Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Berlin

Wohnen

Wohnraumbedarfsbericht Berlin
Endbericht 2019

Wohnraumbedarfsbericht Berlin
Endbericht 2019

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis **4**
Tabellenverzeichnis **7**
Abkürzungsverzeichnis **11**
Zusammenfassung **12**

1. Situation am Berliner Wohnungsmarkt **16**
1.1 Rahmenbedingungen 16
Bevölkerungsentwicklung 16
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin 17
Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene 19
Haushaltsentwicklung 20
Familientypen 22
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 23
1.2 Entwicklung des Wohnungsangebots in Berlin 25
Wohnungsbestand 25
Bautätigkeit 28
Struktur des Wohnungsbestandes 29
Entwicklung des Mietniveaus 30
Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum 32
1.3 Aktuelle Wohnsituation der Haushalte 34
Einkommenssituation 34
Wohnfläche 37
1.4 Kennzahlen und Entwicklung der Wohnungsversorgung 40
1.5 Zwischenfazit Berliner Wohnungsmarkt 43

2. Soziale Wohnraumversorgung **45**
2.1 Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft 45
2.2 Angemessene Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand 47
2.3 Angemessene Wohnungen im preisgebundenen Bestand 51
2.4 Ist-Situation SGB II Empfängerinnen und Empfänger gemäß Bundesagentur für Arbeit 52
2.5 Angemessene Wohnungen am Markt (Neuvermietungen) 53
2.6 Überprüfung der Leistbarkeit 55
2.7 Leistbare Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand 68
Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Durchschnittseinkommens 68
Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens 70
Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens 72
Leistbare Wohnungen für Alleinerziehende 76
2.8 Leistbare Wohnungen im preisgebundenen Bestand 77
2.9 Leistbare Wohnungen am Markt (Neuvermietungen) 78
2.10 Zwischenfazit soziale Wohnraumversorgung 80

3. Personenkreis mit spezifischem Wohnbedarf **83**
3.1 Geflüchtete 83
3.2 Wohnungslose 86
3.3 Exkurs: Geschütztes Marktsegment 92
3.4 Nachfrager nach barrierefreiem oder –armem Wohnraum 94
3.5 Studierende 98
3.6 Jugendliche und junge Erwachsene, die in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe leben und zur Verselbstständigung auf einen Wohnraum angewiesen sind 102
3.7 Demenzerkrankte in Pflege-Wohngemeinschaften 104
3.8 Frauen und ihre Kinder, die von Gewalt betroffen sind 105
3.9 Menschen mit Behinderung im Bereich der Eingliederungshilfe 107
3.10 Haftentlassene 112

4. Versorgung von Wohnberechtigungsscheininhabenden im Jahr 2017 **113**
4.1 Besonderer Wohnbedarf 114
4.2 Überlassungen und Wanderungen über Bezirksgrenzen 117
4.3 Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein 119
4.4 Zwischenfazit WBS 121

5. Prognose und Abschätzung zukünftiger Bedarfe **122**
5.1 Quantitativer Wohnungsneubedarf 122
5.2 Abschätzung Bedarfe bestimmter Personengruppen 123

6. Wohnunsgpolitische Maßnahmen im Land Berlin **126**

Quellen **132**
Glossar **138**
Literaturverzeichnis **141**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011-2017 (einschließlich sonstiger Veränderungen)	18
Abbildung 2:	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011-2017	19
Abbildung 3:	Außenwanderungssaldo nach Ziel- und Herkunftsgebiet 2011-2017	20
Abbildung 4:	Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen 2011-2017	20
Abbildung 5:	Einwohnerentwicklung in den Berliner Bezirken 2011-2017 in Prozent	21
Abbildung 6:	Haushaltsentwicklung in Berlin 2011-2017	22
Abbildung 7:	Haushalte nach Haushaltsgrößen in den Berliner Bezirken 2017	23
Abbildung 8:	Familientypen mit Kindern in Berlin und in den Berliner Bezirken 2017	24
Abbildung 9:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen in Berlin 2011-2017	25
Abbildung 10:	Arbeitslosenquote in % bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen in Berlin und Deutschland 2011-2018	26
Abbildung 11:	Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in den Berliner Bezirken im Berichtsmonat Dezember 2018	26
Abbildung 12:	Anzahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III in Berlin 2011–2018	27
Abbildung 13:	Berliner Mietwohnungsbestand nach Eigentümergruppe und Art der Wohnungsbindung 2017	28
Abbildung 14:	Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2005-2027	29
Abbildung 15:	Sozialmietwohnungsbestand nach Raumanzahl in Berlin 2017	29
Abbildung 16:	Entwicklung Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen 2011-2017	30
Abbildung 17:	Wohnungsbestand nach Baualter in Berlin 2017	31
Abbildung 18:	Wohnungsbestand nach Raumanzahl in Berlin 2017	31
Abbildung 19:	Entwicklung der Angebotsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen in EUR/m² (Median) in Berlin differenziert nach Bestand und Neubau 2014-2018	32
Abbildung 20:	Angebotsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen in EUR/m² (Median) in Berlin differenziert nach Wohnungsgrößen sowie Bestand und Neubau	33
Abbildung 21:	Prozentuale Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) in EUR/m² (Median) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018 (1.-3.Quartal)	33
Abbildung 22:	Mietpreisangebote (nettokalt) in EUR/m² (Median) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2018 (1.-3.Quartal)	34

Abbildung 23:	Umwandlungen (Anzahl der Fälle) in Berlin 2011-2017	35
Abbildung 24:	Umwandlungsquote je 1.000 Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2017	35
Abbildung 25:	Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2017 (Median)	36
Abbildung 26:	Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2017 (Median); Anteil der Haushalte in Prozent	37
Abbildung 27:	Verteilung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nach Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Hauptmieterinnen und -mieter 2014; Anteil der Haushalte in Prozent	38
Abbildung 28:	Wohnfläche je Person und je Wohnung in m² in Berlin 1991-2017	39
Abbildung 29:	Wohnfläche je Person in m² in den Berliner Bezirken 2017	40
Abbildung 30:	Wohnfläche nach Familienstruktur in m² in Berlin 2014	41
Abbildung 31:	Haushalte nach Familienstruktur und Wohnfläche in m² in Berlin 2014	42
Abbildung 32:	Wohnungsversorgungsquote in Berlin 2011-2017 (ohne Wohnheime); Wohneinheiten je 100 Haushalte	44
Abbildung 33:	Wohnungsversorgungsquote in den Berliner Bezirken 2017 (inkl. Fluktuationsreserve, ohne Wohnheime); Wohneinheiten je 100 Haushalte	45
Abbildung 34:	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit einer anerkannten Bruttokaltmiete über dem Richtwert der AV-Wohnen, Stand 31.12.2017*	54
Abbildung 35:	Angemessene Wohnungsangebote nach Bezirken 2015-2018	57
Abbildung 36:	Mietbelastungsquote (Bruttokaltmieten) 2014 in den Berliner Bezirken	58
Abbildung 37:	Mietbelastungsquote in % (Nettokaltmieten) 2014 nach Einzugsjahr des Haushalts	58
Abbildung 38:	Verteilung der Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2014	59
Abbildung 39:	Leistbare Wohnungsangebote nach Bezirken	82
Abbildung 40:	Leistbare Wohnungsangebote für Alleinerziehende (Kinder unter 18 Jahren) nach Bezirken	82
Abbildung 41:	Ermittlung der Verteilung studentischen Wohnens im Jahr 2015	101
Abbildung 42:	Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2005-2017 (gerundete Werte)	115
Abbildung 43:	Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2017 in den Berliner Bezirken (gerundete Werte)	116

Abbildung 44: Verteilung der Wohnberechtigungsscheininhaber mit besonderem Wohnbedarf nach den einzelnen Berechtigungsgruppen (1-9) in den Berliner Bezirken 118
Abbildung 45: Gegenüberstellung der Wohnberechtigungsscheininhaber nach Haushaltsgröße und Überlassungen nach Wohnräumen in Berlin 2017 119
Abbildung 46: Anteil der Überlassungen an WBS-Haushalte nach Bezirken an Überlassungen insgesamt 2017 120
Abbildung 47: Verteilung der WBS-Inhabenden 2017 nach Einkommensgrenzen gem. § 9 Absatz 2 WoFG Abs. 3 122

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Überblick Wohnversorgung in Berlin 2011 und 2017	42
Tabelle 2:	Überblick Wohnversorgung in den Berliner Bezirken 2017	43
Tabelle 3:	Angemessene Wohnungsgröße je Bedarfsgemeinschaft	47
Tabelle 4:	Richtwerte Bruttokaltmieten je Bedarfsgemeinschaft	48
Tabelle 5:	Anzahl der angemessenen Wohnungen für Einpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage	50
Tabelle 6:	Anzahl der angemessenen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage	50
Tabelle 7:	Anzahl der angemessenen Wohnungen für Dreipersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage	50
Tabelle 8:	Anzahl der angemessenen Wohnungen für Vierpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage	50
Tabelle 9:	Anzahl der angemessenen Wohnungen für Fünfpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage	51
Tabelle 10:	Anzahl der angemessenen Wohnungen insgesamt nach Wohnfläche und Wohnlage	51
Tabelle 11:	Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum, Stand 31.12.2017	52
Tabelle 12:	Versorgungssituation mit angemessenen Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen	52
Tabelle 13:	Anzahl Sozialmietwohnungen, Stand 31.12.2017	53
Tabelle 14:	Angemessene Wohnungsangebote 2015	55
Tabelle 15:	Angemessene Wohnungsangebote 2016	55
Tabelle 16:	Angemessene Wohnungsangebote 2017	56
Tabelle 17:	Angemessene Wohnungsangebote Januar bis September 2018	56
Tabelle 18:	Anzahl der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Haushaltsgröße	60
Tabelle 19:	Leistbarkeit für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen	60
Tabelle 20:	Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Durchschnittseinkommen (Kinder unter 18 Jahre)	61
Tabelle 21:	Leistbarkeit für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnitts-einkommens	62
Tabelle 22:	Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 60 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)	63
Tabelle 23:	Leistbarkeit für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnitts-einkommens	63
Tabelle 24:	Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 80 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)	64
Tabelle 25:	Höhe des Regelbedarfs seit dem 01.01.2018	65
Tabelle 26:	Regelsätze je Bedarfsgemeinschaft und Abstandsindex	65

Tabelle 27: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 100 % des Einkommens 66
Tabelle 28: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 60 % des Einkommens 66
Tabelle 29: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 80 % des Einkommens 67
Tabelle 30: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 100 % des Einkommens 68
Tabelle 31: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 60 % des Einkommens 68
Tabelle 32: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 80 % des Einkommens 69
Tabelle 33: Mindestwohnflächen je Haushaltsgröße 70
Tabelle 34: Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen 70
Tabelle 35: Versorgung aller Haushalte mit Durchschnittseinkommen mit leistbaren Wohnungen 71
Tabelle 36: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage 71
Tabelle 37: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage 71
Tabelle 38: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage 72
Tabelle 39: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage 72
Tabelle 40: Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens 72
Tabelle 41: Versorgung aller Haushalte mit 60 % Durchschnittseinkommens mit leistbaren Wohnungen 73
Tabelle 42: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage 73
Tabelle 43: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage 73
Tabelle 44: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage 74

Tabelle 45:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage	74
Tabelle 46:	Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens	74
Tabelle 47:	Versorgung aller Haushalte mit 80 % Durchschnittseinkommens mit leistbaren Wohnungen	75
Tabelle 48:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage	75
Tabelle 49:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage	75
Tabelle 50:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage	76
Tabelle 51:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage	76
Tabelle 52:	Versorgungsdefizit leistbarer Wohnungen in der Mietspiegelgrundgesamtheit	76
Tabelle 53:	Bedarfsgemeinschaften in Berlin nach Wohnungsmarktsegmenten	77
Tabelle 54:	Reales Versorgungsdefizit mit leistbaren Wohnungen	77
Tabelle 55:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit Durchschnittseinkommen (Kinder unter 18 Jahre)	78
Tabelle 56:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit 60 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)	79
Tabelle 57:	Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit 80 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)	79
Tabelle 58:	Anzahl Sozialmietwohnungen, Stand 31.12.2017	79
Tabelle 59:	Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen	80
Tabelle 60:	Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens	81
Tabelle 61:	Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens	81
Tabelle 62:	Unterkünfte des LAF in Berlin; Stand 12.10.2018.	87
Tabelle 63:	Kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachte Wohnungslose in Berlin 2014-2017	89
Tabelle 64:	Leistungsberechtigte Person, die Maßnahmen nach §§ 67 ff. SGB XII 2017 beendet haben	90

Tabelle 65:	Räumungsmitteilungen in Berlin und den Berliner Bezirken 2013-2017	92
Tabelle 66:	Anzahl der Anträge auf Mietschuldenübernahme und Anzahl der Übernahmefälle in Berlin 2013-2017	93
Tabelle 67:	Vermittlungsberechtigte Haushalte 2011 bis 2017 (jeweils im Januar)	94
Tabelle 68:	Vermittlungsberechtigte Haushalte nach A- und B-Berechtigen und nach Bezirke Januar 2017 (inkl. Hestia e.V.)	95
Tabelle 69:	Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze und Versorgungsquote in Berlin	102
Tabelle 70:	Haushalte und Personen mit WBS Ende 2017 in Berlin	118

Abkürzungsverzeichnis

Mitt	Mitte
FrKr	Friedrichshain-Kreuzberg
Pank	Pankow
ChWi	Charlottenburg-Wilmersdorf
Span	Spandau
StZe	Steglitz-Zehlendorf
TSch	Tempelhof-Schöneberg
Neuk	Neukölln
TrKö	Treptow-Köpenick
MaHe	Marzahn-Hellersdorf
Lich	Lichtenberg
Rein	Reinickendorf

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
AV-Wohnen	Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
SBG II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch Grundsicherung für Arbeitsuchende
SGB III	Sozialgesetzbuch (SGB) Drittes Buch Arbeitsförderrecht
SGB VIII	Sozialgesetzbuch (SGB) Achtes Buch Kinder- und Jugendhilfe
SGB XI	Sozialgesetzbuch (SGB) Elftes Buch Soziale Pflegeversicherung
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch Sozialhilfe
WBS	Wohnberechtigungsschein
WoG	Wohnraumgesetz

Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht beschäftigt sich mit den Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern, Haushalten mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern unter 18 Jahren sowie Personen mit spezifischem Wohnbedarf. Der Datenstand des Berichts sind die bei Erstellung letzten verfügbaren Angaben vom 31.12.2017 (Daten der Amtlichen Statistik) bzw. vom 30.09.2018 (Angebotsmieten). Die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

Wohnungsmarktsituation

- Die Bevölkerungszahl hat mit rund 3,6 Mio. Berlinerinnen und Berlinern Ende 2017 einen neuen Rekord erreicht. Zwischen 2011 und 2017 sind 287.500 neue Personen hinzugekommen, was einem Wachstum von rund 9 % entspricht. Insgesamt gab es Ende 2017 2.002.900 Haushalte in Berlin, wobei Single-Haushalte mit 52 % mehr als die Hälfte der Haushalte ausmachten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 1,8 Personen.

- Am 31.12.2017 waren 1.061.214 Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand angemessen (Bruttokaltmiete unterhalb der Richtwerte vom AV-Wohnen). Bezogen auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 76,8 %. Dabei befinden sich 35,6 % der Wohnungen in der einfachen, 41,7 % in der mittleren und 22,7 % in der guten Wohnlage.

- 2017 gab es in Berlin 2.002.900 Haushalte. Demgegenüber stand ein Bestand von rund 1.906.400 Wohneinheiten. Das entspricht einer Wohnungsversorgungsquote von 95,2%. Bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve sinkt die Quote auf 93,3%. Auf Ebene der Berliner Bezirke weisen Mitte mit 85,8% und Friedrichshain-Kreuzberg mit 87,4% die mit Abstand niedrigsten, Steglitz-Zehlendorf (99,0%) und Treptow-Köpenick (97,7%) die höchsten Wohnungsversorgungsquoten auf.

- Am 31.12.2017 lag das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) im Land Berlin bei 2.025 Euro. Das Versorgungsdefizit an leistbaren Wohnungen für Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen unterhalb des Durchschnitts beläuft sich auf 105.229 Wohnungen. Diese fehlen ausschließlich bei Einpersonenhaushalten.

- Da die Bruttokaltmieten seit der Jahrtausendwende stärker angestiegen sind als die Haushaltsnettoeinkommen, wächst die Mietbelastung stetig im Land Berlin. Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2014 lag die Mietbelastung (bezogen auf die Bruttokaltmiete) 2002 noch bei 25,7 %, 2014 erreichte sie einen Wert von 29,0 %. Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1.500 EUR weisen eine durchschnittliche Mietbelastung von über 30 % auf.

- Seit 2010 wächst die Zahl der WBS-Inhabenden stark an. Während im Jahr 2016 rund 34.000 Haushalte über einen Wohnberechtigungsschein verfügten, waren es ein Jahr später knapp ein Drittel mehr. Von den rund 45.500 WBS-Inhabenden im Jahr 2017 hatten rund 16.900 (37 %) einen WBS mit anerkanntem besonderen Wohnbedarf.

Wohnraumversorgung bei Bestandsmieten

- Das rechnerische Versorgungsdefizit der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Bestand beläuft sich bei Transferleistungsempfangenden auf 66.463 Wohnungen für Einpersonenhaushalte und 3.568 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. Die Mietpreise dieser Wohnungen liegen oberhalb der in der AV Wohnen festgelegten Grenzen.

- SGB II Bedarfsgemeinschaften mit einer Person leben häufiger in Wohnungen mit einer anerkannten Bruttokaltmiete über den Richtwerten der AV-Wohnen als Mehrpersonenhaushalte. Am 31.12.2017 wurden bei 33.000 Einpersonenhaushalten Mieten über den Richtwerten der AV-Wohnen bewilligt.

Wohnraumversorgung bei Wiedervermietung

- Auf Basis von insgesamt 200.000 Mietinseraten des Onlineportals ImmobilienScout24 konnte festgestellt werden, dass der Anteil der angemessenen Neu- und Wiedervermietungen in den Jahren 2015 bis 2018 zwischen 10,5 bis 23,5% lag. Im Jahr 2018 lag nur etwa jede fünfte angebotene Wohnung unterhalb der von der AV-Wohnen festgelegten Richtwerte für die Bruttokaltmiete.

- Ferner wurde anhand von 40.000 Mietinseraten von ImmobilienScout24 geprüft, wie viele Wohnungen im Jahr 2018 für die jeweiligen Einkommensgruppen und unterschiedlichen Haushaltszusammensetzungen theoretisch leistbar gewesen wären. Eine Wohnung wurde als leistbar gewertet, wenn die Bruttowarmmiete bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen nicht mehr als 30% betrug. Der Anteil der leistbaren Wohnungen, der im Jahr 2018 angeboten wurde, beträgt bei den Durchschnittsverdienenden rund 30 % und verringert sich auf ein Minimum von 0,2 bei den Niedrigverdienerinnen und Niedrigverdienern (Haushaltsnettoeinkommen kleiner als 60 % vom Durchschnitt). Am ehesten können sich Zweipersonenhaushalte, die durchschnittlich gut verdienen am Wohnungsmarkt versorgen. Sie konnten sich etwa jede fünfte der angebotenen Wohnungen leisten. Auf der Ebene der Berliner Bezirke ist die Versorgung mit leistbaren Wohnungen unterschiedlich stark ausgeprägt. In Treptow-Köpenick, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Pankow ist die Versorgung am besten, in Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf am schlechtesten.

Besondere Bedarfsgruppen

- Das Haushaltsnettoeinkommen von Alleinerziehenden mit Kindern unter 18 Jahren ist mit 1.725 EUR (1 Kind) bzw. 1.900 EUR (2 und mehr Kinder) etwa halb so hoch wie bei Ehepaaren bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren; 3.507 EUR (1 Kind), 3.498 EUR (2 und mehr Kinder). Nach Abzug der Bruttowarmmiete ist das Resteinkommen bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit einem Abstandsindex von durchschnittlich 126 % (1 Kind) und 77 % (2 und mehr Kinder) deutlich größer als die Regelsätze zum Lebensunterhalt im Rahmen des Arbeitslosengeldes II bzw. der Sozialhilfe. Bei den Alleinerziehenden mit mindestens zwei Kindern ist der Abstand bezogen auf die Regelsätze im Rahmen des Arbeitslosengeldes II bzw. der Sozialhilfe deutlich geringer. Zudem konnte bei den Alleinerziehenden mit geringen Einkünften (Einkommen kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens) keine Wohnung im Mietspiegelsegment identifiziert werden, die eine leistbare Bruttowarmmiete unterhalb von 310 EUR (1 Kind) bzw. 343 EUR (2 und mehr Kinder) aufweist.

- Für wohnungslose Personen (mit und ohne Fluchthintergrund) werden bis 2025 zusätzlich rund 37.000 preiswerte Wohnungen benötigt. Es werden vor allem kleine preiswerte Wohnungen benötigt; 2017 waren etwa 72 % der kommunal- oder ordnungsrechtlich untergebrachten wohnungslosen Haushalte Einpersonenhaushalte.

- Für Personen mit Fluchthintergrund werden bis 2025 insgesamt rund 33.000 preiswerte Wohnungen benötigt, um den aktuell bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen sowie die absehbare zukünftige Nachfrage abzudecken. Es werden vor allem Ein- bis Zweiraumwohnungen benötigt, im Rahmen der Familienzusammenführung besteht ferner auch ein Bedarf an größeren Wohnungen ab drei Räumen.

- Ausgehend von einer aktuellen Versorgungslücke von rund 106.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen in Berlin, erhöht sich der Bedarf bis 2025 – primär aufgrund des zu erwartenden Anstieges der Seniorenhaushalte – auf rund 116.000 weitgehend barrierefreie Wohnungen.

- Im Hinblick auf die Wohnraumversorgung von Studierenden werden bei Fortschreibung der Studierendenzahl bis 2025 zusätzlich 4.000 preiswerte größere Wohnungen für Wohngemeinschaften, 12.000 preiswerte kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie 2.000 Wohnheimplätze benötigt.

- Rund 4.500 Jugendliche und junge Erwachsene, die derzeit noch in betreuten Wohnformen der Jugendhilfe leben, sind kurz- und mittelfristig zur Verselbständigung auf einen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist davon auszugehen, dass die Nachfrage dieser Personengruppe bis 2025 weiter ansteigen wird. Eine konkrete Prognose ist im Rahmen des Wohnraumbedarfsberichts aufgrund des komplexen Leistungsangebots und der Datenlage nicht möglich.

- Schätzungen zufolge wird sich die Zahl der Demenzerkrankten in Berlin bis 2030 um rund 9.000 auf rund 70.000 erhöhen. Demzufolge ist von einem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen in Wohngemeinschaften für Demenzerkrankten auszugehen. Der konkrete Bedarf lässt sich vor dem Hintergrund möglicher alternativer Versorgungskonzeptionen nicht valide beziffern.

- Zum Stichtag 01.01.2018 gab es in Berlin sechs Frauenhäuser mit insgesamt 301 Plätzen für Frauen und ihre Kinder. Mit Stand Oktober 2018 wurden in Berlin zusätzlich 171 Plätze in 45 Zufluchtswohnungen bzw. 46 sogenannte Zweite-Stufe-Wohnungen vorgehalten. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist bis zum Jahr 2030 von einem steigenden Bedarf von Schutzunterkünften auszugehen.
- Die Anzahl der Menschen, die einen betreuten Wohnplatz im Rahmen der Eingliederungshilfe suchten, ist in den letzten Jahren nach Aussagen der Trägerschaften gestiegen. In den kommenden Jahren ist mit einer weiter wachsenden Nachfrage zu rechnen. Eine konkrete Quantifizierung ist auf Basis der derzeit zur Verfügung stehenden Daten allerdings nicht möglich.

- Auf Grundlage der beobachteten Entwicklungen und Einschätzungen der sozialen Träger ist abzuleiten, dass es für Menschen mit Behinderung im Bereich der Eingliederungshilfe nach Beendigung von Betreuungsangeboten und maßnahmen schwieriger wird, Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anzumieten. Durch diese Entwicklung wird das System der Betreuungsangebote „blockiert“ und infolgedessen die Neuaufnahme von Betroffenen erschwert. Eine konkrete Quantifizierung des Bedarfs ist auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten derzeit nicht möglich. Im System der regionalen psychiatrischen Pflichtversorgung müssen für Menschen mit seelischer Behinderung bedarfsgerechte Angebote in erreichbarer Nähe vorgehalten werden. Die Anbieter der Betreuungsleistungen im Rahmen der psychiatrischen Pflichtversorgung sind dadurch auf einen bezirklichen Zugang zu Wohnraum angewiesen.

- Bei der Personengruppe der Haftentlassenen ist von jährlich rund 1.400 Personen auszugehen, die ohne eigenen Wohnraum aus der Haft entlassen werden. Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin ist für die kommenden Jahre nicht von einer Entspannung der Situation auszugehen.

1. Situation am Berliner Wohnungsmarkt

1.1 Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung

Kontinuierliches Bevölkerungswachstum mit nachlassender Dynamik

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin war in der jüngsten Vergangenheit von einem starken Zuwachs geprägt (vgl. Abbildung 1). Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg lebten Ende 2017 rund 3,6 Mio. Menschen in der Stadt. Im Vergleich zum Jahr 2016 wurde somit ein Wachstum der Bevölkerung um rund 38.700 Personen verzeichnet. Dieser Wert stellt allerdings das geringste Bevölkerungswachstum der letzten sechs Jahre dar. Die nachlassende Dynamik setzte sich auch im Jahr 2018 fort. Die Bevölkerung stieg im ersten Halbjahr 2018 um rund 33.000 Personen gegenüber dem Halbjahr 2017 an.

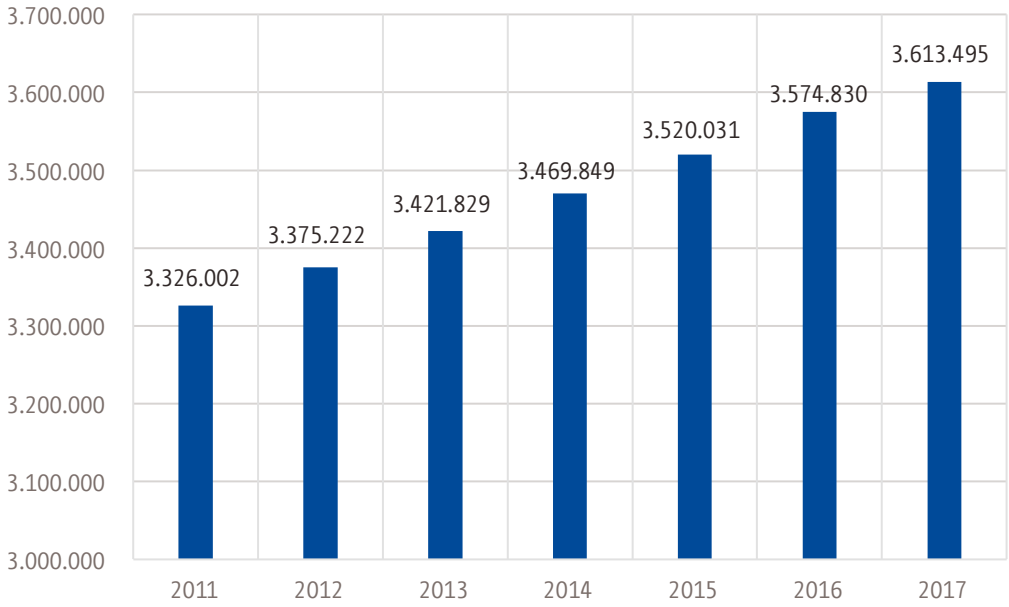


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011-2017 (einschließlich sonstiger Veränderungen)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Datenbasis amtliche Bevölkerungsfortschreibung Zensus 2011

Zuwachs um 287.500 Personen seit 2011

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 ist die Bevölkerung um rund 9 % angewachsen. In absoluten Zahlen bedeutet das rund 287.500 neue Personen, die in Berlin wohnen. Zum Vergleich: Dies entspricht der Einwohnerzahl einer Großstadt wie z.B. Gelsenkirchen (rund 260.300 Einwohner) oder Wiesbaden (rund 290.000 Einwohner).

