> und darunter, sodass die Bruttowarmmiete maximal 30 % vom Einkommen beträgt. Und das ist teilweise schon fast ein bisschen viel.“*

Heike Braun und Angela Brown, Kreuzberger Wohnverwandtschaften, Mitglieder

<sup>37</sup> Nach der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gilt für alle kommunalen Wohnungsbestände, bei denen es sich nicht um Sozialwohnungen handelt, eine Härtefallregelung von 30 % auf Basis der Nettokaltmiete.

Grundsätzlich ist nach Meinung der Befragten eine Einstiegsrente von monatlich 6,50 €/m<sup>2</sup> bei den verringerten Wohnungsgrößen nach der neuen Wohnungsbauförderung für eine breite Schicht der Bevölkerung finanzierbar. Einige der interviewten Wohnungsmarktextpert\*innen halten jedoch eine weitere Differenzierung für sinnvoll, da bei bestimmten Konstellationen auch 6,50 €/m<sup>2</sup> zu hoch angesetzt sind.

*„Die Einstiegsrente von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt ist für breite Schichten finanzierbar. Mit den geringeren Wohnungsgrößen der neuen Wohnungsbauförderung sind die Nettokaltmieten auch für Transferleistungsbezieher\*innen zu stemmen. Wir hatten als BMV in unserer Stellungnahme zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen dennoch dafür plädiert, sich an geringeren Einstiegsrenten wie zum Beispiel in Schleswig-Holstein zu orientieren.“*

*„Ich bin der Auffassung, dass eine weitergehende Differenzierung der Mietstufen im Förderprogramm sinnvoll gewesen wäre. Für besondere Bedarfsgruppen kann auch ein Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup> zu viel sein.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

Solche geringeren Einstiegsrenten sind für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen erforderlich, wenn für sie leistbares Wohnen gewährleistet sein soll.

Außerdem wird betont, dass letztlich die Warmrente für die Mieter\*innen entscheidend ist:

*„Wichtig ist die Bruttowarmrente, denn das ist das, was die Mieter\*innen real zahlen müssen. Und bei der durchschnittlichen Einkommenslage am Kotti muss diese unter 10,00 €/m<sup>2</sup> warm bleiben.“*

Kotti & Co - Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor, Ulrike Hamann, Gründungsmitglied

### Leistbare Mieten bei Transferleistungsbezug

Bei Transferleistungsbezieher\*innen muss die Miete außerdem durch die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) abgedeckt sein.

*„Die KdU-Sätze wurden ja zwischenzeitlich erhöht. Aber leistbar ist insbesondere für Geringverdienende oftmals eine Miete unterhalb der KdU-Sätze, etwa bei 4,50€/m<sup>2</sup> kalt“*

Kotti & Co - Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor, Ulrike Hamann, Gründungsmitglied

Bis zur Erhöhung der KdU-Sätze in 2017 und der Verringerung der Wohnungsgrößen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018) lagen die für Haushalte im Leistungsbezug (SGB II und SGB XII) akzeptierten Nettokaltmieten unterhalb der Mieten nach WFB.

Auch soziale Träger wie Wildwasser e.V. oder Ambulante Dienste e.V. fokussieren auf die von ihnen betreuten einkommensärmeren Gruppen, die überwiegend von Transferleistungen abhängig sind. Für sie muss Wohnraum zur Verfügung stehen, der die Vorgaben bei Leistungsbezug zu den maximal zulässigen Mieten erfüllt.

*„Die KdU-Sätze müssen auf jeden Fall alle zwei Jahre geprüft werden, um sicherzustellen, dass die zu zahlende Miete in einer Sozialwohnung über die Kosten der Unterkunft abgedeckt ist. Die Wohnraumversorgung im Sozialen Wohnungsbau muss mit der KdU-Finanzierung synchron laufen. Wenn das nicht gewährleistet ist, dann ist unser soziales System nicht stimmig.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

**Leistbare Mieten bei mittleren Einkommen – Zugangsbarrieren bei gefördertem Wohnraum**

Probleme mit der heutigen Stufung von Miethöhen und Anspruchsvoraussetzungen im Bereich der geförderten Wohnungen in Berlin und speziell auch in Friedrichshain-Kreuzberg betreffen jedoch nicht nur das untere Ende der Einkommensskala. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen sind damit konfrontiert, keinen Zugang zu entsprechenden Wohnungen zu finden.

*„Die geförderten Wohnungen liegen entweder bei 6,50 €/m<sup>2</sup> oder bei 8,00 €/m<sup>2</sup>. Die restlichen neu gebauten Wohnungen der städtischen Gesellschaften werden für 9,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Das können sich aber in der Regel diejenigen, die mit ihrem Einkommen gerade so über einer WBS-Berechtigung liegen, gar nicht leisten. Da ziehen dann eben Personen ein, die eigentlich auch 12,00 €/m<sup>2</sup> bezahlen könnten. Es fallen diejenigen Haushalte durch das Raster, die ein Einkommen oberhalb der WBS-Bemessungsgrenze haben, für die die Miete von 9,50 €/m<sup>2</sup> aber zu einer Mietbelastung von mehr als 30 % führt. Das könnten sie sich zwar leisten, aber es gibt ja die Doktrin, dass die Wohnbelastung nicht mehr als 30 % betragen darf. Und damit sind diese Haushalte raus.“*

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

**Leistbare Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen – Härtefallregelung und Sozialzuschuss als „Auffanglösung“?**

Um in bestehenden Mietverhältnissen eine Überforderung der Mieter\*innen durch die Mietbelastung zu verhindern, wurde für Wohnungen der Städtischen Wohnungsgesellschaften und für Sozialwohnungen eine Härtefallregelung geschaffen.<sup>38</sup>

Die Initiative Kotti & Co stellt jedoch fest, dass die Härtefallregelung derzeit nur wenig in Anspruch genommen wird. Gründe sind nach ihrer Beobachtung der hohe bürokratische Aufwand für eine Beantragung sowie Sprachhürden und ein geringes Wissen bei den Mieter\*innen über ihre Rechte. Es bedarf nach Meinung der Interviewten einer aufsuchenden Beratung, um das Instrument der Härtefallregelung zur Vermeidung einer finanziellen Überforderung durch die Mietbelastung wirksam werden zu lassen.

Der Berliner Mieterverein berichtet von gleichen Erfahrungen wie Kotti & Co:

*„Unsere Erfahrung ist, dass die Härtefallregelung nur sehr selten in Anspruch genommen wird. Das ist aber auch nachvollziehbar. Wenn jemand in einem bestehenden Mietverhältnis ist und plötzlich eine finanzielle Härte eintritt, dann wird der Gang zum Amt gescheut, weil viele Mieter nicht abhängig von Transferleistungen werden wollen. Ähnliches erleben wir auch bei Modernisierungsmaßnahmen. Trotz oft massiver Mieterhöhungen wollen viele Mieter keinen Wohngeldantrag stellen, obwohl sie einen Anspruch auf Wohngeld hätten.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

Eine andere Einschätzung vertritt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM. Sie verzeichnet ebenfalls eine geringe Inanspruchnahme der Härtefallregelung. Da bei ihren Wohnungen die Bestandsmieten mittlerweile nahe der 6,50 €/m<sup>2</sup> liegen, wertet die WBM dies jedoch als Indikator dafür, dass eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> nach Fördermodell 1 weitgehend leistbar ist.

<sup>38</sup> Beträgt die Nettokaltmiete 30 % des anrechenbaren Einkommens, besteht für Mieter\*innen der LWU ein Anspruch auf die Härtefallregelung. Bei Sozialwohnungen gilt die 30 % Bruttowammietenregelung.

Nach heutiger Rechtslage gilt die Härtefallregelung nur für Bestandsmietverhältnisse. Reiner Wild, Berliner Mieterverein, regt an, sie auch bei neu abzuschließenden Mietverhältnissen anzuwenden. Dies sollte Bevölkerungsgruppen zugutekommen, für die eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> nicht leistbar ist.

*„Es müsste mit einer bestimmten Quote vorgegangen werden, um eine Mischung herzustellen. Ein Teil der Berliner Bevölkerung kann sich auch eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> nur mit Hilfe der Härtefallregelung leisten. Daher sollten städtische Wohnungsbaugesellschaften, zum Beispiel die WBM im Dragonerareal, bei der Erstvermietung 15 % der Wohnungen an Haushalte vergeben, die eine finanzielle Härte haben.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

Die WBM spricht sich angesichts dessen auch dafür aus, die Härtefallregelung bei Neuvermietung von geförderten Wohnungen für die einkommensarmen Gruppen ggf. neu einzuführen:

*„Da fände ich es jetzt eher sinnvoll, die Menschen in die Lage zu versetzen, diese Bezuschussungsmöglichkeit in Anspruch zu nehmen, als die Einstiegsrente gleich von vorneherein abzusenken.“*

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

### **Leistbare Wohnungsversorgung durch die Städtischen Wohnungsunternehmen**

Wie sieht nun das tatsächliche Wohnungsangebot im Bereich leistbarer Mieten aus? In 2017 wurde bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften nur jede fünfte Neubauwohnung im Preissegment bis 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt vermietet, 19 % der vermieteten Wohnungen hatten eine Nettokaltmiete zwischen 6,51 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>. Der mit 59 % deutlich überwiegende Teil der neuerstellten Wohnungen wurde zu einer Miete ab 10,01 €/m<sup>2</sup> vermietet.<sup>39</sup>

Der Auftrag der Berliner Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ist durch das Gesetz geregelt:

*„Das Gesetz definiert zwei Aufgaben: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben einen Versorgungsauftrag, der sich nicht an die breiten Schichten, sondern an die am Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten richtet. Und sie haben einen Wohnungsmarktauftrag als Minderheitsaktivität. Die Mehrheitsaktivität soll der Versorgungsauftrag sein, auch im Neubau. Das heißt, wenn die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften nun außerhalb des gebundenen Wohnraums, sprich außerhalb von Sozialwohnungen neu bauen, sollen die untere und mittlere Schicht angesprochen werden. Nicht wesentlich darüber hinaus. 6,50 €/m<sup>2</sup> nach dem 1. Förderweg, 8,00 €/m<sup>2</sup> nach dem 2. Förderweg und durchschnittlich ca. 10,00 €/m<sup>2</sup> für die sogenannten breiten Schichten. [...] Das Ziel ist allgemein preisgünstigen Wohnraum, auch neuen Wohnraum ohne Einkommensbindung, im Markt anzubieten. Das ist der Wohnungsmarktauftrag. Eine Einkommensbindung hat der Versorgungsauftrag.“*

Wohnraumversorgung Berlin AöR, Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied

<sup>39</sup> vgl. Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts. 2018. Bericht zur Kooperationsvereinbarung. „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraum-versorgung“ über das Jahr 2017. Berlin. S. 29.  
Bei den Miethöhen ist zu berücksichtigen, dass es das Fördermodell 2 in diesen bis 2017 geförderten Neubauwohnungen noch nicht gab. Außerdem besteht erst seit 1.7.2017 die Festlegung der Obergrenze für Neubaumieten von durchschnittlich 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. nettokalt.

Das spiegelt sich, so die WBM, auch im Wohnungsneubau wider.

*„Wir realisieren keinen Luxuswohnungsbau oder Eigentumswohnungen.“*

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

Betrachtet man die oben genannten Zahlen zum bisherigen Wohnungsbau, wird deutlich, dass das Wohnungsangebot der Städtischen Wohnungsunternehmen im Neubaubereich dem Bedarf an leistbaren Wohnungen insbesondere für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen oder für Transferleistungsbezieher\*innen bislang nicht gerecht wird.

### **Wohnungsbaugenossenschaften als mögliche Anbieter leistbaren Wohnraums**

Das Angebot von Wohnungsbaugenossenschaften stellt neben dem Engagement der Städtischen Wohnungsunternehmen einen weiteren möglichen Baustein zur Realisierung von leistbarem Wohnraum dar. Die neu geschaffene Förderung von Genossenschaften und Genossenschaftsmitgliedern bei Wohnungsneubau werden durch den Geschäftsführer der Bremer Höhe eG, Ulf Heitmann, im Grundsatz positiv bewertet. Allerdings formuliert er auch notwendige Bedingungen, damit Genossenschaften hierfür gewonnen und Wohnungen zu den erforderlichen leistbaren Mieten im untersten Segment realisiert werden können.

*„Eigentlich ist es jetzt an der Zeit, stärker an Genossenschaften heranzutreten, die sich ja schon immer anbieten. Sie – gerade die großen – sagen, sie könnten jetzt 2.000 bis 4.000 Wohneinheiten bauen. Dann braucht man aber, damit die eben nicht für 9,00 €/m<sup>2</sup> oder für 9,50 €/m<sup>2</sup> vermieten müssen, sondern für 5,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>, ein zielgerichtetes Förderprogramm, das tatsächlich nicht als Knebelung, wie die aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen [gesehen wird].*

*[...] Es geht nicht um Geschenke an die Genossenschaften, aber um Rahmenbedingungen, eine Förderung, die die Fördernehmer nicht in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringt. Ich verstehe im Kern nicht, dass der Fördergeber nicht erkennt, dass in Genossenschaften die Wohnungen auch dauerhaft, auch nach Auslaufen der öffentlichen Bindungen preiswert bleiben.“*

*„Wenn man wirklich will, dass der Bauherr kostendeckend eine Miete von 5,50 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> gewährleistet, dann braucht es Zuschüsse, wie zum Beispiel in der alten ModInst-Förderung mit 20 % Baukostenzuschüssen. Von 1997 bis 2004 gab es noch die Investitionszulage vom Bund, die war super, das war kein Steuersparmodell. Jeder Bauherr hat 15 % Zuschuss bekommen. Insgesamt hat der Bauherr 35 % der Baukosten gekriegt. Ein Fehler der Förderung war, dass sich der Bauherr dafür nur auf max. 23 Jahre Bindung einlassen musste. Die damals geförderten Genossenschaften sind so ziemlich die einzigen, die sich auch danach noch an die Förderziele halten, denn bei ihnen sind ja die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen auch deren Eigentümer.“*

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

In der jetzigen Förderung für die Genossenschaften, die es seit Oktober 2018 gibt, sind die meisten Elemente enthalten, die von den Genossenschaften gefordert wurden. Dazu zählt eine höhere Wohnbauförderung bei einer zinsfreien Laufzeit von 30 Jahren und 2 % Tilgung. Daneben gibt es die Förderung für einkommensschwache Mitglieder. Sie können bis zu 50.000 € zinsfrei als Darlehen von der IBB erhalten, um die erforderlichen Genossenschaftsanteile zu finanzieren.

Für die Entwicklung des Dragonerareals können die zur Verfügung stehenden Mittel jedoch wohl noch nicht zum Tragen kommen:

„20 Mio. € sind in den Haushalt 2018 / 2019 für Bestandserwerb, Neubau, Genossenschaftsanteile eingestellt. Bisher gibt es aber nur einen Förderantrag auf das Programm. Es gibt keinen, der das momentan in Anspruch nehmen kann, weil keiner ein Projekt quasi in der Tasche hat [...]. Das Dragonerareal kommt dafür nicht in Frage, weil es erst nach 2024 fertig wird. Und ob es dann noch Fördermittel geben wird nach der Schuldenbremse 2020, weiß keiner.“

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

### Mangel an leistbaren Wohnungen – Subjektförderung vs. Objektförderung

Insgesamt zeigen die geführten Interviews, dass sowohl Mieter\*innen und deren Initiativen als auch Wohnungs-Expert\*innen deutliche Defizite in der Passgenauigkeit des Wohnungsangebots hinsichtlich der leistbaren Miethöhen konstatieren. Diese Situation auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, dass Wohnungssuchende mit geringen oder mittleren Einkommen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg keine angemessene Wohnung finden oder in ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit überfordert werden.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen allgemeinen Wohnungsmarktsituation und den strukturellen Rahmenbedingungen einer unzureichenden Förderung des Sozialen Wohnungsbaus sowie der Reduktion des sozialen Wohnungsbestandes durch den Ablauf der Bindungszeiten, hat der Mangel an leistbaren Wohnungen zudem nicht nur in Berlin, sondern bundesweit zu einer drastischen Zunahme der Subjektförderung geführt. Damit werden Mieten subventioniert, die deutlich und dauerhaft über dem Rahmen der erforderlichen leistbaren Mieten liegen.

Abbildung 14: Fördervolumen für den Sozialen Wohnungsbau <sup>40</sup>

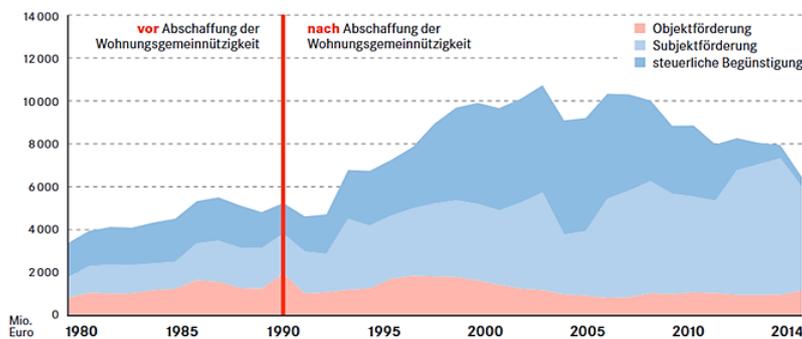
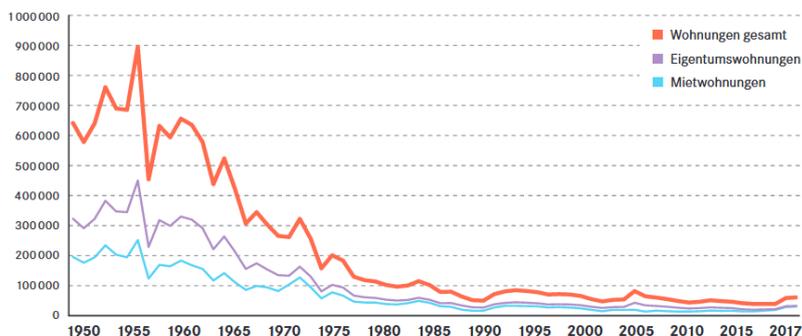


Abbildung 15: Subventionen des Bundes für die Wohnungswirtschaft <sup>41</sup>



<sup>40</sup> Holm, A. 2016. (Un)sozialer Wohnungsbau. *Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt, Nr. 2*. Berlin. Ergänzt von DIE LINKE. im Bundestag. Entnommen aus: DIE LINKE. im Bundestag. 2018. Konzept für ein Öffentliches Wohnungsbauprogramm. Erfahrungen des Wiener Modells in Deutschland übernehmen. Positionspapier der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag.

<sup>41</sup> Holm, A., Horlitz, S. & Jensen, I. 2017. Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag: Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. Entnommen aus: DIE LINKE. im Bundestag. 2018. Konzept für ein Öffentliches Wohnungsbauprogramm. Erfahrungen des Wiener Modells in Deutschland übernehmen. Positionspapier der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag.

### 5.3.2 Wohnungen bedarfsgerechter Größe

Warmmietbelastungen werden, wie im vorhergehenden Abschnitt beschrieben, von den Interviewten als in der Regel leistbar angesehen, wenn ihr Anteil am Nettohaushaltseinkommen 30 % nicht übersteigt. Ob dies gegeben ist, hängt neben der Quadratmetermiete bruttowarm von der jeweiligen Wohnungsgröße ab. Dass für unterschiedliche Bewohnergruppen und Lebenssituationen bedarfsgerechte Wohnungsgrößen zur Verfügung stehen, ist daher ein wesentlicher Faktor zur Sicherung leistbaren Wohnens.

Im Berliner Wohnungsbauförderprogramm 2018 (WFB 2018) werden die Wohnflächen für unterschiedliche Haushaltsgrößen angegeben, die im geförderten Wohnungsbau als bedarfsgerecht und angemessen zugrunde gelegt werden (siehe Kapitel 4.5).

In den Interviews weisen die Befragten auf die Segmente kleiner Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) und großer Wohnungen (ab 4 Zimmer) als besondere Brennpunkte einer Unterversorgung hin.

#### Bedarf an kleinen Wohnungen

Fast alle befragten Expert\*innen verzeichnen in Berlin einen gravierenden Mangel an kleinen bezahlbaren Wohnungen. Sie erwarten zudem, dass der Bedarf in diesem Segment weiter deutlich ansteigen wird. Die WBM verweist in diesem Zusammenhang auf eine von ihr kürzlich durchgeführte Analyse der an sie gestellten Wohnungsgesuche:

*„Aktuell haben die Kollegen eine Auswertung gemacht, der Nachfragestruktur nach Wohnungen bei uns. Und dort ist der größte Teil eigentlich bei 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die nachgefragt werden. Also die meisten Personen, die bei der WBM aufschlagen und eine Wohnung suchen, suchen kleine Wohnungen. (...) Große Haushalte dürften es am schwersten haben, versorgt zu werden. Trotzdem besteht die größte Nachfrage bei kleinen Wohnungen, also zumindest unter den Personen, die uns kontaktieren.“*

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

Verschiedene Bevölkerungsgruppen sind aufgrund ihrer sozialen Lage auf kleine Wohnungsschnitte mit entsprechend niedrigen Mieten angewiesen. Hierzu zählen Ein-Personen-Haushalte mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug, die wachsende Anzahl studentischer Wohnungssuchenden, allein reisende Geflüchtete sowie Haushalte von Rentner\*innen. Alleinerziehende sind ebenfalls auf kleine, aber dennoch familieneignete Wohnungen angewiesen.