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Wanderung als bestimmender Faktor

Das Bevölkerungswachstum resultiert aus zwei Komponenten: Der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefällen) und dem Wanderungsgeschehen (Zu- und Fortzüge). Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung trotz Geburtenüberschuss nur geringfügig zur Gesamtentwicklung beiträgt, stellt die Außenwanderung den bestimmenden Faktor dar (vgl. Abbildung 2). Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 betrug der Außenwanderungssaldo, der die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen beschreibt, rund 41.200 Personen. Das Jahr 2016 sticht dabei mit einer überdurchschnittlichen Dynamik hervor: Die Zunahme durch Außenwanderung betrug damals rund 54.100 Menschen. Dieser erhöhte Zuwanderungsstrom kann vornehmlich auf die Migration von Schutzsuchenden aus Krisenregionen zurückgeführt werden. Syrien, Afghanistan und Irak befanden sich – gemeinsam mit Bulgarien – im Jahr 2016 unter den Top vier der Einwanderungsländer.[11]

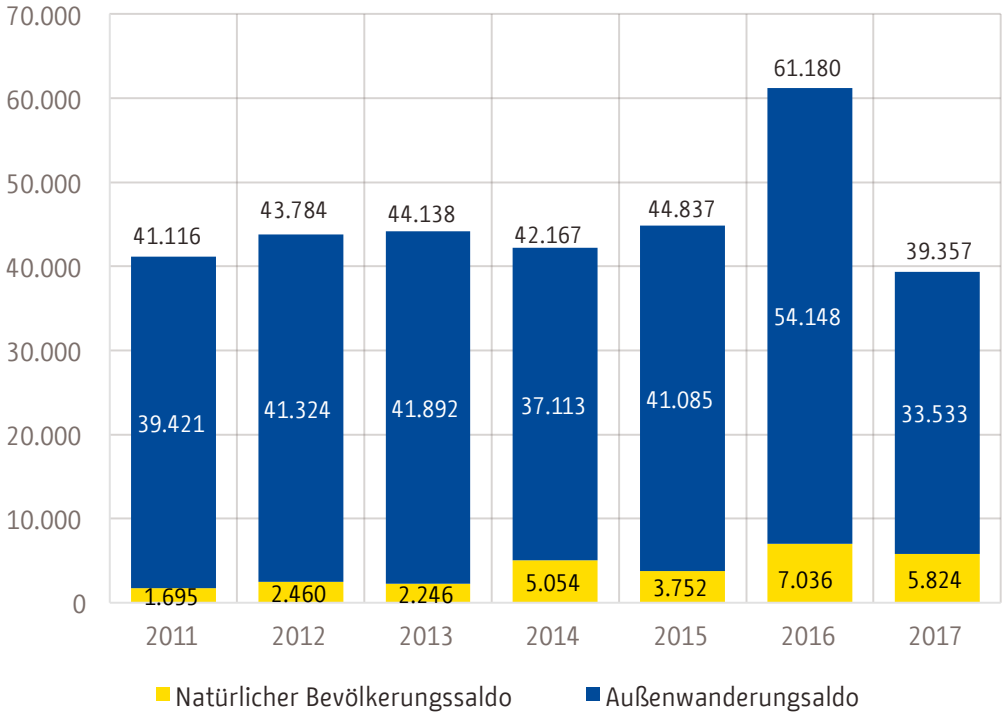


Abbildung 2: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2011-2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik, Statistik der Geburten und Sterbefälle

Wanderung aus dem Ausland machen den Großteil der Wanderungsbewegungen aus

Werden die Wanderungsprozesse differenziert nach Herkunfts- und Zielgebieten betrachtet, wird augenscheinlich, dass Zuzüge aus dem Ausland den größten Teil der Wanderungsdynamik ausmachen (vgl. Abbildung 3). Während bei der Zuwanderung aus den alten Bundesländern ebenfalls deutliche Nettogewinne verbucht werden konnten, fiel der Saldo mit den neuen Bundesländern im Jahr 2017 negativ aus. Auch an das direkte Umfeld verliert Berlin Bevölkerung. In den letzten vier Jahren erreichte der Saldo jeweils ein Niveau von rund Minus 10.000 Personen. Die Wanderungsverluste an das Umland müssen auch vor dem Hintergrund der stetig gewachsenen Einwohnerzahl und der daraus resultierenden Anspannung des Wohnungsmarktes gesehen werden. Steigende Immobilien- und Mietpreise in Berlin sind Anreize, vermehrt auch Wohnalternativen jenseits der Berliner Stadtgrenze zu berücksichtigen.

1 Niemann-Ahrend (2017, S. 68)

Hinsichtlich der Altersstruktur werden die Wanderungsgewinne wesentlich von der besonders mobilen Altersgruppe der 20- bis unter 30-jährigen, die sich oftmals am biografischen Wendepunkt „Beginn weiterführender Ausbildung bzw. erster Beruf“ befinden, bestimmt (vgl. Abbildung 4). Auch im Alter zwischen 30 und unter 50 Jahren ziehen jeweils mehr Menschen nach Berlin als von der Stadt fort. Bei den Altersgruppen ab 50 Jahren sind hingegen leichte Wanderungsverluste zu verzeichnen.

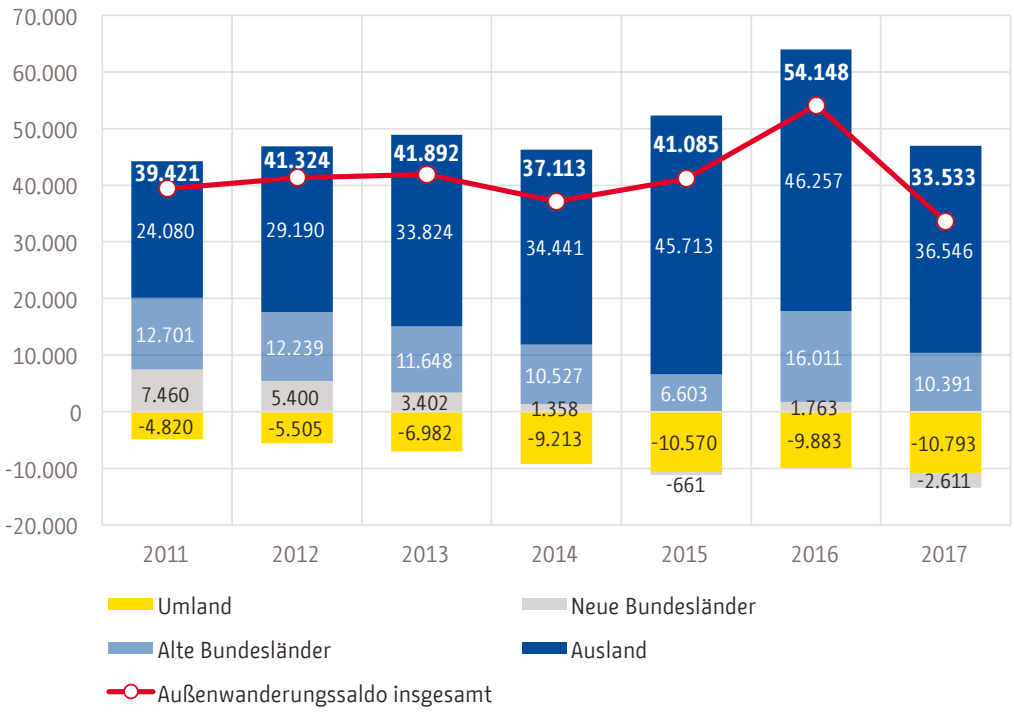


Abbildung 3: Außenwanderungssaldo nach Ziel- und Herkunftsgebiet 2011-2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik

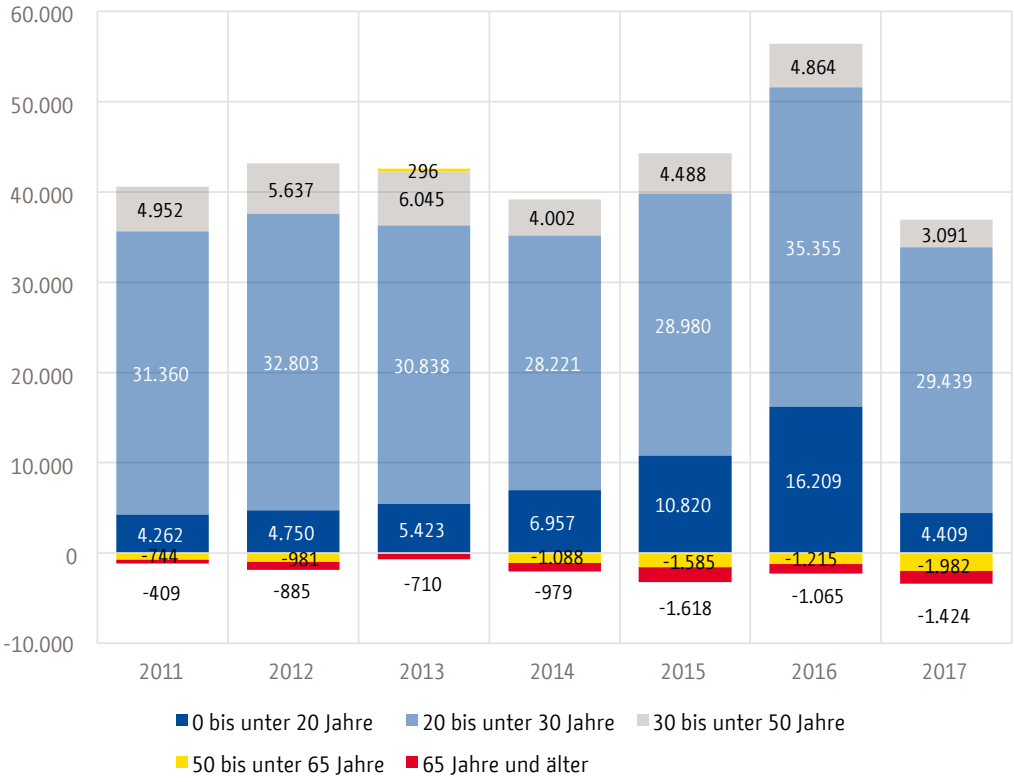


Abbildung 4: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen 2011-2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wanderungsstatistik

Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene

Die Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene wird auf der Datenbasis der Einwohnerstatistik analysiert und ausgewertet. Im Unterschied zur Statistik der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung werden auch kleinräumige Daten, unter anderem auf Bezirksebene, erhoben. Abweichungen gegenüber den Daten des Zensus 2011 und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus Fehlern beim Meldeverhalten.

Alle Berliner Bezirke verzeichneten seit 2011 Einwohnerzuwächse, diese fallen allerdings unterschiedlich hoch aus (vgl. Abbildung 5). Das stärkste Einwohnerwachstum konnte im Betrachtungszeitraum im Bezirk Mitte (+13 %), gefolgt von Lichtenberg (+12 %) verzeichnet werden. Ebenfalls überdurchschnittlich im gesamtstädtischen Vergleich entwickelte sich die Einwohnerzahl in Pankow, in Spandau und in Treptow-Köpenick (jeweils +10 %). In Charlottenburg-Wilmersdorf und in Reinickendorf verlief die Entwicklungsdynamik mit einem Plus von 8 % auf ähnlich hohem Niveau wie in Berlin insgesamt. In den übrigen Bezirken fiel die Einwohnerentwicklung hingegen unterdurchschnittlich aus.

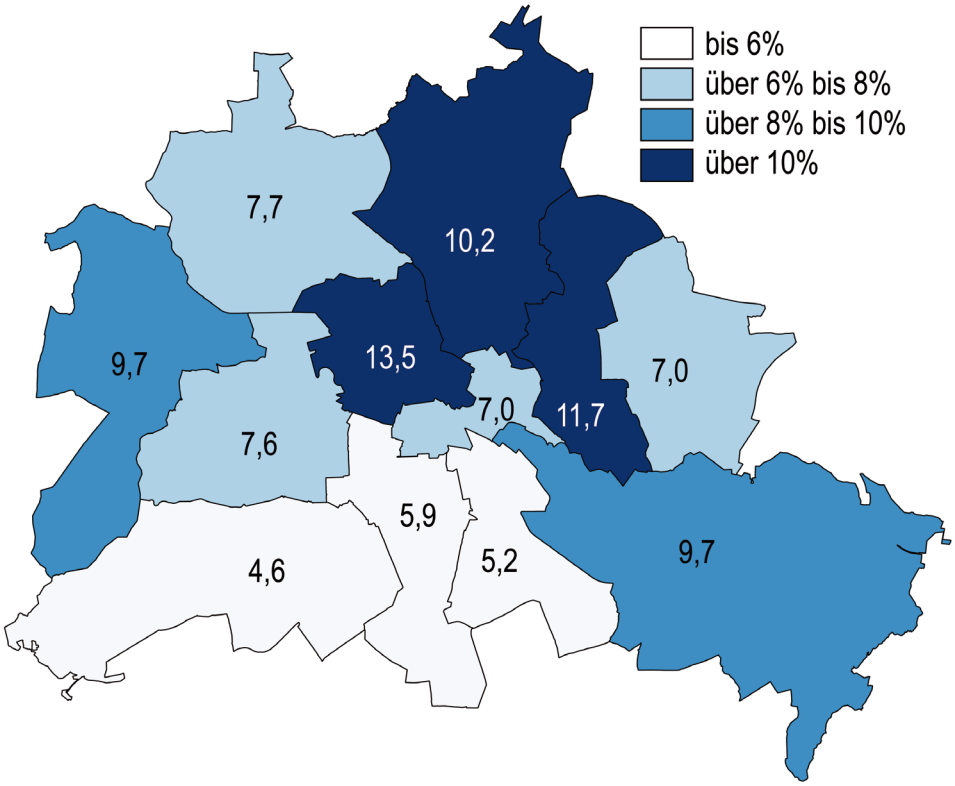


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in den Berliner Bezirken 2011-2017 in Prozent
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister

Haushaltsentwicklung

Rund 2 Millionen Haushalte wohnen in Berlin

Die Wohnungsnachfrage wird neben der Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von der Entwicklung der Haushalte determiniert. Daten zur Entwicklung der Haushaltszahlen liegen aus dem Mikrozensus vor. 2017 lebten demnach im Durchschnitt rund 2.002.900 Haushalte in Berlin. Differenziert nach Haushaltsgröße zeigt sich, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren (vgl. Abbildung 6). In rund jedem zweiten Berliner Haushalt lebte eine Person und in 29 % der Haushalte waren es zwei Personen. Das bedeutet, in 81 % aller Berliner Haushalte lebten maximal zwei Personen. Dreipersonenhaushalte machten 10 % aller Haushalte in Berlin aus. 6 % entfielen auf die Gruppe der Haushalte mit vier Personen, Haushalte mit fünf oder mehr Personen machten mit 3 % nur einen geringen Anteil aus. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2017 in Berlin 1,8 Personen.

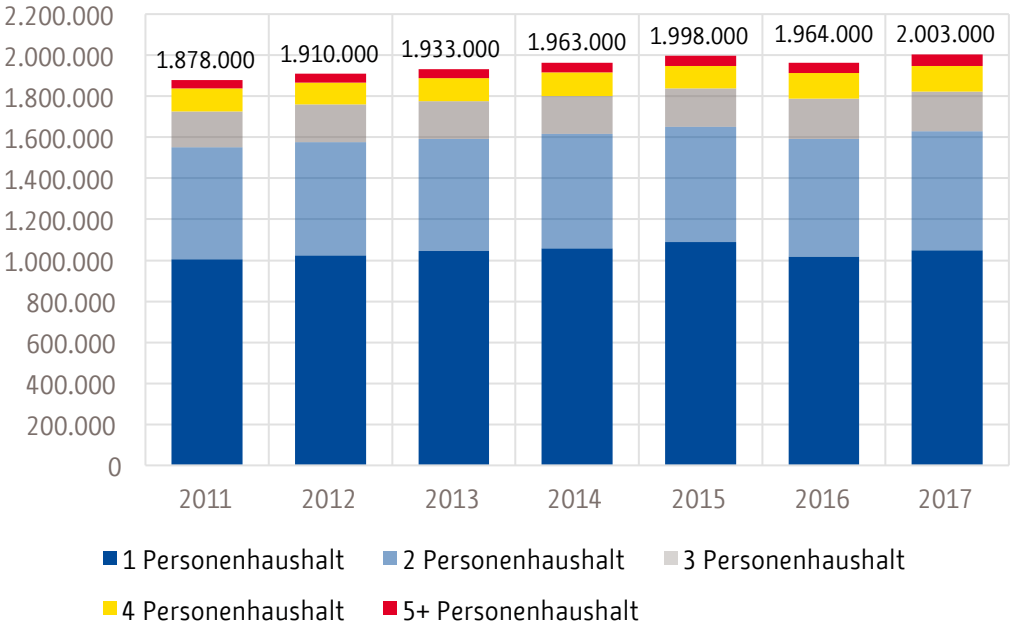


Abbildung 6: Haushaltsentwicklung in Berlin 2011-2017
Anmerkung: Für den Mikrozensus ab 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage deutliche strukturelle Veränderungen ergeben
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus

Trend zu mehr Alleinlebenden kurzfristig abgeschwächt

Im zeitlichen Verlauf der Daten fallen für die letzten beiden Jahre Veränderungen gegenüber den langjährigen Trends auf, insbesondere hinsichtlich der Haushaltsgröße (vgl. Abbildung 6). Die langjährige Zunahme der Zahl der Alleinlebenden hat sich zuletzt abgeschwächt, wodurch auch die Zunahme der Haushalte insgesamt verlangsamt wird. Diese Veränderungen sind in erster Linie methodisch bedingt: Dem Statistischen Bundesamt zufolge haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage deutliche strukturelle Veränderungen[2] ergeben, wodurch unter anderem Neubaugebiete besser erfasst wurden. Da in Neubauwohnungen überdurchschnittlich häufig Familien beziehungsweise große Haushalte wohnen, folgten aus dieser methodischen Umstellung, dass die Mikrozensusergebnisse ab 2016 mehr größere Haushalte als frühere Erhebungen ausweisen. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Trend zu kleineren Haushalten in den Mikrozensusergebnissen vor 2016 offenbar überzeichnet wurde, wenngleich die Entwicklungstendenzen treffend aufgezeigt wurden.[3]

2 Ab dem Berichtsjahr 2016 beruhen die Zufallsstichproben auf den Daten des Zensus 2011. Bei der Umstellung der Zufallsstichprobe auf die neue Auswahlgrundlage (Basis Zensus 2011) stieg der Anteil der Neubau-Auswahlbezirke an allen Auswahlbezirken (Statistisches Bundesamt 2017a, S. 3)

3 Statistisches Bundesamt (2017a, S. 2-3)

Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit dem höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten

Auf Ebene der Bezirke gibt es hinsichtlich der Verteilung der Haushaltsgrößen wesentliche Unterschiede (vgl. Abbildung 7). Am deutlichsten zeigen sich diese Unterschiede bei Einpersonenhaushalten. In Bezirken wie Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 62 %. Deutlich näher aber doch über dem Wert von Berlin insgesamt (52 %) lag der Anteil in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (56 %), Neukölln (54 %) und Pankow (53 %). In den übrigen Bezirken lag hingegen der Anteil von Haushalten mit nur einer Person unter dem gesamtstädtischen Wert. Am geringsten war der Anteil in Marzahn-Hellersdorf mit 44 %. Größere Haushalte findet man vor allem in Neukölln, Spandau und Steglitz-Zehlendorf, wo 2017 mehr als 11 % aller Haushalte von 4 oder mehr Personen bewohnt wurden.

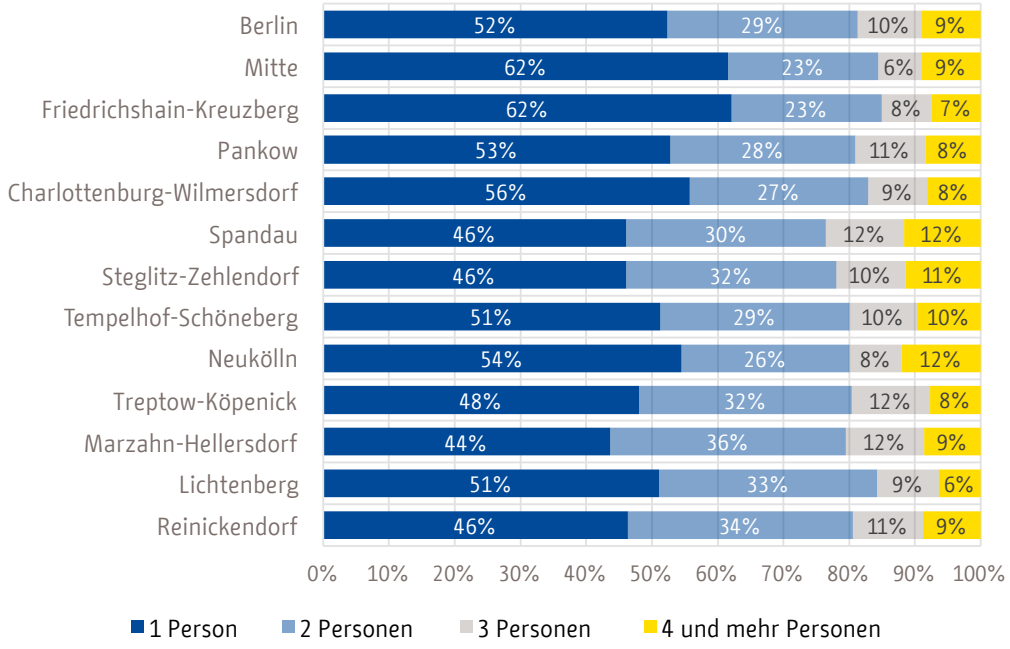


Abbildung 7: Haushalte nach Haushaltsgrößen in den Berliner Bezirken 2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017

Familientypen

31 % der Familien sind Alleinerziehende

In knapp jeder dritten Berliner Familie wuchsen 2017 Kinder mit nur einem Elternteil auf (31 %). Zum Vergleich, im Bundesdurchschnitt lag der Anteil der Alleinerziehenden bei rund 23 %. In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg ist der Anteil der Alleinerziehenden mit 38 % an allen Familien am stärksten vertreten. Den geringsten Anteil Alleinerziehender verzeichneten die Bezirke Steglitz-Zehlendorf (25 %), Neukölln (26 %) und Mitte (28 %). Trotz des hohen Anteils an Alleinerziehenden ist auch in Berlin weiterhin die Familienform „verheiratetes Elternpaar“ das am häufigsten gelebte Modell (vgl. Abbildung 8).

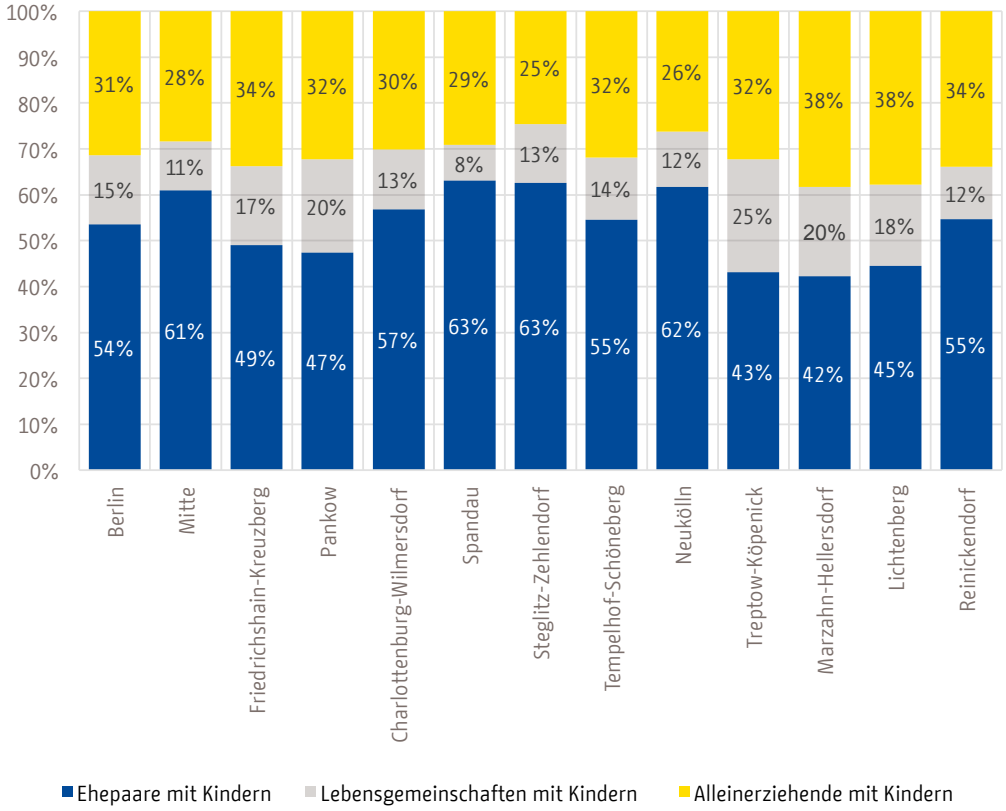


Abbildung 8: Familientypen mit Kindern in Berlin und in den Berliner Bezirken 2017
Anmerkung: ledige Kinder ohne Altersbegrenzung; Anzahl der Lebensgemeinschaften mit Kind in Mitte, Spandau, Neukölln und Reinickendorf durch Differenzbildung dargestellt
Quelle: Eigene Berechnungen GEWOS basierend auf Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017

Starke sozialräumliche Bindung

Bei Familien mit Kindern ist die sozialräumliche Orientierung und somit die Bindung an den Wohnort aufgrund der sozialen Kontakte sowie der Hilfs- und Unterstützungsnetzwerke in der Nachbarschaft besonders ausgeprägt. Daher ist davon auszugehen, dass Familien mit Kindern bei gewünschten oder erforderlichen Umzügen primär bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in ihren Stadtteilen nachfragen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorherrschende Sozialstruktur sind wesentliche Komponenten zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage. Zu wichtigen Indikatoren zählen dabei das Beschäftigungs- und Arbeitslosenniveau.

Anstieg der Arbeitsplätze und der Beschäftigten

Die positive konjunkturelle Entwicklung der letzten Jahre spiegelt sich in einem deutlichen Anstieg der Arbeitsplätze und der Beschäftigten in Berlin wider (vgl. Abbildung 9). In den vergangenen sieben Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Berlin um knapp 23 % angestiegen. Analog dazu stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Berlin ebenfalls um 23 % an. Die Berliner Wirtschaft wird dabei vor allem durch den Dienstleistungssektor geprägt. Beinahe 90 % aller Erwerbstätigen sind in Dienstleistungsbereichen tätig. Der Wirtschaftsbereich Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) entwickelte sich dabei in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Wachstumstreiber. Laut Auswertungen der Investitionsbank Berlin (IBB) ist in den letzten 10 Jahren knapp jeder siebte Berliner Job in der Digitalwirtschaft entstanden.[4]

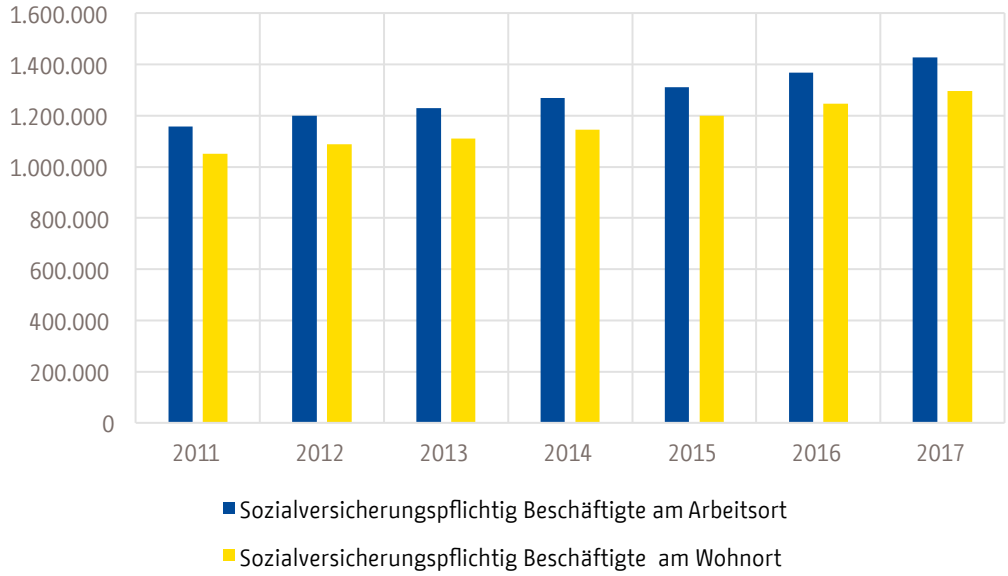


Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen in Berlin 2011-2017
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Rückgang der Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in Berlin liegt bei einer bundesweit sehr guten Arbeitsmarktlage immer noch hoch. Allerdings konnte auch in Berlin ein Rückgang der Arbeitslosenquote in den letzten Jahren verzeichnet werden (vgl. Abbildung 10). Im Berichtsmonat Dezember 2018 erreichte sie einen Stand von 7,6 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen). Zum Vergleich: Für Deutschland insgesamt betrug die Arbeitslosenquote 4,9 %, in Hamburg 5,9 % und in München 3,4 %.[5]

4 IBB (2018a, S.2)

5 Bundesagentur für Arbeit (2018a)

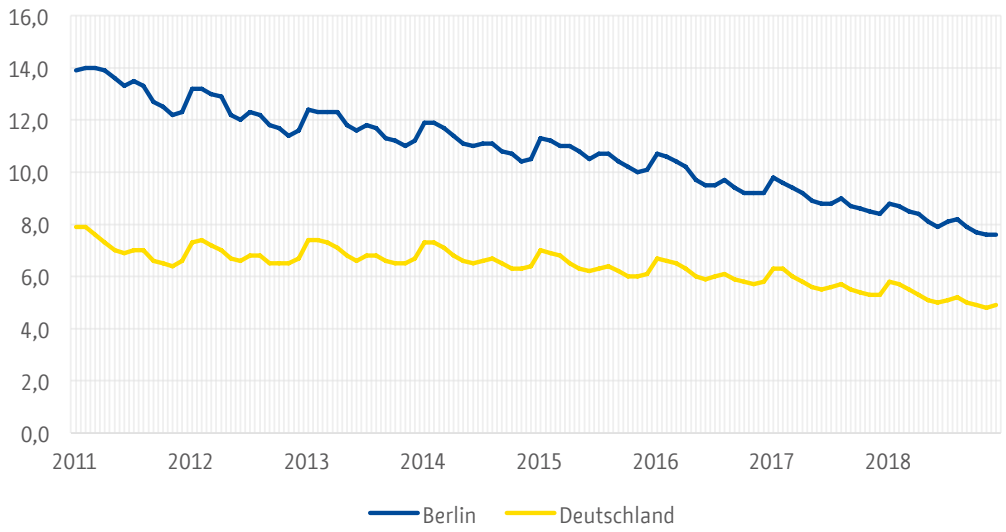


Abbildung 10: Arbeitslosenquote in % bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen in Berlin und Deutschland 2011-2018
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Wird die Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken betrachtet, so wird ein Ost-West-Muster deutlich, wobei die Bezirke im Osten der Stadt überwiegend besser abschneiden, als die westlichen Bezirke (vgl. Abbildung 11). Die höchste Arbeitslosenquote gab es im Berichtsmonat Dezember 2018 im Bezirk Neukölln mit 11,1 %. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf wies mit einer Quote von 5,6 % den niedrigsten Wert der Stadt auf.

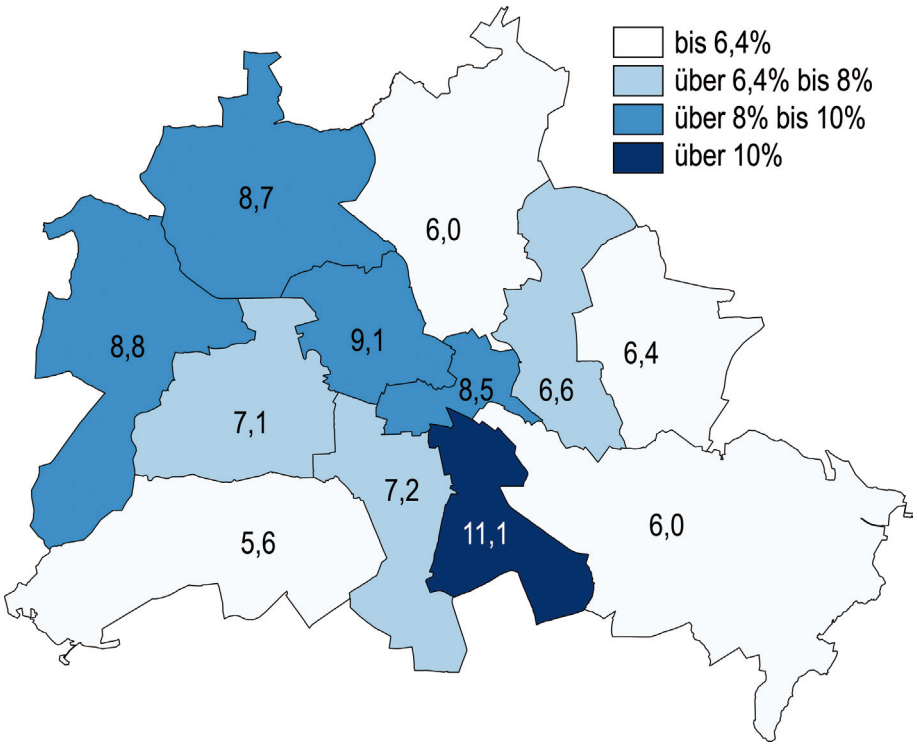


Abbildung 11: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in den Berliner Bezirken im Berichtsmonat Dezember 2018
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Auch in absoluten Zahlen ist ein Rückgang der Arbeitslosen in Berlin zu beobachten (vgl. Abbildung 12). Gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit waren 2011 noch beinahe 215.900 Menschen in Berlin als arbeitslos gemeldet, im Dezember 2018 waren es nur unter 147.000. Das entspricht einem Rückgang von rund 32 %. Differenziert nach Rechtskreisen waren im Dezember 2018 etwa 73 % der Arbeitslosen insgesamt dem Rechtskreis SGB II zuzuordnen und rund 27 % waren Arbeitslose nach dem Rechtskreis SGB III (vgl. Abbildung 12).

73 % der Arbeitslosen sind dem Rechtskreis SGB II zuzuordnen

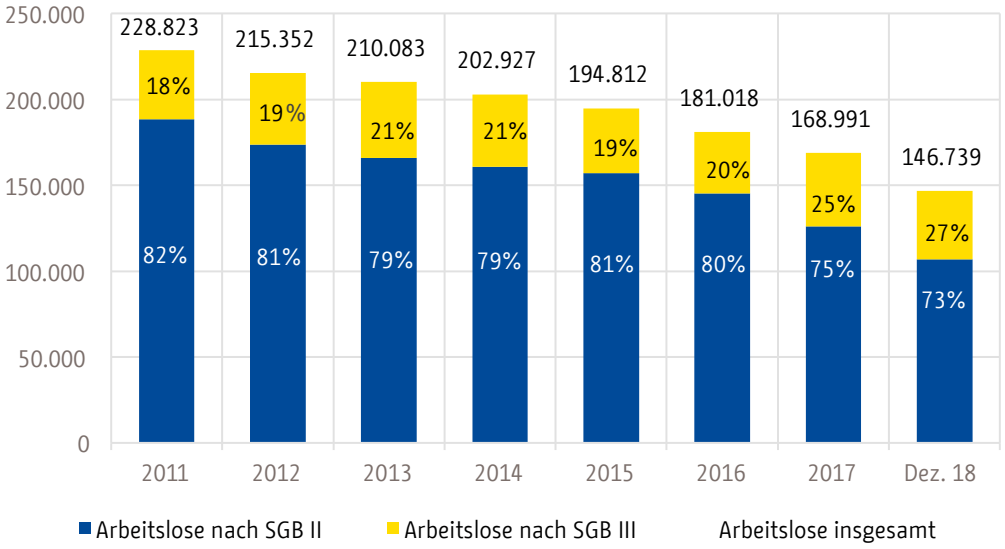


Abbildung 12: Anzahl der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III in Berlin 2011–2018
Anmerkung: Seit dem 1. Januar 2017 werden die sog. „Aufstocker" (Parallelbezieher von Alg und Alg II) durch die Agenturen für Arbeit betreut und deshalb im Rechtskreis SGB III als arbeitslos gezählt (zuvor: im SGB II). Ergebnisse nach Rechtskreisen sind daher im Jahr 2017 nur eingeschränkt mit davorliegenden Zeiträumen vergleichbar. Ab dem Berichtsmonat Januar 2018 liegen diese Verzerrungen nicht mehr vor (Bundesagentur für Arbeit 2018b). Werte für 2011 bis 2017 beziehen sich auf Jahresdurchschnittszahlen der Bundesagentur für Arbeit; Wert für 2018 bezieht sich auf den Berichtsmonat Dezember 2018.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

1.2 Entwicklung des Wohnungsangebots in Berlin

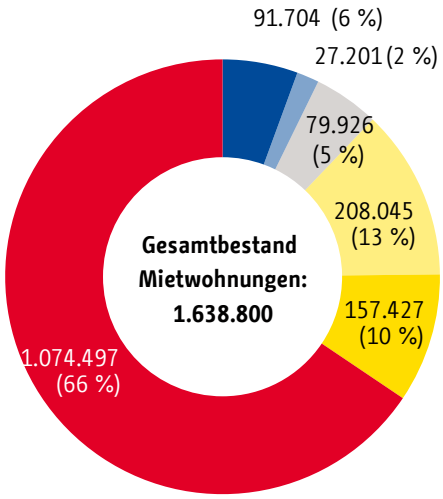
Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2017 gab es rund 1.932.000 Wohnungen in Berlin. Der Wohnungsmarkt wird dabei von Mietwohnungen dominiert. 2017 gab es rund 1.639.000 Mietwohnungen, das entspricht einem Anteil von 85 % am gesamten Wohnungsbestand.

Mietwohnungen dominieren Wohnungsmarkt

Rund 300.000 Wohnungen bzw. 18 % aller Mietwohnungen befanden sich 2017 im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Weitere 12 % aller Mietwohnungen entfielen auf Genossenschaften. Insgesamt sind somit etwa 30 % aller Mietwohnungen im Besitz von Bestandshaltern, die eher preisgünstige Wohnungen bereitstellen, eine moderate Mietpreispolitik verfolgen und sich in der sozialen Wohnraumversorgung engagieren. Mit einem Anteil von 70 % befindet sich der Großteil des Berliner Mietwohnungsbestandes allerdings in der Hand privater Eigentümerinnen und Eigentümer. In der nachfolgenden Abbildung ist der Mietwohnungsbestand in Berlin hinsichtlich der unterschiedlichen Eigentümergruppen sowie der Art der Wohnungsbindung dargestellt.

Großteil der Mietwohnungen in privater Hand



- Städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Städtische ungebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- Private ungebundene Wohnungen

Abbildung 13: Berliner Mietwohnungsbestand nach Eigentümergruppe und Art der Wohnungsbindung 2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Mikrozensus 2014; Fortschreibung eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abschmelzen des Sozialmietwohnungsbestandes

Ende 2017 gehörten rund 199.000 Wohnungen (91.700 städtische, 27.200 genossenschaftliche und ca. 80.000 private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zum Bestand der geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen. Diese Wohnungen wurden nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBinG), dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen zeitlich befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen[6]. Aufgrund auslaufender Bindungen nimmt dieser Bestand im Zeitverlauf ab, so kam es seit 2006 zu einem Rückgang um rund 99.000 Wohnungen bzw. 49 % (vgl. Abbildung 14). Der Anteil der Sozialmietwohnungen an den geförderten oder belegungsgebundenen Wohnungen beträgt etwa 50%.

Niveau von rund 100.000 belegungsgebundenen Wohnungen soll stabil bleiben

Ein Ziel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist, das Niveau von rund 100.000 Sozialmietwohnungen (WoBinG/WoFG) zukünftig stabil zu halten. Die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geht für das Jahr 2027 von voraussichtlich rund 40.400 neu gebauten Sozialmietwohnungen aus (vgl. Abbildung 14).

6 Des Weiteren gehören Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften dazu, die ehemals dem Belegungsbindungsgesetz (BelBinG) unterla-gen und mittels kooperationsvertraglicher Vereinbarung weiterhin nur an WBS-Inhabende vergeben werden dürfen.

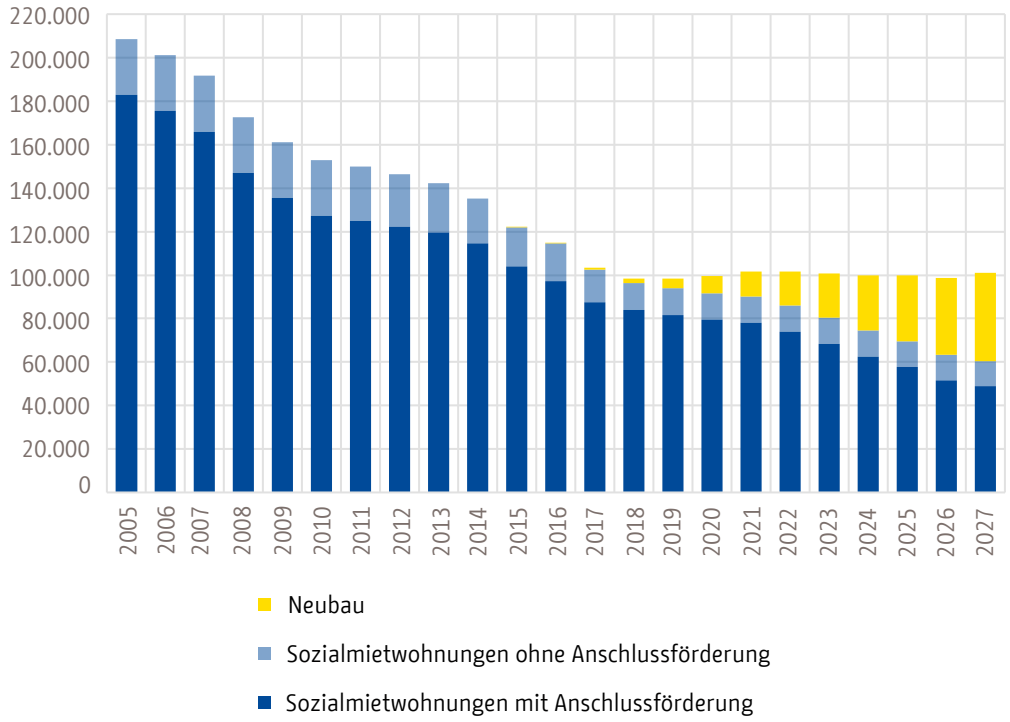


Abbildung 14: Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2005-2027
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Beinahe drei Viertel der Sozialmietwohnungen sind Zwei- oder Dreizimmerwohnungen Einraumwohnungen machten rund 11 % der Berliner Sozialmietwohnungen aus. 74 % des Bestandes waren Zwei- oder Dreizimmerwohnungen. 13 % der Sozialmietwohnungen verfügten über 4 Wohnräume und rund 2 % hatten mehr als vier Räume (vgl. Abbildung 15).

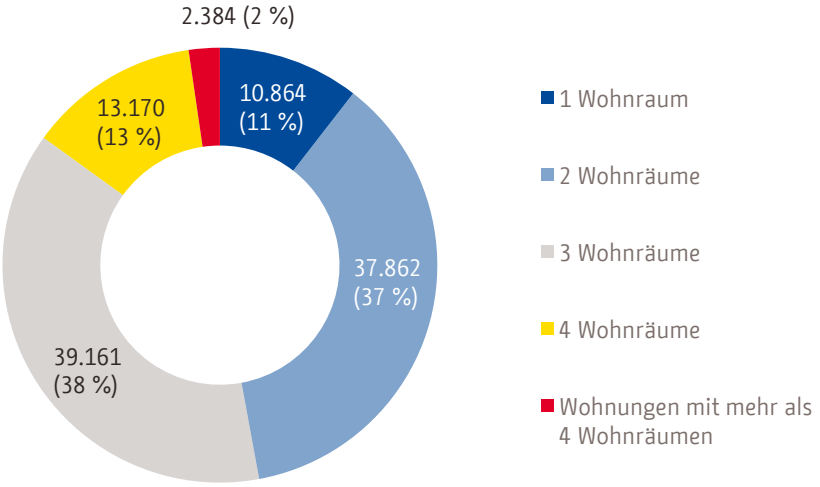


Abbildung 15: Sozialmietwohnungsbestand nach Raumanzahl in Berlin 2017
Anmerkung: Ohne Küche, ohne Bad und Flur, Abweichung zu 100% aufgrund von Rundung;
Quelle: Amt für Statistik, eigene Berechnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bautätigkeit

Steigende Baufertigstellungen, aber wieder sinkende Zahl an Baugenehmigungen

Hinweise auf die Entwicklung des Wohnungsangebots geben die Entwicklung der Baufertigstellungs- und der Baugenehmigungszahlen. Seit 2011 zeigt sich eine deutlich dynamische Entwicklung der beiden Kennziffern (vgl. Abbildung 16). In Berlin wurden 2017 insgesamt rund 15.700 Wohnungen fertiggestellt, das sind rund 15 % mehr als im Jahr zuvor.

Die Zahl der Fertigstellungen ist kontinuierlich angestiegen. 2017 wurden insgesamt rund 24.700 Wohnungen genehmigt, im Vergleich mit dem Vorjahr bedeutet dies einen leichten Rückgang (1%). Die Berlin Zahlen befinden sich 2018 mit ca. 24.200 genehmigten Wohnungen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

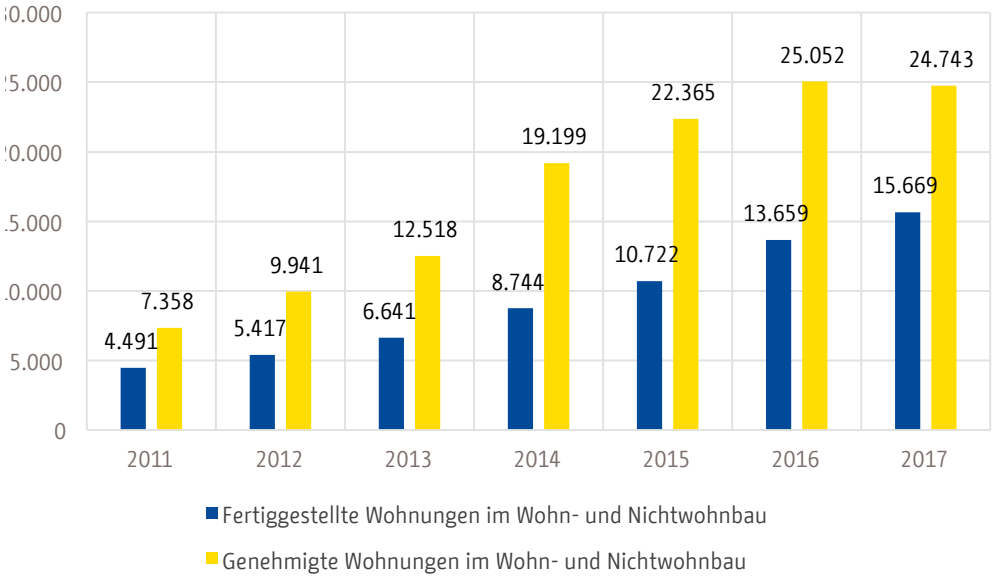


Abbildung 16: Entwicklung Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen 2011-2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bautätigkeitsstatistiken

Struktur des Wohnungsbestandes

59 % der Wohnungen entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg

Etwa 56 % der Berliner Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 2010. Die Altbaubestände aus der Gründerzeit um die Jahrhundertwende umfassen 27% des Wohnungsbestandes. Weitere 14 % der Wohnungen wurden in den Jahren 1919 bis 1948 errichtet. Etwa 3 % der Berliner Wohnungen sind Neubauten ab 2011 (vgl. Abbildung 17).

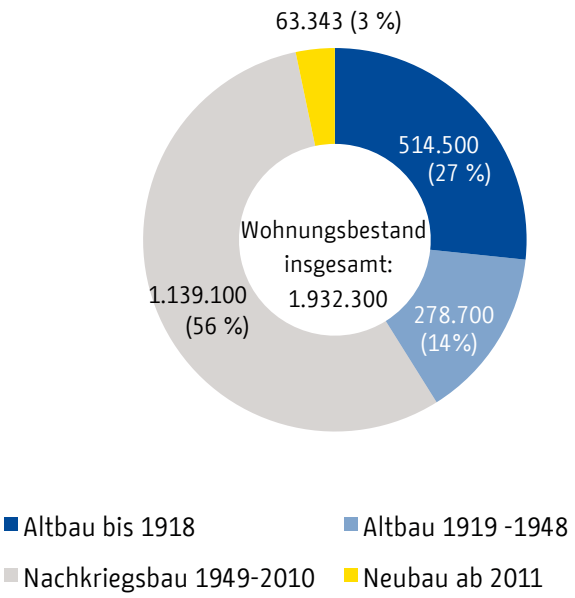


Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Baualter in Berlin 2017
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

55 % aller Wohnung sind Ein- oder Zweizimmerwohnungen

Die Anzahl der Wohnräume stellt ein Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse dar (vgl. Abbildung 18). Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes (55 %) umfasste im Jahre 2017 Wohnungen mit maximal zwei Räumen. 27 % der Wohnungen verfügten über drei Räume, weitere 11 % des Bestandes entfielen auf Wohnungen mit vier Räumen und rund 6 % der Wohnungen hatten fünf oder mehr Räume.

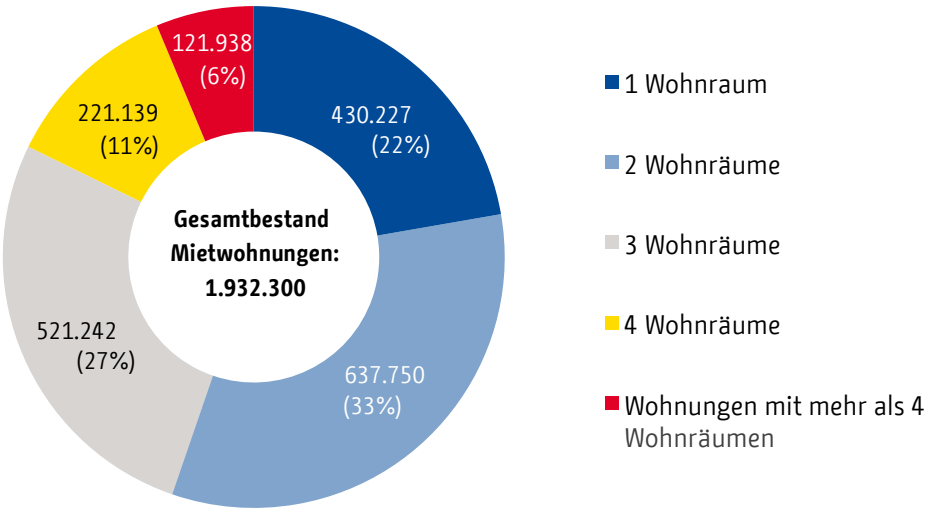


Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Raumanzahl in Berlin 2017
Anmerkung: Ohne Küche, ohne Bad und Flur, Abweichung zu 100% aufgrund von Rundung;
Quelle: Amt für Statistik, eigene Berechnung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Entwicklung des Mietniveaus

Betrachtung des Mietniveaus

Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem finanziell eng begrenzten Handlungsspielraum eher eine untergeordnete Rolle spielt, konzentriert sich die nachfolgende Betrachtung ausschließlich auf die Entwicklung des Mietniveaus in Berlin. Die Auswertungen basieren auf Immobilienannoncen im marktführenden Immobilienportal ImmobilienScout24, bereinigt und aufbereitet durch GEWOS.

Kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise

Die Angebotsmieten stiegen in Berlin in den letzten Jahren stark an und zeugen von einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts. Im Betrachtungszeitraum 2018 (1. bis 3. Quartal) lag die mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin bei 10,96 EUR/m². Im Vergleich mit der mittleren Angebotsmiete 2017 entspricht dies einer Steigerung um rund 9 %. Seit 2014 ist der mittlere Mietpreis in Berlin insgesamt um 2,54 EUR/m² bzw. um rund 30 % angestiegen (vgl. Abbildung 19).

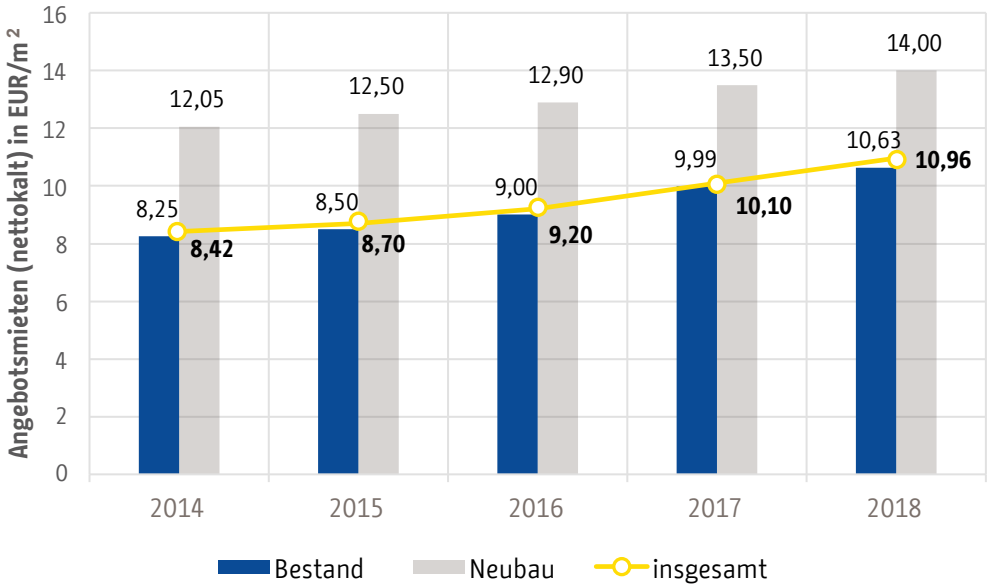


Abbildung 19: Entwicklung der Angebotsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen in EUR/m² (Median) in Berlin differenziert nach Bestand und Neubau 2014-2018
Anmerkung: 2018 umfasst 1.-3.Quartal; Bestandsobjekt = älter als drei Jahre
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Deutliche Unterschiede im Mietniveau werden zwischen Bestands[7]- und Neubauobjekten sowie bei einer Differenzierung zwischen unterschiedlicher Wohnungsgrößenklassen sichtbar (vgl. Abbildung 19 und Abbildung 20). Das Niveau der Angebotsmieten (Median) für Wohnungen bei Neubauobjekten liegt mit 14,00 EUR/m² um rund 28 % über dem für Bestandsobjekte mit 10,63 EUR/m². Gründe für die hohen Mieten bei Neubauobjekten sind vor allem die gestiegenen Bau-und Grundstückskosten, die hohen Energie- und ggf. Qualitätsstandards sowie nicht zuletzt die sich erhöhende Nachfrage nach Wohnraum.

Insbesondere die durch viele verschiedene Zielgruppen stark nachgefragten kleinen Wohnungen sind teurer als der Berliner Durchschnitt. Bei kleineren Wohnungen fällt der technische Erschließungsaufwand bei der Quadratmetermiete stärker ins Gewicht. Das Niveau der Angebotsmieten bei Wohnungen bis zu 40 m² lag bei 11,86 EUR/m² für Bestandsobjekte bzw. bei 15,39 EUR/m² bei Neubauprojekten. Auch Mietobjekte mit über 90 m² zeigen mit 11,53 EUR/m² im Bestand bzw. 15,00 EUR/m² im Neubau ein überdurchschnittliches Mietniveau (vgl. Abbildung 20).