Angesichts einer wachsenden Altersarmut haben immer mehr ältere Menschen beim Eintritt ins Rentenalter die Schwierigkeit, ihre Miete aufbringen zu können. Damit wächst die Unsicherheit, die Wohnung in näherer Zukunft verlassen zu müssen. Um Umzüge aufgrund überfordernder Mietbelastungen abzuwenden, werden Ausgaben für andere Dinge des Lebens eingeschränkt.

Laut Bevölkerungsprognose wird in Berlin der Anteil an älteren Bewohner\*innen überproportional wachsen. Demnach nimmt die Zahl der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2030 um knapp ein Viertel zu und steigt von gegenwärtig 19 % auf 22 % an. Parallel wird ebenfalls ein wachsender Anteil an Bewohner\*innen von Altersarmut betroffen sein. In Friedrichshain-Kreuzberg lag zuletzt der Anteil an Bezieher\*innen von Grundsicherung bei 12,2 %.<sup>42</sup>

Viele Mieter\*innen – so die Erfahrungen aus der Beratungspraxis – würden gerne, wenn sich der Haushalt verkleinert, auch in eine kleinere Wohnung umziehen, um die Wohnkosten zu reduzieren. Ein Wohnungswechsel ist aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes kaum möglich und sinnvoll,

<sup>42</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. 2016. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Berlin. S. 25.; Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) 2017. Friedrichshain-Kreuzberg in Zahlen. Ausgabe 2017. Stand 31.12.2018. Berlin.

da die Neuvertragsmiete für eine kleinere Wohnung in der Regel die bisherigen Mietkosten für die größere Wohnung deutlich übersteigt.

*„Insofern ist es angeraten, möglichst lange in der Wohnung, die man hat,  
zu bleiben und irgendwie das finanziell noch stemmen zu können,  
weil der Wohnungsmarkt keine freien bezahlbaren Wohnungen in Kreuzberg hergibt.“*

Netzwerk für die Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg, Markus Runge, Koordinator

### **Bedarf an großen Wohnungen**

Eine Besonderheit der Kreuzberger Sozialstruktur ist – im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen – eine hohe Zahl von Familienhaushalten mit größerer Personenanzahl. Oft handelt es sich dabei um Haushalte mit migrantischem Hintergrund.<sup>43</sup> Laut Kotti & Co sind Bereiche wie das „Neue Kreuzberger Zentrum“ charakterisiert durch Familienkonstellationen jenseits des Kleinfamilienmodells. Familien mit mehr als zwei Kindern seien keine Seltenheit. Ebenso ist ein Zusammenwohnen von mehreren Elterngenerationen nicht unüblich, unter Umständen, um der Verdrängung von Familienmitgliedern zu entgehen oder die Anforderung bei Transferleistungsbezug an die angemessene Wohnung zu erfüllen.

Wie dargestellt, weisen die quantitativen Analyseergebnisse dieser Studie in eine ähnliche Richtung.

Die Versorgung dieser großen Haushalte mit Wohnungen angemessener Größe wird von den interviewten Expert\*innen allgemein als dramatisch schlecht eingeschätzt. Das zuständige Wohnungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg betont, dass gerade kinderreiche Familien auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind, selbst wenn sie über ein relativ gutes Einkommen verfügen. Im mittel- und niedrigpreisigen Segment sind aber kaum entsprechend große Wohnungen verfügbar, geförderte Wohnungen eingeschlossen. Die Folgen sind Überbelegung von Wohnungen oder sogar Wohnraumverlust. Soziale Einrichtungen verzeichnen einen Anstieg wohnungsloser Familien.

*„Die Familien haben keine Chance. Sie sind im Kiez sozialisiert, und dann kommen  
das erste und das zweite Kind, und dann sind sie auf einmal ein Fall für Spandau.  
(...) Weil es hier bei uns im Stadtbezirk definitiv keinen Wohnraum  
für diese Familien gibt. Jedenfalls keinen bezahlbaren.“*

Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg, Eckhard Sagitza, Leiter

Die Nachfrage an großen Wohnungen ist derzeit auch nach den Erfahrungen der WBM deutlich höher als das Angebot. Folge ist, dass diese Familien oftmals mit deutlich zu kleinen Wohnungen auskommen müssen. Nicht ausreichend große Wohnungen werden bei Wohnungsbewerbungen aber sehr ungern von der WBM an diese Haushalte vermittelt, um eine Überlegung und hiermit verbundene, etwaige negative Effekte für das Haus zu vermeiden.

### **Realisierte Wohnungsgrößen im städtischen Wohnungsneubau**

Die Betrachtung des Größenmix<sup>4</sup> bei Neubauwohnungen verdeutlicht, dass Wohnungen für die besonderen Wohnungsbedarfe kaum erstellt werden. Der Wohnungsneubau durch die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgte zwischen 2012 und 2017 zu 75 % in den Wohnungssegmenten 40 – 60 m<sup>2</sup> und 60 – 90 m<sup>2</sup>. Sowohl Kleinstwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> für Ein-Personen-Haushalte als auch große Wohnungen z. B. für Familien mit mehreren Kindern ab 90 m<sup>2</sup> wurden nur in geringerem Umfang

<sup>43</sup> Die empirischen Ergebnisse aus der asum-Sozialstudie 2014 zum Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt analysiert u.a. den Zusammenhang zwischen sozialer Lage, Mehrgenerationshaushalten und Überbelegung.

erstellt. Im Zeitraum zwischen 2012 bis 2017 betrug der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen 11,5 % und der Anteil von Fünf- und Mehrraumwohnungen 1,7 % im Neubaubestand.<sup>44</sup>

Die von den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften realisierten Kleinstwohnungen und großen Wohnungen decken offenkundig bislang nicht den von den Interviewten festgestellten Bedarf. Diese zurückhaltende Baupraxis beruht auf der Einschätzung, dass große Wohnungen nach Auslaufen der Bindungen nicht ausreichend nachgefragt werden. Eine Attraktivität dieses Wohnungssegments für unterschiedliche Gruppen – z. B. für kinderreiche Familien als auch für Wohngemeinschaften oder Wohngruppen sozialer Träger – wird derzeit von Vorhabenträgern offenbar nur gering gewichtet.

Auch nach Einschätzung der WVB ist das Fehlen großer Wohnungen durch Zweifel der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der langfristigen Verwertungsmöglichkeiten mitbedingt. Aus Sicht der WBM ist der Bau großer, sozial geförderter Wohnungen unattraktiv, da nach Ablauf der Bindung deren Preise in die Höhe schnellen und somit die Nachfrage wegbreche.

Daher wird von der WVB die Notwendigkeit gesehen, nicht zuletzt im Segment großer Wohnungen eine langfristige Bindung aufrechtzuerhalten, um deren Leistbarkeit sicherzustellen und Impulse für den Neubau zu setzen.

*„Ich persönlich habe eine andere Einschätzung dieser Situation. Nämlich, dass Berlin – wie andere Großstädte auch – immer, egal unter welcher Bau-, Markt- oder Arbeitskonjunktur einen relativ großen Anteil an besonders benachteiligten Haushalten haben wird. Für sie bedarf es eines ausreichenden und dauerhaften Angebots gebundener, großer Wohnungen.“*

Wohnraumversorgung Berlin AöR, Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied

### 5.3.3 Anforderungen besonderer Bedarfsgruppen an das Wohnungsangebot

#### **Barrierearme, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen**

Angesichts der wachsenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Menschen besteht zunehmend Bedarf an barrierefreien Wohnungen – für Einzelpersonen wie auch für Wohngruppen.

Nach Einschätzung von befragten Expert\*innen sind barrierefreie und insbesondere rollstuhlgerechte Wohnungen in Berlin de facto kaum verfügbar. Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales geht derzeit von einem Defizit von mindestens 41.000 barrierefreien Wohnungen aus, für barrierearme Wohnungen wird ein ähnlicher Versorgungsengpass vermutet.<sup>45</sup> Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg haben laut Aussage des Wohnungsamts im zurückliegenden Jahr 44 Rollstuhlfahrer\*innen einen WBS beantragt. Eine Vermittlung von Wohnungen für diese Personen ist jedoch nahezu unmöglich.

Statistisch gesehen ist mit einem Anteil von 9,4 % rund jede\*er elfte Einwohner\*in in Deutschland schwerbehindert (Stand 2017).<sup>46</sup> In Berlin leben ca. 30.000 Einwohner\*innen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung. Laut Uta Wehde nehmen 450 bis 500 Menschen eine persönliche Assistenz in Anspruch. Die Ambulantisierungsquote liegt damit in Berlin höher als in anderen Bundesländern.

<sup>44</sup> vgl. Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts. 2018. Bericht zur Kooperationsvereinbarung. „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017. Berlin. S. 27 ff.

<sup>45</sup> vgl. Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales. 2016. Schriftliche Stellungnahme des Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung zum Entwurf des 3. Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9.2.2016 (Drucksache 17/2713).

<sup>46</sup> vgl. Bundesagentur für Arbeit. 2019. Situation schwerbehinderter Menschen. Berichte Blickpunkt Arbeitsmarkt. Nürnberg. S. 5.

*„Keine Chance haben Rollstuhlfahrer, denn es gibt keine privaten Investoren, die für Rollstuhlfahrer bauen. Das ist illusorisch. – Doch: Es gibt einen Privaten, der tatsächlich in einem frei finanzierten Modernisierungsprojekt zwei bezahlbare Rollstuhl-Wohnungen gebaut hat. Das ist aber der einzige Fall, den ich in 30 Jahren kennengelernt habe. Ansonsten ist es immer die öffentliche Hand, die rollstuhlgerechte Wohnungen realisiert.“*

Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg, Eckhard Sagitza, Leiter

Dies entspricht auch den Erfahrungen Betroffener:

*„Also, ich suche seit einem Jahr [...]. Ich habe bis jetzt keine einzige Wohnung angeboten bekommen, die barrierefrei war. Nicht eine. [...]  
Ein Großteil der Menschen mit Behinderungen, die in Berlin barrierefreien Wohnraum bräuchten, ist schlicht nicht versorgt.“*

ASL - Arbeitsgemeinschaft für selbstbestimmtes Leben schwerstbehinderter Menschen,  
Brigit Stenger, Mitarbeiterin

Hingewiesen wird zudem auf den Unterschied, ob eine Wohnung für Rollstuhlfahrer\*innen oder für den Gebrauch mit Rollator ausgestattet ist:

*„Das, was jetzt an die Wohnungsbaugesellschaften als Anforderung formuliert wird, das würde für Leute wie mich gar nicht ausreichen. Weil die Maße der Bäder einfach nicht für Leute mit einem großen Elektrorollstuhl gedacht sind. Da wird eher an Leute gedacht, die auf einen Rollator angewiesen sind, oder die nur manchmal im Rollstuhl sitzen.“*

*„Es sind oft Kleinigkeiten, die letztendlich verhindern, dass man den Wohnraum nutzen kann. [...] Mobilitätsbehinderte Menschen brauchen natürlich mehr Fläche. Ich brauche einfach mehr Fläche als jetzt jemand anderer.“*

ASL - Arbeitsgemeinschaft für selbstbestimmtes Leben schwerstbehinderter Menschen,  
Brigit Stenger, Mitarbeiterin

Nach Einschätzung der Interviewpartner\*innen könnten bereits Details, die ggf. nur geringe Mehrkosten in der Bauausführung verursachen, zu Verbesserungen führen. Auch Familien mit kleinen Kindern, Bewohner\*innen mit vorübergehenden Beeinträchtigungen oder zu Besuch kommende mobilitätseingeschränkte Menschen würden von barrierearmen Wohnungen profitieren.<sup>47</sup> Das Fehlen adäquater Wohnungen hat hingegen erhebliche negative Auswirkungen auf die Lebenswirklichkeit der Betroffenen:

*„Unzählige Menschen mit Behinderungen [sitzen] in ihren Wohnungen und [kommen] da nicht raus. [...] Viele sind [...] sozial nicht sehr integriert.“*

ASL - Arbeitsgemeinschaft für selbstbestimmtes Leben schwerstbehinderter Menschen,  
Brigit Stenger, Mitarbeiterin

<sup>47</sup> vgl. TERRAGON Investment GmbH. 2017. Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen. Berlin.

### Wohnraumbedarf sozialer Träger

Für Menschen in Notlagen oder Menschen mit umfassendem Pflege- und Assistenzbedarf erfolgt eine Versorgung mit Wohnraum häufig über die Leistungen sozialer Träger. Aus den Gesprächen mit den Referaten des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes sowie lokalen Dienstleistern geht hervor, dass die derzeitige Wohnungsmarktlage die Arbeit der sozialen Einrichtungen zunehmend erschwert. Sowohl für langfristig von Trägern betreute Wohnformen (betreute Wohngemeinschaften, betreutes Seniorenwohnen, Notfallwohnungen) als auch für Wohnungen, die im Rahmen der Eingliederungshilfe an Klient\*innen übergeben werden sollen, fehlt ein ausreichendes Angebot.

Nach aktuellen Zahlen der Verbände der freien Wohlfahrtspflege leben in Berlin mehr als 10.000 Menschen in von sozialen Trägern verwalteten und betreuten Wohnungen. Allein für die Bereiche der Unterstützung von Menschen mit Behinderungen, der Eingliederungshilfe und der Wohnungslosenhilfe wird in Berlin derzeit ein Bestand von 6.000 Trägerwohnungen geschätzt. Hinzu kommen weitere Angebote der Jugend- und Seniorenhilfe sowie der Frauennothilfe.<sup>48</sup>

So sind weder eine Erweiterung der jeweiligen Leistungsangebote möglich noch der Ersatz für Wohnungen, die durch Vermieter\*innen gekündigt werden. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang, dass vor Anfang 2019 geschlossene Mietverträge für Trägerwohnungen nicht in den Regelungsbereich des Wohnmietrechts fallen.

*„Bisher unterlagen die auch dem Gewerbemietrecht, was eine absolute Katastrophe ist. Auch die Leute, die da gewohnt haben, waren dann nicht geschützt. Die Träger konnten ganz schnell wieder rausgeschmissen werden.“*

Ambulante Dienste e.V., Uta Wehde, Geschäftsführerin

Die Gesprächspartner\*innen stellen fest, dass eine Verdrängung von Trägerangeboten aus innerstädtischen Lagen erfolgt. Mittlerweile scheint für soziale Organisationen der eigene Neubau oft die einzige Option zu sein, um langfristig in der Innenstadt zu bleiben.

*„Der Verein Jugendwohnen im Kiez hat in der Schleiermacherstraße ein Neubaufvorhaben, um psychisch kranke Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Auch da ist die Erkenntnis: Wenn wir nicht selber das Grundstück kaufen und bauen, werden wir es auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht finanzieren können.“*

Netzwerk für die Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg, Markus Runge, Koordinator

Andernfalls bleibt den Einrichtungen bei Kündigung einer Wohnung nur noch der Wegzug, einschließlich der Aufgabe bisheriger Kontakte, Hilfsstrukturen usw. Dies zeigt sich exemplarisch im Fall der Mädchennothilfe Wildwasser e.V., die ihren Kreuzberger Standort aufgeben musste:

*„Wir haben die sehr schlechte Erfahrung gemacht. Wir hatten eigentlich eine gute Wohnung in der Obentrautstraße, wo auch die Gegend und die kompensatorischen Möglichkeiten angemessen waren. Die Wohnungen in diesem Haus wurden jedoch dann in Eigentum umgewandelt, wodurch wir sowohl das Haus als auch die Gegend, in der nicht annähernd bezahlbarer Wohnraum zu finden war, verlassen mussten. Nun sind wir am Nauener Platz an einem Ort, den ich vor allem für Mädchen als gefährdend empfinde. [...] Wenn die Mädchen von der U-Bahn am Nauener Platz zu unserer Einrichtung gehen, werden ihnen Drogen oder auch schneller Sex für Geld angeboten. Das ist also nicht gerade ein Wohnraum, wie wir ihn uns für eine Einrichtung wünschen.“*

Wildwasser e.V., Irina Stolz und Dorothea Zimmermann, Geschäftsführerinnen

<sup>48</sup> vgl. Schlimper, G. 2019. Wohnen muss bezahlbar bleiben – für alle. Paritätischer Rundbrief, 1. Quartal 2019. S. 20.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für den Umzug von Klient\*innen in eine eigene Wohnung, sollten sie nicht (mehr) auf eine Intensivbetreuung zur Bewältigung ihres Alltags angewiesen sein. In Anbetracht der angespannten Versorgungslage können sich die betroffenen Menschen aufgrund ihrer Problemlage und unzureichender finanzieller Mittel auf dem Wohnungsmarkt nicht durchsetzen, auch wenn die jeweilige Trägerorganisation vorerst kommissarisch den Hauptmietvertrag übernimmt. Vielen droht somit Wohnungslosigkeit. Um sie hiervor zu bewahren, bleiben die Klient\*innen unter Umständen für viele Monate weiterhin in betreuten Wohnformen.

*„Unser Konzept, durch Wildwasser für Mädchen Wohnungen anzumieten, wenn sie eine stärkere Betreuung nicht mehr benötigen und nun alleine in eine Wohnung ziehen und sie selbst übernehmen können, das können wir überhaupt nicht mehr verfolgen. [...] Das hören wir auch von allen anderen Trägern. [...] Wir hatten ein Mädchen, für die wir 14 Monate lang eine Einzimmerwohnung gesucht haben, damit sie nicht obdachlos wird. Das führt natürlich in dem Moment das Prinzip Jugendhilfe ad absurdum.“*

Wildwasser e.V., Irina Stolz und Dorothea Zimmermann, Geschäftsführerinnen

### **Alternative Wohnformen**

Mehrere Interviewpartner\*innen weisen auf das Interesse hin, alternative Wohnformen zu entwickeln und zu realisieren. Die Vorstellungen richten sich insbesondere auf Wohnsituationen mit gemeinschaftlichen Ansätzen.

So würde eine der interviewten Familien gerne mit befreundeten Familien über mehrere Wohnungen verteilt innerhalb eines Hauses eine Gemeinschaft bilden. Die Gruppe der X-Berger Wohnverwandtschaften sucht nach einem Mietobjekt für ein bezahlbares, generationenverbindendes Wohnen.

Ein enger nachbarschaftlicher Zusammenhalt und eine gegenseitige Unterstützung können nach Auffassung der Befragten besonders für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen von hohem Wert sein, um der Gefahr der sozialen Isolation zu entgehen und wirkliche Inklusion zu ermöglichen. Hier bieten gemeinschaftliche Ansätze nach Ansicht der Interviewten einen wichtigen Anknüpfungspunkt.

Kern der angesprochenen gemeinschaftlichen Konzepte ist stets eine Wohnform, die auf einem solidarischen Miteinander fußt. Dabei sollen öffentliche und teilöffentliche Flächen wie Begegnungsräume gemeinsam genutzt werden. Es soll eine verbindliche Fürsorge untereinander entstehen, die unterschiedliche Lebenssituationen zusammenbringt.

*„Andere mitdenken und füreinander sorgen.  
So, wie man es in der Familie eben auch tut.“*

Heike Braun und Angela Brown, Kreuzberger Wohnverwandtschaften, Mitglieder

Auch hierfür sind geeignete Wohnungsangebote zurzeit kaum verfügbar.

### **Wohnen und Arbeiten für Künstler\*innen unter einem Dach**

Kreuzberg ist seit vielen Jahren ein wichtiger Lebensort für Kunstschaffende. Grund hierfür war über viele Jahre hinweg das Angebot geeigneter Flächen für Ateliers, Werkstätten und Wohnungen zu erschwinglichen Preisen. Die aktuelle Dynamik des Mietmarktes stellt nun aber auch für viele Künstler\*innen ein Leben im Bezirk in Frage.

Da Künstler\*innen häufig von ihrer künstlerischen Arbeit nicht leben können, sind sie gezwungen, über Zweit- und Drittjobs einen Zuverdienst sicherzustellen. Jedoch auch damit können nicht Wenige nur ein niedriges Einkommen vorweisen.