7 Bestandsobjekt = älter als drei Jahre

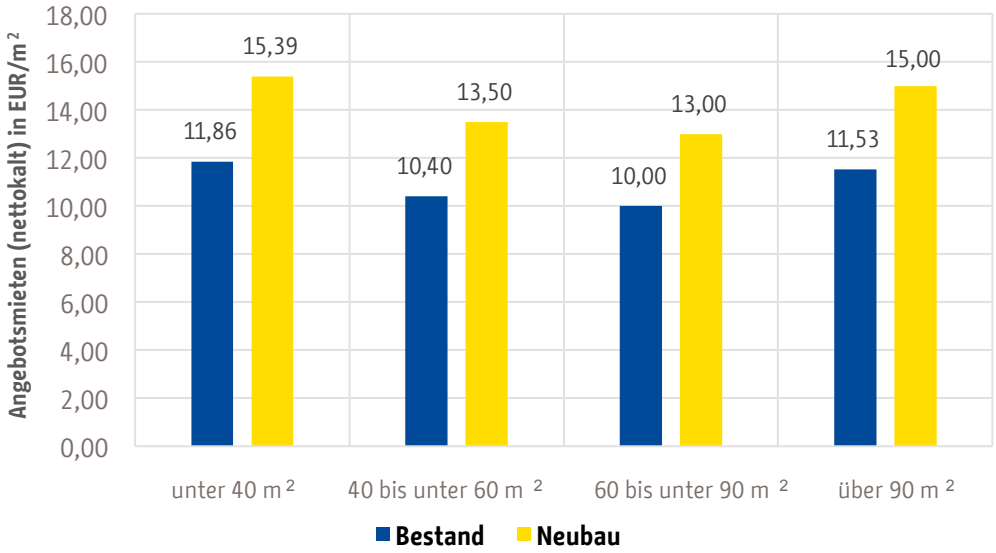


Abbildung 20: Angebotsmietpreise (nettokalt) für Wohnungen in EUR/m² (Median) in Berlin differenziert nach Wohnungsgrößen sowie Bestand und Neubau
Anmerkung: 2018 umfasst 1.-3.Quartal; Bestandsobjekt = älter als drei Jahre
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Angebotsmieten nach Preissegment

Bei der Betrachtung der Verteilung der Angebotsmieten nach Preissegmenten ergeben sich im Bezirksvergleich deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 21). In Friedrichshain-Kreuzberg entfielen beinahe 60 % aller Angebote für Mietwohnungen auf die Preisklasse 13 EUR/m² oder mehr. Auch in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf erreichte dieses Preissegment mit 54 % bzw. 44 % einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil im gesamtstädtischen Vergleich (Berlin: 29 %).

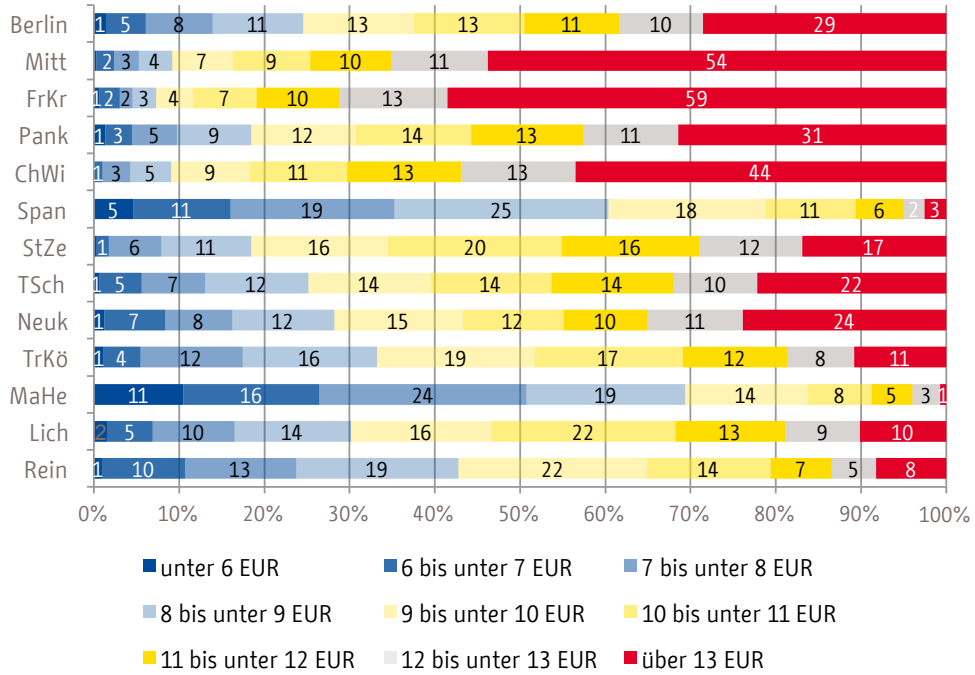


Abbildung 21: Prozentuale Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) in EUR/m² (Median) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018 (1.-3.Quartal)
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Höchster Anteil an preisgünstigen Mietangeboten in Marzahn-Hellersdorf

Durch die Verschiebung der Mietpreisstruktur nach oben geht der Anteil an preiswerten Mietangeboten zurück. Nur etwa 6 % aller Angebotsmieten lagen berlinweit 2018 (1. bis 3. Quartal) unter 7 EUR/m², 2017 waren es noch 10 %. Den höchsten Anteil in diesem Preissegment gab es in Marzahn-Hellersdorf mit 26 % aller Mietpreisangebote, gefolgt von Spandau mit 16 %. Zum Vergleich, in Charlottenburg-Wilmersdorf machte dieses Preissegment nur 1 % aller Angebote aus.

Eine kleinräumige Betrachtung des aktuellen Mietniveaus auf Planungsraumebene zeigt auf, dass die mittleren Angebotsmieten in der Innenstadt innerhalb des S-Bahnringes beinahe flächendeckend bei mindestens 12,00 EUR/m² liegen (vgl. Abbildung 22). Preiswerte Mietangebote von unter 8,00 EUR/m² findet man vor allem in den äußeren Stadtlagen von Spandau, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf sowie in südlichen Teilräumen von Neukölln und Tempelhof-Schöneberg.

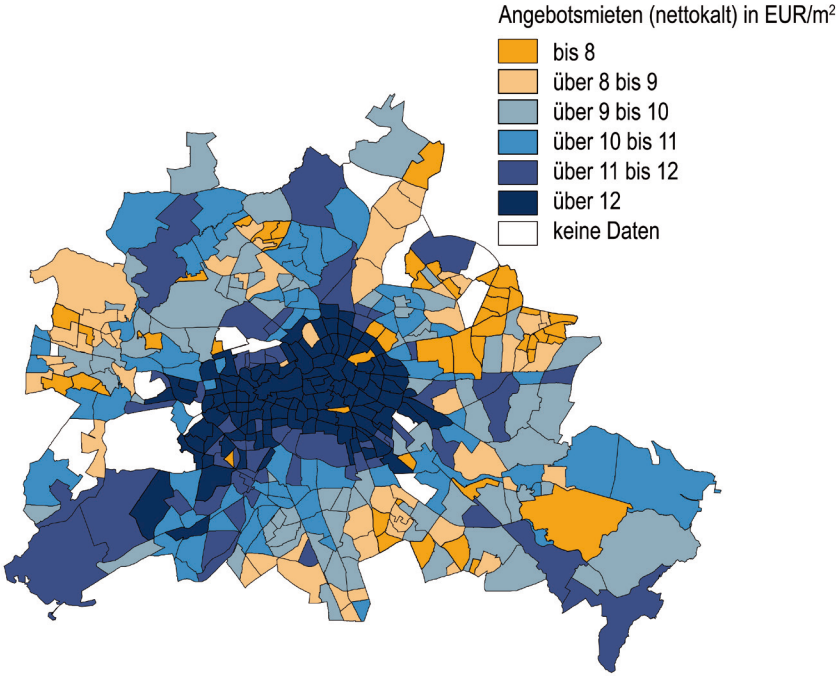


Abbildung 22: Mietpreisangebote (nettokalt) in EUR/m² (Median) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2018 (1.-3.Quartal)
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 16.548 Wohnungen des Berliner Mietwohnungsbestandes durch Grundbuchumschreibungen in Wohneigentum umgewandelt. Das entspricht einer Umwandlungsquote[8] von 10 Umwandlungen je 1.000 Mietwohnungen. Damit bewegten sich die Umwandlungen beinahe wieder auf gleichem Niveau wie 2015. Damals wurde mit rund 17.000 Umwandlungen ein Höchststand registriert (vgl. Abbildung 23). Seit 2011 wurden insgesamt rund 79.600 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Zum Vergleich, seit 2011 wurden laut Bautätigkeitsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg insgesamt 65.343 Wohnungen in Berlin fertiggestellt.

8 Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigen-tumswohnungen. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberück-sichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentums-einheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die Umwandlungsquote ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbe-stand (IBB 2018b, S. 115).

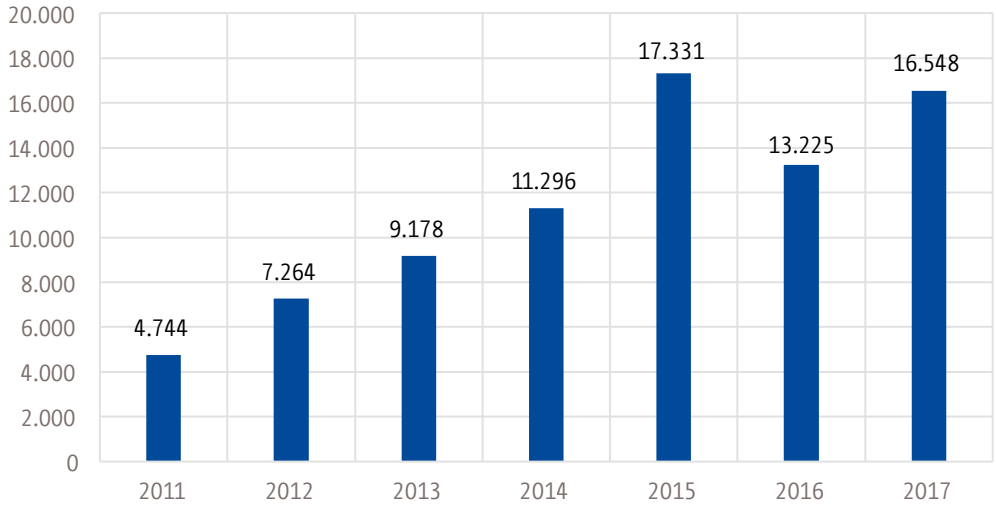


Abbildung 23: Umwandlungen (Anzahl der Fälle) in Berlin 2011-2017
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Mit rund einem Viertel des gesamtstädtischen Umwandlungsvolumens der Jahre 2011 bis 2017 (4.056 Fälle) weist Friedrichshain-Kreuzberg den höchsten Wert im Bezirksvergleich auf. Innerhalb des Bezirks wurden 27 Umwandlungen je 1.000 Wohnungen registriert. Dahinter folgen Mitte (2.627 Fälle bzw. 13,3 Umwandlungen je 1.000 Wohnungen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (2.664 Fälle bzw. 14 Umwandlungen je 1.000 Wohnungen). Die mit Abstand geringste Anzahl an Umwandlungen im Jahr 2017 weist Marzahn-Hellersdorf mit lediglich 52 Umwandlungen auf. Eine kleinräumige Differenzierung auf Planungsraumebene zeigt eine deutliche räumliche Konzentration hoher Umwandlungsquoten innerhalb des S-Bahn-Rings und den angrenzenden Gebieten (vgl. Abbildung 24). Durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen besteht die Gefahr, dass sich bei einer möglichen Selbstnutzung der umgewandelten Wohnung der Mietwohnungsbestand verringert.

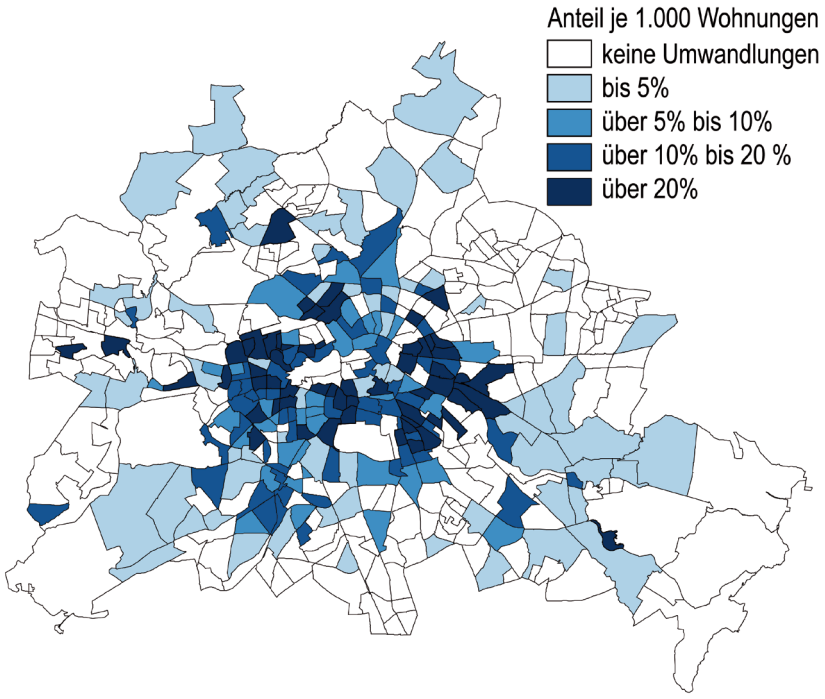


Abbildung 24: Umwandlungsquote je 1.000 Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2017
Quelle: GEWOS basierend auf Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

1.3 Aktuelle Wohnsituation der Haushalte

Berlin als Mieterstadt

Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist ein zentrales Merkmal der Wohnsituation. Laut Zusatzerhebung über die Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2014 waren etwa 80 % der Haushalte Hauptmieterinnen und -mieter ihrer Wohnung und nur rund 15 % der Haushalte waren Eigentümerinnen und Eigentümer. Die übrigen 4 % der Haushalte lebten zur Untermiete.[9]

Ehepaare häufiger Eigentümer

Die Betrachtung der Wohnsituation nach Familienstruktur zeigt, dass Ehepaare mit Kindern (23 %) häufiger Eigentümer sind als Lebensgemeinschaften mit Kindern (11 %) und Alleinerziehende mit Kindern (9 %).[10]

Einkommenssituation

Positive Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin

Im Jahr 2017 betrug das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 2.025 EUR. Die positive Entwicklung der Einkommen der vergangenen Jahre setzte sich somit weiterhin fort. So ist innerhalb der letzten sieben Jahre das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen um rund ein Viertel angestiegen.

Neukölln mit niedrigstem Haushaltsnettoeinkommen, Steglitz-Zehlendorf mit höchstem Einkommen

Auf Ebene der Bezirke lassen sich Unterschiede hinsichtlich des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens festhalten (vgl. Abbildung 25). So weisen mit Neukölln (1.775 EUR), Mitte (1.850 EUR), Friedrichshain-Kreuzberg (1.900 EUR), Spandau (ebenfalls 1.900 EUR), Lichtenberg (1.925 EUR) und Marzahn-Hellersdorf (1.975 EUR) sechs Bezirke Werte unterhalb des durchschnittlichen Berliner Haushaltseinkommens auf. Über die höchsten Einkommen verfügen Haushalte im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (2.325 EUR), gefolgt von Pankow (2.225 EUR) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick (jeweils 2.150 EUR). In den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf lag das Niveau der mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bei 2.025 EUR und somit in vergleichbarer Höhe mit dem gesamtstädtischen Wert.

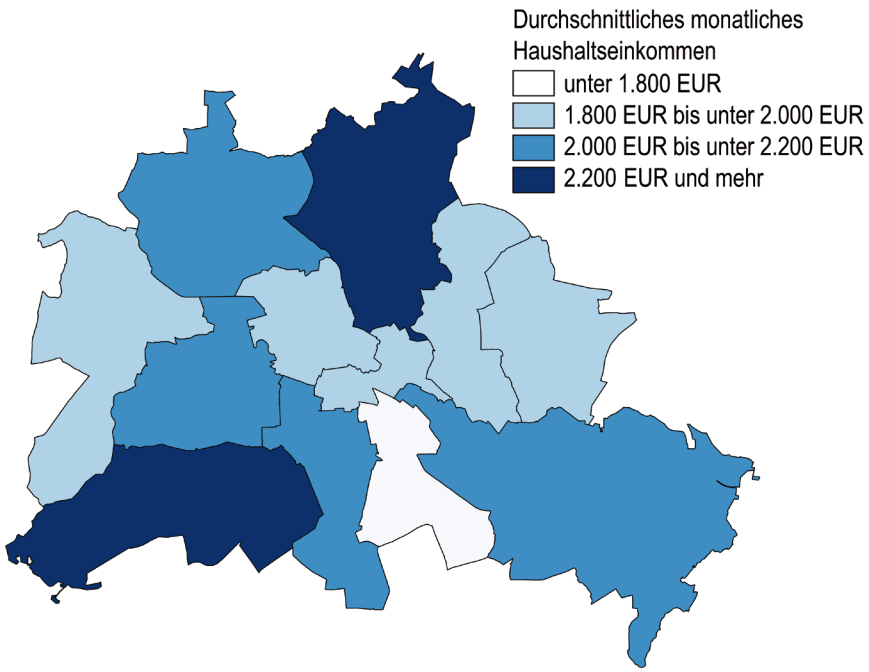


Abbildung 25: Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2017 (Median)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017

9 Abweichung zu 100% aufgrund von Rundung

10 Werte beziehen sich auf Familien mit Kinder unter 18 Jahren

Ein Viertel aller Berliner Haushalte mussten auf ein Haushaltseinkommen unter 1.300 EUR pro Monat zurückgreifen. Weitere 24 % der Haushalte verfügten über ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.300 EUR und 2.000 EUR pro Monat. Etwa 26 % der Haushalte wiesen ein monatliches Einkommen von 2.000 EUR bis 3.200 EUR auf und knapp 24 % aller Berliner Haushalte verfügten über 3.200 EUR oder mehr pro Monat. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass rund die Hälfte aller Berliner Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 EUR verfügt.

Etwa 50 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 EUR

Auf Ebene der Bezirke differenziert sich hinsichtlich der Verteilung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen das Bild weiter aus (vgl. Abbildung 26). So müssen in Neukölln etwa 57 % der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 EUR auskommen, während nur knapp 16 % über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 EUR oder mehr verfügen. Im Gegensatz dazu, liegt in Steglitz-Zehlendorf der Anteil der Haushalte mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 3.200 EUR oder mehr pro Monat bei 34 %. Das entspricht einer Differenz von rund 18 Prozentpunkten.

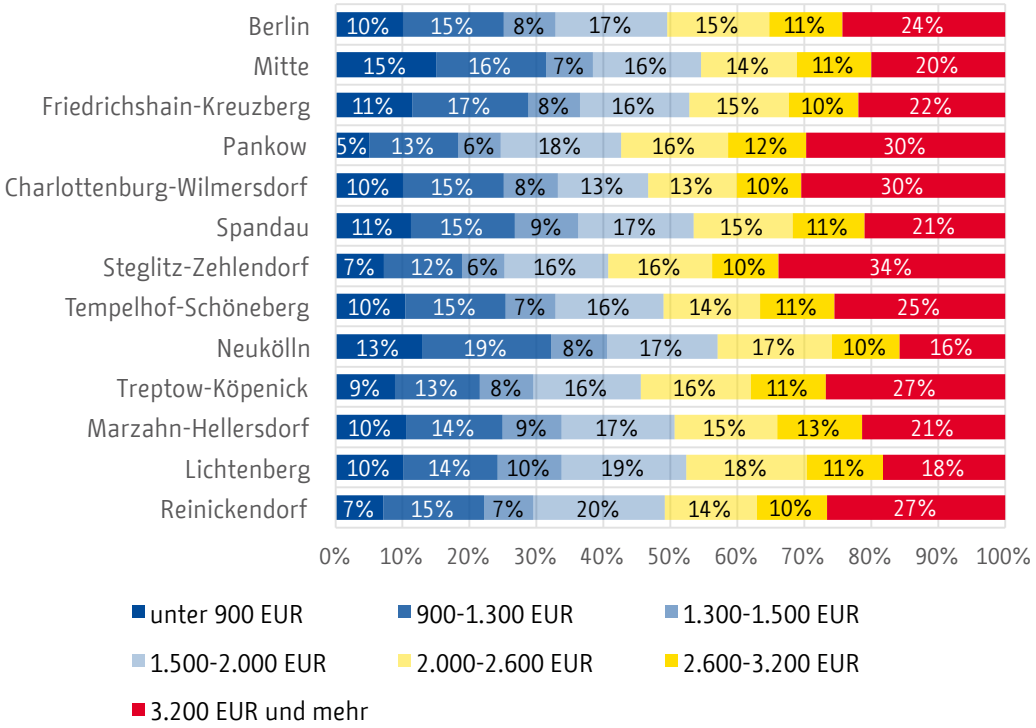


Abbildung 26: Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2017 (Median); Anteil der Haushalte in Prozent
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017

Weiterführende Daten zum Haushaltseinkommen differenziert nach Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Hauptmieterinnen und -mieter für Berlin liegen auf Basis der Zusatzerhebung der Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2014 vor. Hinsichtlich der Einkommensverteilung zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den beiden Merkmalen. So hatten knapp 10 % der Eigentümerinnen und Eigentümer ein durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen bis 1.300 EUR zu ihrer Verfügung, bei den Hauptmieterinnen und Hauptmietern machte dieser Anteil allerdings rund ein Viertel aus. Gegengleich präsentiert sich die Situation bei höheren Einkommen: Während 44 % der Eigentümerinnen und Eigentümer mehr als 3.200 EUR als ein durchschnittliches Haushaltseinkommen pro Monat zur Verfügung hatten, waren es bei den Hauptmieterinnen und Hauptmietern nur 13 % der Haushalte (vgl. Abbildung 27).

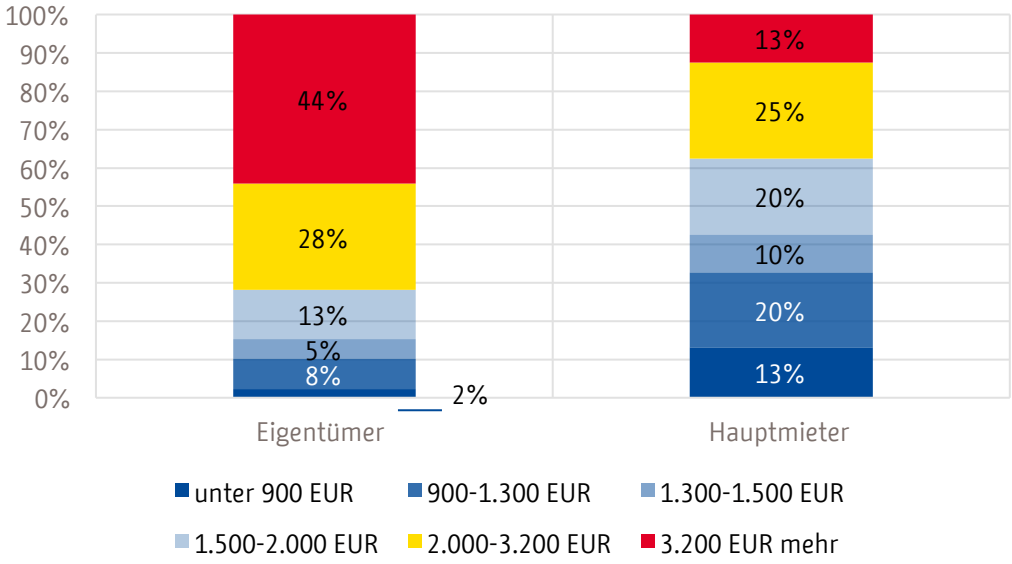


Abbildung 27: Verteilung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nach Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Hauptmieterinnen und -mieter 2014; Anteil der Haushalte in Prozent
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

Wohnfläche

Anstieg der Wohnfläche je Wohnung

Während im langjährigen Durchschnitt die Anzahl der Einpersonenhaushalte zu- und somit die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt abnahm, steigt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung. 2017 betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in Berlin 73,2 m² (vgl. Abbildung 28).

Seit 2010 leichter Rückgang der Wohnfläche je Person

Analog zur Wohnfläche je Wohnung stieg bis 2010 auch die durchschnittliche Wohnfläche je Person in Berlin. Seither wurde allerdings erstmals seit 1991 ein leichter Rückgang dieser Kennzahl erhoben. So standen 2017 den Berliner Einwohnerinnen und Einwohner durchschnittlich rein rechnerisch 38,1 m² pro Kopf zur Verfügung, 2010 waren es noch 40,0 m² (Abbildung 28).

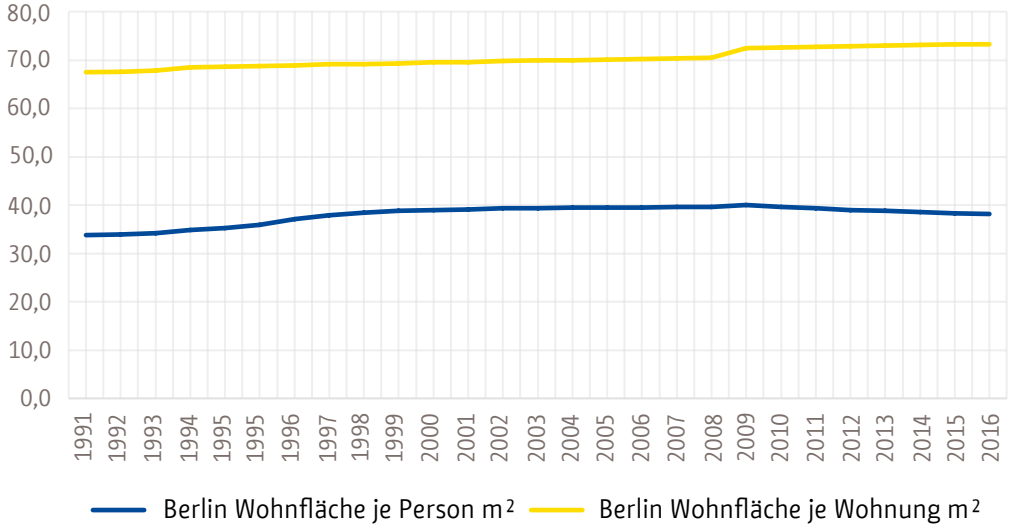


Abbildung 28: Wohnfläche je Person und je Wohnung in m² in Berlin 1991-2017
Anmerkung: Wohnfläche je Person für 2010 für Berlin unbekannt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Gebäude und Wohnungen Statistik)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wohnfläche in Bezug zur Einwohnerzahl gemäß Einwohnermelderegister

Geringste Wohnfläche pro Person in Neukölln und Mitte

In Neukölln und Mitte verfügten 2017 die Einwohnerinnen und Einwohner über durchschnittlich 34,6 m² bzw. 35,0 m² Wohnfläche pro Person. Zum Vergleich, in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf lag dieser Wert bei 43,8 m² bzw. 42,8 m². Unterdurchschnittliche Werte im gesamtstädtischen Vergleich weisen ferner die Bezirke Lichtenberg (35,2 m²), Spandau (36,4 m²), Marzahn-Hellersdorf (36,6 m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (36,8 m²) auf (vgl. Abbildung 29).

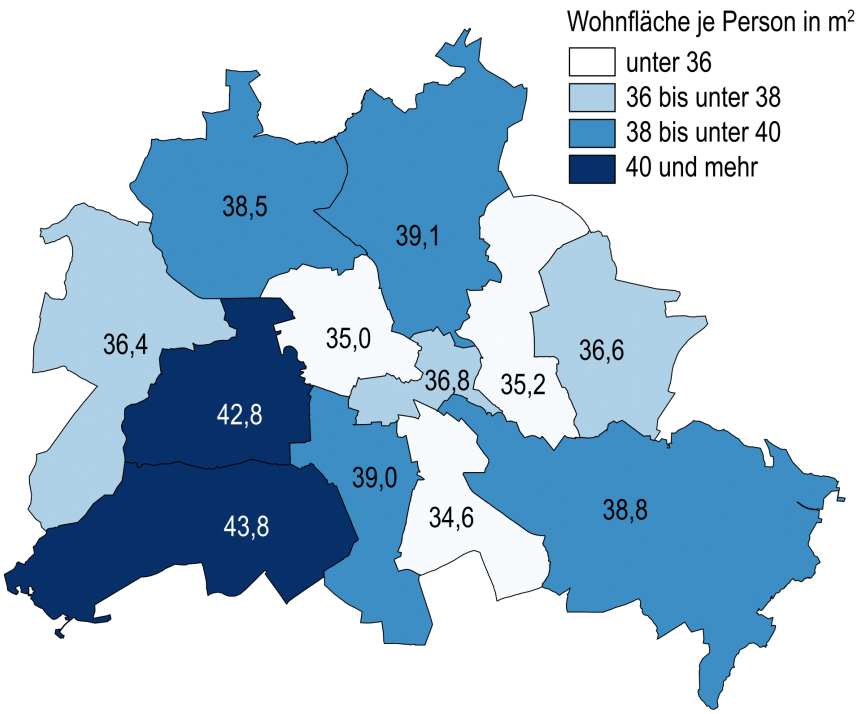


Abbildung 29: Wohnfläche je Person in m² in den Berliner Bezirken 2017
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Einwohnermelderegister

Alleinerziehende verfügen über weniger Wohnfläche pro Wohnung als Ehepaare oder Lebensgemeinschaften mit Kindern

Bei der Betrachtung der dargestellten durchschnittlichen Kennwerte zum Wohnflächenverbrauch ist allerdings zu beachten, dass diese nur Hinweise zur Wohnungsversorgung in den Bezirken geben können. Kleinräumig betrachtet ergeben sich auch innerhalb der Bezirke deutliche Unterschiede in Bezug auf die Wohnflächen.

Auf Basis der Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation 2014 lässt sich festhalten, dass die zur Verfügung stehende Wohnfläche stark vom Einkommen der Haushalte abhängt. Aus der Tatsache, dass Alleinerziehende nur ein (und häufig auch lediglich ein kleines) Einkommen haben, ergibt sich, dass Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren im Durchschnitt weniger Wohnfläche pro Wohnung zur Verfügung steht als Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften mit Kindern (vgl. Abbildung 30). Gemäß Daten des Mikrozensus zur Wohnsituation 2014 verfügten Alleinerziehende mit einem Kind unter 18 Jahren über durchschnittliche 73,8 m² Wohnfläche während Ehepaare mit einem Kind im Durchschnitt 93,2 m² Wohnfläche zur Verfügung standen. Die Wohnfläche von Alleinerziehenden mit einem Kind liegt somit ein Viertel unter dem Durchschnitt von Ehepaaren mit einem Kind.

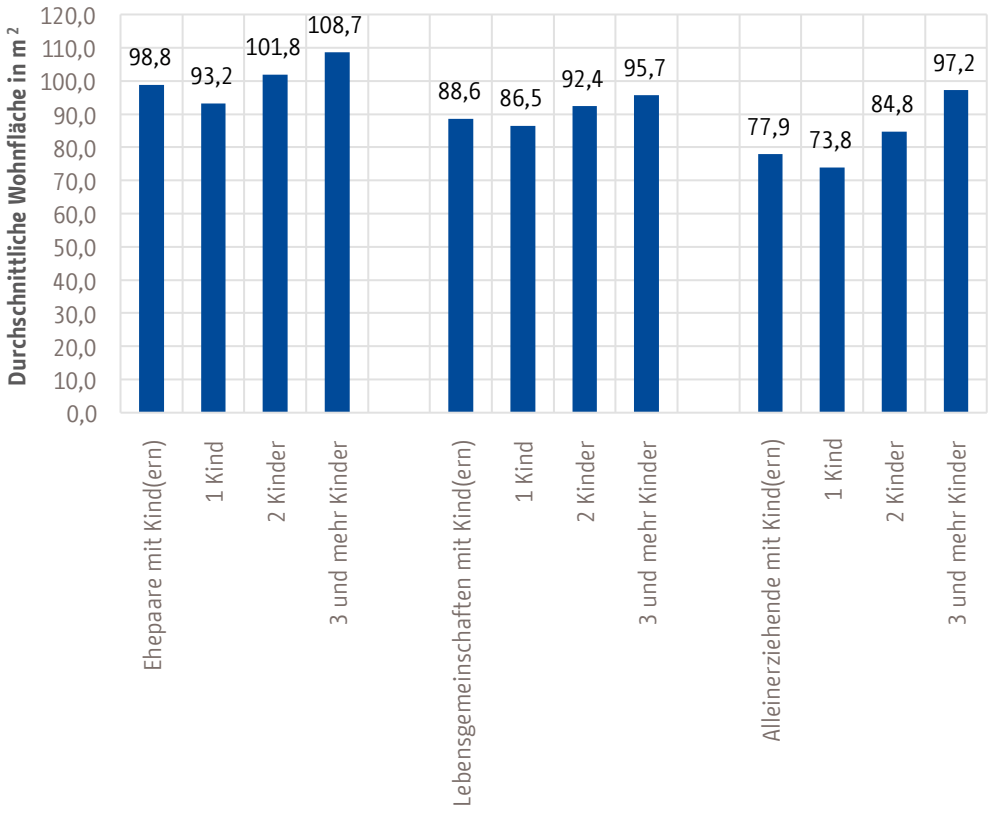


Abbildung 30: Wohnfläche nach Familienstruktur in m² in Berlin 2014
Anmerkung: Kinder unter 18 Jahre
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

18 % der Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern lebten 2014 gemäß Mikrozensus in Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m². Zum Vergleich, bei Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften mit Kindern waren es 6 % bzw. 7 % (vgl. Abbildung 31). Alleinerziehende sind somit überdurchschnittlich von einer beengten Wohnsituation betroffen. Der Indikator Wohnfläche bildet nicht nur das Vorhandensein ausreichenden Wohnraums ab, sondern kann auch indirekt für die Einschätzung der Leistbarkeit des Wohnens sowie der flexiblen Verfügbarkeit von Wohnraum angesehen werden. Alleinerziehende mit Kindern haben es somit auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

18 % der Alleinerziehende mit Kindern lebten in Wohnungen mit weniger als 60 m²

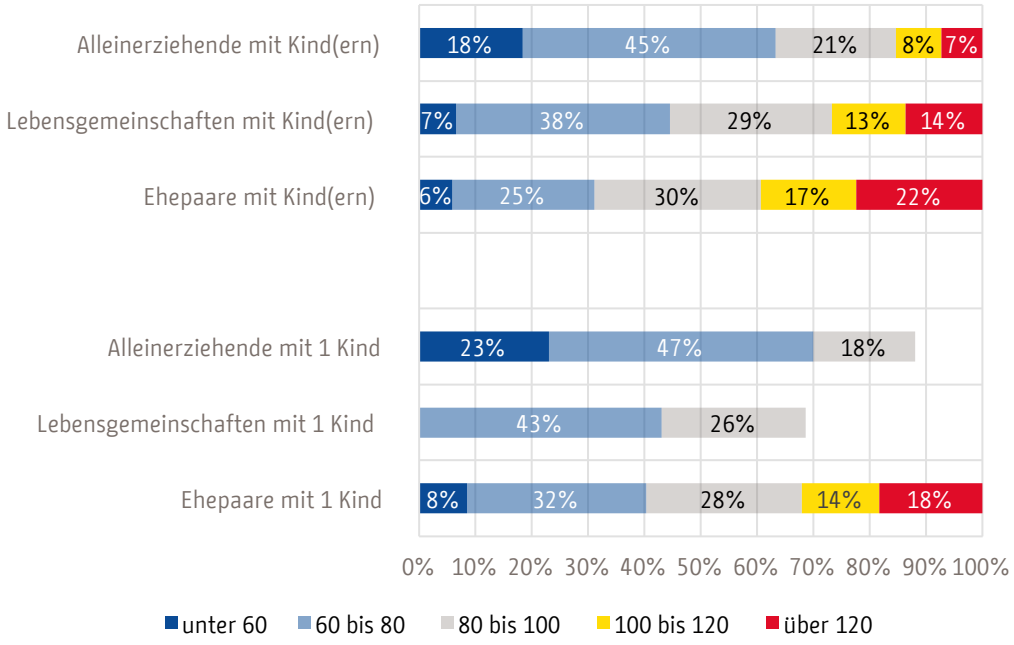


Abbildung 31: Haushalte nach Familienstruktur und Wohnfläche in m² in Berlin 2014
Anmerkung: Kinder unter 18 Jahre; Anzahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) durch Differenzbildung dargestellt; Anteil für Lebensgemeinschaften mit 1 Kind für die Wohnungsgröße unter 60 m², 100-120 m² und über 120 m² sowie für Alleinerziehende mit 1 Kind für die Wohnungsgröße 100-120 m² und über 120 m² aufgrund geringer Fallzahlen nicht darstellbar; Auswertungen für Familien mit 2 oder mehr Kinder aufgrund geringer Fallzahlen nicht darstellbar
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

1.4 Kennzahlen und Entwicklung der Wohnungsversorgung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung und aktuelle Situation der Wohnungsversorgung in Berlin. Zwischen 2011 und 2017 nahm die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin um 3 % zu, während die Einwohnerzahl gemäß Einwohnermelderegister im gleichen Zeitraum um rund 8 % und die Zahl der Haushalte gemäß Mikrozensus 2017 um 7 % wuchsen. Der langjährige Trend zu Haushalten mit weniger Personen führte dazu, dass die Bevölkerung heute insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht als in der Vergangenheit. Allerdings ist in Berlin seit 2011 erstmals wieder ein Absinken der Wohnfläche pro Person zu beobachten. Damit einher geht eine Erhöhung der Belegungsdichte, die die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohnung widergespiegelt.

	2011 [1)]	2017 [1)]	Veränderung 2011 - 2017	
			absolut	relativ
Haushalte [3)]	1.877.800	2.002.900	+125.100	+6,7 %
Einwohner [2)]	3.427.114	3.711.930	+284.816	+8,3 %
Wohnungen	1.871.782	1.932.296	+60.514	+3,2 %
Wohnfläche je Wohnung	72,6 m²	73,2 m²	+0,6 m²	+0,8 %
Wohnfläche je Person	39,7 m²	38,1 m²	-1,6 m²	-4,0 %
Person je Wohnung	1,8	1,9	+0,1	+5,6 %

Tabelle 1: Überblick Wohnversorgung in Berlin 2011 und 2017
Anmerkungen: 1) Wohnungen und Wohnfläche gem. Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäude einschließlich Wohnheimwohnungen), 2) Basis der Einwohnerzahlen ist das Einwohnerregister 3) Für den Mikrozensus ab 2016 haben sich aufgrund eines Metho-denwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage deutliche strukturelle Veränderungen auch in Bezug auf die Haushaltsanzahl ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kennzahlen der Wohnraumversorgung in den Berliner Bezirken im Jahr 2017.

	Einwohner	Wohnungen	Wohnfläche pro Wohnung	Wohnfläche pro Person	Person pro Wohnung
Mitte	377.965	196.533	67,4 m^2	35,0 m^2	1,9
Kreuzberg - Friedrichshain	283.974	152.006	68,8 m^2	36,8 m^2	1,9
Pankow	402.289	215.686	73,0 m^2	39,1 m^2	1,9
Charlottenburg - Wilmersdorf	338.831	184.748	78,6 m^2	42,8 m^2	1,8
Spandau	242.143	119.009	74,1 m^2	36,4 m^2	2,0
Steglitz -Zehlendorf	307.076	157.517	85,3 m^2	43,8 m^2	1,9
Tempelhof - Schöneberg	348.739	181.462	75,0 m^2	39,0 m^2	1,9
Neukölln	329.387	163.480	69,8 m^2	34,6 m^2	2,0
Treptow - Köpenick	264.999	140.823	73,0 m^2	38,8 m^2	1,9
Marzahn - Hellersdorf	266.684	136.488	71,4 m^2	36,6 m^2	2,0
Lichtenberg	286.246	153.395	65,7 m^2	35,2 m^2	1,9
Reinickendorf	263.597	131.149	77,3 m^2	38,5 m^2	2,0

Tabelle 2: Überblick Wohnversorgung in den Berliner Bezirken 2017
Anmerkungen: Einwohnerzahl gemäß Einwohnerregister, Wohnungen und Wohnfläche gem. Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäude einschließ-lich Wohnheimwohnungen)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wohnungsversorgungsniveau als zentraler Indikator

Abschließend lässt sich aus dem Verhältnis zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahl das allgemeine Wohnungsversorgungsniveau ermitteln. Es handelt sich hierbei um eine rechnerische Modellbilanzierung, da zum einen nicht jede Wohnung am Markt angeboten oder von Personen mit Nebenwohnsitz genutzt wird und zum anderen sich Haushalte eine Wohneinheit teilen können (Wohngemeinschaften, Untervermietung). Zum Aufzeigen von Entwicklungstrends erscheint diese Verhältniszahl dennoch als hinreichend.

Fluktuationsreserve für Umzüge und Modernisierung notwendig

Ziel der Wohnungspolitik ist die Versorgung aller Haushalte mit einer angemessenen Wohnung. Allerdings reicht dafür ein numerischer Ausgleich zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte nicht aus. Um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, ist eine Fluktuationsreserve für Umzüge und auch Modernisierungen und Sanierungen unerlässlich. Um eine realistische Abschätzung der Wohnraumversorgung vornehmen zu können, wurde daher die Zahl der Wohnungen um eine Fluktuationsquote von 2 % reduziert. Für die nachfolgende Berechnung der Wohnungsversorgungsquote wurden Heimbewohnerinnen und -bewohner, von denen nur eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht und die daher nicht als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten, nicht berücksichtigt. Dementsprechend wurden auch die Wohnheime aus dem Wohnungsbestand abgezogen.

Wohnungsversorgungsquote (inkl. Fluktuationsreserve) liegt bei 93,3

2017 leben rund 2.002.900 Haushalte (ohne Heimbewohner) in Berlin. Dem gegenüber stand ein Bestand von rund 1.906.400 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheimwohnungen). Das entspricht somit einer Wohnungsversorgungsquote von 95,2 % bzw. einem Verhältnis von 1,05 Haushalten auf eine Wohnung. Bei Berücksichtigung der Fluktuationsreserve sinkt die Quote auf 93,3 %. Die Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote seit 2011 zeigt, dass der durch Anstieg von Bevölkerung und Haushalten bedingte Wohnraumbedarf auch durch gesteigerte Baufertigstellungen und weitere Zunahme des Wohnungsbestands nicht kompensiert werden konnte (vgl. Abbildung 32). Die Entwicklung zwischen 2015 und 2016 lässt sich auf die beschriebenen methodischen Veränderungen im Rahmen der Mikrozensuserhebung zurückführen (vgl. Seite 14). Durch den statistischen Rückgang der Anzahl der Haushalte im Vergleich zu 2015 kam es zu einer Verbesserung des Verhältnisses zwischen Haushalten und Wohnungen und somit zu einer Erhöhung der Wohnraumversorgungsquote. 2017 allerdings sank die Wohnraumversorgungsquote wiederum im Vergleich zum Vorjahr.

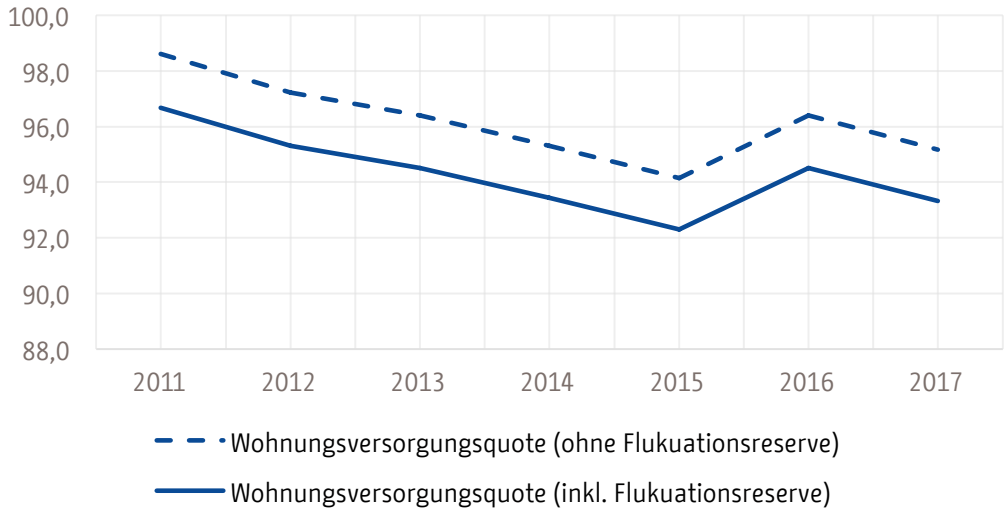


Abbildung 32: Wohnungsversorgungsquote in Berlin 2011-2017 (ohne Wohnheime); Wohneinheiten je 100 Haushalte
Anmerkung: Für den Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: GEWOS basierend auf Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Versorgungsquote von 100 wird in keinem Bezirk erreicht

Auf Ebene der Bezirke weisen die Bezirke Mitte mit einer Quote von 85,8 und Friedrichshain-Kreuzberg mit 87,4 die mit Abstand niedrigsten Wohnungsversorgungsquoten (inkl. Fluktuationsreserve) auf. Eine Versorgungsquote von 100,0 wird in keinem der zwölf Bezirke erreicht (vgl. Abbildung 33). Die höchste Quote findet man im Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 99,0 gefolgt von Treptow-Köpenick mit 97,7.

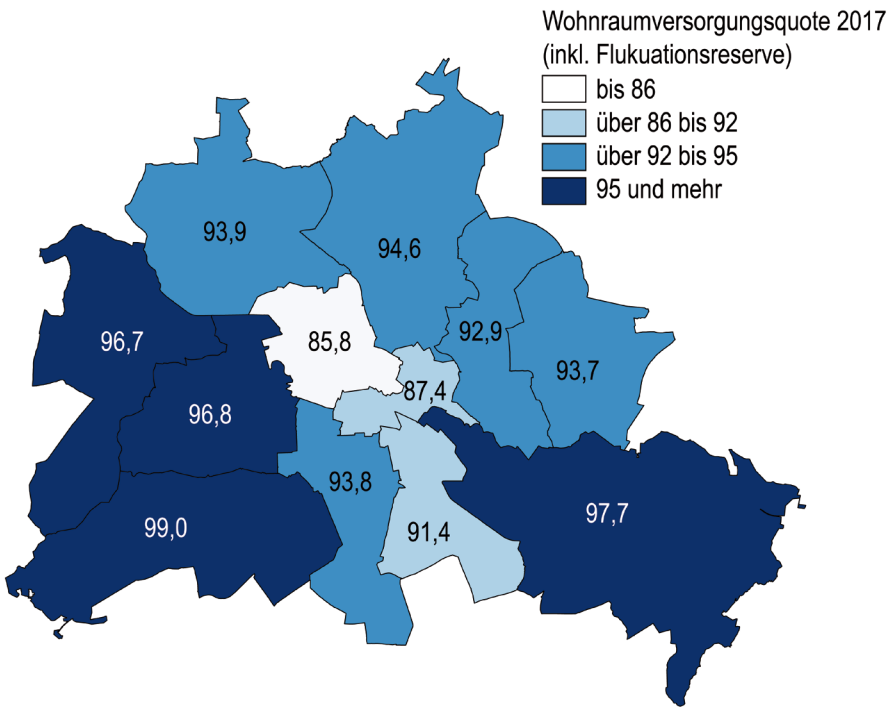


Abbildung 33: Wohnungsversorgungsquote in den Berliner Bezirken 2017 (inkl. Fluktuationsreserve, ohne Wohnheime); Wohneinheiten je 100 Haushalte
Quelle: GEWOS basierend auf Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017 und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2017

1.5 Zwischenfazit Berliner Wohnungsmarkt

Bevölkerungswachstum setzt sich weiter fort

Mit rund 3,6 Mio. Menschen Ende 2017 gemäß der Statistik der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ist die Zahl der Berlinerinnen und Berliner seit dem Zweiten Weltkrieg auf einem neuen Höchststand angelangt. Seit 2011 ist die Bevölkerung Berlins um rund 9 % gewachsen. In absoluten Zahlen kamen innerhalb von sieben Jahren rund 287.500 neue Personen hinzu. Zum Vergleich, dieser Anstieg liegt über der Einwohnerzahl des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Das starke Wachstum beruht im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen, vorwiegend aus dem Ausland. Das Bevölkerungswachstum in Berlin setzte sich nach Meldungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auch 2018 fort, allerdings nicht im gleichen Umfang wie in den besonders wachstumsstarken Jahren 2011 bis 2016.

Rund 2 Mio. Haushalte in Berlin

Die Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von der Entwicklung und Struktur der Haushalte beeinflusst. 2017 lebten gemäß Mikrozensus rund 2.002.900 Haushalte in Berlin, wobei Ein- und Zweipersonenhaushalte dominierten. In 81 % aller Berliner Haushalte lebten 2017 maximal zwei Personen, der Anteil der Single-Haushalte lag dabei bei 52 %. Durchschnittlich lebten in einem Berliner Haushalt 2017 1,8 Personen.

Positive Einkommensentwicklung

Eine wesentliche Einflussgröße für die Nachfrageseite am Wohnungsmarkt stellt die Entwicklung der Einkommen dar. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin im Jahr 2017 betrug 2.025 EUR. Innerhalb der letzten sieben Jahre ist das Nettoeinkommen der Berliner Haushalte im Mittel um rund ein Viertel angestiegen.

Berlin ist eine Mieterstadt

Zum Jahresende 2017 gab es rund 1.932.000 Wohnungen in Berlin. Berlin ist eine Mieterstadt: Rund 85 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. Etwa 70 % des Mietwohnungsbestandes waren im Eigentum privater Vermieter, rund 12 % gehörten Wohnungsbaugenossenschaften und 18 % landeseigenen Wohnungsunternehmen. Rund 103.400 Wohnungen gehörten Ende 2017 zum Bestand der Sozialmietwohnungen, das entspricht 6 % aller Mietwohnungen. Aufgrund auslaufender Bindungen nimmt dieser Bestand im Zeitverlauf ab, so kam es seit 2006 zu einem Rückgang um 48 %. Ziel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist es, das Niveau von rund 100.000 mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen zukünftig stabil zu halten.

Steigende durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung, sinkende Wohnfläche pro Person

Während im langjährigen Durchschnitt die Anzahl der Personen pro Haushalt abnahm, stieg die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung. 2017 betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in Berlin 73,2 m². Analog zur Wohnfläche je Wohnung stieg bis 2010 auch die durchschnittliche Wohnfläche je Person in Berlin. Seither wurde allerdings erstmals seit 1991 wieder ein leichter Rückgang dieser Kennzahl erhoben. So standen 2017 den Berlinerinnen und Berlinern rein rechnerisch durchschnittlich 38,1 m² pro Person zur Verfügung.

Alleinerziehenden mit Kindern sind überdurchschnittlich von beengten Wohnsituationen betroffen

Die zur Verfügung stehende Wohnfläche hängt stark vom Einkommen der Haushalte. Aus der Tatsache, dass Alleinerziehende nur ein (und häufig auch lediglich ein kleines) Einkommen haben, ergibt sich, dass Alleinerziehenden mit einem oder mehreren Kindern unter 18 Jahren im Durchschnitt weniger Wohnfläche pro Wohnung zur Verfügung steht als Ehepaare oder Lebensgemeinschaften mit Kindern und überdurchschnittlich häufig von einer beengten Wohnsituationen betroffen sind.

Zahl der Fertigstellungen steigt kontinuierlich

Obwohl die Zahl der Fertigstellungen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist, wird die Zahl von 20.000 Neubauwohnungen, die bis 2021 gemäß dem Zwischenbericht StEP Wohnen 2030 zufolge pro Jahr notwendig wären um die vorhandene Nachfrage zu decken, voraussichtlich nicht erreicht. Damit werden auch nach 2021 eine höhere Zahl von Fertigstellungen über 10.000 Wohneinheiten hinaus notwendig. Die Baugenehmigungen liegen hingegen seit 2015 kontinuierlich oberhalb von 20.000 Wohneinheiten.

Verschiebung der Mietpreisstruktur nach oben

Die Verknappung des Wohnungsangebots aufgrund des starken Bevölkerungswachstums macht sich in steigenden Mieten bemerkbar. Gemäß Auswertungen der Immobilienannoncen im Immobilienportal ImmobilienScout24 lag 2018 (1. bis 3. Quartal) die mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin bei 10,96 EUR/m². Seit 2014 ist der mittlere Mietpreis in Berlin insgesamt um 2,54 EUR/m² bzw. rund 30 % gestiegen. Durch die Verschiebung der Mietpreisstruktur nach oben geht der Anteil an preiswerten Mietangeboten zurück. Nur etwa 6 % aller Angebotsmieten lagen berlinweit 2018 (1. bis 3. Quartal) unter 7,00 EUR/m², während 29 % aller Angebote Mieten über 13 EUR/m² umfassten.

Wohnungsversorgungsquote von 93,3 % (inkl. Fluktuationsreserve)

Ein funktionierender Wohnungsmarkt wird letztlich daran gemessen, ob dem aktuellen Bedarf der Nachfrageseite ein adäquates Angebot geboten werden kann. Im Sinne eines normativen Ansatzes (eine Wohnung je Haushalt) kann für eine quantitative Betrachtung der Wohnungsversorgung das Verhältnis zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahl dargestellt werden. 2017 leben rund 2.002.900 Haushalte (ohne Heimbewohner) in Berlin. Dem gegenüber standen rund 1.906.400 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheimwohnungen). Das entspricht somit einer Wohnungsversorgungsquote von 95,2 %. Um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleis-

ten, ist eine Fluktuationsreserve für Umzüge und auch Modernisierungen sowie Sanierungen unerlässlich. Bei Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 % sinkt die Quote auf 93,3 %. Bei dieser Darstellung unberücksichtigt bleibt, dass sich mehrere Haushalte eine Wohneinheit teilen können (Wohngemeinschaften, Untervermietung).

2. Soziale Wohnraumversorgung

2.1 Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft

BSG legt den Begriff der Angemessenheit als bezifferten Grenzwert aus

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) beinhaltet die Auslegung des Begriffs der Angemessenheit von Unterkunftskosten die Bildung eines bezifferten Grenzwertes. Der kommunale Träger hat in einem transparenten, sachgerechten und überprüfbaren Verfahren eine Angemessenheitsgrenze zu ermitteln. Ein solcher Grenzwert ist entweder bezogen auf die Bruttokaltmiete – also die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr) – oder die Nettokaltmiete auszuweisen.

Bei der Ermittlung des Grenzwerts ist auf die Produkttheorie abzustellen. Die Produkttheorie besagt, dass der Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards je Haushaltsgröße zu verwenden und mit dem der Hilfeempfängerin und -empfänger zugestandenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren ist. Dabei darf der Preis je m² oder die Wohnfläche überschritten werden, solange die ermittelte Angemessenheitsgrenze in den Gesamtkosten eingehalten wird. Somit können beispielsweise auch größere Wohnungen bewohnt werden. Es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis für einfachen Standard angemessen ist.[11] Nicht berücksichtigt werden dürfen Wohnungen des untersten Standards (Substandard), also Wohnungen ohne eigene Heizung und ohne eigenes WC und/oder Bad. Auf diese Wohnungen dürfen Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nicht verwiesen werden.

Für die Definition der angemessenen Wohnfläche wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auf die Bestimmungen der jeweiligen Länder zurückgegriffen.[12] Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße pro Bedarfsgemeinschaft wird in Anlage 1 Nr. 1.1 der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) bestimmt[13].

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gemäß AV-Wohnen
1 Person	50 m²
2 Personen	60 m²
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65 m²
3 Personen	80 m²
4 Personen	90 m²
5 Personen	102 m²
jede weitere Person	12 m²

Tabelle 3: Angemessene Wohnungsgröße je Bedarfsgemeinschaft
Quelle: Anlage 1 Nr. 2 der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen)

11 Urteil BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

12 u.a. Urteil BSG vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06

13 unter Bezugnahme auf Arbeitshinweis zur Umsetzung von § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sowie § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)

Da für Alleinerziehende mit einem Kind ein größerer Wohnflächenbedarf besteht als für Paarhaushalte, wurde in den Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) eine angemessene Wohnfläche von 65 m² festgelegt.

Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft werden alle zwei Jahre von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) neu berechnet und in der AV-Wohnen festgehalten. Die aktuell geltenden Angemessenheitsgrenzen wurden Anfang 2018 neu festgelegt. Grundlage für die Berechnung der Mietobergrenzen sind die angemessene Wohnungsgröße je Bedarfsgemeinschaft (vgl. Tabelle 3) und die im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 erhobenen Nettokaltmieten, kalten Betriebskosten und festgelegten Wohnlagen. Die Nettokaltmieten wurden auf Basis der durchschnittlichen Mietentwicklung zwischen dem Berliner Mietspiegel 2015 (Stichtag 1.9.2014) und 2017 (Stichtag 1.9.2016) in das Jahr 2018 fortgeschrieben. Die durchschnittliche Mietentwicklung lag in diesem Zweijahreszeitraum bei 9,4 %, was einer jährlichen Steigerungsrate von 4,6 % entspricht[14]. Folglich wurden die Nettokaltmieten um den Faktor 1,046 angepasst. Weiterhin wurden die kalten Betriebskosten fortgeschrieben. Zwischen den Abrechnungsjahren 2013 und 2015 sind die durchschnittlichen kalten Betriebskosten um -5,9 % gesunken und damit jährlich um -3,0 %. Diese Veränderungsrate wurde für die Fortschreibung der kalten Betriebskosten in das Jahr 2016 zugrunde gelegt. Die Fortschreibungen waren erforderlich, damit eine Vergleichbarkeit zwischen den Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten der Bedarfsgemeinschaften und dem ausgewerteten Mietspiegeldatensatz hergestellt werden kann.

Die steigende Bevölkerungszahl und sinkende Leerstandquote im Land Berlin sorgen für eine anhaltende Verknappung des Wohnungsangebots, was die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen gefährdet. Dies macht es erforderlich, sowohl Wohnungen in einfacher als auch in mittlerer Wohnlage in die Berechnungen einzubeziehen, was nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zugelassen ist.[15]

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete ergeben sich aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße, den durchschnittlichen Nettokaltmieten sowie den durchschnittlichen kalten Betriebskosten je Bedarfsgemeinschaft (vgl. Tabelle 4).

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in m²	Durchschnittliche Nettokaltmiete in EUR/m²	Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m²	Bruttokaltniete in EUR/m²	Richtwert Bruttokaltmiete in EUR
1 Person	50	6,46	1,62	8,08	404,00
2 Personen	60	6,25	1,62	7,87	472,20
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65	5,94	1,62	7,56	491,40
3 Personen	80	5,94	1,62	7,56	604,80
4 Personen	90	5,94	1,62	7,56	680,40
5 Personen	102	6,18	1,62	7,80	795,60
jede weitere Person	12	6,18	1,62	7,80	93,60

Tabelle 4: Richtwerte Bruttokaltmieten je Bedarfsgemeinschaft
Quelle: AV-Wohnen 2018, Anlage 1 Nr. 2

14 Es wurde das geometrische Mittel verwendet.

15 Urteil BSG vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R

Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft gelten für das gesamte Stadtgebiet Berlin. Das Bundessozialgericht erklärt in seinem Urteil B 14 AS 50/10 R, dass es sich beim Land Berlin um einen homogenen und in sich verbundenen Lebens- und Wohnbereich handle, da der örtliche Nahverkehr auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtbezirken ausgerichtet sei. Zudem stehe in dem Untersuchungsgebiet ausreichend preisgünstiger Wohnraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen zur Verfügung.

2.2 Angemessene Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand

Die Versorgungssituation der Bedarfsgemeinschaften wurde mithilfe des Datensatzes zum Berliner Mietspiegel 2017 geprüft. Der Abgleich erfolgte auf Basis der Bruttokaltmieten. Eine Wohnung wurde als angemessen gewertet, wenn der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft durch die AV-Wohnen vorgegebene Richtwert der Bruttokaltmiete eingehalten wurde (vgl. Tabelle 4). Um Doppelzählungen zu vermeiden, wurden Wohnungen, die bereits bei der nächst kleineren Bedarfsgemeinschaft gezählt wurden, nicht noch einmal gezählt.

Angemessener Wohnraum steht vor allem in den mittleren Wohnlagen zur Verfügung

Zur Bestimmung der Anzahl der angemessenen Wohnungen im Bestand wurde zunächst die Verteilung der im Mietspiegeldatensatz enthaltenen Wohnungen mit der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsbestandes abgeglichen. Die Grundgesamtheit konnte der Tabelle 1 des Berichts zum Berliner Mietspiegel 2017 entnommen werden. Ziel war es, dass die Anteile der nach Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen sowie nach Wohnlagen unterteilten Wohnungen übereinstimmen. Verteilungsschiefen wurden durch Gewichtungsfaktoren korrigiert. Die Gewichtungsfaktoren wurden gebildet, indem die Anteile in der Grundgesamtheit zu den Anteilen im Mietspiegeldatensatz ins Verhältnis gesetzt wurden. Anschließend wurde der gewichtete Mietspiegeldatensatz auf Basis der Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Grundgesamtheit hochgerechnet. Das daraus entstandene Ergebnis bildet die Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen.

Aus Tabelle 5 bis Tabelle 9 ist zu entnehmen, dass die Versorgung der Ein-, Zwei- und Dreipersonenhaushalte mit angemessenem Wohnraum überwiegend in der einfachen und mittleren Wohnlage sichergestellt wird. Der Anteil liegt hier jeweils bei etwa 40 %. Bei Vier- und Fünfpersonenhaushalten verteilen sich die angemessenen Wohnungen in etwa gleichen Teilen auf die Wohnlage einfach, mittel und gut. Etwa ein Drittel der angemessenen Wohnungen befindet sich in der guten Wohnlage. Unabhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft ist etwa die Hälfte der angemessenen Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m² groß.

Auffällig ist, dass es für kleinere Bedarfsgemeinschaften angemessenen Wohnraum über 90 m² gibt und umgekehrt auch größere Bedarfsgemeinschaften auf kleinere angemessene Wohnungen mit einer Wohnfläche unterhalb von 60 m² zurückgreifen können. Diese Ergebnisse sind konsistent mit der monatlich veröffentlichten Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation von SGB II Bezieherinnen und Beziehern.[16] Danach haben am 31.12.2017 beispielsweise mehr als 1 % der Einpersonenhaushalte eine Wohnung mit über 100 m² bewohnt. 6,4 % der Fünfpersonenhaushalte lebten in einer Wohnung, die zwischen 40 m² bis unter 60 m² groß war.

16 Bundesagentur für Arbeit (2018): Wohn- und Kostensituation SGB II, Stand 31.12.2017

1 Person	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	54.975	54.667	38.690	148.332	50,7%
40 m² bis unter 60 m²	55.903	57.857	15.414	129.174	44,1%
60 m² bis unter 90 m²	6.513	7.598	760	14.871	5,1%
90 m² und mehr	217	-	-	217	0,1%
gesamt	117.608	120.122	54.864	**292.594**	100,0%
Anteil	40,2%	41,1%	18,8%	100,0%	

Tabelle 5: Anzahl der angemessenen Wohnungen für Einpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

2 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m	2.776	2.338	2.950	8.065	4,4%
40 m² bis unter 60 m²	35.604	44.831	20.299	100.734	55,2%
60 m² bis unter 90 m²	33.216	33.868	6.187	73.271	40,2%
90 m² und mehr	217	-	109	326	0,2%
gesamt	71.814	81.037	29.545	**182.396**	100,0%
Anteil	39,4%	44,4%	16,2%	100,0%	

Tabelle 6: Anzahl der angemessenen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

3 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	666	2.227	1.702	4.595	1,4%
40 m² bis unter 60 m²	23.338	37.124	27.355	87.817	26,9%
60 m² bis unter 90 m²	84.235	99.540	39.078	222.853	68,2%
90 m² und mehr	6.622	3.691	1.411	11.723	3,6%
gesamt	114.861	142.582	69.546	**326.988**	100,0%
Anteil	35,1%	43,6%	21,3%	100,0%	

Tabelle 7: Anzahl der angemessenen Wohnungen für Dreipersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

4 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	557	113	670	0,5%
40 m² bis unter 60 m²	4.342	8.358	7.707	20.407	15,6%
60 m² bis unter 90 m²	25.184	34.736	30.285	90.205	68,9%
90 m² und mehr	7.490	8.033	4.125	19.648	15,0%
gesamt	37.016	51.684	42.231	**130.930**	100,0%
Anteil	28,3%	39,5%	32,3%	100,0%	

Tabelle 8: Anzahl der angemessenen Wohnungen für Vierpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

5 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	0,0%
40 m² bis unter 60 m²	1.954	5.427	4.233	11.615	9,1%
60 m² bis unter 90 m²	21.819	32.674	33.325	87.817	68,4%
90 m² und mehr	14.654	14.654	11.181	40.489	31,6%
gesamt	36.473	47.328	44.505	**128.306**	100,0%
Anteil	28,4%	36,9%	34,7%	100,0%	0,0%

Tabelle 9: Anzahl der angemessenen Wohnungen für Fünfpersonenhaushalte nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

gesamt	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	58.417	59.788	43.456	161.661	15,2%
40 m² bis unter 60 m²	121.142	153.598	75.008	349.748	33,0%
60 m² bis unter 90 m²	170.966	208.416	109.635	489.017	46,1%
90 m² und mehr	29.200	26.378	16.825	72.403	6,8%
gesamt	377.771	442.752	240.691	**1.061.214**	100,0%
Anteil	35,6%	41,7%	22,7%	100,0%	

Tabelle 10: Anzahl der angemessenen Wohnungen insgesamt nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

Um ein detaillierteres Bild über die Versorgungssituation der Bedarfsgemeinschaften gewinnen zu können, wurde als nächstes das Verhältnis von angemessenem Wohnungsbestand und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gegenübergestellt.

Tabelle 11 gibt zunächst einen Überblick über die Gruppe der Nachfragerinnen und Nachfrager, die Transferleistungen beziehen. Die Zahl der Nachfragerinnen und Nachfrager ergibt sich aus der Addition von insgesamt drei verschiedenen Nachfragegruppen. Konkret handelt es sich dabei um folgende Gruppen:

- Bedarfsgemeinschaften SGB II
- Bedarfsgemeinschaften SGB XII
- Asylbewerberinnen und Asylbewerber

Die Zahl der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II wird quartalsweise von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht. Informationen über die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII werden jährlich von der Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales in Berlin herausgegeben.[17] Die Angaben zu den Bedarfsgemeinschaften von Asylbewerberinnen und -bewerbern gemäß AsylbLG stammt aus der monatlich erstellten Statistik der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Tabelle 11 verdeutlicht, dass Bedarfsgemeinschaften nach SGB II die mit Abstand größte Nachfragergruppe darstellen. Zudem fällt auf, dass Einpersonenhaushalte mindestens 50% mehr Wohnungen nachfragen als die Mehrpersonenhaushalte zusammen. Von den insgesamt 280.338 Bedarfsgemeinschaften im SGB II entfielen 46.684 auf Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren. Davon hatten 57,1 % ein Kind, 28,7 % zwei Kinder und 14,2 % drei und mehr Kinder.

17 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (o.J.): Leistungen der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII in Berlin Datenüberblick, Stand 31.12.2017.

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	gesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	141.674	53.176	35.449	50.039	280.338
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII [20]	70.530	6.725	165		77.420
Asylbewerber	11.196	1.223	855	1.942	15.216
Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt	223.400	61.124	36.469	51.981	372.974

Tabelle 11: Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum, Stand 31.12.2017
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Preisgünstige Wohnungen werden vor allem von Einpersonenhaushalten nachgefragt

Neben den Haushalten, die sich im Leistungsbezug von SGB II, SGB XII und dem Asylbewerbergesetz befinden, gibt es eine Gruppe von Nachfragerinnen und Nachfragern, die aufgrund ihres geringen Einkommens ebenfalls preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Hierzu zählen Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen kleiner ist als 80 % des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens. Insgesamt gibt es rund 700.000 dieser Haushalte. In dieser Zahl sind die vorstehend genannten Bedarfsgemeinschaften enthalten (vgl. Tabelle 12). Von den insgesamt 1.382.600 mietspiegelrelevanten Wohnungen[19] sind 1.061.214, also 76,8 % angemessen.

	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				gesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	
Anzahl angemessene Wohnungen	292.594	182.396	326.988	259.236	1.061.214
Versorgungsbedarf (SGB II, SGB XII, Asyl)	223.400	61.124	36.469	51.981	372.974
Abstrakte Versorgungsquote	1,3	3,0	9,0	5,0	2,8
Allgemeine Nachfrage (Haushalte mit Einkommen < 80% vom Median)	359.057	185.964	66.373	62.305	673.699
Reale Versorgungsquote	0,8	1,0	4,9	4,2	1,6
Versorgungsdefizit/-überhang	-66.463	-3.568	260.615	196.931	-

Tabelle 12: Versorgungssituation mit angemessenen Mietwohnungen im Bestand der mietspiegelrelevanten Wohnungen
Quelle: Mikrozensus 2014 (fortgeschrieben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Bundesagentur für Arbeit, Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mietspiegeldatensatz und eigene Berechnungen

Das Ergebnis in Tabelle 12 weist eine gesamtheitliche Versorgungsquote von 1,6 aus, was bedeutet, dass rein rechnerisch etwa anderthalb Wohnungen für jeden Berliner Haushalt der untersuchten Nachfragergruppen zur Verfügung stehen. Bezogen auf die einzelnen Bedarfsgemeinschaften liegt jedoch eine Unterversorgung der Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine theoretische Überversorgung der Haushalte mit mindestens drei Personen vor. Das Ergebnis stellt allerdings nur dar, wie viele Wohnungen nachgefragt und unterhalb der Richtwerte des AV-Wohnen liegen. Das Angebot bezieht sich dabei zwar auf Wohnungen, die angemessen sind, jedoch muss in Betracht gezogen werden, dass diese Wohnungen derzeit bewohnt werden und daher nicht direkt angemietet werden können.

20 SGB XII- Empfängerinnen und Empfänger nach dem 4. Kapitel außerhalb von Einrichtungen

19 Vgl. Tabelle 1 im Bericht zum Berliner Mietspiegel 2017

Damit stellt der berechnete Versorgungsüberhang, den es für Bedarfsgemeinschaften mit mindestens drei Personen gibt, eine theoretische Größe dar. In der Praxis werden diese Wohnungen oftmals von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bezogen, da, wie Tabelle 12 zeigt, nicht genügend kleine finanzierbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Das rechnerische Defizit beträgt bei den Einpersonenhaushalten -66.463 und bei den Zweipersonenhaushalten -3.568 Wohnungen.

Das rechnerische Versorgungsdefizit ist bei den Einpersonenhaushalten am größten

Der Versorgungsengpass, insbesondere bei den Einpersonenhaushalten, führt dazu, dass sie auf größere Wohnungen ausweichen und sich mit Wohnraum versorgen, der ebenfalls für Mehrpersonenhaushalte von Interesse ist. Dadurch sinkt wiederum das Angebot für Drei- und Mehrpersonenhaushalte. Laut Aussagen der AV-Wohnen gibt es in der Praxis aufgrund dieser Verschiebung, der Belegung größerer Wohnungen mit kleinen Haushalten, eine Unterversorgung der Drei- und Mehrpersonenhaushalte mit Wohnungen. Damit die größeren Wohnungen für Drei- und Mehrpersonenhaushalte wieder zugänglich gemacht werden können, müssten kleine Haushalte aus diesen Wohnungen ausziehen. Dies kann nur bewirkt werden, wenn das Versorgungsangebot, insbesondere für Einpersonenhaushalte, ausgebaut wird. So könnte das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage am unteren Ende wettgemacht und wieder mehr verfügbarer Wohnraum für Drei- und Mehrpersonenhaushalte geschaffen werden.

2.3 Angemessene Wohnungen im preisgebundenen Bestand

Großteil der Sozialmietwohnungen ist im Rahmen der AV-Wohnen angemessen

Zu beachten ist ferner, dass im Berliner Mietspiegel nur freifinanzierte Wohnungen berücksichtigt werden. Sozialmietwohnungen sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen und finden gemäß § 558 BGB keine Berücksichtigung im Berliner Mietspiegel. Bei Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus ist in der Regel eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10 % zulässig (vgl. Nr. 3.2 Absatz 3 AV-Wohnen). Des Weiteren haben Bedarfsgemeinschaften aufgrund von § 2 Absatz 5 WoG Bln Anspruch auf Mietzuschuss, wenn die Bruttowarmmiete nach einem Kostensenkungsverfahren nicht vom Leistungsträger übernommen wird. Es kann daher für den größten Teil der Sozialmietwohnungen davon ausgegangen werden, dass diese im Rahmen der AV-Wohnen als angemessen gelten und daher mit dem Versorgungsdefizit verrechnet werden können.

	Anzahl Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017				**gesamt**
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen und mehr**	
Anzahl Sozialmietwohnungen im Land Berlin	10.864	37.862	39.161	15.554	103.441

Tabelle 13: Anzahl Sozialmietwohnungen, Stand 31.12.2017
Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Gemäß § 1 der Ausführungsvorschriften nach § 27 Absatz 4 WoFG ist geregelt, welche Wohnungsgrößen als maßgeblich anzusehen sind. Maßgeblich ist eine Wohnungsgröße, wenn sie es ermöglicht, dass auf jede haushaltsangehörige Person ein Wohnraum entfällt. Ferner dürfen Eineinhalb- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 50 m² auch an Einzelpersonen überlassen werden, wenn diese einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Von den 37.862 Sozialmietwohnungen mit zwei Räumen verfügen weiterhin etwa 15,5 % (5.869) über eine Wohnungsgröße bis einschließlich 50 m².

2.4 Ist-Situation SGB II Empfängerinnen und Empfänger gemäß Bundesagentur für Arbeit

Einpersonenhaushalte leben häufiger in Wohnungen mit einer Bruttokaltmiete über den Richtwerten der AV-Wohnen als Mehrpersonenhaushalte

In Abbildung 34 ist dargestellt, wie viele SGB II Bedarfsgemeinschaften am 31.12.2017 über dem Richtwert der AV-Wohnen lagen. Insgesamt wurde bei 33.000 Einpersonenhaushalten, 22.000 Zweipersonenhaushalten, 10.000 Dreipersonenhaushalten sowie 11.000 Vier- und Mehrpersonenhaushalten eine Bruttokaltmiete über dem Richtwert der AV-Wohnen anerkannt. Auffällig ist, dass die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit einer Person in allen Bezirken die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit mehreren Personen übersteigt. Dies ist ein eindeutiger Beleg dafür ist, dass Einpersonenhaushalte sich nicht ausreichend mit angemessenem Wohnraum auf dem Markt versorgen können. Bei dieser Personengruppe kommt es weitaus häufiger vor, dass eine höhere Bruttokaltmiete als von der AV-Wohnen vorgesehen bewilligt wird.

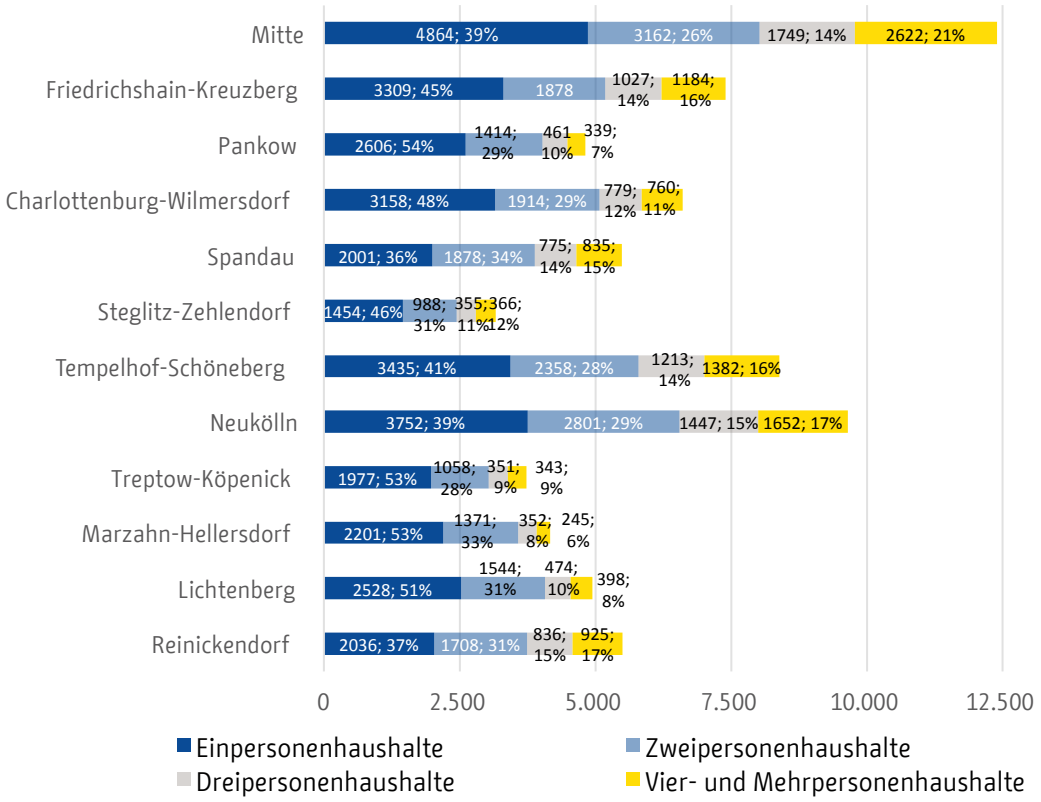


Abbildung 34: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit einer anerkannten Bruttokaltmiete über dem Richtwert der AV-Wohnen, Stand 31.12.2017*, Richtwerte gemäß ab 2018 gültiger AV-Wohnen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

*Hinweis: Bei den Zweipersonenhaushalten sind Alleinerziehende mit einem Kind enthalten.

2.5 Angemessene Wohnungen am Markt (Neuvermietungen)

Zahl der angemessenen Wohnungen hat im Jahr 2018 wieder zugenommen

Für die Überprüfung, wie viele angemessene (Neuvermietungs-)Wohnungen es für Wohnungssuchende nach SGB II, SGB XII und dem Asylbewerbergesetz auf dem Wohnungsmarkt gibt, hat GEWOS die Angebotsmieten von ImmobilienScout24 ausgewertet. Insgesamt wurden etwa 200.000 Mietinserate im Zeitraum Januar 2015 bis September 2018 untersucht. Inserate mit einer Bruttokaltmiete unterhalb von der AV-Wohnen im jeweiligen Zeitraum vorgeschriebenen Richtwerte, wurden als angemessen gewertet. Wie im vorangehenden Kapitel wurden Doppelzählungen vermieden, indem Wohnungen, die bereits bei der nächst kleineren Bedarfsgemeinschaft gezählt wurden, nicht noch einmal gewertet wurden.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen, dass der Anteil der angemessenen Wohnungen im Jahr 2015 von 20,3 % auf 10,5 % im Jahr 2017 gesunken ist. Im Jahr 2018 ist der Anteil wieder auf 17,4 % angestiegen. Diese zunächst negative und dann positive Entwicklung ist bei allen Bedarfsgruppen zu beobachten. Insbesondere Dreipersonenhaushalte profitieren von der positiven Entwicklung im Jahr 2018. Für diese Bedarfsgemeinschaften hat sich das Angebot im Jahr 2018 um etwa 3,6 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2017 erhöht. Weiterhin auffällig ist das konstant niedrige Angebot für Einpersonenhaushalte. Bereits im Jahr 2015 lagen nur 2,7 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze, inzwischen ist die Quote auf 2,2 % gesunken (vgl. Tabelle 17).

2015	**Bedarfsgemeinschaften**					
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**	**gesamt**
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	85 m²	-
Richtwert Brutto - kaltmiete in EUR	364,50	437,40	518,25	587,35	679,97	-
Anzahl angemessene Wohnungen	1.669	3.763	3.315	2.500	1.174	12.421
Anteil angemessene Wohnungen	2,7%	6,1%	5,4%	4,1%	1,9%	20,3%
Anzahl ausgewertete Wohnungen	-	-	-	-	-	61.276

Tabelle 14: Angemessene Wohnungsangebote 2015
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

2016	**Bedarfsgemeinschaften**					
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**	**gesamt**
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	85 m²	-
Richtwert Brutto - kaltmiete in EUR	364,50	437,40	518,25	587,35	679,97	-
Anzahl angeme ssene Wohnungen	1.141	2.325	2.041	1.548	699	7.754
Anteil angemesse - ne Wohnungen	2,2%	4,5%	4,0%	3,0%	1,4%	15,1%
Anzahl ausgewer - tete Wohnungen	-	-	-	-	-	51.399

Tabelle 15: Angemessene Wohnungsangebote 2016
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

2017	Bedarfsgemeinschaften					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	gesamt
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	85 m²	-
Richtwert Brutto - kaltmiete in EUR	364,50	437,40	518,25	587,35	679,97	-
Anzahl angemessene Wohnungen	706	1.588	1.279	934	396	4.903
Anteil angemesse - ne Wohnungen	1,5%	3,4%	2,7%	2,0%	0,8%	10,5%
Anzahl ausgewer - tete Wohnungen	-	-	-	-	-	46.907

Tabelle 16: Angemessene Wohnungsangebote 2017
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

2018	Bedarfsgemeinschaften					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	gesamt
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	85 m²	-
Richtwert Brutto - kaltmiete in EUR	404,00	472,20	604,80	680,40	795,60	-
Anzahl angemessene Wohnungen	789	1.368	2.277	1.278	586	6.298
Anteil angemesse - ne Wohnungen	2,2%	3,8%	6,3%	3,5%	1,6%	17,4%
Anzahl ausgewer - tete Wohnungen	-	-	-	-	-	36.192

Tabelle 17: Angemessene Wohnungsangebote Januar bis September 2018
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

Die gestiegene Zahl der angemessenen Wohnungen im Jahr 2018 ist unter anderem auf die Anhebung der Richtwerte zum 01.01.2018 zurückzuführen. Die Anhebung hat bewirkt, dass mehr Wohnungen als in den Vorgängerjahren unterhalb der Richtwerte liegen. Gleichzeitig bedeutet dies, dass die Richtwerte stärker gestiegen sind als die durchschnittlichen Nettokaltmieten und kalten Betriebskosten im Land Berlin. Durch die Anpassung der Richtwerte können die wohnungssuchenden Bedarfsgemeinschaften relativ gesehen auf etwa genauso viel freien Wohnraum zurückgreifen wie im Jahr 2015. Etwa jede fünfte von ImmobilienScout24 angebotene Wohnung lag im Jahr 2015 und 2018 im angemessenen Bereich. Zu beachten ist allerdings, dass das absolute Angebot im Zeitverlauf um etwa 40 % gesunken ist (61.276 vs. 36.192).

In Marzahn-Hellersdorf gibt es die meisten angemessenen Wohnungen

Auf Bezirksebene ist das Bild angemessener Wohnungen sehr gemischt. In den letzten vier Jahren waren die meisten angemessenen Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf zu finden, gefolgt von Treptow-Köpenick und Spandau. Im Gegensatz dazu gibt es in begehrten Stadtbezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg verhältnismäßig wenige Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen der AV-Wohnen. In diesem Teil Berlins trägt der hohe Nachfragedruck zu einer enormen Steigerung der Mietpreise bei. Nördlich gelegene Stadtbezirke wie Pankow sowie Berlin-Mitte landen im Mittelfeld.