In dem Spagat zwischen Kunstschaffen und Jobben für den Lebensunterhalt ist gerade für Haushalte mit Kindern eine räumliche Nähe zwischen den unterschiedlichen Orten wichtig:

Nach einer Studie des Instituts für Strategieentwicklung leben derzeit schätzungsweise 8.000 Künstler\*innen in Berlin, ca. 16,5 % davon in Kreuzberg. Der Bezirk verzeichnet, zusammen mit Neukölln, den höchsten Anteil an Künstler\*innen innerhalb der Stadt. Das durchschnittliche Bruttoeinkommen von Künstler\*innen liegt mit 20.000 € deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von Vollzeitbeschäftigten, 40 % erwirtschaften den Großteil ihres Einkommens über zusätzliche nicht-künstlerische Tätigkeiten.<sup>49</sup>

*„Arbeiten heißt ja bei uns, man kann seine Atelierarbeit machen, und man muss noch jobben [...]. Dann muss man das mit der Wohnung irgendwie geregelt kriegen und das mit dem Kind. Das heißt, man muss irgendwie gucken, dass man sich nicht verzettelt und wahnsinnig viel Zeit für Wege aufwendet. Im Prinzip die einzige Chance, wie wir das [Kunst] noch machen können, ist, wenn das irgendwie zusammenliegt [...].  
Ich glaube, da sprechen wir jetzt nicht nur für uns.“*

Künstlerfamilie, Atelier im Umkreis des Rathausblocks

Gemäß aktuellen Erhebungen verfügen nur 13 % der Berliner Künstler\*innen über eine Wohnung mit angebundener Ateliernutzung oder Arbeitsräumen. Rund 40 % nutzen ein externes Atelier. Der überwiegende Teil ist von privaten Eigentümer\*innen angemietet, meist als Gewerbeeinheit mit oft nur einmonatiger Kündigungsfrist.<sup>50</sup>

Ein Wechsel der Arbeitsräume aufgrund von Kündigungen ist nach Einschätzung der Interviewten keine Seltenheit. Meist bedingt dies auch einen Wechsel des Wohnraums, um Alltagswege weiterhin kurz halten zu können. Dabei machte der interviewte Künstlerhaushalt beim letzten Wechsel des Ateliers die Erfahrung, auf dem Wohnungsmarkt keine neue Bleibe finden zu können.

*„Unser Problem war immer, dass das Atelier gekündigt wurde, und dann mussten wir ein neues Atelier suchen, was dann in einer komplett anderen Gegend war, dann mussten wir eine neue Wohnung suchen, dann wurde wieder das Atelier gekündigt, dann mussten wir wieder ein neues Atelier suchen...Das zieht dann immer zwei Sachen miteinander. [...] Es ist die Frage, was ist sicher. Ist die Wohnung sicher und kann man sich danach richten, ist das Atelier sicher und kann man sich danach richten?“*

Künstlerfamilie, Atelier im Umkreis des Rathausblocks

#### 5.3.4 Faire Zugänge bei der Vergabe von Wohnungen

In den Interviews wird mehrfach auf Chancenungleichgewichte bei der Vergabe von Wohnungen hingewiesen. Viele Menschen erleben im Umgang mit Vermieter\*innen, Ämtern oder anderen Institutionen der Wohnraumversorgung Diskriminierungen aufgrund ihrer wirtschaftlichen und sozialen Lage oder soziokultureller Aspekte.

*„Von Tag zu Tag wächst die Verknappung bezahlbaren Wohnraums und damit steigt die Gefahr der Diskriminierung. [...] Diskriminierung wird überwiegend bei der Wohnraumsuche zur Miete erlebt, macht aber auch nicht bei unterschiedlichen Eigentumsformen Halt.“*

Berliner Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“, Dr. Christiane Droste, Koordinatorin

<sup>49</sup> vgl. Wöbken, H. 2018. Studio Berlin III. Situation Berliner Künstler\*innen und Gender Gap. Berlin. S. 16f.

<sup>50</sup> vgl. ebenda, S. 15.

### Benachteiligung aufgrund der Einkommenssituation

Ein zentraler Faktor ist die ökonomische Ausstattung der Wohnungssuchenden. Haushalte mit niedrigen Einkommen können sich immer seltener in Bewerbungsverfahren durchsetzen, wenn für die Wohnung keine soziale Bindung oder ähnliche Vorgaben vorliegen. Im privaten Wohnungssektor wird eine Sensibilität für die Notlage einkommensschwacher Haushalte vermisst. Aber auch gegenüber den LWU äußerten die Gesprächspartner\*innen Skepsis, ob einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungsvergabe nicht benachteiligt sind. Eine Diskriminierung von Menschen mit sehr geringen Einkommen wird momentan nicht durch das Allgemeine Gleichstellungsgesetz verhindert.

Auch die prekäre Form der Beschäftigung bzw. die Quelle des Einkommens kann Anlass von Benachteiligung sein. Dieses betrifft beispielsweise Transferleistungsempfänger\*innen oder auch Kunstschaffende.

Empfänger\*innen von ALG I oder II haben aufgrund ihrer garantierten Finanzierung der Wohnkosten i.d.R. keinen Vorteil, sondern müssen vielmehr mit dem Stigma des sozialen Problemfalls kämpfen.

### Diskriminierung von Haushalten mit Migrationshintergrund

Ethnisch-kulturelle Zuschreibungen und sprachliche Barrieren stellen für viele Haushalte weitere Hürden dar. Viele Menschen sehen sich Vorurteilen aufgrund ihres kulturellen Hintergrunds oder ihrer Hautfarbe ausgesetzt. Dabei kann bereits ein nicht-deutsch klingender Nachname den Zugang zu Wohnraum verhindern. Auf Wohnungsbewerbungen werden teils sichtbar Ablehnungsgründe wie «Nette Person, aber türkische Herkunft» vermerkt.

*„Wir haben bei der Wohnungssuche schon darauf geachtet, dass meine Mitbewohnerin, die einen deutschen Namen hat, sich bewirbt, weil sonst der Rücklauf nicht so prickelnd war. [...] Wenn ich alleine suchen würde, wäre es schon schwieriger. [...] Das macht auf jeden Fall einen großen Unterschied. Das merkst du auch bei den Wohnungsbesichtigungen. Wenn die Leute, die die Wohnung zeigen, sagen: Ja, wir haben auch viele ausländische Mitbürger in der Nachbarschaft, das muss man natürlich auch wissen.“*

Studierende, Wohngemeinschaft, Rathausblock

Es bestehen besondere Schwierigkeiten von Menschen mit nicht-deutscher Muttersprache. Das betrifft sowohl den persönlichen Kontakt mit den Vermieter\*innen, als auch den allgemeinen Schriftverkehr. Auch für Mietverträge existieren häufig keine Übersetzungen oder fremdsprachigen Beiblätter.

*„Sprache ist als durchgängiges Diskriminierungsmerkmal nur begrenzt im AGG [Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz] verankert. [...] Selbst wenn Vermieter\*innen die Bewerbung einer Person mit gutem Einkommen vorliegen haben, die ihnen vielleicht als Mieter\*in zusagen würde, weckt tatsächliche oder zugeschriebene mangelnde deutsche Sprachkompetenz Bedenken, was passiert, wenn sie nicht mit ihr kommunizieren könnten im „Notfall“? Die Stichworte, die Unternehmen diesbezüglich strapazieren, [...] sind Havarien oder Nachbarschaftskonflikte.“*

Berliner Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“, Dr. Christiane Droste, Koordinatorin

Eine pauschale Aussage, welche Person aufgrund einer ethnisch-kulturellen Zuschreibung diskriminiert wird, ist nach Einschätzung der Befragten jedoch nur schwer möglich. Vorurteile treten in verschiedenen Facetten auf und stehen ggf. mit weiteren sozioökonomischen Zuschreibungen in

Verbindung. So kann eine syrische Arztfamilie als Nachbar\*in akzeptiert sein, ein alleinstehender Mann mit arabischem Hintergrund jedoch nicht. Daneben erleben viele Personen Mehrfachdiskriminierungen wie etwa bei einem migrantischen Hintergrund und einer Behinderung.

### Diskriminierung von Wohnungslosen

Für wohnungslose Menschen bestehen besonders hohe Zugangshürden zum Wohnungsmarkt. Hat eine Person ihren festen Wohnsitz verloren, kann für die Wohnungsbewerbung keine geregelte Adresse vorgewiesen werden – i.d.R. ein erstes Ausschlusskriterium im Bewerbungsprozess. Ein ähnliches Problem liegt bei einer Unterbringung in ASOG-Unterkünften vor. Anschriften dieser Einrichtungen sind auf dem Berliner Mietmarkt bekannt und stigmatisiert. Zudem ist es für die Betroffenen ohne weitere Unterstützung oft schwer möglich, über öffentliche Institutionen Berechtigungen und Gelder für die Anmietung einer Wohnung zu erlangen.

Wohnungslos ist, wer nicht über ein vertraglich abgesichertes Mietverhältnis verfügt. Demnach gelten Menschen ohne jegliche oder mit vorübergehender Unterkunft wie auch Bewohner\*innen von Not-Einrichtungen als wohnungslos. Ebenfalls können von Wohnungslosigkeit Bedrohte hinzugezählt werden. Betroffen sind oftmals nicht nur Einzelpersonen, sondern eine große Bandbreite an Haushalten. Ohne jegliches Obdach sind in Berlin derzeit schätzungsweise 6.000 bis 10.000 Menschen, wobei von einer hohen Dunkelziffer auszugehen ist.<sup>51</sup> Zusätzlich sind nach Zahlen von Daniela Radlbeck aus 2017 mehr als 36.000 Menschen in längerfristigen Gemeinschaftsunterkünften, sogenannten ASOG-Unterkünften<sup>52</sup> untergebracht.

Gemeinschaftsunterkünfte für wohnungslose Menschen werden aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt oft von einer temporären zu einer dauerhaften Lösung.

*„Unterbringungen in Gemeinschaftsunterkünften sind nach meiner Ansicht nicht menschenwürdig. [...] Wir brauchen Wohnungen, wir brauchen Wohnräume, die Privatsphäre, die Diversität zulassen.“*

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Daniela Radlbeck,  
Fachreferentin Obdach- und Wohnungslosenhilfe

### Diskriminierung von Geflüchteten

Mit Bestätigung ihres Asylgesuchs haben Geflüchtete Anspruch auf eine Wohnung, allerdings gestaltet sich für die Betroffenen eine Wohnungssuche i.d.R. schwer. Ihre Situation tangiert zum einen viele der oben beschriebenen Benachteiligungen. So sind nicht zuletzt Menschen mit Fluchterfahrung verschiedenen Ressentiments gegenüber nicht-deutschen Kulturen ausgesetzt. Auch teilen sie mit vielen anderen Berliner\*innen das Problem, (vorerst) auf die Förderung durch das Jobcenter angewiesen zu sein und sich somit finanziell nur schlecht auf dem Wohnungsmarkt behaupten zu können.

In Berlin sind derzeit mehr als 90.000 Geflüchtete registriert, 77.000 haben ein bestätigtes Asylgesuch.<sup>53</sup> Viele Menschen mit bestätigtem Asyl sind aufgrund der Wohnungsmarktlage gezwungen, weiterhin in Unterkünften für Asylsuchende unter Duldung der Einrichtungen wohnhaft zu bleiben. Für Menschen, die über den Familiennachzug nach Deutschland gekommen sind, besteht kein Anspruch auf eine Unterbringung in Geflüchtetenunterkünften.

Zum anderen erschwert zusätzlich ein nicht unbefristeter Aufenthaltsstatus die Wohnungssuche. Zugänge zu gefördertem Wohnraum mit WBS-Bindung sind evtl. versperrt, da die hierfür geforderten Mindestaufenthaltsfristen nicht garantiert werden können.

<sup>51</sup> vgl. Diakonie Berlin. 2018. Kältehilfe ist nicht nur nachts. Statement von Barbara Eschen, Direktorin. Pressemitteilung 01.11.2018.

<sup>52</sup> Ein Großteil der mittel- bzw. längerfristigen Gemeinschaftsunterkünfte für wohnungslose Menschen wird auf Grundlage des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) bereitgestellt. Vereinzelt werden auch Unterbringungen in Einzelzimmern angeboten. Für die Zuweisung der Unterkünfte ist die Soziale Wohnhilfe zuständig.

<sup>53</sup> vgl. Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. 2018. Angekommen in Berlin: Gesamtkonzept zur Integration und Partizipation Geflüchteter. Stand 10.12.2018. Berlin. S. 4.

*„Was es auch gibt, sind [Probleme] mit den Aufenthaltstiteln. Wenn diese begrenzt sind – selbst wenn es relativ klar ist, dass sie verlängert werden – haben sehr viele Vermieter Angst, dass die Person dann wieder weg ist. [...] Dies führt auch oft zu dem Problem, dass Wohnberechtigungsscheine nicht ausgestellt werden. Für diese ist eine Restlaufzeit des Aufenthaltstitels von mindestens 11 Monaten Voraussetzung. Es gibt oft Situationen, wo z. B. ein Familienmitglied einen Aufenthalt von unter einem Jahr besitzt, und dann gibt es große Schwierigkeiten, einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen – selbst wenn der Titel nach Ablauf in aller Wahrscheinlichkeit verlängert werden wird.“*

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Holger Spöhr, Fachreferent für Migration

Im Falle einer vergeblichen Wohnungssuche o.ä. greifen für Geflüchtete die gleichen Regelungen wie für andere wohnungslose Menschen, d.h. sie sind beispielsweise darauf angewiesen, in ASOG-Unterkünften einen Wohnplatz zu finden. Eine Rückkehr in Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende wird i.d.R. nicht gestattet.

#### **5.4 Qualitäten des Wohngebiets – verlieren oder bewahren?**

Die oben aufgezeigten Entwicklungen des Berliner und speziell des Kreuzberger Wohnungsmarktes konfrontieren die Bewohner\*innen mit einer drastisch veränderten Wohnsituation. Damit einher geht eine Veränderung vertrauter Strukturen innerhalb des Wohnumfelds.

Aus den Interviews entsteht ein plastisches Bild der nicht-monetären „weichen“ Faktoren für ein funktionierendes Zusammenleben – und der Sorgen und Ängste der Bewohner\*innen hinsichtlich eines drohenden Verlusts solcher Qualitäten ihres Wohngebiets oder der Verdrängung in andere Gebiete.

##### **Soziale Netzwerke und Bindung an den Stadtteil**

An vielen Stellen wurde in den Gesprächen mit den Bewohner\*innen die große Bedeutung der eigenen biographischen Verknüpfungen mit dem Wohnumfeld deutlich. Für viele Interviewte ist Kreuzberg West bereits seit mindestens einem Jahrzehnt ihr Zuhause, nicht wenige leben in ihrem Kiez seit zwanzig Jahren oder mehr. Zugleich sind die Hintergründe – nahe zum Image des Ortsteils – divers: einige Interviewte fanden im Studium in die alternative Szene Kreuzbergs und blieben, andere wuchsen als Kind türkischer Migrant\*innen in Kreuzberg auf. Daraus hat sich für viele eine enge Bindung an den Stadtteil ergeben.

Wohnumfeldnahe soziale Netze zu Freund\*innen, Familie, Nachbarschaften oder zu lokalen Gewerbetreibenden sind für viele der Befragten eine wichtige Stütze im Alltag geworden. In den Gesprächen finden sich hierfür viele Beispiele. So wurde u.a. für ältere Menschen die große Bedeutung gewachsener sozialer Strukturen hervorgehoben, um einer Isolation zu entgehen. Gerade für Menschen, die aufgrund ihres Alters, ihres Einkommens oder gesundheitlicher Einschränkungen weniger mobil sind, bedeuten gewachsene Nachbarschaften und die gute Infrastruktur in einem innerstädtischen Quartier wie im Ortsteil Kreuzberg wertvolle Ressourcen, um den Alltag zu bewältigen.

*„Das sind Kreuzberger\*innen, die auch sagen: Ich will nicht nochmal irgendwo ganz neu anfangen. Hier weiß ich die Orte, wo ich hingehen kann, hier bin ich auch ein Stück bekannt, hier muss ich nicht immer erklären, wer ich bin.“*

Netzwerk für die Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg, Markus Runge, Koordinator

Der Verlust sozialer Netzwerke, identitätsstiftender Beziehungen und hilfreicher Angebote trifft sozial benachteiligte Menschen besonders stark, da sie weniger Ressourcen besitzen, um auf diese Entwicklungen zu reagieren.

*„Ein weiteres Problem entsteht dadurch, dass man durch die hohen Neuvermietungsrenten keine Wohnungen mehr in der Nachbarschaft findet. Und das ist gerade bei den weit verzweigten familiären Netzwerken [...] dramatisch. Also, dass Kinder dann irgendwo nach Spandau oder nach Rudow ziehen müssen, sobald sie eine eigene Wohnung haben, oder die Großmutter, wenn sie sich nicht mehr die große Wohnung leisten kann, weil der Mann stirbt, an den Stadtrand ziehen muss, wo die Pflege nicht mehr durch die Familie übernommen werden kann.“*

Kotti & Co - Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor, Ulrike Hamann, Gründungsmitglied

Die lokalen migrantischen Netze bieten – nicht nur für schon lange in Kreuzberg verwurzelte Menschen – eine besondere Ressource für die Alltagsbewältigung. Geflüchtete können von diesem vielseitigen Spektrum migrantischer Gemeinschaften profitieren und damit einen leichteren Zugang in die ihnen noch fremde Gesellschaft finden.

#### **Infrastrukturausstattung – institutionelle/öffentliche und informelle Angebote**

Viele Bewohner\*innen sind auf das vielfältige Kreuzberger Angebot von Beratungs- und Hilfseinrichtungen angewiesen, um ihren Alltag zu meistern. Wesentlich ist hierbei, dass nicht allein die bloße Verfügbarkeit der Angebote von Bedeutung ist, sondern dass die Bewohner\*innen über Jahre ein Wissen und Vertrauen zu diesen Angeboten aufbauen konnten.

*„Das ist ja im Grunde genommen auch die Ressource, die sie sich selbst aufgebaut haben [...] das Wissen, wo kann ich hingehen, um kostenlos eine Suppe zu kriegen, um Foodsharing-Angebote wahrzunehmen, um mich kostenlos in rechtlichen Fragen beraten zu lassen und, und, und.“*

Netzwerk für die Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg, Markus Runge, Koordinator

Auch für soziale Träger erweist sich das lokale Netz an Einrichtungen als große Unterstützung in der Arbeit. Im Gespräch mit Wildwasser e.V. ließ sich beispielhaft nachvollziehen, welche Probleme entstehen, wenn durch einen (erzwungenen) Wegzug besagte Netzwerke aufgegeben werden müssen.

Darüber hinaus wurde von den Interviewten auf eine Vielzahl von Standortqualitäten verwiesen, angefangen bei der zentralen stadträumlichen Lage, über die wohnortnahe Grünflächenversorgung bis hin zu der für Kreuzberg typischen sozialen Mischung.

#### **Qualität der Nachbarschaft – soziale (Ent-)Mischung**

In den Interviews wird Kreuzberg West wiederholt als Ort der Gentrifizierung beschrieben. Gesprächspartner\*innen beobachten einen Zuzug der gehobenen Mittelschicht, oft zulasten einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten. Insbesondere Teilräume wie der Graefekiez, die Hornstraße oder der Chamissokiez werden zunehmend als sozial exklusiv und wachsend homogen wahrgenommen. Mehrere Befragte berichteten, dass alteingesessene Freund\*innen, Verwandte, Nachbar\*innen bereits die Kieze verlassen mussten. Ihre sozialen Netze und gewachsene Nachbarschaften dünnen aus. Das anonymere Zusammenleben mit den neuen Nachbar\*innen wird als Verlust von Kiez und kulturelle Verdrängung wahrgenommen.

Auch die Veränderung der Gewerbestruktur wird kritisch gesehen: Neue Läden sind nach Einschätzung der Interviewten vorwiegend auf ein junges und wohlhabendes Publikum ausgerichtet, was unter anderem älteren Kiezbewohner\*innen eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben erschwert. Das öffentliche Leben scheint zunehmend ökonomisiert, nur wenige Angebote können noch kostenlos in Anspruch genommen werden. Es mangelt an Räumen für gemeinschaftliche Projekte oder künstlerische Arbeit, die auch Menschen mit niedrigem Einkommen offen stehen.

*„Ich lebe ja eigentlich in Berlin, weil ich die Diversität in Berlin so mag. Doch der Graefekiez hat sich in den letzten zehn Jahren sehr verändert, die Läden, die Bewohner\*innen. Das Haus, in dem ich in der WG gewohnt hab', hat sich zum Beispiel total verändert. Die neuen Eigentümer haben Geld angeboten, wenn jemand auszieht [...]. Eingezogen sind Leute wie wir: jung, relativ gut verdienend, Akademiker\*innen... So wie in diesem Haus, es sind schätze ich mal 99 % Akademiker\*innen: Ärzt\*innen, Unternehmer\*innen, IT-ler\*innen, [...] gehobener Mittelstand.“*

Bewohnerin, junge Familie, Graefekiez

*„Richtig unwohl kann man sich nicht fühlen, aber das Wohnumfeld hat sich total verändert. [...] Diese neuen Mieter, das merkt man richtig, da wird nicht begrüßt, da geht man vorbei. [...] Die Läden sind andere. Es ist alles nach außen gerichtet. Es gibt keinen normalen Laden mehr.“*

ältere Bewohnerin, Umgebung Hornstraße

### **Angst vor Verdrängung – psychosoziale Auswirkungen der Wohnungsmarktentwicklung**

Die aufgezeigten Lücken in der Wohnraumversorgung und der Verdrängungsdruck erzeugen eine weit geteilte Angst vor dem Verlust der Wohnung und der vertrauten Umgebung. Nahezu unabhängig von Einkommen, Alter oder kulturellem Hintergrund befürchten die Befragten, in absehbarer Zukunft Kreuzberg oder gar Berlin verlassen zu müssen. Ein Großteil empfindet das Wohnverhältnis auf lange Sicht als nicht gesichert. Parallel wurde eine Ratlosigkeit deutlich, sollte die eigene Wohnung aus finanziellen oder anderen Gründen nicht mehr gehalten werden können – für viele Befragte eine existenzielle Notsituation.