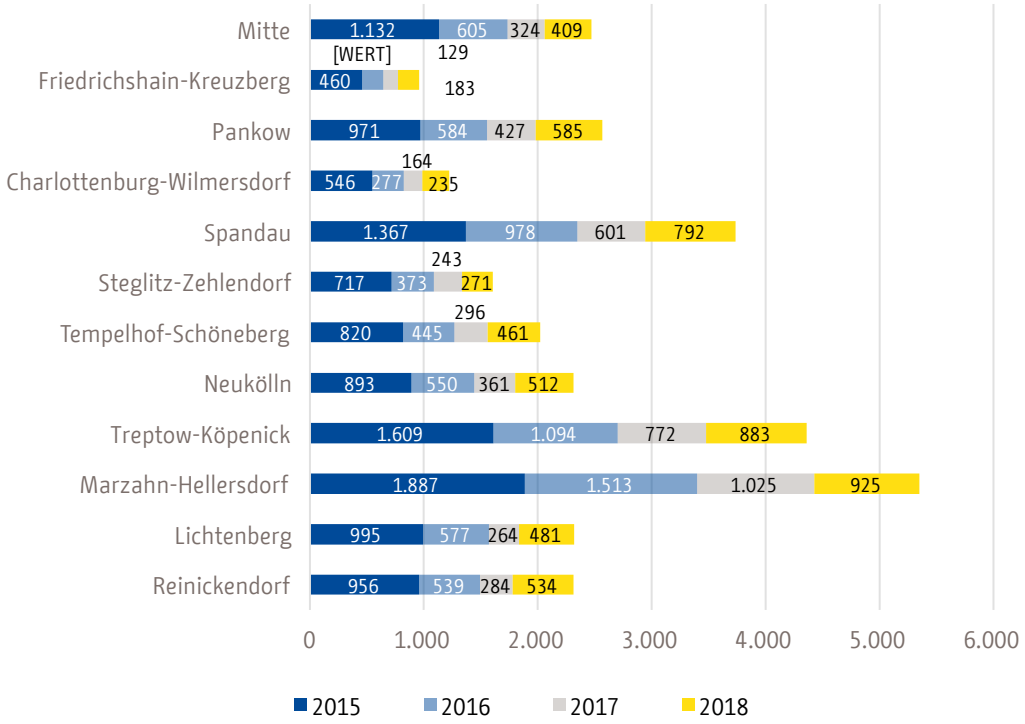


Abbildung 35: Angemessene Wohnungsangebote nach Bezirken 2015-2018
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen
Hinweis: Einige Datensätze ohne Bezirksangabe

Zu beachten ist, dass in den Analysen wichtige Bestandshalter wie landeseigene Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften, die eher eine sozial verträgliche Vermietungspolitik betreiben, zu einem Großteil nicht enthalten sind. In der Regel vermarkten sie ihre Wohnungen nicht über Onlineportale wie ImmobilienScout24. Insofern ist davon auszugehen, dass der Anteil der angemessenen Wohnungen in der Realität höher ist als in Abbildung 35 dargestellt.

2.6 Überprüfung der Leistbarkeit

Anstieg der Mietbelastung für Berliner Haushalte

Neben der Untersuchung, in welchem Umfang die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit angemessenem Wohnraum sichergestellt ist, stellt sich bei vielen erwerbstätigen Berlinerinnen und Berlinern die Frage, ob sie sich das Wohnen heutzutage noch leisten können. Insbesondere in wachsenden Städten wie Berlin, wo die Mieten kontinuierlich steigen, rückt dieser Punkt zunehmend in den Vordergrund der Wohnungs- und Sozialpolitik.

Für die Überprüfung der Leistbarkeit wurden als erstes Daten der Zusatzerhebung Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2014, dem Zeitpunkt der aktuellsten Erhebung, ausgewertet. Insgesamt lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote, im Mikrozensus bezogen auf die Bruttokaltmiete, für Berliner Haushalte 2014 bei 29,0 %. Zum Vergleich: vier Jahre zuvor lag die Quote bei 28,6 % und Anfang der 2000er Jahre sogar noch bei 25,7 % (2002). Somit ist die Mietbelastung zwischen 2002 und 2014 um 3,3 Prozentpunkte gestiegen.

Höchste Mietbelastung für Haushalte in Spandau und Neukölln

Aufgeschlüsselt nach Bezirken wiesen 2014 Haushalte in Spandau mit einer Quote von 31,0 % die höchste Belastung auf, gefolgt von Neukölln und Reinickendorf (jeweils 30,5 %). Haushalte in Pankow mussten mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von 26,6 % den geringsten Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Dafür ist in erster Linie die Einkommensstruktur der Haushalte in den Bezirken ursächlich. Bezirke mit vielen Transferleistungsbezieherinnen und -beziehern und Haushalten mit geringem Einkommen weisen höhere Mietbelastungsquoten auf, als Bezirke in denen viele Haushalte mit höherem Einkommen ansässig sind. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Mietbelastung in den Berliner Bezirken im Jahr 2014.

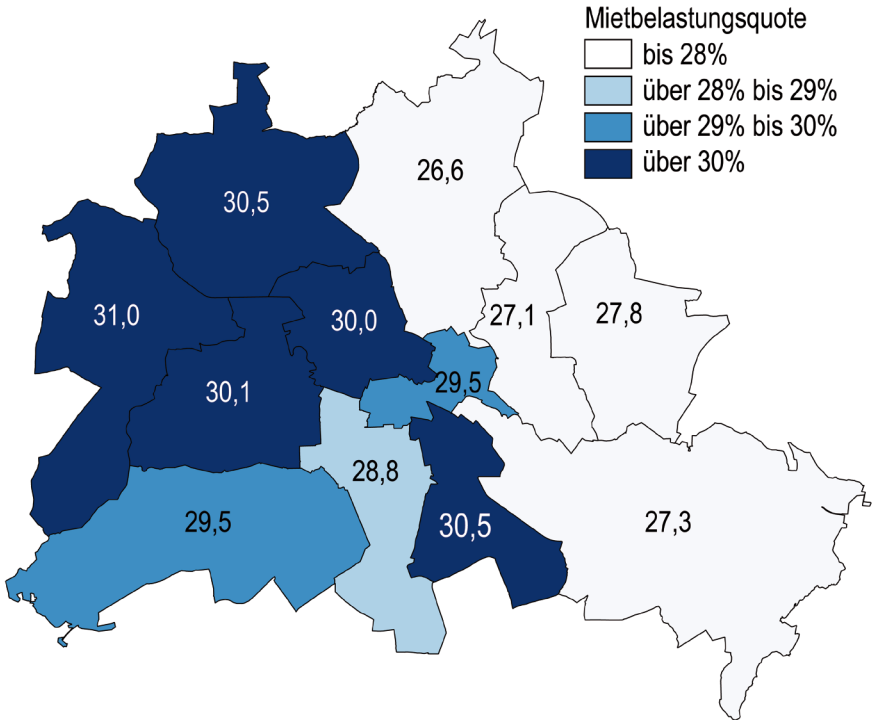


Abbildung 36: Mietbelastungsquote (Bruttokaltmieten) 2014 in den Berliner Bezirken
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

Darstellung der Mietbelastung nach Einzugsjahr zeigt Insider-Outsider-Problematik auf

Der Anstieg der Mietbelastung für die Berliner Haushalte im Zeitverlauf wird bei der Darstellung der Mietbelastung nach Einzugsjahr des Haushalts deutlich (vgl. Abbildung 37). Während 61 % der Haushalte, die vor 1991 in ihre Wohnung gezogen sind, bis zu 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Begleichung der Bruttokaltmiete aufwenden müssen, sind es bei Haushalten, die seit 2011 ihre Wohnung im Zuge eines Zuzugs oder Umzugs wechselten, nur rund 53 %. Haushalte, die sich in den letzten Jahren am Markt neu versorgen mussten, sind demnach im Durchschnitt mit einer im Vergleich zu langjährigen Mieterinnen und Mietern höheren Mietbelastung konfrontiert (Insider-Outsider-Problematik). Dies betrifft vor allem Junghaushalte, Zuwandererinnen und Zuwanderer und vielfach auch Haushalte in akuten Notlagen.

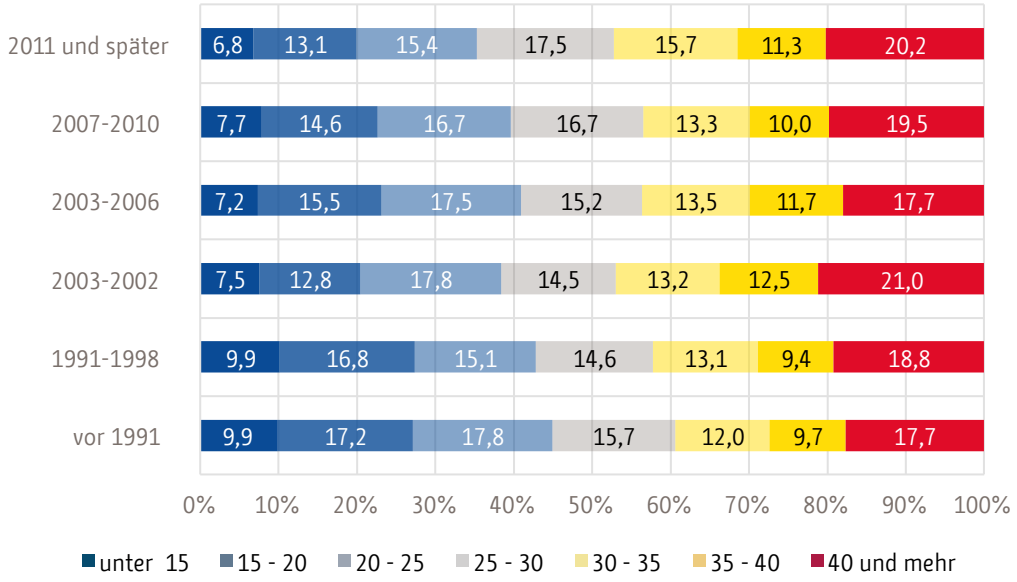


Abbildung 37: Mietbelastungsquote in % (Nettokaltmieten) 2014 nach Einzugsjahr des Haushalts
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

Mietbelastung nach Einkommensgruppen

Weiterhin lässt sich die Mietbelastung nach Einkommensgruppen differenzieren. Die Darstellung zeigt eine beinahe lineare Verteilung (vgl. Abbildung 38).

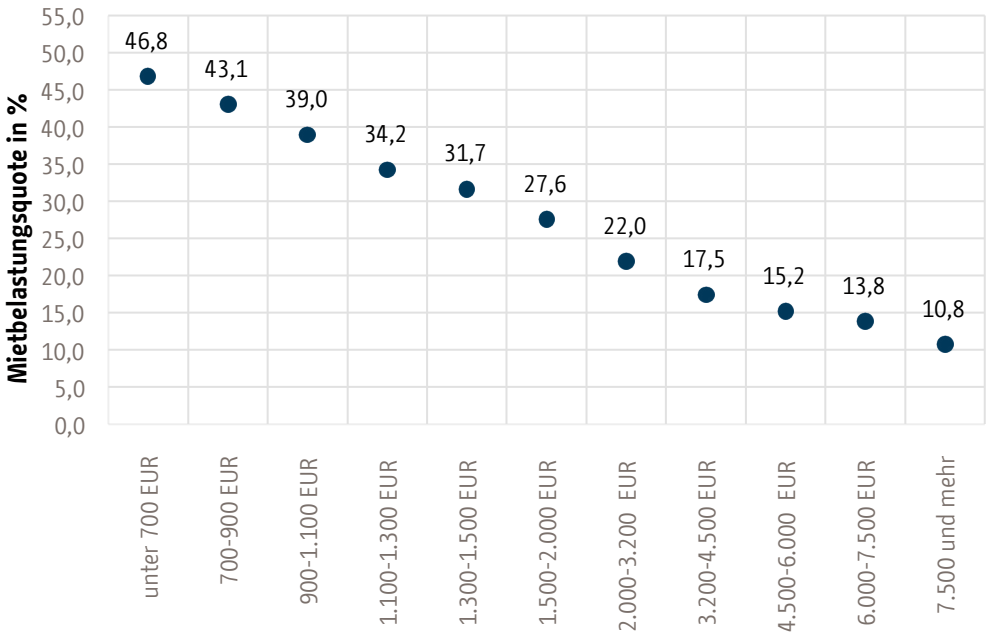


Abbildung 38: Verteilung der Mietbelastung in % nach Haushaltsnettoeinkommen 2014
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014

Je niedriger das Einkommen der Haushalte desto höher war gemäß Mikrozensusergebnisse 2014 die durchschnittliche Mietbelastung. Mit einer durchschnittlichen Mietbelastung von 46,8 % wiesen 2014 Haushalte mit einem Einkommen von unter 700 EUR die höchste Mietbelastung auf, während die Belastungsquote für Haushalte mit einem Einkommen von 7.500 EUR und mehr nur 10,8 % betrug. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 1.500 EUR eine durchschnittliche Mietbelastung von über 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens aufwiesen.

Weiterhin hat GEWOS die Mietbelastungen je Haushaltsgröße untersucht. Die Basis hierfür bildet der Mikrozensus 2017, in der die Einkommensverteilung nach unterschiedlichen Haushaltsgrößen angegeben ist (vgl. Tabelle 18).

Überprüfung der Leistbarkeit erfolgte für drei Einkommensgruppen auf Basis der Bruttowarmmiete

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag 2017 zwischen 1.425 EUR bei Einpersonen- und 3.525 EUR bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten. Das Durchschnittseinkommen je Haushaltstyp bildete die Grundlage für die folgenden Auswertungen zur Leistbarkeit. Um festzustellen, wie hoch die Mietbelastungen sind, wurde eine leistbare Miete in Höhe von 30 % der Bruttowarmmiete zugrunde gelegt.[20]

20 Zu beachten ist hier, der Unterschied zur Mietbelastungsquote gem. Mikrozensus Zusatzerhebung, die sich auf die Bruttokaltmiete bezieht.

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	gesamt
unter 500	/	-	-	-	-
500-700	34.709	-	/	-	34.823
700-900	165.196	/	-	/	165.761
900-1.100	133.649	11.868	/	/	146.381
1.100-1.300	125.240	28.405	/	/	155.269
1.300-1.500	111.920	29.753	9.433	/	154.891
1.500-1.700	96.967	30.170	11.567	6.703	145.406
1.700-2.000	112.437	46.886	16.595	12.626	188.545
2.000-2.300	83.439	57.712	13.287	14.152	168.589
2.300-2.600	52.955	56.104	13.655	14.503	137.218
2.600-2.900	32.948	53.827	13.927	13.109	113.810
2.900-3.200	28.621	48.601	13.881	12.714	103.818
3.200-3.600	21.250	47.429	18.864	14.714	102.256
3.600-4.000	14.658	36.420	15.905	12.582	79.564
4.000-4.500	11.259	37.938	17.775	16.308	83.280
4.500-5.000	6.776	25.790	13.916	12.844	59.326
5.000-5.500	/	18.159	8.897	10.977	42.246
5.500 und mehr	12.189	49.146	23.856	35.388	120.580
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	1.425	2.750	3.250	3.525	2.025

Tabelle 18: Anzahl der Haushalte nach Haushaltsnettoeinkommen und Haushaltsgröße
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017
Zeichenerklärung:
- nichts vorhanden
/ Zahlenwert nicht sicher genug

100 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Anzahl Haushalte insgesamt	1.049.086	578.736	193.718	181.406
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.425	2.750	3.250	3.525
Anzahl Haushalte bis einschließlich mittleres Nettoeinkommen	524.450*	289.303*	96.650*	90.712*
Anteil in %	50,0%	50,0%	49,9%	50,0%
Leistbare Miete (30%) bezogen auf die Bruttowarmmiete	428	825	975	1.058

Tabelle 19: Leistbarkeit für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

Dadurch, dass Einpersonenhaushalte durchschnittlich mindestens 50 % weniger verdienen als Mehrpersonenhaushalte, ergibt sich in der Folge ein relativ niedriger Leistbarkeitswert von 428 EUR. Bei den Zwei-, Drei- und Mehrpersonenhaushalten sind die Belastungsgrenzen mit mindestens 825 EUR bis 1.058 EUR doppelt so hoch.

Schwelle der Leistbarkeit ist insbesondere für Einpersonenhaushalte niedrig

Neben der Untersuchung bis zu welcher Miethöhe Wohnungen für Durchschnittsverdienende leistbar sind, soll ein besonderes Augenmerk auf Familien und Alleinerziehende gerichtet werden. Familien mit Kindern unter 18 Jahren, zu denen Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende zählen, verdienen im Durchschnitt 2934 EUR pro Monat.[21] Ein Vergleich der Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit den Alleinerziehenden ergibt, dass Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften durchschnittlich etwa doppelt so viel verdienen wie Alleinerziehende, was auf die Erwirtschaftung von potentiell zwei Einkommen zurückzuführen ist (vgl. Tabelle 20). Aufgrund der Betreuung ihrer Kinder können Alleinerziehende oftmals nur eine Teilzeit- anstatt einer Vollzeitbeschäftigung ausüben, was in der Folge zu geringeren monatlichen Einkünften führt.

100 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften	**Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren**		**Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren**	
	mit 1 Kind	**mit 2 und mehr Kindern**	**mit 1 Kind**	**mit 2 und mehr Kindern**
Anzahl Haushalte insgesamt	67.800	31.100	131.000	129.500
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.725	1.900	3.507	3.498
Anzahl Haushalte bis einschließlich mittleres Nettoeinkommen	33.920	15.606	65.481	64.746
Anteil in %	50,0%	50,2%	50,0%	50,0%
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	518	570	1.052	1.049

Tabelle 20: Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Durchschnittseinkommen (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen

Während die leistbare Bruttowarmmiete bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit einem Kind etwa genauso hoch ist wie bei den durchschnittlich verdienenden Dreipersonenhaushalten (1.052 EUR vs. 975 EUR), sind Alleinerziehende mit einem Kind auf viel günstigeren Wohnraum angewiesen als die konkurrierenden Zweipersonenhaushalte mit durchschnittlichem Einkommen (518 EUR vs. 825 EUR).

Insbesondere Alleinerziehende mit 1 Kind sind auf preisgünstige Wohnungen angewiesen

Die Ermittlung der Mietbelastung für Geringverdiener erfolgte auf Basis eines Haushaltsnettoeinkommens, das kleiner ist als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zufolge, ist der Anteil der geringverdienenden Dreipersonenhaushalte am größten (vgl. Tabelle 21). Einpersonenhaushalten steht monatlich deutlich weniger Geld zur Verfügung als den anderen Haushalten. Die monatlichen Ausgaben für die Bruttowarmmiete sollten gemäß der 30 %-Quote bei maximal 257 EUR liegen.

Geringverdiener erzielen Einkünfte kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens

21 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019)

60 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Anzahl Haushalte insgesamt	1.049.086	578.736	193.718	181.406
60 % des mittleren Nettoeinkommens in EUR	855	1.650	1.950	2.115
Anzahl Haushalte mit Einkommen < 60 %	163.148*	93.092*	36.615*	20.303*
Anteil in %	15,6%	16,1%	18,9%	11,2%
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	257	495	585	635

Tabelle 21: Leistbarkeit für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

Etwa jedes sechste Ehepaar mit mindestens einem Kind erzielt geringe Einkünfte (vgl. Tabelle 22). Gemäß dem hier gewählten Konzept ist der Anteil bei den Alleinerziehenden mit einem Kind deutlich geringer, da es hier weniger als 5.000 Haushalte gibt. Dem Konzept der Berechnung von Armutsgefährdungsquoten in der Sozialberichterstattung der amtlichen Statistik folgend, ist der Anteil der von Armut bedrohten Alleinerziehenden deutlich höher.[22]

Die Armutsgefährdungsquote nach dem Landesmedian für Berlin liegen für Alleinerziehende mit einem Kind bei 25,4 % und für Alleinerziehende mit 2 und mehr Kindern bei 36 %. In dem hier verwendeten Konzept beträgt die leistbare Bruttowarmmiete bei den Alleinerziehenden mit einem Kind, die in starker Konkurrenz zu Haushalten mit zwei Erwerbstätigen stehen, 310 EUR. Zweipersonenhaushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens können sich hingegen eine Bruttowarmmiete von 495 EUR leisten (vgl. Tabelle 21).

22 Abweichend vom Wohnraumbedarfsbericht wird das Konzept des Äquivalenzeinkommens ver-wendet. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haus-haltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Be-darfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Be-darfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Ge-wichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen. Bei der Armutsgefährdungswahrscheinlichkeit handelt es sich um ein Personenmerkmal, welches lediglich aus dem Haushaltskontext abgeleitet wurde, der Wohnraumbedarfsbericht betrachtet jedoch die Haushaltsebene. Da sich ein Haushalt aus mehreren Lebensformen zusammensetzen kann und minderjährige Kinder älter oder jünger als 14 Jahre sein können, ist die Zuweisung einer konkreten Armutsgefährdungsschwelle für einen kon-kreten Familientyp anhand der vorliegenden Daten im Wohnraumbedarfsbericht nicht möglich. Der für den Wohnraumbedarfsbericht verwendete Wert von 60% des mittleren monatlichen Haushalts-nettoeinkommens von Alleinerziehenden (mit einem Kind 1.034 Euro, mit 2 und mehreren Kindern 1.144 Euro) liegt teilweise deutlich unter dem Wert des Konzepts des Äquivalenzeinkommens der Sozialberichterstattung der amtlichen Statistik (60% des Median des Äquivalenzeinkommens) und ist daher nur eingeschränkt aussagekräftig.

60 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften)	Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren		Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern
Anzahl Haushalte insgesamt	67.800	31.100	131.000	129.500
60 % des mittleren Nettoeinkommens in EUR	1.034	1.144	2.104	2.099
Anzahl Haushalte mit Einkommen < 60 %	/	/	21.395	19.647
Anteil in %	-	-	16,3%	15,2%
Leistbare Miete (30%) bezogen auf die Bruttowarmmiete	310	343	631	630

Tabelle 22: Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 60 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
Zeichenerklärung:
- Wert nicht ermittelbar
/ Fallzahl zu gering (unter 5.000)

Weiterhin wurde untersucht, wie viele Berliner Haushalte weniger als 80 % vom Median verdienen. Aus Tabelle 23 geht hervor, dass zwischen 22 % und 34 % der Haushalte unter dieser Grenze liegen. Auch hier zeigt sich wieder, dass Einpersonenhaushalte auf deutlich günstigeren Wohnraum angewiesen sind als größere Haushalte. Während sich Vier- und Mehrpersonenhaushalte Mieten in Höhe von 846 EUR leisten können, müssen Einpersonenhaushalte mit 342 EUR für die Warmmiete auskommen.

80 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Anzahl Haushalte insgesamt	1.049.086	578.736	193.718	181.406
80 % des mittleren Nettoeinkommens in EUR	1.140	2.200	2.600	2.820
Anzahl Haushalte mit Einkommen < 80 %	359.057*	185.964*	66.373*	40.357*
Anteil in %	34,2%	32,1%	34,3%	22,2%
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	342	660	780	846

Tabelle 23: Leistbarkeit für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

Mehr als ein Drittel der Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern und Alleinerziehenden mit einem Kind verfügen über ein monatliches Einkommen, das geringer ist als 80 % des Durchschnittseinkommens. Ähnlich wie in den vorangehenden Vergleichen liegt die leistbare Bruttowarmmiete bei den Alleinerziehenden mit einem Kind deutlich unterhalb der errechneten Schwelle für die Zweipersonenhaushalte mit 80 % vom Durchschnittseinkommen (413 EUR vs. 660 EUR).

80 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften)	**Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren**		**Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren**	
	mit 1 Kind	**mit 2 und mehr Kindern**	**mit 1 Kind**	**mit 2 und mehr Kindern**
Anzahl Haushalte insgesamt	67.800	31.100	131.000	129.500
80 % des mittleren Nettoeinkommens in EUR	1.378	1.525	2.806	2.798
Anzahl Haushalte mit Einkommen < 80 %	19.535	5.694	41.152	44.244
Anteil in %	28,8%	18,3%	31,4%	34,2%
Leistbare Miete (30%) bezogen auf die Bruttowarmmiete	413	458	842	839

Tabelle 24: Leistbarkeit für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit 80 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen

Abstandsgebot stellt wichtigen Maßstab zur Bewertung der Angemessenheit dar

Bei der Bewertung der Angemessenheit der Belastungsgrenzen stellt das Abstandsgebot einen wichtigen Maßstab dar. Es besagt, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach Abzug der Wohnkosten monatlich mehr Geld zur Verfügung stehen sollte als Bezieherinnen und Beziehern von Sozialhilfe. Einen exakten Abstand hat das Bundesarbeitsministerium bisher aber nicht definiert.[23]

Die Einhaltung des Abstandsgebots wurde geprüft, indem die Bruttowarmmieten in Beziehung zum mittleren Regelsatz (Median) je Haushaltsgröße gesetzt wurden. Der Median wurde auf Grundlage des minimal und maximal erzielbaren Regelsatzes je Bedarfsgemeinschaft ermittelt. Die vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 geltenden Regelsätze der Sozialhilfe werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.[24]

23 Tagesschau vom 19.03.2018, Berechnungen zu Hartz IV

24 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018): Regelsatz

Personengruppe	Höhe des Regelbedarfs in EUR
Haushaltsvorstände und Alleinstehende	416
Volljährige(r) Partner(in)	374
Person ab 19 Jahren	332
Kind unter 6 Jahren	240
Kind ab 6 bis unter 14 Jahren	296
Kind ab 15 bis unter 18 Jahren	316

Tabelle 25: Höhe des Regelbedarfs seit dem 01.01.2018
Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

Aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen Zusammensetzung der Haushalte ergeben sich zwischen den minimalen und maximalen Werten Spannen in Höhe von rund 130 EUR und 300 EUR (vgl. Tabelle 26).

		Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen			
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Regelsätze Lebensunterhalt in EUR	Minimal	416	656	896	1.136
	Maximal	416	790	1.122	1.438
	Mittelwert	416	723	1.009	1.287

Tabelle 26: Regelsätze je Bedarfsgemeinschaft und Abstandsindex
Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und eigene Berechnungen

Abstandsindex ist bei Zweipersonenhaushalten am größten

In den nachfolgenden Tabellen werden die mittleren Regelsätze zur Sicherung des Lebensunterhalts mit den Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmieten verglichen. Über alle Lohngruppen und Bedarfsgemeinschaften ist das Resteinkommen mindestens doppelt so hoch wie der Regelsatz (vgl. Tabelle 27). Der Abstand verringert sich jedoch deutlich je kleiner die Einkünfte der Haushalte sind. Haushalte, die Einkünfte in Höhe der Armutsrisikoschwelle erzielen, verdienen nur noch rd. 20 % bis 44 % mehr als Bedarfsgemeinschaften an kommunalen Leistungen erhalten. Der Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz erhöht sich um ein Vielfaches, wenn man die Lohngruppen weiter fasst. Nach Abzug der Wohnkosten bleiben den Haushalten mit einem Nettoeinkommen geringer als 80 % des Medianwerts zwischen 382 EUR und 771 EUR mehr zum Leben übrig. Damit wird ein Abstand zwischen 60 % und 113 % zu den Regelsätzen gewahrt (vgl. Tabelle 29). Auffällig ist, dass Zweipersonenhaushalte einen deutlich höheren Abstandsindex aufweisen als alle anderen Haushaltsgrößen.

100 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Bruttowarmmiete	428	825	975	1.103
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.425	2.750	3.250	3.675
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	997	1.925	2.275	2.572
Mittlerer Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	416	723	1.009	1.287
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in EUR	+581	+1.202	+1.266	+1.285
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in %	139,7%	166,3%	125,5%	99,8%

Tabelle 27: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 100 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen

60 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Bruttowarmmiete	257	495	585	662
Mittleres Nettoein - kommen in EUR	855	1.650	1.950	2.205
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	598	1.155	1.365	1.543
Mittlerer Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	416	723	1.009	1.287
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in EUR	+182	+432	+356	+256
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in %	43,8%	59,8%	35,3%	19,9%

Tabelle 28: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 60 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen

80 % vom Ø-Einkommen	**Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen**			
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**
Bruttowarmmiete	342	660	780	882
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.140	2.200	2.600	2.940
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	798	1.540	1.820	2.058
Mittlerer Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	416	723	1.009	1.287
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in EUR	+382	+817	+811	+771
Abstand zwischen Resteinkommen und mittlerem Regelsatz in %	91,8%	113,0%	80,4%	59,9%

Tabelle 29: Überprüfung des Abstandsgebots auf Basis von 80 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen

Abstandsgebot wird bei Alleinerziehenden mit mindestens zwei Kindern nicht eingehalten

Die Abstände zwischen Resteinkommen und den Regelsätzen zum Lebensunterhalt verändern sich stark, wenn nur Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren betrachtet werden. Aus den nachfolgenden Tabellen geht hervor, dass der Abstand bei den Ehepaaren bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren am größten ist. Insbesondere bei den durchschnittlich verdienenden Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit nur einem Kind ist das Resteinkommen deutlich höher als der mittlere Regelsatz zum Lebensunterhalt (vgl. Tabelle 30). Am schlechtesten gestellt sind Alleinerziehende mit mehr als einem Kind. Bei dieser Personengruppe übersteigt das Resteinkommen die Regelsätze um maximal 32 %, bei den Alleinerziehenden mit geringen Einkünften wird das Abstandsgebot nicht eingehalten. Hier liegt das Resteinkommen mit -207 EUR unterhalb der Regelsätze (vgl. Tabelle 31).