Markant ist, dass Verdrängungsängste besonders gegenüber privaten Eigentümer\*innen geäußert werden. Gerade hier besteht der Verdacht, dass durch die Renditeinteressen der Vermieter\*innen ein Wohnen im Stadtteil in Zukunft nicht mehr möglich sein wird. Teilweise bestehen bereits schlechte Erfahrungen mit des\*der jeweiligen Eigentümer\*in.

Neben der Sorge wegen eines etwaigen Verlusts der Wohnung äußern Befragte auch die Angst vor möglichen langwierigen Strategien (Modernisierung, fehlende Instandsetzung etc.) der Einschüchterung und Zermürbung mit dem Ziel der Verdrängung. Insgesamt zeigt sich in den Interviews eine fundamentale Verunsicherung hinsichtlich der eigenen Wohnsituation – und damit einer elementaren Grundlage für die Lebensplanung und Selbstwirksamkeit.

*„Sorgen mache ich mir generell, weil die Mietentwicklung in Berlin einfach katastrophal ist. [...] Man kann ja auch nicht wissen, wie der Vermieter noch reagiert. [...]. Vielleicht verkauft er ja die Wohnung, und dann sieht es in ein paar Jahren dann sowieso schwierig aus.“*

ältere Bewohnerin, Milieuschutzgebiet Hornstraße

*„Ja, man betrachtet so etwas mit Sorge, dass die Mieten immer mehr und mehr steigen und anscheinend niemand etwas dagegen hat. Bis auf die Mieter. [...] Dass man etwas Sorge hat, dass man sich doch vielleicht irgendwann so eine Wohnung nicht mehr leisten kann. Und was dann mit der Familie wird, weiß man nicht. [...] Das ist so das, was einen manchmal beschäftigt.“*

Bewohnerin, kinderreiche Familie, Umgebung Urbanstraße

*„Wenn ich jetzt eine Wohnung suchen müsste? Das wäre ein Albtraum. (...) Da sind dann solche Fragen: Darf man überhaupt noch Ansprüche haben? Ich möchte zum Beispiel keine Dusche mehr in der Küche haben. Ich habe immer mit Kompromissen gelebt. Ich finde, mit 50 habe ich es auch verdient, mal normal zu wohnen und dort, wo ich mich wohlfühle.“*

Alleinerziehende, Chamissokiez

### **Ausweich- und Bewältigungsstrategien**

Bei Änderungen der Haushaltsgröße ändern sich für die Bewohner\*innen häufig auch die Anforderungen an ihre Wohnung: Kinder kommen hinzu oder werden älter und benötigen ein eigenes Zimmer, Partner\*innen trennen sich und würden mit weniger Platz auskommen, nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des\*der Lebenspartner\*in im Alter ist die Wohnung allein eigentlich zu groß.

Die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt erlauben es jedoch in der Regel nicht, die Wohnungsgröße zu leistbaren Mieten an die neue Lebenssituation anzupassen. Um ihr bisheriges Umfeld nicht verlassen und in einen anderen Stadtteil mit niedrigeren Mieten umziehen zu müssen, wählen Bewohner\*innen daher häufig Bewältigungsstrategien, die mit erheblichen Einschränkungen der Lebensqualität verbunden sind.

**Überbelegung:** Haushalte erläuterten in den Interviews, dass für sie in Ermangelung großer bezahlbarer Wohnungen bei Familienzuwachs einzig die Option besteht, sich innerhalb ihrer gegebenen Wohnung zu arrangieren.

Mehrere Gesprächspartner\*innen versuchen infolgedessen, ihre eigene, elterliche Intimitäts- und Privatsphäre einzuschränken. Ein Elternpaar fasste die Entscheidung, fortlaufend das Schlafzimmer mit ihrer sechsjährigen Tochter zu teilen, um der älteren Tochter ein eigenes Zimmer zu ermöglichen. Die interviewte Großfamilie plant aus ähnlichen Gründen, das Elternschlafzimmer in das Wohnzimmer zu verlagern.

*„Man wünscht sich schon so ein bisschen mehr Freiraum. Wenn man ein bisschen Privatsphäre haben möchte, dann ist das schwierig, weil die Wohnung einfach zu klein ist.“*

Bewohnerin, Familie, Südliche Friedrichstadt

Ebenso sind Überlastungen der Wohnausstattung und Bausubstanz ein Problem. Haushalte berichteten, dass Küchen oder Bäder nur bedingt für die eigene Familiengröße ausgelegt sind.

**Untervermietung und Mehrarbeit:** Nicht nur eine der Haushaltsgröße angepasste notwendige Vergrößerung der eigenen Wohnung stellt für die Kreuzberger\*innen ein Problem dar. Zugleich bedingt der Mangel an preiswerten kleineren Wohnungen, dass Mieter\*innen gezwungen sind, unterschiedliche Wege zu gehen, um eine überfordernde Mietbelastung zu kompensieren.

Mehrheitlich in den Gesprächen genannte Strategien, um hohe Mietkosten zu bewältigen, sind Untervermietungen und Mehrarbeit.

Eine alleinerziehende Bewohnerin berichtete etwa, dass sie nach der Trennung vom Vater ihres Kindes ihre Wohnung für zwölf Jahre mit ihrem Sohn und einer Freundin und deren Kind teilte. Zwar stand mit vier Zimmern ausreichend Wohnraum zur Verfügung, allerdings musste die Interviewte für mehr als ein Jahrzehnt in einem Durchgangszimmer nächtigen, mit entsprechenden Einschränkungen ihrer Privatsphäre. Um nach dem Auszug der Mitbewohnerin die Wohnung nicht aufgeben zu müssen, erhöhte die Befragte die Zahl ihrer monatlichen Arbeitsstunden als Praxisassistentin. Schon zuvor hielt sie des Öfteren mehrere Anstellungen parallel, um ihren Haushalt samt Wohnung zu finanzieren.

*„Ich kann das gerade machen, aber es ist sehr aufwendig. [...] Ich habe das ja extra so gemacht, dass es [die Mietbelastung] ungefähr ein Drittel wird. [...] Ich arbeite halt 45h/Woche und das ist wirklich auch eine intensive Arbeit, die ich da mache, eine verantwortungsvolle Arbeit, und das wollte ich jetzt nicht ewig [...] machen.“*

*„Im Moment habe ich das so gelöst. Aber das ist vielleicht auch so ein Punkt, dass ich immer eine Alleinerziehende war, die es trotzdem irgendwie immer alles selber versucht hat. Ich bin eben auch nicht gerne ein Bittsteller oder so etwas. Ich gucke dann, dass es irgendwie...und wenn es 60h/Woche wären.“*

Alleinerziehende, Chamissokiez

Auch für ältere Mieter\*innen stellt sich offenbar immer häufiger das Problem, die Miete aufzubringen. Mitarbeiter\*innen des Nachbarschaftshauses Urbanstraße beobachten, dass Rentner\*innen vermehrt ähnliche Ansätze wählen, um ihre Wohnung nicht zu verlieren. So häufen sich in der Einrichtung Anfragen von älteren Kiezbewohner\*innen nach Minijobs.

## 5.5 Erwartungen der Befragten an die Entwicklung des Dragonerareals

In den vorhergehenden Kapiteln wurden die unterschiedlichen Lebenssituationen, Perspektiven und Interessenlagen von potentiellen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen des neu zu entwickelnden Quartiers Dragonerareal deutlich. Einen großen Anteil der Gespräche nehmen Sorgen und Befürchtungen angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ein. Es werden Ausweich- und Bewältigungsstrategien thematisiert und Hoffnungen bezüglich der weiteren Entwicklung der persönlichen Situation. Damit verbunden sind jeweils auch Vorstellungen und Wünsche der Befragten an die Quartiersentwicklung, die über die engere Formulierung des eigenen Bedarfs hinausgehen. Auch die befragten Expert\*innen ergänzen ihre Einschätzungen der aktuellen Situation um Hinweise und Forderungen zur Entwicklung des Dragonerareals.

Diese Aspekte werden im Folgenden, wieder aus Sicht der Interviewten, vorgestellt. Sie überschneiden sich zum Teil mit den oben bereits getroffenen Aussagen, stehen hier jedoch für übergreifend gemeinte Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept.

Zur schnelleren Übersicht und um Wiederholungen zu vermeiden, werden einzelne Themen, die oben bereits ausführlich dargestellt sind, nur in kurzen, schlaglichtartigen Absätzen zusammengefasst.

Die Befragten fokussierten bei ihren Anforderungen für das Gebiet auf folgende Themen:

- 5.5.1 Städtebauliche Aspekte und Beteiligung der Bewohnerschaft
- 5.5.2 Miethöhe

- 5.5.3 Wohnungsgrößen
  - Singlehaushalte: Singles, Rentner\*innen, Studierende, Geflüchtete
  - Familienhaushalte: Alleinerziehende, Kleinfamilien, Großfamilien
  - Besondere Wohnformen: Trägerwohnungen, neue gemeinschaftliche Wohnformen
- 5.5.4 Qualität und Ausstattung
  - Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
  - Wohnen und Arbeiten, Ateliers
  - Zusammenschaltbare Wohnungen, variable Grundrisse
  - Gemeinschaftsflächen mit variabler Nutzung
  - Gewerbe
- 5.5.5 Zusammenleben im Areal
  - Zusammenleben einer heterogenen Bewohnerschaft
  - Begleitung durch soziale Angebote
- 5.5.6 Fairer Zugang in der Vermietungspraxis
  - Einkommensarme Haushalte, Transferleistungsbezieher
  - Haushalte mit mittlerem Einkommen
  - Menschen mit Behinderungen
  - Menschen mit migrantischem Hintergrund
  - Wohnungslose
- 5.5.7 Partizipation
  - Dialogorientierte Quartiersentwicklung
  - Ungleichgewichte in der Partizipation
  - Partizipation und schnelles Bauen

### 5.5.1 Städtebauliche Aspekte und Beteiligung anderer Bauträger

Für die Entwicklung des Dragonerareals wird in den Interviews immer wieder auf die „Kreuzberger Mischung“ mit ihrer Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgung als Orientierung verwiesen. Das Gebiet sollte nach Auffassung der Interviewten mit dieser Nutzungsmischung und unter Bewahrung seiner Geschichte und baugeschichtlichen Elementen weiterentwickelt werden. Dabei soll sich die Bebauung und Nutzungsstruktur in die Nachbarschaft einfügen.

*„Ich fände es schön, wenn diese gewachsenen Ebenen von Geschichte weiter sichtbar bleiben könnten. [...] Was hier schön ist, ist, dass alles so zusammengeflossen ist. Das auch die Natur irgendwie was machen durfte dabei. [...] Wenn man das jetzt alles so auseinanderdividiert und sagt, das hier ist Natur, das hier ist Denkmalschutz und hier ist was Neues, dann trennt man diese Verflechtungen. Und ich glaube, diese Verflechtungen sind das eigentlich Interessante.“*

Künstlerfamilie, Atelier im Umkreis des Rathausblocks

*„Was sehr schön für das Gebiet ist, dass wir schon eine gewisse Art von Struktur und Patina haben. Wir haben schon Geschichte auf dem Gelände. Die gilt es auch zu erhalten und mit Nutzungen weiter zu beleben.“*

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

Es gibt einen breiten Konsens der Befragten, das Bau- und Nutzungskonzept im Dialog, kooperativ und transparent mit der Quartiersöffentlichkeit zu entwickeln und abzustimmen und bestmögliche ökologische Standards umzusetzen.

Die WBM als beauftragter Bauträger für den kommunalen Wohnungsbau hat in einem Konzeptpapier ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Dragonerareals in acht Bausteinen umrissen und dabei u.a. auch Qualitätsanforderungen an nachhaltiges Bauen formuliert.<sup>54</sup> Die neue Bebauung soll durch Nachhaltigkeitszertifizierungen begleitet werden. Derzeit werden die Nachhaltigkeitskonzepte im Rahmen der finanziellen Vorgaben geprüft.

Trotz Wohnungsknappheit findet eine Mischnutzung des Dragonerareals mit einer stabilen und funktionierenden Infrastruktur Zustimmung. So sollten unterschiedliche Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur und Nahversorgung entstehen.

*„Das derzeit dort angesiedelte Gewerbe und Kulturleben ist nicht minder wichtig für die Qualität und Identität des Gebietes und sollte auch bei einer Wohnbebauung erhalten werden.“*

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Daniela Radlbeck,  
Fachreferentin Obdach- und Wohnungslosenhilfe

Gemeinbedarfseinrichtungen, soziale und kulturelle Begegnungsräume, die auch kostenlose Angebote machen, Spiel- und Grünflächen sowie Einkaufsmöglichkeiten werden als integraler Bestandteil des künftigen Dragonerareals gewünscht und gefordert. Diese Räume sollten auch der Nachbarschaft aus der Umgebung offenstehen und nicht nur auf die künftige Bewohnerschaft des Dragonerareals ausgerichtet sein.

Öffentliche Räume werden als Orte betrachtet, die Voraussetzung dafür sind, dass sich ein sozialer Zusammenhalt, solidarisches Handeln und Gebietsbindung entwickeln können.

*„Ich finde wichtig, dass es offene Räume gibt. Nicht nur für die Bewohner\*innen, sondern auch für die Anwohner\*innen. Ein Hinweisschild wie im Urbanareal, dass der Spielplatz von den ‚Bewohnern finanziert und gestaltet‘ ist, drückt indirekt aus: man ist nicht willkommen. Das ist nicht integrativ.“*

Bewohnerin, junge Familie, Graefekiez

*„Gemeinschaftsflächen und Angebote wie ein generationenübergreifendes Café, das von allen genutzt werden kann, oder offene Räume, wo man auch nur kurz einmal Hallo sagen kann, so dass sich eine offene Gesellschaft entwickelt, statt Isolation mit dem Alter.“*

ältere Bewohnerin, Umgebung Hornstraße

Um unterschiedliche Nutzerbedürfnisse zu integrieren, einen hohen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu ermöglichen und eine dem Ort angemessene Urbanität zu schaffen, ist das Maß der baulichen Dichte von Bedeutung.

Als Referenz nennt einer der Wohnungsmarkexperten ein Neubauprojekt nahe des Wiener Hauptbahnhofs mit hoher großstädtischer Dichte von GFZ 3,6. Das Gebiet ist hauptsächlich ausgerichtet auf Familien mit Kindern, mit viel Gemeinschaftsraum wie z. B. Abstellräumen für Kinderwagen. Gute Architektur und viele Gemeinschaftsflächen machen, so die bisherige Erfahrung, das Wohnquartier für eine breite Schicht attraktiv.

<sup>54</sup> vgl. WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. 2018. Konzeptbeitrag. Kooperative Entwicklung „Rathausblock/ Dragoner-Areal“. Berlin.

Die Frage, ob neben der WBM auch andere gemeinwohlorientierte Bauträger an dem Projekt Dragonerareal beteiligt werden sollen, wird sowohl auf Experten- als auch Bewohnerseite bejaht. Mehrheitlich wird dabei von den Interviewten die Kooperation mit Genossenschaften favorisiert. Von einer Beteiligung dieser Bauträger erhoffen sich die Befragten, eine zusätzliche soziale Durchmischung, erweiterte Spielräume für andere Wohnformen und neue Formen einer demokratischen Entwicklung und der Verwaltungsstrukturen. Problematisiert wird, dass genossenschaftliche Wohnformen beim Neubau vorwiegend mittelständischen Haushalten offenstehen.

Die WBM steht einer Kooperation mit anderen Bauträgern offen gegenüber, sieht jedoch die Voraussetzung, dass auch diese den an die LWU gestellten Kriterien für die Belegung etc. folgen müssen:

*„Die [Verpflichtungen] können wir ja nicht in diesem Moment vergessen. Wenn Berlin uns die überträgt, müssen wir die im Prinzip einem Dritten auch übertragen.“*

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

Mit Verweis auf den Kaufvertrag zum Areal zwischen BlmA und dem Land Berlin wird seitens der WBM angestrebt, 10 % der Grundstücksfläche an andere Bauträger zu übergeben. Im Gespräch mit der Genossenschaft Bremer Höhe wurde dieser Anteil als zu niedrig bewertet, da der Einfluss der Kooperierenden auf die Gestaltung des Areals auf diesem Wege nur gering bleibt:

*„Ich hätte gesagt, die Städtischen sollen 50 % machen. Und alle, die aktiv sind, einschließlich den Genossenschaften vor Ort in Kreuzberg [...] machen das, was die [Städtischen] nicht leisten können.“*

*„Da ist das Problem, das 90 % der Verantwortung bei der WBM liegt. Das ist unausgeglichen. Hätte es sechs gleichwertige Gesellschaften [...] gegeben und hätten die miteinander diskutiert, dann wären vielleicht mehr Ziele zu verfolgen gewesen. Ein vielfältiger Bauherr.“*

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

Einige der Befragten sehen in Selbstverwaltungskonzepten für einen Teil der Wohnungen die Chance für zusätzliche Vielfalt von Wohnformen, gemeinschaftliches Zusammenleben und Beteiligung. Dieser Aspekt wurde jedoch nicht tiefergehend in den Interviews aufgegriffen.

### 5.5.2 Miethöhe

Erwartet wird von allen Beteiligten, dass im Gebiet des Dragonerareals ein Angebot von Wohnungen entsteht, das für unterschiedliche und besonders auch für niedrige Einkommen bezahlbar, oder wiederum genauer formuliert, „leistbar“ ist.

Angesichts des großen Mangels an Sozialwohnungen wird in einem Interview eine 100-%ige soziale Wohnraumbebauung gefordert, deren Bruttowarmmieten maximal 10,00 €/m<sup>2</sup> betragen sollen.

Ziel der WBM ist es hingegen, günstigen, aber auch vielfältigen Wohnraum zu schaffen. Dabei sollen auch andere Einkommensgruppen im Areal mit Wohnraum versorgt werden. Orientieren will sich die WBM an der derzeitigen Haushaltsstruktur im Umfeld des Areals, das nicht nur eine sozial schwache Bewohnerstruktur habe, sondern auch ein Gebiet der Mittelschicht sei.

Eine Schaffung von Wohnraum, der ausschließlich an 6,50 €/m<sup>2</sup> gebunden ist, halten einige der Expert\*innen nicht für sinnvoll. So könnte ein Mix aus niedrigen und höheren Mieten einen Vorteil für alle Bewohner\*innen bieten:

*„Höhere Mieten und somit höhere Mieteinnahmen können mit Rückkopplungen und einem Mehrwert für die Gemeinschaft verbunden sein – beispielsweise durch größere Spielräume zur Finanzierung von Gemeinschaftsflächen.“*

*„Von einer Vermietungspraxis, die nur auf Haushalte mit geringem Einkommen setzt, sind wir derzeit weit entfernt. Auch wenn aktuell die Haushalte mit niedrigem Einkommen die größten Marktzugangsprobleme haben, bin ich nicht grundsätzlich dagegen, auch Mieten von z.B. 8,00 €/m<sup>2</sup> oder 10,00 €/m<sup>2</sup> in so einem Quartier zu haben. Zu prüfen wäre aber, welche Leistungen aus diesen höheren Mieteinnahmen für die Gemeinschaft aller Mieter entstehen können.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

*„100 % Sozialer Wohnungsbau ist weder sinnvoll noch das Planziel.“*

Wohnraumversorgung Berlin AöR, Jan Kuhnert, Vorstandsmitglied

Als möglichen Mix, der den besonderen sozialen Anforderungen des Dragonerareals Rechnung tragen würde, sieht Jan Kuhnert einen Anteil an gebundenem Wohnraum von 75 %, sowie einen Anteil von 25 % an freifinanzierten Neubauwohnungen, ggf. vorrangig für Gruppenbauvorhaben.

Die WBM weist zudem darauf hin, dass angesichts der Vorgaben (mit durchschnittlich 8,25 €/m<sup>2</sup> etc.) sowie den absehbaren Baukosten und anderen Aufwendungen (u.a. ggf. Erbbauzins) der finanzielle Handlungsrahmen sehr eng ist. Die Laufzeit des Projektes und der Anspruch, die dort bestehende bauliche Struktur in das Vorhaben zu integrieren, erschwere zusätzlich eine sehr kostengünstige Projektentwicklung und -realisierung. Die WBM befürwortet, für spezielle Haushalte, die durch die 6,50 €/m<sup>2</sup> unverhältnismäßig stark belastet werden, eine höhere Subjektförderung durch das Land Berlin zu gewähren.

Die Mischung von Sozialwohnungen mit einem Anteil freifinanzierter Wohnungen wird auch von anderen Interviewten explizit befürwortet. Dies eröffne u.a. finanzielle Spielräume für die Schaffung von Gemeinschaftsflächen.

In einigen der Interviews wird herausgestellt, dass der Mangel an bezahlbaren Wohnungen dazu führt, dass Wohnungssuchende zum Teil erhebliche Einschränkungen bei der Wohnfläche hinnehmen würden, um zu einer bezahlbaren Miete im angestammten Wohngebiet bleiben zu können.

### 5.5.3 Wohnungsgrößen

Der Mangel von und der Bedarf an bestimmten Wohnungsgrößen wurde in den vorherigen Kapiteln bereits ausführlich dargestellt. Der Bedarf besteht vor allem für folgende Bewohnergruppen:

Singlehaushalte davon insbesondere:	Familienhaushalte davon insbesondere:	Besondere Wohnformen davon insbesondere:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renter*innen</li> <li>• Studierende</li> <li>• Geflüchtete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleinerziehende</li> <li>• Einkommensärmere Familien</li> <li>• Kinderreiche Familien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trägerwohnungen</li> <li>• Neue gemeinschaftliche Wohnformen</li> <li>• Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, u.a. Künstlerateliers</li> </ul>

*„Realistisch ist es wahrscheinlich nicht, (aber) natürlich wäre es schön, wenn jedes Kind so seinen kleinen Rückzugsort hätte oder wenigstens immer zwei Kinder in einem Zimmer sein könnten. Ja, ist wahrscheinlich utopisch hier in der Gegend, aber fünf bis sechs Zimmer mit zwei Badezimmern wären schon etwas Schönes.“*

Bewohnerin, kinderreiche Familie, Umgebung Urbanstraße

Gemeinschaftliches Wohnen kann aus Sicht der X-Berger Wohnverwandtschaften durch „Clusterwohnungen“ mit gemeinsamen Küchen ermöglicht werden. Die Reduktion von Individual- und Verkehrsflächen und gleichzeitigem Angebot von halböffentlichen oder öffentlichen Gemeinschaftsflächen ermöglichen kompaktere und damit auch leistbare Wohnungen für Einkommensgruppen in den Einkommensgrenzen des WBS 140 %.

Bedenken hinsichtlich einer nutzungsgerechten und kostengünstigen Realisierung solcher Flächen stehen dem jedoch nach Ansicht anderer Gesprächspartner\*innen entgegen (siehe nächster Abschnitt zu Wohnungsqualität und -ausstattung).

#### 5.5.4 Qualität der Ausstattung

Grundsätzlich wird die Entwicklung des Dragonerareals als Chance begrüßt, ein attraktives Wohnen für vielfältige Nutzergruppen zu realisieren. In den Interviews wird dabei neben dem allgemein vordringlichen Wunsch nach kostengünstigen Wohnungen auch auf besondere Bedarfslagen hingewiesen, für die in der Planung frühzeitig Lösungen mitbedacht werden sollen. Dazu gehören

- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
- Wohnen und Arbeiten, Ateliers
- Zusammenschaltbare Wohnungen, variable Grundrisse
- Gemeinschaftsflächen mit variabler Nutzung
- Gewerbe

*„Neubau hat das Potential, architektonisch Dinge auszuprobieren und auch Dinge zu machen, die im Altbau nicht möglich sind. [...] Sowas würde ich mir halt wünschen. Also, wenn neue Sachen dazukommen, dass die halt auch nicht so altbacken und langweilig sind, sondern innovativ sind. Das Dach mal begrünen...“*

Studierende, Wohngemeinschaft, Rathausblock

Eine barrierefreie Erschließung aller Gebäude und des Geländes ist aus Sicht gerade auch der befragten sozialen Träger notwendig. Dies sei auch vor dem Hintergrund des Nachbarschaftsgedankens erforderlich. Daher seien ausreichende Türbreiten aller Wohnungen oder der Fahrstühle oder ein barrierefreier Gehwegbelag für Inklusion wichtig. Mit Blick auf Altersarmut und die zunehmende Anzahl von alten und pflegebedürftigen Menschen sollten barrierearme auch gleichzeitig leistbare Wohnungen sein.

*„Die Gebäude auf dem Dragonerareal sollten alle barrierefrei zugänglich sein. Es soll dort eine Nachbarschaft entstehen. Es kann nicht sein, dass ich meinen Nachbarn, der in einer anderen Wohnung lebt, nicht besuchen kann, weil die Türen zu schmal sind. [...] Fahrstuhl, Rampe, Türbreiten: Die Wohnungen müssen für alle Rollstuhlfahrer und Menschen mit Behinderungen offenstehen.“*

Ambulante Dienste e.V., Uta Wehde, Geschäftsführerin

*„Personen, die die Interessen von Menschen mit Behinderungen vertreten, sagen: Barrierefrei ist der Standard, den wir brauchen. In diesem Fall müssen wir kommunizieren, dass eine barrierefreie Wohnung auch Menschen, die diese Einschränkung noch nicht haben, Wohn- und Lebensqualität bieten kann, im Sinne eines „design for all“. Wenn ich bei Barrierefreiheit nur daran denke, dass sich ein Mensch mit Rollator oder Rollstuhl besser bewegen kann, dann kann ich nur sagen: Wer kleine Kinder hat oder eine temporäre Mobilitätseinschränkung, profitiert auch davon, wenn es keine Schwellen gibt. [...] Bei einer größeren Anzahl solcher Wohnungen in einem Wohnungsbauprojekt ist jedoch problematisch, dass für Barrierefreiheit in den Küchenbereichen, Sanitärbereichen und Fluren ganz andere Flächen benötigt werden. Das schlägt auf den Preis. Dann ist vielleicht die Frage, wie verteile ich das im Bestand? Gibt es eine Abstufung zwischen Barrierefreiheit in einem Teil der Wohnungen und Barrierearmut in der Mehrzahl der Wohnungen?“*

Berliner Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“, Dr. Christiane Droste, Koordinatorin

### **Flexible Grundrisse – zusammenschaltbare Wohnungen**

Die Möglichkeit, einem Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit flexibleren Grundrissen oder zusammenschaltbaren Wohnungen zu begegnen, wird von den Befragten unterschiedlich bewertet. Die WBM verweist darauf, dass es durch die Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Zimmerzahl der Wohnungsbauförderung klare Einschränkungen für die Realisierung flexibler Grundrisse gibt.

Einige Expert\*innen äußern zudem grundsätzliche Skepsis gegenüber solchen Konzepten. Die Veränderbarkeit von Grundrissen werde eher selten in Anspruch genommen, während doppelte Infrastrukturen wie z. B. für Küchen und Bäder die Bau- und Mietkosten dieser Wohnungen erhöhten. Andere Gesprächspartner\*innen erkennen in diesen Ansätzen hingegen eine gute Möglichkeit, um gemeinschaftliche Wohnkonzepte baulich zu unterstützen, indem Gemeinschaftsbereiche der Wohnung individuell entwickelt und abgestimmt werden. Ebenso könnten Wohnungen auf diesem Wege den sich ändernden Platzbedürfnissen von Haushalten in unterschiedlichen Lebensphasen angeglichen werden. Hierbei wird positiv auf sogenannte Cluster-Wohnprojekte der Wohnbaugenossenschaften „Spreefeld eG“ und „Am Ostseeplatz eG“ verwiesen. Auch wurde deutlich gemacht, dass solche Bau- und Wohnansätze keineswegs als prinzipiell neu anzusehen seien, sondern bereits in der Vergangenheit, nicht zuletzt in Vorhaben des Reform- und Sozialwohnungsbaus, erprobt wurden.

„Zusammenschaltbare“ Wohnungen werden hingegen häufiger realisiert. Zum Beispiel besteht die Möglichkeit, zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen zu bauen, die zusammenschaltbar konstruiert sind. Dies würde bedeuten, dass zwar von Anfang an ein zweiter Sanitärbereich vorhanden ist und den Bewohner\*innen der großen Wohnung zur Verfügung steht, eine zweite Küche aber erst bei Teilung der Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt nachinstalliert wird, was relativ einfach umzusetzen ist. Die Wohnungen könnten demnach anfangs als eine Fünf-Zimmer-Wohnung, später aber auch getrennt voneinander als zwei Einzelwohnungen vermietet werden.

### **5.5.5 Zusammenleben im Areal**

Die für das Areal gewünschte soziale Mischung soll sich nach den Befragten auch im dortigen Zusammenleben widerspiegeln. Dabei kann bei einer potentiellen Vielfalt an Menschen im Areal ein Austausch an Ressourcen und eine gegenseitige Verbundenheit entstehen, die gerade auch für benachteiligte Menschen eine wichtige Unterstützung bieten. Uta Wehde fordert in diesem Sinne, dass

die zukünftigen Bewohner\*innen bzw. Bedarfsgruppen nicht ohne Kontakt zueinander ihren Wohnalltag gestalten, sondern eine Bereitschaft mitbringen, im Areal zusammenzufinden:

*„Ich wünsche mir, dass wirklich von Anfang an eine Offenheit da ist. [...] Und dass für Menschen, denen gegenüber massive Vorurteile bestehen [...] klar ist – als Vision sozusagen: Wir wollen alle zusammen auf diesem Areal miteinander leben. (...) Und dann sollen alle da auch ihren Raum haben. Das ist dann wirklich inklusives, gemeinsames Wohnen.“*

Ambulante Dienste e.V., Uta Wehde, Geschäftsführerin

Hierzu sollte nach Einschätzung der interviewten Hilfseinrichtungen davon abgesehen werden, Bedarfsgruppen im Areal kleinteilig zu segregieren. Uta Wehde bemängelt, dass inklusive Konzepte derzeit oftmals keinen Austausch zwischen unterschiedlichen Bevölkerungs- oder Bedarfsgruppen, z.B. zwischen Menschen mit und ohne Behinderungen schaffen, da innerhalb der Häuser und Wohngemeinschaften letztendlich keine Mischung vorliege. Auch an anderer Stelle wurde davor gewarnt, das Areal bzw. dortige Bereiche zu sehr auf einzelne besondere Bedarfsgruppen zu verengen:

*„Ich glaube auch, dass durch eine Mischung soziale Problemlagen entschärft werden können. Wenn gesagt wird, man schafft nur Wohnungen für Geflüchtete oder nur Wohnungen für ehemals obdach- und wohnungslose Menschen, dann ist dort natürlich eine Kumulation von Problemlagen.“*

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Daniela Radlbeck,  
Fachreferentin Obdach- und Wohnungslosenhilfe

Parallel empfehlen interviewte Hilfsreinrichtungen, den neuen Gemeinschaften über soziale Angebote eine Hilfestellung zu bieten:

*„Ich glaube, es braucht für all diese Konzepte [sozial gemischtes Quartier, gemeinschaftliche Wohnformen] eine Begleitung. Man kann den Hinzuziehenden das nicht nur hinstellen und sagen: Jetzt zieht hier mal ein. Es braucht Einrichtungen wie Nachbarschaftshäuser, die diese Prozesse begleiten, die Konflikte austarieren und die nachjustieren, was in der Planung vielleicht doch nicht berücksichtigt wurde.“*

Netzwerk für die Teilhabe älterer Menschen in Kreuzberg, Markus Runge, Koordinator

Eine solche Nachbarschaftshilfe könnte zudem Bewohner\*innen in der Bewältigung von Problemen und Schwierigkeiten unterstützen und eine Sensibilisierung für die Bedarfe und Problemlagen des jeweiligen Gegenübers fördern. Daniela Radlbeck verwies in diesem Zusammenhang lobend auf die Vorgehensweise der LWU Gewobag. Hier sei in bestimmten Wohnsiedlungen mittlerweile für die Bewohner\*innen ein festes Angebot sozialer Dienste integriert worden.

### 5.5.6 Fairer Zugang in der Vermietungspraxis

In den Interviews setzen sich die Befragten nicht nur mit der baulichen Konzeption des Angebots im Dragonerareal auseinander. Es finden sich auch zahlreiche Aussagen, die auf die künftige Vermietungspraxis zielen. Hier wird insbesondere erwartet, dass die geschaffenen Wohnungen auch Bevölkerungsgruppen zugutekommen, die am Wohnungsmarkt häufig benachteiligt oder aufgrund verschiedener Merkmale ganz ausgeschlossen sind. Genannt werden hier

- einkommensarme Haushalte
- Transferleistungsbezieher\*innen
- Alleinerziehende
- Haushalte mit mittlerem Einkommen

- Menschen mit Behinderungen
- Menschen mit migrantischem Hintergrund
- Wohnungslose

Im Prozess der Planungen für das Dragonerareal können ggf. bereits Quoten für entsprechende Nutzungen definiert und der Wohnungsmix darauf abgestimmt werden.

### 5.5.7 Partizipation

Die Neubebauung des Dragonerareals soll nach dem Willen aller Akteur\*innen Modellcharakter haben für weitere Vorhaben der Quartiersentwicklung. Dies wird von den Interviewten mit dem Anspruch verknüpft, im neuen Quartier unterschiedliche Bewohnergruppen zusammenzuführen und ein gemeinschaftliches Zusammenleben zu ermöglichen.

Das Interesse richtet sich jedoch nicht allein auf die künftige Bebauung und Nutzung des Areals selbst, sondern ebenso auf die Art und Weise der Konzeptentwicklung und Umsetzung des Vorhabens. In den Interviews wurden aus unterschiedlichen Perspektiven die Bedeutung und die Potentiale sowie die Hürden und die etwaigen Nachteile einer umfassend partizipativen Quartiersneuentwicklung thematisiert.

#### Ideen im Dialog entstehen lassen

An welche Personengruppen und sozialen Träger sich die künftigen baulichen (Wohn-)Angebote im Dragonerareal richten, wurde in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich dargestellt. Um für diese unterschiedlichen, oft auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen bedarfsgerechten Wohnraum zu realisieren, neue Wohnformen zu ermöglichen, Gemeinschaftsflächen und auch Gewerbe zu integrieren, sprechen sich Expert\*innen und Bewohner\*innen für einen intensiven Dialog mit den potentiellen künftigen Nutzer\*innen und Interessenvertretungen aus:

*„Ich plädiere dafür, schon beim Bau der Häuser spätere Nutzer und Anforderungen aus der Nachbarschaft einzubeziehen und insoweit mehr Möglichkeiten der Beteiligung zu schaffen. In welcher Form, dazu muss man experimentieren.“*

Berliner Mieterverein, Reiner Wild, Geschäftsführer

*„Es müssten mal mehr Leute gefragt werden, die Ideen haben, die Wünsche haben, die ganz andere Hintergründe haben [...], damit es [das Dragonerareal] offen und für verschiedene Gesellschaftsstrukturen zugeschnitten werden kann.“*

Bewohnerin, kinderreiche Familie, Umgebung Urbanstraße

#### Nicht jede\*r spricht mit: Mögliche Ungleichgewichte in der Partizipation

Doch wer soll an der konzeptionellen Ausgestaltung beteiligt werden? Im Laufe der zurückliegenden Jahre hat sich um das Areal ein breites Spektrum an Initiativen und Aktiven gebildet. Einzelpersonen und Gruppen, wie *Stadt von Unten*, *Upstall Kreuzberg*, *Kiezbündnis am Kreuzberg* oder *Dragopolis*, engagieren sich mit unterschiedlichen Schwerpunkten für die Entwicklung des Dragonerareals.

*„Hier ist die Situation entstanden, dass die Leute wirklich mitreden wollen.“*

Künstlerfamilie, Atelier im Umkreis des Rathausblocks

Allerdings bilden diese Aktiven nicht alle Bedarfs- bzw. relevanten Bevölkerungsgruppen ab, was bei Interessensgruppen in der Natur der Sache liegt. In den Gremienstrukturen des Sanierungsgebietes sind einzelne Positionen nicht oder kaum vertreten.

Gründe hierfür sind vielfältig: So setzt ein „Sich-Beteiligen“ zeitliche Ressourcen voraus, über die nicht alle gleichermaßen verfügen. Kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Menschen im Schichtbetrieb haben häufig nicht die dafür erforderliche Zeit häufig nicht. Sprachbarrieren oder die Selbsteinschätzung fehlenden Wissens oder mangelnder Kompetenz und die noch abstrakte Thematik sind ebenfalls nicht selten Hindernisse. Zudem können negative Erfahrungen mit früheren Beteiligungsverfahren dazu führen, sich nicht mehr in Beteiligungsverfahren einbringen zu wollen.

Damit besteht die Gefahr, dass bestimmte Interessen- bzw. Bevölkerungsgruppen, die über ausreichend Ressourcen, Motivation und Eloquenz verfügen, stärker in Beteiligungsverfahren vertreten und sichtbar sind. Andere Gruppen bleiben hingegen still oder können sich nicht durchsetzen.

Um eine sozial selektive Beteiligung zu vermeiden, werden in den Gesprächen verschiedene Vorgehensweisen vorgeschlagen:

*„Wenn es um die Planungsbeteiligung geht, denke ich, ist es wichtig, dafür Sorge zu tragen, dass das Verfahren von der Methodik her niedrigschwellig ist und unterschiedliche Beteiligungskompetenzen einbezieht. Das heißt, es geht darum, methodisch gesellschaftliche Vielheit zu berücksichtigen, z.B. alte Menschen, Kinder, Geschlechter und das Teilhabekriterium Sprache – in einem Gebiet wie Friedrichshain-Kreuzberg geht es in jedem Fall um Mehrsprachigkeit. Es geht ebenso darum, wie das Planungsverfahren kommuniziert wird, wo es stattfindet und zu welchen Tageszeiten – zusammengefasst: Gender Diversity-gerechte Beteiligung.“*

Berliner Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen“, Dr. Christiane Droste, Koordinatorin

Wichtig sind transparente Entscheidungsstrukturen, und dass Beteiligung zu tatsächlichem Einfluss auf die Planungen führt. So wird davor gewarnt, Partizipation auf die reine Mitbestimmung bei einzelnen gestalterischen Elementen zu beschränken.

Wo eine Selbstvertretung nicht möglich oder gewollt ist, kann der Einbezug von Hilfseinrichtungen als Fürsprecher\*innen wichtig sein, um den Standpunkt dieser Gruppen in Partizipationsformate einzubringen.

*„Es gibt wohnungslose Menschen, die ich in den politischen Gremien sehe, die sagen: Wir wollen mitsprechen, anstatt dass über uns gesprochen wird. [...] Aber das ist bedauerlicherweise nicht die Mehrheit.“*

Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Daniela Radlbeck,  
Fachreferentin Obdach- und Wohnungslosenhilfe

### **Sind die heute Partizipierenden die späteren Bewohner\*innen?**

Ein – unter Umständen kontroverser – Punkt ist, ob und inwiefern sich die im Verfahren Engagierenden auch als zukünftige Bewohner\*innen des Areals anzusehen sind.

So verknüpfen Personen, die schon jetzt in den Gremienstrukturen des Sanierungsgebietes involviert sind, ihr Engagement zum Teil mit der Hoffnung, in Zukunft im Dragonerareal wohnen zu können und so einer möglichen Verdrängung aus Kreuzberg zu entgehen. Bevölkerungsgruppen, die sonst einer Beteiligung eher fern stehen, sind möglicherweise dann zur Mitsprache motiviert, wenn für sie eine Perspektive besteht, dort eine Wohnung zu erhalten.

In diesem Zwiespalt von Partizipation als „Eintrittskarte“ für künftiges Wohnen versus chancengleicher Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfsgruppen bei der Wohnungsvergabe sollte bereits früh die Belegung des Areals verbindlich diskutiert werden. Viele der Gesprächspartner\*innen haben deutlich gemacht, dass gerade die frühe Beteiligung eher unverbindlich und ohne Verknüpfung mit persönlichen Wohnungsansprüchen definiert werden sollte.

### Das Dragonerareal als Nachbarschaft

Neben etwaigen Bewohner\*innen bzw. ihren Fürsprecher\*innen sollte nach Ansicht der Interviewten die Nachbarschaft in die Mitspracheangebote einbezogen werden – entsprechend dem Ziel, das Areal in das soziale Gefüge rund um den Rathausblock einzufügen. Durch die Kommunikation als gemeinsames Projekt der Nachbarkieze kann die Akzeptanz für ein Bauen auf dem Gelände weiter gestärkt werden:

*„Wenn man von Anfang an involviert ist, fühlt man sich für die Dinge auch mehr verantwortlich und hat mehr damit zu tun. [...] Das ist für das Gefühl etwas Anderes, wenn du nie irgendetwas erfährst und plötzlich siehst, da ist eine Baustelle, die super viel Lärm macht und dir womöglich noch das Licht nimmt und du hast keinen Zugang dazu. [...] Ich glaube, das Verständnis für einander wächst, wenn man einfach miteinander redet und Dinge gemeinsam plant und auf einander Rücksicht nimmt.“*

Studierende, Wohngemeinschaft, Rathausblock

### Zeitaufwendige Beteiligungsangebote versus schneller Baubeginn

Während die oben aufgeführten Argumente für eine von Beginn an umfangreiche Beteiligung stehen, befürworteten einige Interviewte, die Beteiligung in der frühen Planungsphase eher zu begrenzen, um schnell in den Bauprozess einzusteigen. So sei es in Anbetracht der aktuellen Wohnungsnot von höherer Priorität, ohne Verzögerung neuen Wohnraum zu schaffen:

*„Wichtig ist, dass man sorgfältig guckt, aber auch nicht zu lange wartet. Ich glaube, dass es sehr wichtig ist, dass die Leute schnell Wohnungen finden. Ohne dass es jetzt ein Schnellschuss wird. Aber es ist, glaube ich, so dramatisch, dass die Geschwindigkeit auch wirklich nicht zu unterschätzen ist. Also jeder, der seit ein paar Jahren sucht [...], weiß das. Was es da für Beispiele gibt, das ist wirklich grausam. Man ist echt froh, dass man ein Dach über dem Kopf hat und nicht so betroffen ist.“*

Alleinerziehende, Chamissokiez

*„Das, was die Städtischen jetzt machen sollen, ist Masse. 30.000 Wohnungen. [...] Die können es sich eben nicht leisten, kleinteilig – auch aufgrund der ökonomischen Anforderungen – Partizipation zu organisieren. Vor allem wenn man dann weiß, dass die Nutzer, um die es hier geht, nicht in der Lage sind, ihre Interessen massiv einzubringen, weil sie mit ihrem normalen Leben viel zu tun haben. [...] Wenn ich in der Situation der Städtischen wäre, und hätte diese starken Vorgaben, würde ich auch sagen: Bauen.“*

Wohnungsgenossenschaft Bremer Höhe, Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied

Bei diesem alternativen Denkansatz wird daher angeregt, demokratische Verfahren stärker auf die spätere Bewirtschaftung, Verwaltung und Wohnungsbelegung im Anschluss an den Bau zu konzentrieren und auf diesem Wege das Areal unter der Mitsprache seiner Bewohner\*innen und Nutzer\*innen zu formen und zu verwalten:

*„Ich bin dafür, dass so schnell wie möglich und so viel wie möglich gebaut wird. Es braucht spätestens bei der Bewirtschaftung, bei der Höhe der Mieten, bei der Frage: ‚Wo wird investiert?‘ die Partizipation der Bewohner\*innen. Mitgestaltung und Mitbestimmung bei Mietentwicklung, bei Modernisierung, vielleicht auch bei Belegungspolitiken finde ich wichtig. [...] Bei den alternativen Bauprojekten besteht oft ein strukturelles Problem, dass sich da nur eine ganz bestimmte Klientel trifft und partizipativ plant [...]. Deswegen lege ich auf diesen Prozess gar nicht so sehr den Fokus. Dafür gibt es noch zu wenig Modelle, die Leute jetzt schon zu finden, die damit planen wollen, die die Zeit haben, im Alltag neben drei Jobs und Familie irgendwie noch mitzuplanen.“*

Kotti & Co - Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor, Ulrike Hamann, Gründungsmitglied

Für eine stärkere Demokratisierung von Bewirtschaftung bzw. Selbstverwaltungsstrukturen gibt es als mögliche Referenz Erfahrungen und Vorgehensweisen im Neuen Kreuzberger Zentrum nach der Übernahme durch eine Städtische Wohnungsbaugesellschaft:

*„Wir haben ja jetzt gerade mit unserer Studie zur Re-Kommunalisierung plus Selbstverwaltung am Kotti festgestellt, dass es den Bedarf [...] zu mehr Verantwortung und mehr Mitbestimmung bei der überwiegenden Zahl der Mieter\*innen hier gibt. Das hat viele überrascht, weil diesem Klientel hier die Fähigkeit zur Mitbestimmung oft abgesprochen wird. Es müssen sicherlich auch andere Formen der Mitentscheidung gefunden werden, die nicht stundenlange Plena voraussetzen [...]. Dass die Mieter\*innen überwiegend mitbestimmen wollen, über die Vergabe von Aufträgen, über die Vermietungsstrategien, über die Gewerbekonzepte [...] das ist glaube ich inzwischen Kreuzberger Style.“*

Kotti & Co - Mietergemeinschaft vom Kottbusser Tor, Ulrike Hamann, Gründungsmitglied



Dragonerareal

## 6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

### 6.1 Schlussfolgerungen aus den quantitativen und qualitativen Untersuchungen

Mit der Neustrukturierung und Bebauung des Dragonerareals stellt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Weichen für das künftige Leben im Ortsteil. Dies geschieht unter dem Eindruck eines Wohnungs- und Mietmarktes, der sich in den zurückliegenden Jahren radikal verändert hat. Fehlender Zugang zum Wohnungsmarkt für breite Bevölkerungsschichten, überfordernde Mietbelastung, Überbelegung von Wohnraum, Eigenbedarfskündigung und Angst vor Verlust der Wohnung sind Folgen, die viele Mieter\*innen im Bezirk erfahren.

Ein zentrales Ziel bei der Entwicklung des Dragonerareals ist es daher, die soziale Struktur des Gebiets zu erhalten und auf den dringenden Wohnraumbedarf mit dem Neubau von Wohnungen zu reagieren. Auch Bevölkerungsgruppen, die durch die Marktentwicklung besonders von Verdrängung bedroht sind, sollen weiterhin die Möglichkeit haben, im Kiez zuhause zu sein.

Die quantitative Analyse der aktuellen Haushalts-, Einkommens- und Wohnverhältnisse in Kreuzberg West sowie die Ergebnisse der qualitativen Untersuchung auf Basis der 21 geführten Interviews zeigen deutlich, wo die Handlungserfordernisse bestehen, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Sie zeigen zudem, welche Erwartungen an die Entwicklung dieses besonderen Ortes geknüpft werden. Mit einer klugen Gesamtkonzeption besitzt das Dragonerareal das Potential, zum Modellprojekt für weitere Quartiersentwicklungen in Berlin zu werden.

#### **Miete zu hoch? Leistbare Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen!**

Gefahr von Verdrängung hat einen simplen Grund: Miethöhen, die die Leistungsfähigkeit der angestammten Haushalte übersteigen. Der wirtschaftliche Status quo der Kreuzberger Bewohner\*innen wird im quantitativen Teil dieser Studie detailliert aufgeschlüsselt. Dabei zeigt sich, dass insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen einschließlich der Empfänger\*innen von Transferleistungen, aber auch Haushalte mit einem mittleren Einkommen von den rasant gestiegenen Mietpreisen überfordert sind.

Die Frage, welche Mieten „leistbar“ sind, wird in Kapitel 4 ausführlich anhand unterschiedlicher Modelle diskutiert. Auch in den Interviews des qualitativen Untersuchungsteils wird dieser Frage intensiv nachgegangen. Konsens besteht in der Einschätzung, dass von dem, was nach der Miete vom Einkommen übrigbleibt, eine angemessene Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich sein soll. Und dass für die Bewertung der leistbaren Wohnkosten die Warmmiete entscheidend ist.

Dieser Konsens bildet die Grundlage für die nachfolgend formulierten Empfehlungen zu Mietstufen und Zugangsberechtigung (WBS-Grenzen) – mit gestaffelten Nettomieten von 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>, entsprechend der Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Miethöhen also, die im Wohnungsneubau öffentliche Förderung erfordern und, so die in den Interviews geäußerte Einschätzung, durch langfristige Bindungen gesichert werden sollen.

Für die Erstellung des Sozialen Wohnungsbaus ist die WBM maßgeblicher Bauträger. Von einem Teil der Interviewten wird die Kooperation mit einem gemeinwohlorientierten privaten Bauträger gewünscht.

### **Kleine und große Wohnungen – hier ist der Bedarf am größten**

Bei der Betrachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Haushaltsgrößen kristallisiert sich eine weitere Erkenntnis heraus: Ein-Personen-Haushalte sowie Haushalte mit vier und mehr Personen sind überproportional stark durch den Anteil der Mietkosten an ihren verfügbaren Einkommen belastet. Die Feststellung des eklatanten Mangels an kleinen sowie großen Wohnungen zu leistbaren Kosten zieht sich auch wie ein roter Faden durch die Interviews.

Bedarf an kleinen Wohnungen haben Alleinlebende, davon häufig Rentner\*innen, Studierende, Geflüchtete. Besonders bedrückend ist die Wohnungsmarktsituation für Alleinerziehende, die häufig auf eine soziale Wohnraumversorgung angewiesen sind.

Bei den großen Wohnungen sind es kinderreiche Familien, Mehrgenerationen-Haushalte, dabei oft Haushalte mit migrantischem Hintergrund, die auf dem Wohnungsmarkt nahezu chancenlos sind. Da größere Wohnungen für sie nicht leistbar sind, werden häufig zu kleine Wohnungen in Kauf genommen (Überbelegung). Damit solche Haushalte nicht aus dem Bezirk verschwinden, plädieren Expert\*innen, Initiativen und Betroffene dafür, im Rahmen des Wohnungsneubaus im Dragonerareal entsprechende Wohnungsgrößen zu realisieren.

Allerdings gibt es auch Bedenken, ob große Wohnungen auf lange Sicht vermietbar bleiben. Zusammenschaltbare Wohnungsgrundrisse können eine Lösung sein. Entsprechende intelligente Grundrisse müssen aber innerhalb enger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen umsetzbar sein. Eine Aufgabe für das Dragonerareal: Ein Wettbewerb um die besten flexiblen, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Lösungen.

Welche Rahmenbedingungen geschaffen werden können, um dem vorhandenen und dem weiter wachsenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen gerecht zu werden, ist ebenfalls von hoher Relevanz für die Konzeption der geplanten Wohnbebauung.

Die folgenden Empfehlungen sehen somit einen Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen vor, mit Schwerpunktsetzung in den besonders unterversorgten Bedarfsbereichen und verbunden mit der Option, durch zusammenschaltbare Wohnungen auf eventuelle Veränderungen im Bedarf reagieren zu können.

### **Lebendiges Quartier – Angebote für besondere Bedarfsgruppen und Wohnungsbelegung**

Im Rahmen der qualitativen Untersuchung wurden zahlreiche Themen ins Spiel gebracht, die als wesentlich für ein lebendiges Stadtquartier gesehen werden, das die Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur weiterentwickelt.

Einige der Wünsche und Erfordernisse, die sich aus besonderen Lebenssituationen ergeben, müssen bereits bei der baulichen Konzeption berücksichtigt werden: Attraktive Gemeinschaftsflächen können einen Ausgleich schaffen, wenn aus wirtschaftlichen Gründen kleine optimierte Wohnungsschnitte gebaut werden. Wohnungen und Gemeinschaftsflächen sollen grundsätzlich barrierefrei zugänglich sein. Räume für soziale Träger können eine soziale Infrastruktur ermöglichen, die Hilfen in unterschiedlichsten Lebenssituationen bietet. Und ein vielfältiges Kunst- und Kulturleben braucht nicht nur Wohnungen für Künstler\*innen, sondern möglichst auch Arbeitsräume im direkten Umfeld.

Die Berücksichtigung weiterer spezifischer Bewohnergruppen und Anforderungen wird dagegen erst in der Vermietung relevant. Die folgenden Empfehlungen berücksichtigen diese Phase der Quartierentwicklung, verweisen aber auf das Erfordernis, im Dialog mit den Akteur\*innen eine

Belegungsstrategie zu erarbeiten, die den formulierten Erwartungen an aktives Zusammenleben entspricht. Ob Quoten für die Wohnungsbelegung, etwa für Menschen mit Handicaps, für Geflüchtete oder für die Empfänger\*innen von Transferleistungen – Gruppen von Bewohner\*innen, die auf dem Wohnungsmarkt kaum geeignete Angebote finden oder mit Diskriminierungen konfrontiert sind –, sich an den in der Kooperationsvereinbarung benannten Quoten bei Wiedervermietung orientieren sollten, ist zu prüfen. Es ist zu klären, wie das bezirkliche Wohnungsamt bei der Wohnungsbelegung eingebunden werden kann.

## 6.2 Empfehlungen

Im Dragonerareal soll ein Stadtquartier entstehen, das nicht nur die Verbesserung der Wohnungsversorgung im Kontext augenblicklich gegebener Versorgungslücken zum Ziel hat, sondern darüber hinaus ein Modellprojekt für am Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung ist. Dafür soll die Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Arbeit und Kultur weiterentwickelt und neue Ansätze und Projekte für die Einbeziehung von benachteiligten Gruppen sowie gemeinschaftsbildende Kooperationsformen realisiert werden.

Empfehlungen zur Entwicklung eines solchen neuen Quartiers können sich auch dann nicht auf reine wohnungspolitische und angebotsorientierte Kriterien beschränken, wenn, wie im Falle dieses Gutachtens, das Thema „Leistbares Wohnen“ im Vordergrund steht. Unsere Empfehlungen sollen sich daher an den folgenden Kriterien orientieren:

- *Modellhafte Lösungen finden*

Die gegenwärtige Wohnungsversorgung ist geprägt durch ein marktorientiertes Angebot, das durch gesetzliche Regelungen in gewissem Umfang reguliert und durch staatlich geförderte Wohnungsangebote und Subjektförderung wie Wohngeld ergänzt wird. Damit sind Ideen und Projekte, die sich weder privatwirtschaftlich umsetzen lassen noch in die öffentliche Fördersystematik passen, kaum zu realisieren. Auf dem Dragonerareal sollen daher Möglichkeiten geschaffen werden, modellhaft neue Ideen zu realisieren, die eine Verbesserung der Wohnungsversorgung und/oder eine Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier zum Ziel haben.

- *Den Wohnungsbedarfen in Kreuzberg West entsprechen*

Das neue Wohnquartier im Zentrum von Kreuzberg West soll sich in seiner Wohnungs- und seiner Bevölkerungsstruktur prinzipiell an den Verhältnissen in Kreuzberg West orientieren, speziell an den Bedarfen für leistbares Wohnen in diesem Stadtteil, ohne eine Eins-zu-Eins-Übertragung der dortigen Struktur vorzunehmen.

- *Gruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt berücksichtigen*

Die Themenstellung „Leistbares Wohnen“ gibt den besonderen Fokus auf die Bevölkerungsgruppen bereits vor, die finanzielle Probleme bei der Wohnungsversorgung haben. Sie bezieht zusätzlich unterschiedliche Dimensionen der Diskriminierung bestimmter Nachfragegruppen mit ein. Diese Gruppen sollten im Dragonerareal sowohl quantitativ als auch mit besonderen Modellprojekten berücksichtigt werden.

- *Besondere Wohnformen modellhaft einplanen*

Vorstellungen und Wünsche, andere Formen des Zusammenlebens zu realisieren, als es im Rahmen der Einzelvermietung von Wohnungen möglich ist, sind in der Bewohnerschaft Kreuzbergs nicht selten. Allerdings steht der Umsetzung solcher Wohnwünsche die marktwirtschaftliche Wohnungsverwertung entgegen, sie passen aber auch nicht in die Fördersystematik und die Verwaltung öffentlicher Wohnungsangebote.

- *Ein sozial gemischtes Quartier ermöglichen*

Das Ziel, sich an der Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Arbeit und Kultur zu orientieren, gibt sowohl eine soziale Bandbreite vor als auch die Zielsetzung, unterschiedliche Formen der Kombination von Wohnen, Arbeiten und Kultur zu realisieren. Das bedeutet aber auch, dass aus zwei Gründen Gruppen mit den größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt nicht *ausschließlich* berücksichtigt werden sollten, gleichwohl die Wohnraumversorgung dieser Gruppen prioritär ist.

Zum einen soll ein Quartier entwickelt werden, das Kreuzberg West widerspiegelt, was auch Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Einkommen einschließt. Zum anderen sollen modellhaft neue Wohnformen möglich sein, die das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher sozialer Lage und Herkunft zum Ziel haben.

- *Gemeinschaftlichen Aktivitäten Raum bieten*

Ein Wohnquartier, das ein Modellprojekt für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung sein will, muss sicherstellen, dass ein Gemeinschaftsleben, die Umsetzung gemeinwohlorientierter Projekte, das Zusammentreffen der Bewohner\*innen ohne ökonomische Schranken usw. möglich ist. Das setzt voraus, dass dafür räumliche Angebote vorhanden sind, die für alle Gruppen ohne Ausschluss durch hohe Kosten nutzbar sind.

- *Neue bauliche Lösungen erproben*

Das Ziel, modellhaft neue Formen des Zusammenlebens und gemeinwohlorientierter Praxis zu ermöglichen, bedingt auch die Notwendigkeit, von der starren Aneinanderreihung von Wohnungen nach einem vorgegebenen Wohnungsschlüssel abzukommen und die Kombination von Wohn-, Gemeinschafts- und Arbeitsräumen baulich in neuen Formen zu ermöglichen.

- *Partizipation*

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung setzt die wirkungsvolle Mitgestaltungsmöglichkeit durch die Bürger\*innen voraus. Die Beteiligungsstrukturen zur Entwicklung des Dragonerareals sollten deshalb breiten Raum für einen demokratischen Partizipationsprozess von der Konzeptionsphase über die Entwurfsplanung bis zur Phase der Bewirtschaftung bieten. Es sind Formate zu wählen, die eine sozial selektive Beteiligung verhindern. Hierfür sind bereits zwischen den unterschiedlichen Akteur\*innen Beteiligungsstrukturen und Zielsetzungen für die Partizipation in wesentlichen Grundzügen abgestimmt.

### 6.2.1 Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnungsversorgung in Kreuzberg West

Die Entwicklung eines Wohnquartiers von der Größe des Dragonerareals mit der dadurch begrenzten Anzahl an Wohnungen kann nicht die Versorgungslücke von ca. 17.000 Wohnungen füllen, so wie sie in diesem Gutachten berechnet wurde. Als Grundsatz für die Entwicklung des Wohnungsangebots muss die Entscheidung stehen, ein hohes Angebot an preiswerten Wohnungen vorzusehen, um faktisch einen – wenn auch begrenzten – Beitrag zur Verringerung der Wohnungsprobleme von Haushalten mit geringen Einkommen zu leisten, aber auch um modellhaft aufzuzeigen, in welche Richtung Verbesserungen der Wohnungsversorgung auch über Kreuzberg West hinausgehen müssen, wenn sie das Ziel einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung haben.

### 6.2.2 Empfehlungen zu Bevölkerungsgruppen mit unzureichender Wohnungsversorgung und Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Sowohl die quantitative als auch die qualitative Analyse der Situation auf dem Wohnungsmarkt haben gezeigt, dass die Wohnraumversorgung für bestimmte Gruppen besonders dramatisch ist. Die Ursachen sind sowohl ökonomischer Natur, weil die betroffenen Gruppen sich die geforderten Mieten für eine adäquate Wohnungsversorgung nicht leisten können, als auch durch Formen der Diskriminierung begründet.

### Versorgung von Gruppen mit unzureichender Wohnungsversorgung

- *Alleinerziehende*

Alleinerziehende sind überproportional von Einkommensarmut betroffen. Sie benötigen daher überwiegend den Zugang zum geförderten Wohnungssegment. Als besonderes Problem hat sich dabei die Begrenzung auf zwei Wohnräume bei der Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen für Alleinerziehende mit einem Kind gezeigt. In diesen Fällen sollte ein zusätzlicher ggf. kleiner oder halber Wohnraum vorgesehen werden.

- *Kinderreiche Familien*

Haushalte ab vier Personen, besonders aber ab fünf Personen leben besonders häufig überbelegt und können sich keine Wohnung ausreichender Größe leisten. Für sie ist oft auch eine geförderte Wohnung mit der augenblicklich festgelegten Miethöhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt nicht leistbar. Auf Landesebene ist zu prüfen, ob eine weitere Mietstufe von 5,50 €/m<sup>2</sup> im geförderten Wohnungssegment eingerichtet werden kann. Große Haushalte mit geringen Einkommen sollten für dieses Segment überproportional vorgesehen werden.

- *Ein-Personen-Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen*

Diese Bevölkerungsgruppe ist häufig nicht mit für sie leistbaren Wohnungen versorgt, weil es einen gravierenden Mangel an kleinen für sie bezahlbaren Wohnungen gibt. Deshalb sind beim Wohnungsschlüssel ausreichend kleine Wohnungen vorzusehen. Bei den geförderten Wohnungen für eine Person sollte im Entwurfsprozess geprüft werden, ob qualitätsvolle Wohnungsentwürfe mit eineinhalb Zimmern innerhalb der nach WFB 2018 vorgesehenen Wohnungsgröße möglich sind.

- *Rentner\*innen*

Rentner\*innen haben überproportional niedrige Einkommen, insbesondere, wenn sie alleine leben. In diesen Fällen sollen sie wie Ein-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen überproportional bei der Belegung geförderter Wohnungen berücksichtigt werden.

- *Transferleistungsbezieher\*innen*

Für diese Gruppe ist aktuell eine Versorgung in neu erstellten Sozialwohnungen nach Fördermodell 1 über alle Haushaltsgrößen möglich. Es ist aber erforderlich, die Passgenauigkeit zwischen KdU-Sätzen und Mieten im Sozialen Wohnungsbau regelmäßig zu überprüfen. So zeigt sich, dass nach der ersten Mietsteigerung für Haushalte mit vier Personen die Bemessungsgrenze für die aktuellen Kosten der Unterkunft überschritten wird.

Bei der Analyse der fairen Bedingungen zum Wohnungsmarkt wurden weitere Bevölkerungsgruppen identifiziert, die besonders berücksichtigt werden müssen:

- *Menschen mit Behinderung*
- *Menschen mit migrantischem Hintergrund*
- *Geflüchtete*
- *Wohnungslose*

Die besonderen Bedarfsgruppen sind nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2018) mit einer Quote von 25 % der WBS-Wohnungen bei der Wohnungsbelegung zu berücksichtigen.

### 6.2.3 Empfehlungen zu Wohnungsgrößen

Dem hohen Anteil überbelegt wohnender großer Haushalte sollte durch ein überproportionales Angebot an großen Wohnungen begegnet werden. Darüber hinaus sind in diesem Segment auch besondere Wohnformen wie Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen zu versorgen.

Gemessen an dem hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten in der Haushaltsstruktur fehlen zugleich in großem Umfang kleine Wohnungen. Sie sollten daher im Umfang des Anteils der Ein-Personen-Haushalte in der Bevölkerung von Kreuzberg West auf dem Dragonerareal angeboten werden.

#### 6.2.4 Empfehlungen zum Anteil geförderter Wohnungen

Die Analyse der Wohnungsversorgung und die Bestimmung von Kriterien leistbaren Wohnens haben gezeigt, dass der Bedarf an geförderten Wohnungen in der Bevölkerung von Kreuzberg West sehr hoch ist. Fast 40 % der Haushalte haben ein Einkommensniveau, das ihnen den Zugang zum Sozialen Wohnungsbau, 1. Förderweg, erlaubt. Angesichts des geringen Angebots geförderter Wohnungen insgesamt und noch stärker im Stadtteil wäre es vertretbar, alle Wohnungen in diesem Förderweg zu erstellen. Einer Begrenzung auf diesen engen Einkommensbereich steht andererseits die Forderung, die „Mischungsverhältnisse“ in Kreuzberg West zu berücksichtigen, entgegen. Zudem zeigen die Ergebnisse der qualitativen Interviews, dass eine soziale Mischung in der Bewohnerschaft über die Begrenzungen der direkten Förderbestimmungen hinweg gewünscht wird. Daher wird eine Mischung empfohlen, die sich aus 60 % im 1. Förderweg finanzierten Wohnungen, 20 % im 2. Förderweg finanzierten Wohnungen und 20% ohne öffentliche Förderung finanzierten Wohnungen, aber mit einer maximalen Nettokaltmiete von 10,00 €/m<sup>2</sup>, zusammensetzt.

Bei den freifinanzierten Wohnungen muss sichergestellt werden, dass der „Mehrwert“ über die erhöhte Miete ein Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für alle Mieter\*innen finanziert, welches innerhalb der öffentlichen Förderung nicht zu realisieren ist.

#### 6.2.5 Empfehlungen zur Kooperation zwischen WBM und gemeinwohlorientierten Bauträgern

Die Beteiligung von anderen Bauträgern am Neubauvorhaben wird von einigen der Gesprächspartner\*innen ausdrücklich als Zielsetzung benannt und befürwortet, um u.a. architektonische Vielfalt zu gewährleisten und Formen der Selbstverwaltung zu ermöglichen. Als Kooperationspartner im Dragonerareal sollen nur Organisationen zum Zuge kommen, die auf Dauer eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes garantieren. Das können sein:

- Genossenschaften
- Stiftungen
- Projekte mit einer festen Bindung an eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftungsform (z.B. Mietshäuser Syndikat)

Dabei ist sicherzustellen, dass die Vorgaben zu Miethöhen, Belegung und Bedarfsgruppen verpflichtend sind.

#### 6.2.6 Empfehlungen zur Miethöhe

Die nach Fördermodell 1 festgeschriebene Miethöhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> ist nach den Ergebnissen dieser Studie für Haushalte leistbar, die im Einkommensbereich zwischen 100 % WoFG und 140 % WoFG liegen. Für Haushalte mit Einkommen unter 100 % sind 6,50 €/m<sup>2</sup> nicht leistbar. Es muss daher geprüft werden, ob die Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 dahingehend geändert werden können, dass eine weitere Mietstufe mit 5,50 €/m<sup>2</sup> eingefügt wird. In diesem Bereich sollten 30 %, bei 6,50 €/m<sup>2</sup> weitere 30 %, bei 8,00 €/m<sup>2</sup> im 2. Förderweg 20 % der Wohnungen liegen. Oberhalb des öffentlich geförderten Sektors sollten die Mieten auf maximal 10,00 €/m<sup>2</sup> begrenzt sein. Diese Miethöhe ist für Haushalte mit durchschnittlichem oder leicht überdurchschnittlichem Einkommen leistbar.

#### 6.2.7 Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe vs. Erhöhung der WBS-Einkommensgrenzen?

Ob die Wiedereinführung der 2002 in Berlin abgeschafften Fehlbelegungsabgabe für Mietparteien, die die Berliner WBS-Einkommensgrenzen nach den Berliner Wohnraumförderungsbestimmungen überschreiten, ein sinnvoller wohnungspolitischer Baustein ist, war nicht Gegenstand der vorliegenden Studie. Gleichwohl kann diese von Engagierten auf dem Dragonerareal aufgeworfene Grundsatzfrage

den Blick für Ausrichtung und Rahmenbedingungen des Sozialen Wohnungsbau schärfen. Die Diskussion dazu wird deshalb empfohlen.

### 6.2.8 Empfehlungen zum Mietzuschuss bei neu erstellten Sozialwohnungen

Die Analyse zum leistbaren Wohnen hat gezeigt, dass die Festlegung von 30 % der Bruttowarmmiete am Haushaltsnettoeinkommen als gleichhohe Obergrenze für den Anspruch auf Mietzuschuss nicht für alle Haushaltsgrößen sachgerecht und insbesondere für größere Haushalte nicht leistbar ist. Es wird daher eine nach Haushaltsgröße abgestufte Prozentregelung empfohlen, die die geringere Mietzahlungsfähigkeit größerer Haushalte berücksichtigt.

**Tabelle 27: Empfohlene Obergrenzen für Bruttowarmmietenbelastungen**

	Obergrenze für Bruttowarmmietenbelastung
1-P-Haushalt	30 %
2-P-Haushalt	30 %
3-P-Haushalt	29 %
4-P-Haushalt	26 %
5 u. m. P-Haushalt	22 %

### 6.2.9 Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel

Im Kapitel 4 wurde anhand der Versorgungslücken der Bedarf für die verschiedenen Wohnungsgrößen ermittelt und dargestellt. Dieses Ergebnis ist eine Grundlage für die Bestimmung des Wohnungsschlüssels, der im Dragonerareal realisiert werden soll. Aus den o. g. Kriterien resultieren aber Überlegungen zu zwei Änderungen.

Leistbare große Sozialwohnungen im Dragonerareal werden sowohl für die Versorgung von Familien mit mehreren Kindern als auch für besondere Wohnformen wie Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen dringend benötigt. Daher soll der Anteil von großen Wohnungen ab 5 Wohnräume auf 10 % gesetzt werden.

Für Alleinerziehende mit einem Kind sollte der Zugang zu drei Wohnräumen ermöglicht werden, führt dazu, den Anteil der Zweizimmerwohnungen um zwei Prozentpunkte auf 23 % zu reduzieren.

**Tabelle 28: Empfohlener Wohnungsschlüssel auf Grundlage der Wohnflächen nach WFB 2018**

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile an allen geförderten Wohnungen nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m <sup>2</sup>	40 %
1,5 - 2 Räume	54 m <sup>2</sup>	23 %
3 Räume	70 m <sup>2</sup>	15 %
4 Räume	82 m <sup>2</sup>	12 %
mehr als 5 Räume	93 m <sup>2</sup>	10 %

### 6.2.10 Ergänzende Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel für den Anteil der Wohnungen im freifinanzierten Segment

Für das freifinanzierte Wohnungssegment für Haushalte oberhalb des Einkommensbereichs von WBS 180 % mit einem Anteil von max. einem Fünftel des Wohnungsbestandes wird ein Wohnungsschlüssel empfohlen, der nur geringfügig von der vorhandenen Bevölkerungsstruktur in Kreuzberg West abweicht. Angesichts des hohen Defizits an Kleinwohnungen sollte deren Anteil überproportional berücksichtigt werden, um die vorhandene Versorgungslücke auszugleichen.

Tabelle 29: Empfehlung zur Wohnungsgrößenstruktur im nicht geförderten Bereich

Wohnungsgröße	Empfohlene Personenanzahl	Anteil der Haushalte (Einkommen oberhalb WBS 180 %)	Anteile der Wohnungen im nicht geförderten Bereich nach Gewichtung des Bedarfs
1 bis 1,5 Raum	1 Person	38 %	40 %
2 bis 2,5 Räume	2 Personen	37 %	35 %
3 bis 3,5 Räume	3 Personen	14 %	14 %
4 bis 4,5 Räume	4 Personen	9 %	9 %
5 und mehr Räume	5 und mehr Personen	2 %	2 %

Welche Vorgaben für die Wohnungsgrößenstruktur nach Wohnfläche sowie die Belegung nach Haushaltgröße und Einkommenslage für die Wohnungen im freifinanzierten Wohnungssegment erfolgen sollten, ist klärungsbedürftig.

### 6.2.11 Empfehlungen zu besonderen Wohnformen und Wohnungsausstattungen

- *Große Wohnungen für Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen*
- *Barrierefreie Wohnungen*

Ein größtmöglicher Teil von Wohnungen sollte barrierefrei ausgestattet sein.<sup>55</sup> Im Rahmen der Entwurfsüberlegungen dazu sind die Lösungsmöglichkeiten für Anteile zusätzlich rollstuhlgerechte Wohnungen auf ihre finanziellen Auswirkungen hin zu überprüfen. Dazu sind die Förderungsmöglichkeiten rollstuhlgerechter Wohnungen frühzeitig auszuloten, da dies Einfluss auf die Geschossfläche und das Konzept hat.

- *Gemeinschaftliches Wohnen gekoppelt mit Gemeinschaftsräumen*

Im Rahmen der qualitativen Analyse wurde der Bedarf formuliert, für eine Gruppe von mehreren Ein-Personen-Haushalten Gemeinschaftsräume zur Verfügung zu stellen, die von den Bewohner\*innen der anliegenden Wohnungen gemeinsam genutzt werden können. Solche Gemeinschaftsräume können Küchen, Gästezimmer, Räume für Feiern usw. sein. In Entwurfsüberlegungen sollten solche Lösungen entwickelt und auf ihre Machbarkeit hin überprüft werden. Es sollte frühzeitig bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geklärt werden, ob die in den Förderbestimmungen vorgesehene 5%ige Erhöhungsmöglichkeit des förderfähigen Flächenansatzes für gemeinschaftliches Wohnen gewährt werden kann (siehe S. 41). Dies bezieht auch die Frage ein, für wie viel des Wohnanteils diese Erhöhungsmöglichkeit ggf. angewendet werden kann. Ferner ist zu klären, ob dies für das Modellprojekt als ausreichend erachtet wird.

<sup>55</sup> In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Bauordnung des Landes Berlins ab dem Jahr 2020 ein Anteil von 50 % barrierefreien Wohnungen für Neubauvorhaben voraussetzt.

- *Zusammenschaltbare Wohnungen*

Da große Wohnungen aufgrund des aufgezeigten hohen Bedarfs überproportional im Wohnungsschlüssel berücksichtigt werden, zugleich aber auch ein großer Bedarf an kleinen Wohnungen besteht, sollten für das Areal Wohnungen in Größe und Zuschnitt so konzipiert werden, dass auf Änderungen in der Nachfrage reagiert werden kann. Solche Überlegungen sollten vor allem schaltbare Wohnungen einbeziehen, die zu großen Wohnungen zusammengelegt oder in kleinere aufgeteilt werden können, wenn sich die Bedarfe im Quartier ändern. Hierfür sind tragfähige Lösungen zu entwickeln.

- *Wohnen und Arbeiten*

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist als konkretes Ziel für das Dragonerareal formuliert worden. Dies betrifft alle Arbeitsbereiche von künstlerischen über handwerkliche Aktivitäten bis zu Büroarbeiten. Derartige Kombinationen können im Rahmen von besonderen Wohnprojekten oder in Verbindung mit der Erstellung gewerblicher Räume, ggf. als Co-Working-Spaces, im Dragonerareal realisiert werden. Im Rahmen von Entwurfsüberlegungen sollen solche Lösungen entwickelt und auf ihre Machbarkeit überprüft werden.

### 6.3 Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele

Das Sanierungsgebiet Rathausblock wurde am 13. Juli 2016 mit der 13. Rechtsverordnung förmlich festgelegt. Leitbild für die Sanierung ist die „zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität“ (siehe 13. RVO).

Mit der vorliegenden Studie „Leistbares Wohnen in Kreuzberg West“ werden die sozialen Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet Dragonerareal konkretisiert.

#### Rahmenbedingungen

Die Formulierung von Vorgaben für den Wohnungsneubau und den Wohnungsbestand erfolgt unter Berücksichtigung bestehender auf den Bereich Wohnen bezogener Zielsetzungen:

- der 13. Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rathausblock“ durch das Land Berlin vom 13. Juli 2016,
- dem Rundschreiben IV Nr.1/2017 SenSW vom 16.02.2017,
- der sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit Erweiterung des Milieuschutzgebiets Hornstraße durch den Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet Rathausblock vom 14.6.2018,
- dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 mit den unter Leitlinie 2 formulierten Oberzielen

Nach den Zielsetzungen der 13. RVO ist die Wohnfunktion des Gebietes mit dem Wohnungsneubau im Dragonerareal erheblich zu erweitern und damit die soziale Mischung und eine soziale Wohnraumversorgung im Planungsraum langfristig zu sichern. Es soll ein differenziertes Wohnungsangebot für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen werden, vorrangig Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen, Mindestanteil 50 %.

Für den Bestand wird in der Satzung vorgegeben, dass die bestehende soziale Mischung zu erhalten ist und einer Veränderung durch Verdrängung einkommensschwacher Bewohnergruppen entgegenzuwirken ist. Die Erneuerung des Wohnungsbestandes wird entsprechend den Genehmigungskriterien und Versagungsmöglichkeiten des Erhaltungsrechts auf den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hin orientiert.

Mit Rundschreiben IV Nr. 1/2017 wird ferner für eine sozial verträgliche Stadterneuerung konkretisiert:

- „Die soziale Mischung soll erhalten und gefördert werden. Dabei steht die energetische Sanierung im Spannungsfeld zur Vermeidung von Verdrängungstendenzen, denen entgegenzuwirken ist.“
- „...die Nutzung der vorhandenen Neubaupotentiale für Wohnraum gesamtstädtische Bedeutung [hat]. Sie sind vorrangig im Sinne einer bedarfsorientierten Wohnungsversorgung zu nutzen. Dabei steht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen.“ „Die Nutzung der öffentlichen Wohnungsbauförderung durch private Bauherren wird angestrebt“, um diese Zielsetzung zu erreichen.<sup>56</sup>

### 6.3.1 Soziale Sanierungsziele für den Wohnungsneubau im Dragonerareal

Auf Grundlage der mit dieser Studie durchgeführten Untersuchungen lassen sich für den Wohnungsneubau im Dragonerareal konkrete soziale Sanierungsziele formulieren. Die besonderen Anforderungen an das Wohnungsbauvorhaben im Dragonerareal zielen darauf ab, eine adäquate Wohnraumversorgung von „breiten Schichten der Bevölkerung“, also von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen, sicher zu stellen.

Die Konkretisierung umfasst:

- die Wohnungsgrößenstruktur
- die Mietenstruktur
- die Zugangsvoraussetzungen nach Einkommensgrenzen gem. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit den Berliner Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2018)
- den Wohnraumbedarf besonderer Bedarfsgruppen.

Die Empfehlungen sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass dem Vorhabenträger WBM bereits spezifische Anforderungen an die Wohnraumversorgung vorgegeben sind. Dazu zählen insbesondere:

- Schaffung von Sozialwohnungen zu einem Anteil von mindestens 50 %
- Berücksichtigung von Wohnformen für gemeinschaftliches Wohnen und für soziale Träger
- Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs besonderer Bedarfsgruppen
- Partizipative Entwicklung des Dragonerareals

Die hier getroffenen Konkretisierungen enthalten folgende Empfehlungen:

1. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 80 % zu betragen.
2. Mindestens 60 % der entstehenden Neubauwohnungen sind analog Fördermodell 1 und 20 % der Wohnungen gemäß Fördermodell 2 der Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (WFB 2018) zu schaffen. Maximal 20 % sind freifinanziert bis zu einer monatlichen Nettokaltmiete von höchstens 10,- €/m<sup>2</sup> zu erstellen.
3. Der Zugang von Haushalten mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG (WBS 100 %) zu Wohnraum im Dragonerareal ist zu gewährleisten.
4. Es ist zu prüfen, ob durch eine Änderung der Wohnraumförderungsbestimmung eine zusätzliche Mietstufe zur Wohnraumversorgung dieser Haushalte mit einer Einstiegsrente von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt realisierbar ist.
5. Es ist ferner zu prüfen, ob alternativ die Subjektförderung im Sozialen Wohnungsbau bei Erstvermietung zu gewähren ist.

<sup>56</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2017. Rundschreiben IV vom 16.02.2017.

Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:

Abbildung 16: Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1 (WBS 140 %) und Fördermodell 2 (WBS 180 %) WFB 2018

Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile an allen geförderten Wohnungen nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m <sup>2</sup>	40 %
1,5 bis 2 Räume	54 m <sup>2</sup>	23 %
3 Räume	70 m <sup>2</sup>	15 %
4 Räume	82 m <sup>2</sup>	12 %
mehr als 5 Räume	93 m <sup>2</sup>	10 %

Es sind höchstmögliche Anteile von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen am Gesamtbestand zu schaffen.

Unter der Zielsetzung, dass eine breite Partizipation an der Entwicklung des neuen Stadtquartiers zu ermöglichen ist, sollte eine partizipativ entwickelte Auswahlstrategie für die Wohnungsbelegung erfolgen.

### 6.3.2 Soziale Sanierungsziele für den Wohnungsbestand

Am 14.6.2018 wurde das Sanierungsgebiet Rathausblock mit seinem Wohnungsbestand Teil des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. In Verbindung mit den zusätzlichen rechtlichen Instrumentarien der Umwandlungsverordnung und ggfs. der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts stehen dem Bezirk damit neben dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium auch das erhaltungsrechtliche Instrumentarium zur Verfügung, um die Entwicklung des Wohnungsbestands sozialverträglich zu steuern und die Bewohnerschaft vor Verdrängung und überfordernden Miethöhen durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen.

Außerdem können planungs-, bauordnungs-, wohnungsaufsichts- und vermögensrechtliche Instrumente genutzt werden, um die sozialen Sanierungsziele umzusetzen sowie einer Zweckentfremdung von Wohnraum zu begegnen.

#### Gebietsprofil im Hinblick auf Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck und Verdrängungsdruck

Am 31. Dezember 2017 lebten 1.013 Personen im Sanierungsgebiet Rathausblock. Die Bevölkerung des Gebiets spiegelt in etwa die demographischen Strukturen der Bezirksregion Kreuzberg West wider. Das Einkommensniveau liegt etwas unter dem Niveau in Kreuzberg West. Der Anteil selbst nutzender Eigentümer\*innen ist vergleichsweise gering.

Wie in gesamt Kreuzberg West zeigt sich in den letzten Jahren eine deutliche soziale Aufwertungstendenz. Das Einkommensniveau der Bewohner\*innen, die seit 2015 in das Gebiet gezogen sind, liegt ca. 10 % über dem der Befragten, die schon vor diesem Zeitpunkt im Gebiet lebten. Auch die Erwerbsquote ist gegenüber dem Gebietsdurchschnitt leicht erhöht.

Mit Blick auf die Nettokaltmieten ist festzustellen, dass seit 2013 zugezogene Mieter\*innen markant höhere Mieten zahlen. Ihre durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete liegt ca. 2,50 €/m<sup>2</sup> über dem Durchschnitt (6,77 €/m<sup>2</sup>). Zugleich unterscheidet sich die Mietbelastung zwischen den beiden Gruppen nur marginal, was vor allem auf die höheren Einkommen neu zugezogener Gebietsbewohner\*innen

zurückzuführen ist. Diese Veränderungstendenz in der Bevölkerungs- und Mietenstruktur ist Indikator eines erhöhten Aufwertungsdrucks.

Die Umwandlungstätigkeit liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und insbesondere im Planungsraum Yorkstraße weit über dem Berliner Durchschnitt. Mit 100 und mehr Wohnungen je 1.000 Wohnungen in 2017 ist hier ein Spitzenwert festzustellen.<sup>57</sup> Das starke Umwandlungsgeschehen sowie die im Berliner Vergleich höchsten Angebotsmieten<sup>58</sup> im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verweisen auf die hohe Verdrängungsgefährdung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen, auch im Sanierungsgebiet Rathausblock.

Der Wohngebäudebestand des Rathausblocks besteht weit überwiegend aus gründerzeitlichem Wohnungsbau. Im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Untersuchung wurde ein relevantes Aufwertungspotential festgestellt. In einem großen Teil der Vollstandardwohnungen fehlen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Boden- und Wandfliesen im Bad. Hochwertige Bad- oder Wohnraumausstattungen im Bereich von wohnwerterhöhenden Merkmalen nach Mietspiegel gibt es bisher nur in einem kleinen Teil der Wohnungen. Aufzüge und Balkone sind mehrheitlich nicht vorhanden. Der Anteil der Wohnungen, die energetisch modernisiert sind, liegt deutlich unter dem für Kreuzberg West typischen Wert.

Im Sanierungsgebiet lebt trotz der Zuwanderung einkommensstärkerer Bewohnergruppen ein erhaltungsrechtlich relevanter Anteil von Haushalten, die aufgrund ihres geringen Einkommens verdrängungsgefährdet sind. Rund die Hälfte aller Haushalte im Gebiet verfügt über ein Äquivalenzeinkommen, das unter dem Berliner Mittel liegt. Mehr als ein Zehntel der Haushalte ist einkommensarm, d. h. es hat ein Äquivalenzeinkommen, das weniger als 60 % des Berliner Medians beträgt.

Mit Einbeziehung des Wohnungsbestandes des Sanierungsgebiets Rathausblock in das Milieuschutzgebiet Hornstraße im Juni 2018 wurde nachgewiesen, dass in diesem Gebäudebestand erhaltungsrechtlich relevantes Aufwertungspotential und ein Aufwertungsdruck bestehen, die eine Steuerungsnotwendigkeit baulicher Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand rechtfertigen, um die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu schützen und nachteilige städtebauliche Folgen zu vermeiden.

### **Konkretisierung der Sozialen Sanierungsziele**

Auf Grundlage der mit dieser Studie durchgeführten Untersuchungen lassen sich für den Wohnungsbestand im Dragonerareal die folgenden konkreten sozialen Sanierungsziele formulieren:

1. Prioritäres soziales Sanierungsziel ist, die im Sanierungsgebiet Rathausblock vorhandene Wohnbevölkerung vor Verdrängung und nicht leistbaren Mietbelastungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sowie Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu schützen.
2. Bauliche Erneuerungsmaßnahmen sind daher vorrangig unter sozialen Aspekten zu bewerten. Eine Modernisierung des Wohnungsbestandes einschließlich seiner energetischen Ertüchtigung ist in Art und Umfang an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der vorhandenen Bewohnerschaft auszurichten.

<sup>57</sup> vgl. Investitionsbank Berlin. 2019. Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin. S. 43ff.

<sup>58</sup> Ebenda, S. 87.

3. Die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit kostenaufwendiger Modernisierungsmaßnahmen wie der Anbau von Balkonen, Aufzügen und über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehender energetischer Sanierungsmaßnahmen sind an sozialverträgliche Mietbelastungen nach Modernisierung und die Zustimmung der Mieter\*innen zu knüpfen. Dabei sind die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbezieher\*innen besonders zu beachten.
4. Im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die jeweils geltenden Prüfkriterien für die Genehmigung von Maßnahmen für das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße angewendet. Die erhaltungsrechtlichen Beschränkungen gelten auch für Leerwohnungen.
5. Die Durchführung von Baumaßnahmen an Wohngebäuden ist mit Hilfe von Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB auf die persönlichen Lebensumstände der betroffenen Mieter\*innen abzustimmen. Negative Auswirkungen sind zu begrenzen bzw. zu vermeiden.
6. Der für das Dragonerareal ermittelte Wohnungsschlüssel soll möglichst auch bei Erweiterungen (Aufstockungen, Anbauten) im Bestand Berücksichtigung finden.

Die Konkretisierungen der sozialen Sanierungsziele für den Wohnungsbestand sind als Leitziele für eine sozialverträgliche Sanierung zu verstehen, die nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen weitgehend vermeiden und die Bewohner\*innen im Sanierungsgebiet vor Verdrängung durch Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen schützen.

Energetische Sanierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen nach EnEV hinausgehen, erfordern den Nachweis über die Energie- und Kosteneinsparung. Nach einer Studie des Berliner Mietervereins übersteigt die Nettokaltmietenerhöhung durch energetische Sanierung überwiegend in erheblichem Umfang die Ersparnis der Heiz- und Warmwasserkosten.<sup>59</sup> Eine Darlegung, dass die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit eingehalten sind, ist aufgrund des hohen Verdrängungspotentials von energetischen Sanierungsmaßnahmen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

<sup>59</sup> vgl. Berliner Mieterverein e.V. 2017. Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand. Berlin.



Besetztes Haus, Großbeerstraße

## 7. Quellenverzeichnis

- asum Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH. 2014. Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt. Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele. Abschlussbericht. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.
- asum Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH. 2015. Hornstraße 2015. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Auftraggeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.
- asum GmbH & TOPOS Stadtforschung. 2017. Bergmannstraße-Nord 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Auftraggeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.
- asum GmbH & TOPOS Stadtforschung. 2017. Graefestraße 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Auftraggeber Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Hrsg.). 2018. Wohnungssuche aussichtslos. Wen die Wohnungsnot besonders hart trifft. *MieterEcho Nr. 397*.
- Berliner Mieterverein e.V. 2017. Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand. Autor: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Berlin.
- Berliner Zeitung. 2018. Sozialwohnungen Warum ein WBS bei der Wohnungssuche nicht mehr hilft. Artikel vom 05.02.2018
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) 2017. Friedrichshain-Kreuzberg in Zahlen. Ausgabe 2017. Stand 31.12.2018. Berlin.
- Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.). 2019. Situation schwerbehinderter Menschen. Berichte: Blickpunkt Arbeitsmarkt. Nürnberg.
- Bündnis Junge Genossenschaften Berlin. (Hrsg.). 2018. Wir bauen die Stadt der Vielfalt. Ein Kooperationsangebot. Berlin.
- Büscher, A., Emmert, S. und Hurrelmann, K. 2009. Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen. Veröffentlichungsreihe des Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld (IPW), Veröffentlichung P09–141. Bielefeld.
- Diakonie Berlin (2018): Kältehilfe ist nicht nur nachts. Statement von Barbara Eschen, Direktorin. Pressemitteilung 01.11.2018.
- DIE LINKE. im Bundestag. 2018. Konzept für ein Öffentliches Wohnungsbauprogramm. Erfahrungen des Wiener Modells in Deutschland übernehmen. Positionspapier der Fraktion DIE LINKE. im Bundestag.
- Ginski, S., Koller, B. und Schmitt, G. 2012. IBA Berlin 2020: Kurzüberblick/Projektrecherche ‚Besondere Wohnformen‘. Studie im Auftrag: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin. Aachen.
- Holm, A. 2016. Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Studie im Auftrag: DIE LINKE. Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin. Berlin.

- Holm, A. 2016. (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik. *Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt, Vol. 2* (Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau), S. 13-99.
- Holm, A. 2018. Soziale Wohnversorgung. Eine Analyse der Wohnverhältnisse und Versorgungsbedarfe im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Studie im Auftrag: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin (unveröffentlicht).
- Holm, A. 2018. Soziale Wohnversorgung. Eine Analyse der Wohnverhältnisse und Versorgungsbedarfe im Bezirk Mitte von Berlin. Studie im Auftrag: Bezirksamt Berlin-Mitte von Berlin. Berlin (unveröffentlicht).
- Holm, A., Horlitz, S. & Jensen, I. 2017. Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studie im Auftrag: Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin.
- Investitionsbank Berlin (Hrsg.). 2019. Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin.
- Klute, J. & Kotlenga (Hrsg.). 2008. Sozial- und Arbeitsmarktpolitik nach Hartz: Fünf Jahre Hartz-Reformen: Bestandsaufnahme - Analysen – Perspektiven. Göttingen.
- Mayring, P. 2016. Einführung in die Qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 6 Auflage. Weinheim und Basel.
- Praum, C. 2016. Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln. *dérive. Zeitschrift für Stadtforschung*, 65, S. 37-41.
- RegioKontext GmbH & Plan und Praxis Gbr. 2015. Wohnungspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt Potsdam. Studie im Auftrag: Landeshauptstadt Potsdam. Berlin.
- Schlimper, G. 2019. Wohnen muss bezahlbar bleiben – für alle. Paritätischer Rundbrief, 1. Quartal 2019.
- Schönig, B., Kadi, J. und Schipper, S. (Hrsg.). 2017. Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript.
- Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales. 2016. Schriftliche Stellungnahme des Landesbeauftragten für Menschen mit Behinderung zum Entwurf des 3. Gesetzes zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9.2.2016 (Drucksache 17/2713).
- Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018): Angekommen in Berlin: Gesamtkonzept zur Integration und Partizipation Geflüchteter. Arbeitsstand 10.12.2018. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. 2016. Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. 2017. Rundschreiben IV vom 16.02.2017.
- Stadt Von Unten. 2017. Wer plant die Planung? Ein Vorschlag. Kommentar zu Lucius Burckhardts. *suburban: zeitschrift für kritische stadtforschung*, 5(1/2), S. 153-162.
- Stone, M. E. 2006. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), S. 151-184.
- TERRAGON Investment GmbH (Hrsg.). 2017. Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich. Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen. Berlin.
- ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (Hrsg.). 2019. Gutes Wohnen für alle. Für eine soziale Wohnungspolitik. Berlin.

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (Hrsg.). 2018. Konzeptbeitrag. Kooperative Entwicklung „Rathausblock/ Dragoner-Areal“. Berlin.

Wöbken, H. 2018. Studio Berlin III. Situation Berliner Künstler\*innen und Gender Gap. Berlin.

Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (Hrsg.). 2018. Bericht zur Kooperationsvereinbarung. „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ über das Jahr 2017. Berlin.

# Anhang

Studie: Leistbares Wohnen im Dragonerareal und Sanierungsgebiet Rathausblock



## Interviewleitfaden Bewohner\*innen

### 1. Fragen zum Haushalt

---

- Anzahl der Personen:
- Alter:
- Erwerbstätigkeit(en):
- Migrationshintergrund: ja / nein

### 2. Fragen zur Wohnraumversorgung

---

- Wohnungsgröße:
- Zimmeranzahl:
- Ausstattung:
- Wohnkosten (bruttowarm):

### 3. Bewertung der aktuellen Wohnung

---

- Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung zufrieden? Wenn ja, was gefällt Ihnen besonders?
- Wenn Ihre Wohnung nicht Ihren Bedürfnissen entspricht, was sind die Gründe?

### 4. Bewertung der aktuellen Wohnsituation / Wohnumfeld

---

- Wie bewerten Sie Ihre jetzige Wohnsituation in Kreuzberg?  
Was gefällt Ihnen? Was stört Sie?

### 5. Wünsche

---

- Was würden Sie an Ihrer Wohnung bzw. Wohnsituation perspektivisch gerne ändern?
- Welche Wohnform oder welche Art des Zusammenlebens mit Anderen wünschen Sie sich perspektivisch?

### 6. Wohnperspektiven und Zugang zum Wohnungsmarkt

---

- Haben Sie in den letzten Jahren versucht, Ihre Wohnung zu wechseln?
  - Wenn ja, warum? Welche Bemühungen haben Sie dazu unternommen?
  - Warum hat der Wohnungswechsel nicht geklappt?
  - Wenn nein, warum nicht?
- Befürchten Sie, in absehbarer Zeit umziehen zu müssen?
- Bei welcher Form von Gesellschaft/Eigentümer\*in möchten Sie wohnen? / Möchten Sie selbst Wohneigentum erwerben?

### 7. Beteiligung

---

- Würden Sie sich in die Entwicklung von Wohnbebauung und einem gemeinschaftlichen Leben im Dragonerareal einbringen?
  - Was müsste hierfür gewährleistet sein?

Studie: Leistbares Wohnen im Dragonerareal und Sanierungsgebiet Rathausblock



## Interviewleitfaden Wohnungsmarktexpert\*in (exemplarisch)

### 1. Einstiegsfragen

---

- Wie definieren Sie leistbares Wohnen?
- Was heißt Wohnungsneubau für „breite Schichten der Bevölkerung“?

### 2. Probleme der aktuellen Wohnraumversorgung in Berlin

---

- Wo sehen Sie derzeit in Berlin die gravierendsten Probleme auf dem Wohnungsmarkt?
- Welche Wohnungsmarktsegmente sind nicht ausreichend vorhanden?
- Welche Bevölkerungsgruppen sind besonders betroffen?
- Welche Zugangsschwierigkeiten sind die Haupthürden für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum?

### 3. Anforderungen an die LWU zur Verbesserung der Wohnungssituation durch Wohnungsneubau

---

#### Fokus: Allgemein/übergreifend

- Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum geschaffen werden?
- Welche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen sind prioritär zu errichten?
- Wie ist die Forderung nach einem ausgewogenen Wohnungsmix im Hinblick auf die aktuellen Wohnraumversorgungsprobleme zu bewerten?
- Welcher Wohnungsschlüssel wurde bei den Neubauten der LWU bislang berücksichtigt und sehen Sie einen Änderungsbedarf im Hinblick auf den aktuellen Wohnraumbedarf?

#### Fokus: Dragonerareal

- Welche Anteile von Sozialwohnungen nach dem Fördermodell 1 bzw. 1 und 2 sollten im Neubau auf dem Dragonerareal geschaffen werden?
- Welche Möglichkeiten sehen Sie dauerhaft eine leistbare Miete zu gewährleisten, bzw. für die Sozialwohnungen die nach dem Fördermodell vorgesehenen Mieterhöhungen auszusetzen?
- Ist beim Neubau ein Anteil von freifinanzierten Neubauwohnungen zur Querfinanzierung der Sozialwohnungen erforderlich? Wenn ja, welche Miethöhe sollte nicht überschritten werden?

### 4. Kostengünstiges Bauen

---

- Welche Anforderungen stellt kostengünstiges Bauen an die Realisierung von Wohnungstypen, Wohnungsgrundrissen und Wohnungsausstattung?

### 5. Eigentümerstruktur

---

- Welcher Mix der Eigentümerstruktur ist auf dem Dragonerareal im Hinblick auf eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung wünschenswert?

### 6. Belegung

---

- Durch welche Belegungskriterien kann eine Diskriminierung bestimmter Bevölkerungsgruppen bei der Wohnungsvergabe verhindert werden? Welche Rolle kann der Sozialzuschuss bei der Vergabe an Geringverdiener\*innen spielen?

### 7. Partizipation / Mieterbeirat

---

- Wie könnte eine partizipative Vorbereitung des Bauvorhabens im Dragonerareal aussehen?

Studie: Leistbares Wohnen im Dragonerareal und Sanierungsgebiet Rathausblock



## Interviewleitfaden Sozialer Träger (exemplarisch)

### 1. Einstiegsfragen

---

- Tätigkeitsfeld
- Räumlicher Bezug

### 2. Verständnis Leistbares Wohnen

---

- Was verstehen Sie unter leistbarem Wohnen?

### 3. Bedeutung des Wohnens für soziale Träger der „Hilfe für Erziehung“

---

- Welche Bedeutung hat das Wohnen für die Arbeit von Wildwasser e.V.?
- Welche Situation besteht für soziale Träger wie Wildwasser e.V. in Berlin?
- Welche Konsequenzen hat die Wohnungsmarktsituation für das Konzept von Wildwasser e.V.?
- Welche Schwierigkeiten bestehen, wenn Mädchen aus dem betreuten Wohnen entlassen werden?
- Welche Bedeutung und Funktion hat das Wohnumfeld für die betreuten Mädchen?
- Was zeichnet diesbezüglich Kreuzberg aus?
- Sind diesbezügliche Veränderungen/Entwicklungen über die letzten Jahre erkennbar geworden?

### 4. Probleme bei der Wohnraumversorgung

---

- Welche Probleme bestehen aus Ihrer Kenntnis bei der adäquaten Wohnraumversorgung von Wildwasser e.V. Mädchen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg?
- Welche Zugangsschwierigkeiten sind die Haupthürden für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum?
- Welche Diskriminierungen erfahren Mädchen bei der Wohnungssuche?

#### Fokus: Trägerwohnungen

- Wie gestaltete sich die Wohnungs-/Immobilienuche für Trägerorganisationen für betreutes Wohnen im Rahmen von „Hilfen für die Erziehung“? Gibt es hier Unterschiede zur individuellen Wohnungssuche?

### 5. Wohnbedarfe /-ansprüche im Modellprojekt Dragonerareal

---

- Welche Wohnansprüche sollten aus Ihrer Sicht für soziale Träger im Dragonerareal erfüllt werden?

### 6. Konzepte für das Dragonerareal

---

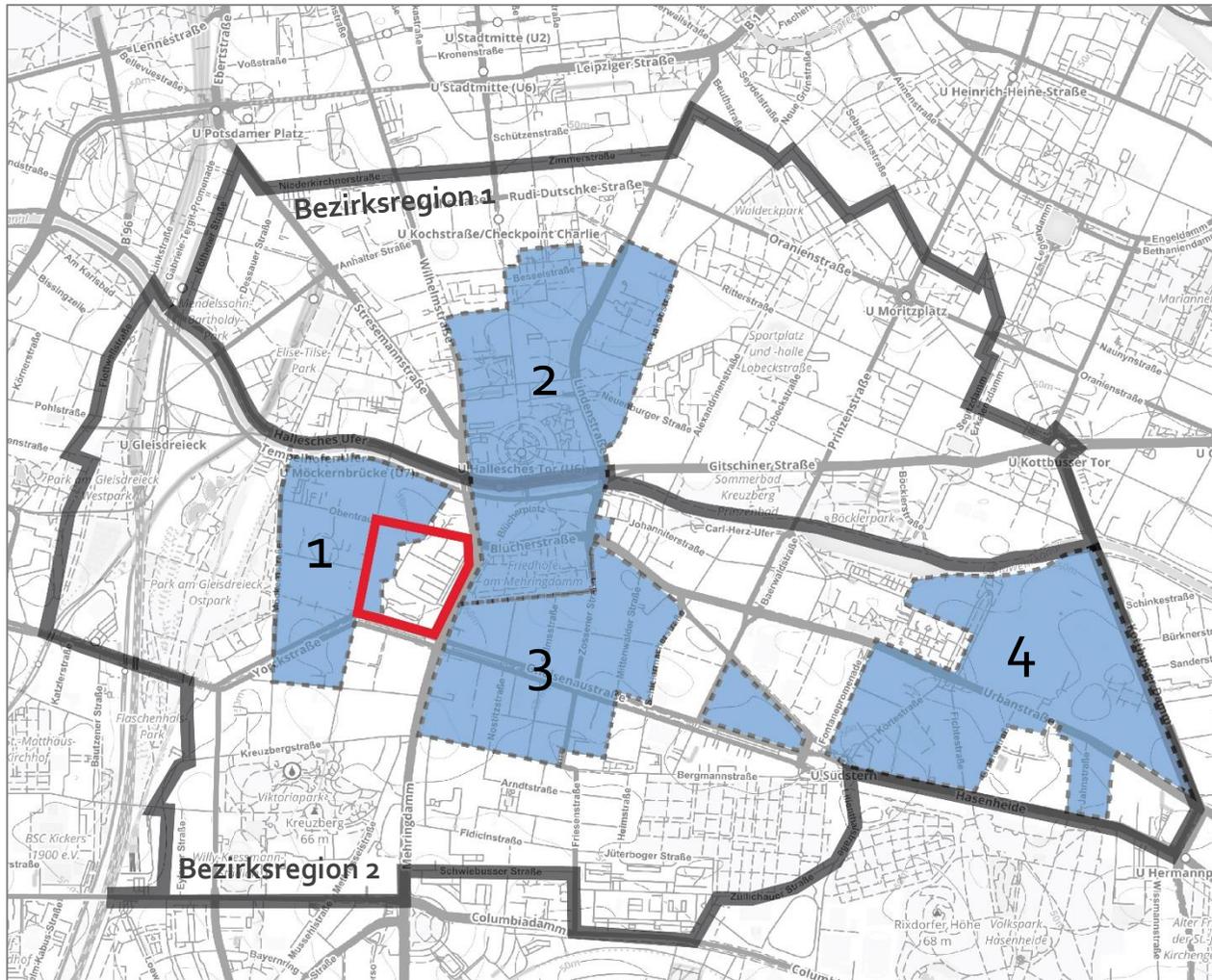
- Gib es Konzepte/Ideen, die Sie zur Verbesserung ihrer Wohnsituation gerne (im Dragonerareal) umsetzen/erproben würden? „Best Practise“

### 7. Beteiligung

---

- Wie werden derzeit die Interessen von sozialen Trägern in Wohnbauvorhaben berücksichtigt?
- Wo sehen Sie Veränderungsbedarf?
- Welche Möglichkeiten sollten bestehen, dass sich soziale Träger in die Entwicklung des Dragonerareals und einem dort gemeinschaftlichen Leben einbringen können?

# Karte: Kreuzberg West und Erhebungsräume



Kartengrundlage: open street map, Stand 04.02.2019

## Legende und Erläuterungen

**Kreuzberg West** setzt sich aus der **Bezirksregion 1** (Südliche Friedrichstadt) und der **Bezirksregion 2** (Tempelhofer Vorstadt) zusammen.

Für die quantitative Analyse wurden Daten aus folgenden Erhebungsgebieten (d.h. soziale Erhaltungs- und Sanierungsgebiete) entnommen:

- Gebiet 1** **Hornstraße, einschließlich Rathausblock**  
(Datenbasis: Sozialstudien für die Fortschreibung und Erweiterung der soz. Erhaltungsverordnung, Jahr 2015 u. 2018)
  - Gebiet 2** **Südliche Friedrichstadt**  
(Datenbasis: Gutachten für das Sanierungsgebiet, Jahr 2014)
  - Gebiet 3** **Bergmannstraße Nord**  
(Datenbasis: Sozialstudie für die Fortschreibung der soz. Erhaltungsverordnung, Jahr 2016)
  - Gebiet 4** **Graefestraße**  
(Datenbasis: Sozialstudie für die Fortschreibung der soz. Erhaltungsverordnung, Jahr 2016)
-  **Sanierungsgebiet Rathausblock, einschließlich Dragonerareal**

(Siehe auch Kapitel 3.1 sowie Kapitel 5.1 und 5.2 dieses Berichtes für Informationen zur Datengrundlage.)