100 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften)	Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren		Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*
Bruttowarmmiete	518	570	1.052	1.049
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.725	1.900	3.507	3.498
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	1.207	1.330	2.455	2.449
Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	712**	1.008**	1.086**	1.382**
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in EUR	+495	+322	+1.369	+1.067
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in %	70%	32%	126%	77%

Tabelle 30: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 100 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen
*Für die Bestimmung des Regelsatzes wurden 2 Kinder angenommen.
** Aus Vereinfachungsgründen wurde der Regelsatz für Kinder ab 6 bis unter 14 Jahren zugrunde gelegt.

60 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften)	Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren		Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*
Bruttowarmmiete	310	343	631	630
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.034	1.144	2.104	2.099
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	724	801	1.473	1.469
Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	712*	1.008*	1.086**	1.382**
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in EUR	+12	-207	+387	+87
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in %	2%	-21%	36%	6%

Tabelle 31: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 60 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen
*Für die Bestimmung des Regelsatzes wurden 2 Kinder angenommen.
** Aus Vereinfachungsgründen wurde der Regelsatz für Kinder ab 6 bis unter 14 Jahren zugrunde gelegt.

80 % vom Ø-Einkommen (AE und Ehepaare/Lebensgemeinschaften)	Alleinerziehende (AE) mit Kindern unter 18 Jahren		Ehepaare/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*
Bruttowarmmiete	413	458	842	839
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.378	1.525	2.806	2.798
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in EUR	965	1.067	1.964	1.959
Regelsatz Lebensunterhalt in EUR	712*	1.008*	1.086**	1.382**
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in EUR	+253	+59	+878	+577
Abstand zwischen Resteinkommen und Regelsatz in %	36%	6%	81%	42%

Tabelle 32: Überprüfung des Abstandsgebots für Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren auf Basis von 80 % des Einkommens
Quelle: Eigene Berechnungen
*Für die Bestimmung des Regelsatzes wurden 2 Kinder angenommen.
** Aus Vereinfachungsgründen wurde der Regelsatz für Kinder ab 6 bis unter 14 Jahren zugrunde gelegt.

Alleinerziehende mit zwei Kindern befinden sich oftmals in einer Einkommensfalle

Bei den Alleinerziehenden Empfängerinnen und Empfängern von Arbeitslosengeld II mit zwei Kindern haben Analysen des ifo Instituts ergeben, dass die Regelungen der Hinzuverdienstmöglichkeiten kaum Anreize für Mehrarbeit setzen. Dies gelte insbesondere in der sogenannten „Todeszone“. [25]Liegen die monatlichen Bruttoeinkünfte zwischen 1.500 EUR und 2.300 EUR, führen hohe Transferentzüge dazu, dass sich höhere monatliche Bruttoeinkommen nicht in höheren Haushaltsnettoeinkommen widerspiegeln. Jeder zusätzlich verdiente Euro wird auf die Sozialleistungen vom Staat angerechnet. Um diese Benachteiligungen bei erwerbswilligen Alleinerziehenden mit Anspruch auf Hartz-IV-Leistungen zu beseitigen, ist eine Reform des aktuell geltenden Verrechnungsmodells vonnöten. Das im Februar 2019 von der Bundesregierung beschlossene „Starke-Familien-Gesetz“ sieht durch die Neugestaltung des Kinderzuschlags bereits erste Verbesserungen für Familien mit kleinen Einkommen vor.[26]

Ergänzend ist anzumerken, dass bei den Analysen Freibeträge im Rahmen des Leistungsbezugs nicht berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass Familien mit einem negativen Resteinkommen in den Transferleistungsbezug aufgenommen werden. Gleiches gilt für Differenzen von bis zu rund 300 EUR.[27] Die exakten Beträge werden einzelfallbezogen berechnet und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

25 WELT (2019)

26 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019)

27 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

2.7 Leistbare Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand

Versorgungslücke bei Ein- und Zweipersonenhaushalten, Angebotsüberhang bei Mehrpersonenhaushalten

Bei der Analyse der leistbaren Wohnungen im Bestand wurde analog zum Kapitel 2.2 auf den Datensatz zum Berliner Mietspiegel 2017 zurückgegriffen sowie auf die Struktur der Mietspiegeltabelle. Die Auswertungen erfolgten auf Basis der leistbaren Bruttowarmmieten je Bedarfsgemeinschaft. Zudem wurden drei unterschiedliche Einkommensgruppen beleuchtet: Personen mit durchschnittlichem Einkommen, 60 % Einkommen vom Durchschnitt und 80 % Einkommen vom Durchschnitt. Die Gewichtung und Hochrechnung der Mietspiegeldatensätze erfolgte nach demselben in Kapitel 2.2 beschriebenen Vorgehen. Um unplausible Versorgungseffekte auszuschließen, wurden Mindestwohnflächengrößen für die einzelnen Haushaltstypen definiert (vgl. Tabelle 33).[28]

	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen				
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 Personen**
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	85 m²

Tabelle 33: Mindestwohnflächen je Haushaltsgröße
Quelle: GEWOS

Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 100 Prozent des Durchschnittseinkommens

Insgesamt erzielen 1.001.095 Berliner Haushalte ein Einkommen unterhalb des Durchschnitts. Die Einpersonenhaushalte stellen dabei die größte Gruppe dar. Die leistbare Bruttowarmmiete fällt bei diesen Haushalten weitaus kleiner aus als bei den Mehrpersonenhaushalten. Gegenüber den Vier- und Mehrpersonenhaushalten ist der Wert um 60 % niedriger.

100 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen und mehr**
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.425	2.750	3.250	3.525
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	524.450*	289.303*	96.650*	90.712*
Leistbare Miete (30%) bezogen auf die Bruttowarmmiete	428	825	975	1.058

Tabelle 34: Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

In Tabelle 35 ist die Versorgungssituation der Haushalte mit Durchschnittseinkommen dargestellt. Die Abdeckung mit leistbaren Wohnungen fällt sehr unterschiedlich aus. Während für Einpersonenhaushalte 345.321 leistbare Wohnungen fehlen, sind Versorgungsüberschüsse bei den Mehrpersonenhaushalten zu verzeichnen. Insbesondere Dreipersonenhaushalten stehen etwa fünf Mal mehr leistbare Wohnungen zur Verfügung.

28 In Anlehnung an Holm (2016, S. 35) in Verbindung mit den Wohnflächenbestimmungen 1990 (WFB 1990)

100 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Versorgungsbedarf	524.450	289.303	96.650	90.712
Leistbare Wohnungen im Mietspiegelsegment	179.129	667.582	592.574	306.111
Versorgungsquote	0,3	2,3	6,1	3,4
Versorgungslücke	-345.321	378.279	495.924	215.399

Tabelle 35: Versorgung aller Haushalte mit Durchschnittseinkommen mit leistbaren Wohnungen
Quelle: Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Aufgrund der verwendeten Methodik sind Doppelzählungen enthalten, z.B. kann eine Wohnung mit 60 m² Wohnfläche sowohl für einen Zwei- als auch für einen Dreipersonenhaushalt leistbar sein

Aus den nachfolgenden Tabellen kann entnommen werden, dass etwa drei Viertel der leistbaren Wohnungen in der einfachen und mittleren Wohnlage vorzufinden sind. Weiterhin fällt auf, dass die meisten leistbaren Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m² groß sind. Nur bei den Einpersonenhaushalten ist der Anteil bei den Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 40 m² größer.

1 Person	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	51.754	50.992	34.265	137.012	76,5%
40 m² bis unter 60 m²	18.453	17.694	4.993	41.140	23,0%
60 m² bis unter 90 m²	760	109	109	977	0,5%
90 m² und mehr	0	0	0	0	0,0%
gesamt	70.967	68.795	39.367	**179.129**	100,0%
Anteil	39,6%	38,4%	22,0%	100,0%	

Tabelle 36: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

2 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	74.248	95.307	48.088	217.643	32,6%
60 m² bis unter 90 m²	153.598	183.015	85.754	422.368	63,3%
90 m² und mehr	12.917	9.987	4.668	27.572	4,1%
gesamt	240.764	288.309	138.510	**667.582**	100,0%
Anteil	36,1%	43,2%	20,7%	100,0%	

Tabelle 37: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

3 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	175.308	218.945	120.925	515.178	86,9%
90 m² und mehr	30.720	28.549	18.128	77.396	13,1%
gesamt	206.028	247.494	139.052	592.574	100,0%
Anteil	34,8%	41,8%	23,5%	100,0%	

Tabelle 38: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

4 Personen und mehr	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	68.929	85.972	52.321	207.222	67,7%
90 m² und mehr	35.821	37.124	25.943	98.889	32,3%
gesamt	104.751	123.096	78.264	**306.111**	100,0%
Anteil	34,2%	40,2%	25,6%	100,0%	

Tabelle 39: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit Durchschnittseinkommen nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 60 Prozent des Durchschnittseinkommens

Die Gruppe der Niedrigverdiener wird von den Einpersonenhaushalten angeführt. Bei diesen Haushalten ist die Schwelle für leistbares Wohnen mit 257 EUR besonders niedrig (vgl. Tabelle 40).

60% vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	855	1.650	1.950	2.115
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	163.148*	93.092*	36.615*	20.303*
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	257	495	585	635

Tabelle 40: Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

In Tabelle 41 ist die Versorgung der Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens dargestellt. Ein- und Zweipersonenhaushalte sind von Versorgungsengpässen betroffen. Bei den Einpersonenhaushalten fehlt nahezu für jeden Haushalt eine Wohnung, bei den Zweipersonenhaushalten fehlt für etwa jeden dritten Haushalt eine leistbare Wohnung. Bei den Vierpersonenhaushalten gleichen sich Angebot und Nachfrage in etwa aus. Nur bei den Dreipersonenhaushalten gibt es mit +54.675 Wohnungen einen deutlichen Angebotsüberhang.

60 % vom Ø-Einkommen	**Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen**			
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**
Versorgungsbedarf	163.148	93.092	36.615	20.303
Leistbare Mietwohnungen	3.229	63.285	91.290	20.516
Versorgungsquote	0,0	0,7	2,5	1,0
Versorgungslücke	-159.919	-29.807	54.675	213

Tabelle 41: Versorgung aller Haushalte mit 60 % Durchschnittseinkommens mit leistbaren Wohnungen
Quelle: Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Aufgrund der verwendeten Methodik sind Doppelzählungen enthalten, z.B. kann eine Wohnung mit 60 m² Wohnfläche sowohl für einen Zwei- als auch für einen Dreipersonenhaushalt leistbar sein

Ähnlich wie im vorherigen Abschnitt befinden sich die leistbaren Wohnungen überwiegend in der einfachen und mittleren Wohnlage. Niedrigverdiener können sich deutlich schlechter mit Wohnraum in der guten Wohnlage versorgen als Durchschnittsverdienende. Zudem fällt bei den Einpersonenhaushalten auf, dass alle Wohnungen mit einer Bruttowarmmiete bis zu 257 EUR kleiner sind als 40 m². Bei den Mehrpersonenhaushalten fallen vor allem Wohnungen im mittleren Wohnflächenbereich unterhalb der Leistbarkeitsgrenzen aus.

1 Person	**Wohnlage**				
	einfach	**mittel**	**gut**	**gesamt**	**Anteil**
bis unter 40 m²	888	2.227	113	3.229	100,0%
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	0,0%
60 m² bis unter 90 m²	-	-	-	-	0,0%
90 m² und mehr	-	-	-	-	0,0%
gesamt	888	2.227	113	**3.229**	100,0%
Anteil	27,5%	69,0%	3,5%	100,0%	

Tabelle 42: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

2 Personen	**Wohnlage**				
	einfach	**mittel**	**gut**	**gesamt**	**Anteil**
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	23.664	23.338	7.056	54.058	85,4%
60 m² bis unter 90 m²	4.233	4.451	543	9.227	14,6%
90 m² und mehr	-	-	-	-	0,0%
gesamt	27.897	27.789	7.598	**63.285**	100,0%
Anteil	44,1%	43,9%	12,0%	100,0%	

Tabelle 43: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

3 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	40.923	42.986	7.164	91.073	99,8%
90 m² und mehr	217	0	0	217	0,2%
gesamt	41.140	42.986	7.164	**91.290**	100,0%
Anteil	45,1%	47,1%	7,8%	100,0%	

Tabelle 44: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

4 Personen und mehr	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	10.204	8.250	1.303	19.756	96,3%
90 m² und mehr	651	0	109	760	3,7%
gesamt	10.855	8.250	1.411	**20.516**	100,0%
Anteil	52,9%	40,2%	6,9%	100,0%	

Tabelle 45: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit bis zu 80 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

Leistbare Wohnungen für Haushalte mit 80 Prozent des Durchschnittseinkommens

Etwa 360.000 Einpersonenhaushalte verdienen weniger als 80 % des Durchschnittseinkommens. Die berechnete leistbare Bruttowarmmiete schwankt zwischen 342 EUR für Einpersonen- und 846 EUR für Vier- und Mehrpersonenhaushalte.

80% vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.140	2.200	2.600	2.820
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	359.057*	185.964*	66.373*	40.357*
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	342	660	780	846

Tabelle 46: Versorgungsbedarf für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Das Einkommen wird im Mikrozensus nur nach Klassen erhoben. Deren Klassengrenzen stimmen in der Regel nicht mit den angegebenen Schwellenwerten überein. Daher wurde hilfsweise von einer Gleichverteilung der Haushalte innerhalb der Einkommensklassen ausgegangen, um die Zahl der Haushalte, welche maximal den jeweiligen Schwellenwert erzielen, berechnen zu können. Durch dieses Vorgehen stimmt die Summe aus den Einzelpositionen nicht mit der Gesamtsumme überein.

In Tabelle 47 wird der Versorgungsbedarf und das Versorgungsangebot für Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens gegenübergestellt. Auch hier fällt auf, dass die Zahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte den Bedarf deutlich unterschreitet. Rechnerisch fehlen knapp 310.000 Wohnungen. Mehrpersonenhaushalte profitieren hingegen von einem deutlichen Angebotsüberschuss.

80 % vom Ø-Einkommen	**Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen**			
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**
Versorgungsbedarf	359.057	185.964	66.373	40.357
Leistbare Mietwohnungen	50.927	398.487	393.493	167.167
Versorgungsquote	0,1	2,1	5,9	4,1
Versorgungslücke	-308.130	212.523	327.120	126.810

Tabelle 47: Versorgung aller Haushalte mit 80 % Durchschnittseinkommens mit leistbaren Wohnungen
Quelle: Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: Aufgrund der verwendeten Methodik sind Doppelzählungen enthalten, z.B. kann eine Wohnung mit 60 m² Wohnfläche sowohl für einen Zwei- als auch für einen Dreipersonenhaushalt leistbar sein

Wird die Verteilung der leistbaren Wohnungen für jeden Haushaltstyp einzeln ausgewertet, macht sich auch hier eine deutliche Konzentration von Wohnungen in der einfachen und mittleren Wohnlage bemerkbar. Mit Ausnahme der Wohnungen für Einpersonenhaushalte sind die meisten finanzierbaren Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m² groß.

1 Person	**Wohnlage**				
	einfach	**mittel**	**gut**	**gesamt**	**Anteil**
bis unter 40 m²	20.657	20.931	7.602	49.190	96,6%
40 m² bis unter 60 m²	1.411	326	-	1.737	3,4%
60 m² bis unter 90 m²	-	-	-	-	0,0%
90 m² und mehr	-	-	-	-	0,0%
gesamt	22.068	21.257	7.602	**50.927**	100,0%
Anteil	43,3%	41,7%	14,9%	100,0%	

Tabelle 48: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

2 Personen	**Wohnlage**				
	einfach	**mittel**	**gut**	**gesamt**	**Anteil**
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	66.107	78.916	33.433	178.456	44,8%
60 m² bis unter 90 m²	90.639	101.169	26.703	218.511	54,8%
90 m² und mehr	977	326	217	1.520	0,4%
gesamt	157.723	180.410	60.354	**398.487**	100,0%
Anteil	39,6%	45,3%	15,1%	100,0%	

Tabelle 49: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Zweipersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

3 Personen	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	141.441	167.167	69.038	377.645	96,0%
90 m² und mehr	8.575	5.210	2.062	15.848	4,0%
gesamt	150.016	172.377	71.100	**393.493**	100,0%
Anteil	38,1%	43,8%	18,1%	100,0%	

Tabelle 50: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Dreipersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

4 Personen und mehr	Wohnlage				
	einfach	mittel	gut	gesamt	Anteil
bis unter 40 m²	-	-	-	-	-
40 m² bis unter 60 m²	-	-	-	-	-
60 m² bis unter 90 m²	52.321	56.337	24.641	133.299	79,7%
90 m² und mehr	15.306	12.700	5.862	33.868	20,3%
gesamt	67.627	69.038	30.503	**167.167**	100,0%
Anteil	40,5%	41,3%	18,2%	100,0%	

Tabelle 51: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Vierpersonenhaushalte mit bis zu 60 % des Durchschnittseinkommens nach Wohnfläche und Wohnlage
Quelle: Mietspiegeldatensatz 2017 und eigene Berechnungen

In allen untersuchten Einkommensgruppen wurden gravierende Versorgungsdefizite, insbesondere bei den Einpersonenhaushalten, festgestellt. Unter Berücksichtigung von Überschneidungen, die es bei den drei Einkommensgruppen gibt, fehlen in etwa 375.000 leistbare Wohnungen (vgl. Tabelle 52).

Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	gesamt
80% bis < Ø - Einkommen	-37.191	+165.756	+168.804	+88.589	-37.191
60% bis < 80% vom Ø -Einkommen	-148.211	+182.715	+272.445	+126.597	-148.211
< 60 % vom Ø -Einkommen	-159.919	-29.807	+54.675	+213	-189.727
Versorgungsdefizit leistbarer Wohnungen	-345.321	-29.807			-375.128

Tabelle 52: Versorgungsdefizit leistbarer Wohnungen in der Mietspiegelgrundgesamtheit
Quelle: Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen

Die Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II, SGB XII und dem Asylbewerbergesetz stellen keine Teilmenge der mit leistbaren Wohnungen zu versorgenden Haushalte dar, da die Wohnkosten im Rahmen der AV-Wohnen übernommen werden. Ferner wird der Versorgungsbedarf auch etwas überschätzt, da in der Berechnung Eigentümerhaushalte mit geringerem Einkommen enthalten sind. Gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zusatzerhebung Wohnsituation Mikrozensus 2014, gibt es 89.900 Eigentümerhaushalte mit einer Person, davon verfügten 2014 28.200 Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen kleiner als 1.300 Euro (2014 entsprach das Durchschnittseinkommen von Einpersonenhaushalten 1.275 Euro). Daher müssen sowohl die

Transferleistungsempfängerinnen und-empfänger als auch die Eigentümerhaushalte von den berechneten Defiziten abgezogen werden. Ergänzend sind Bedarfsgemeinschaften zu berücksichtigen, die in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus untergebracht werden. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen betrug der Berlinweite Anteil von Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2015 31,8 %. Die Zahl stammt aus einer Sondererhebung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik aus dem Jahr 2015. Aktuellere Daten zur Anzahl und Struktur von SGB II Empfängerinnen und Empfängern in Sozialwohnungen liegen derzeit nicht vor. Bezogen auf die etwa 103.400 (vgl. Tabelle 13) Sozialwohnungen wird für Ende 2017 daher von etwa 32.900 SGB II Bedarfsgemeinschaften im Sozialwohnungsbestand ausgegangen (vgl. Tabelle 53).

	Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen				
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen und mehr**	**gesamt**
Anzahl gesamt	223.400	61.124	36.469	51.981	372.974
davon im Sozialen Wohnungsbau	11.508	5.590	5.590	10.193	32.881
davon im Mietspiegelsegment	211.892	55.534	30.879	41.788	340.093

Tabelle 53: Bedarfsgemeinschaften in Berlin nach Wohnungsmarktsegmenten
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Reales Versorgungsdefizit liegt bei etwa 105.000 Wohnungen

Nach Abzug der im Mietspiegelsegment untergebrachten Bedarfsgemeinschaften und Eigentümerhaushalte ergibt sich ein reales Versorgungsdefizit in Höhe von 105.229 leistbaren Wohnungen. Diese Wohnungen werden vorwiegend von Einpersonenhaushalten nachgefragt, deren monatliches Nettoeinkommen kleiner als 80 % vom Durchschnittseinkommen ist.

	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen				
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen und mehr**	**gesamt**
Rechnerisches Gesamtdefizit	-345.321	-29.807	-	-	-375.128
„Versorgte“ Bedarfsgemeinschaften im Mietspiegelsegment	211.892	55.534	30.879	41.788	340.093
Zwischenfazit leistbare Wohnungen	-133.429	25.727	30.879	41.788	-133.429
Eigentümerhaushalte < Ø-Einkommen	28.200	-	-	-	28.200
Realdefizit leistbare Wohnungen	-105.229	25.727	30.879	41.788	-105.229

Tabelle 54: Reales Versorgungsdefizit mit leistbaren Wohnungen
Quelle: Eigene Berechnungen
Zeichenerklärung: - Daten nicht verfügbar

Leistbare Wohnungen für Alleinerziehende

Die Alleinerziehenden mit Kindern unter 18 Jahren stellen eine Teilmenge der Nachfrager mit 100 %, 60 % und 80 % des Durchschnittseinkommens dar. Zum 31.12.2017 gab es in Berlin etwa 98.890 Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.[29] Davon erzielten 49.526 Alleinerziehende durchschnittliche Einkünfte (vgl. Tabelle 55), weniger als 10.000 Haushalte lagen mit ihren Einkünften unterhalb von 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (vgl. Tabelle 56) und 25.229 Haushalte verdienten bis zu 80 % vom Durchschnittseinkommen (vgl. Tabelle 57).

Für Alleinerziehende mit geringen Einkünften gibt es keine leistbaren Wohnungen

Basierend auf der 30%-Quote bezogen auf die Bruttowarmmiete wurde die Anzahl der leistbaren Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand ermittelt. Bei den Alleinerziehenden mit einem Kind wurde eine Wohnungsgröße ab 50 m² bis 65 m² zugrunde gelegt. Die Auswertungen für Alleinerziehende mit mehr als einem Kind basieren auf einer Wohnungsgröße ab 65 m² bis 80 m². Durchschnittlich verdienende Alleinerziehende können auf ein Angebot von insgesamt 119.405 leistbare Wohnungen zurückgreifen (vgl. Tabelle 55). Allerdings ist zu beachten, dass diese Wohnungen auch von anderen Marktteilnehmern, insbesondere den Ein- und Zweipersonenhaushalten, nachgefragt werden (vgl. Tabelle 19). Bei den Alleinerziehenden mit mindestens zwei Kindern geht die stärkste Konkurrenz von den Dreipersonenhaushalten aus (vgl. Tabelle 19). Das Angebot an leistbaren Wohnungen verringert sich um ein Vielfaches, wenn die Einkünfte weniger als 80 % vom Durchschnitt betragen. Insgesamt konnten 6.622 leistbare Wohnungen ermittelt werden (vgl. Tabelle 57). Fallen die Einkünfte noch weiter, auf weniger als 60 % des Nettoeinkommens, sind keine leistbaren Wohnungen ermittelbar. Es gibt keine Wohnungen zwischen 50 m² bis 65 m² bzw. 65 m² bis 80 m², die eine Bruttowarmmiete von 310 EUR bzw. 343 EUR aufweisen (vgl. Tabelle 56).

100 % vom Ø-Einkommen (Alleinerziehende)	Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.725	1.900
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	33.920	15.606
Leistbare Miete (30 %), bezogen auf die Bruttowarmmiete	518	570
Leistbare Wohnungen im Mietspiegelsegment	89.011	30.394

Tabelle 55: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit Durchschnittseinkommen (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: bei der Berechnung der leistbaren Wohnungen wurden 2 Kinder angenommen

29 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019)

80% vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen und Haushaltsnettoeinkommen			
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.140	2.200	2.600	2.820
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	359.057*	185.964*	66.373*	40.357*
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	342	660	780	846

Tabelle 56: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit 60 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
Zeichnerklärung:
/ Fallzahl zu gering (unter 5.000)
*Hinweis: bei der Berechnung der leistbaren Wohnungen wurden 2 Kinder angenommen

80 % vom Ø-Einkommen (Alleinerziehende)	Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren	
	mit 1 Kind	mit 2 und mehr Kindern*
Mittleres Nettoeinkommen in EUR	1.378	1.525
Anzahl Haushalte mit mittlerem Nettoeinkommen	19.535	5.694
Leistbare Miete (30 %), bezogen auf die Bruttowarmmiete	413	458
Leistbare Wohnungen im Mietspiegelsegment	5.102	1.520

Tabelle 57: Anzahl der leistbaren Wohnungen für Alleinerziehende mit 80 % des Durchschnittseinkommens (Kinder unter 18 Jahre)
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Basis Mikrozensus 2017 und eigene Berechnungen
*Hinweis: bei der Berechnung der leistbaren Wohnungen wurden 2 Kinder angenommen

2.8 Leistbare Wohnungen im preisgebundenen Bestand

Aufgrund des Mietzuschusses nach § 2 WoG mit einer Begrenzung der Warmmietbelastung auf 30 % für Haushalte bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze sind faktisch alle Sozialmietwohnungen (außer Neuvermietungen von Wohnungen ohne Anschlussförderung) auch für Haushalte mit geringem Einkommen als leistbar anzusehen.

	Anzahl Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017				gesamt
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	
Anzahl Sozialmietwohnungen im Land Berlin	10.864	37.862	39.161	15.554	103.441

Tabelle 58: Anzahl Sozialmietwohnungen, Stand 31.12.2017
Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Diese Wohnungen sind prinzipiell mit dem Defizit an leistbaren Wohnungen gemäß Tabelle 54 zu verrechnen. Zu beachten ist jedoch, dass auch Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern im Rahmen der der AV-Wohnen Richtlinie um diese Wohnungen konkurrieren.

2.9 Leistbare Wohnungen am Markt (Neuvermietungen)

Untere Einkommensgruppen können sich kaum mit leistbaren Wohnungen am Markt versorgen

Als letztes wurde geprüft, wie viele Wohnungen im Jahr 2018 für die jeweiligen Einkommensgruppen und unterschiedlichen Haushaltszusammensetzungen theoretisch leistbar gewesen wären. Hierfür wurden etwa 40.000 Mietinserate von ImmobilienScout24 im Zeitraum Januar bis September 2018 ausgewertet. Eine Wohnung wurde als leistbar gewertet, wenn die Bruttowarmmiete unterhalb der berechneten leistbaren Bruttowarmmiete (30 %-Quote) lag. Damit die Auswertungen nicht verzerrt werden, wurden wie in Kapitel 2.7 Mindestgrößen für die Wohnfläche festgelegt. Zudem wird analog zum Kapitel 2.7 darauf hingewiesen, dass die Angebote auf ImmoblienScout24 nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes abdecken. Nicht alle Eigentümer nutzen diese Plattform für die Vermarktung ihrer Wohnungen. Dazu gehören insbesondere große Bestandshalter wie die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. ImmobilenScout24 wird vor allem von privaten Eigentümern genutzt.

In den nachfolgenden Tabellen werden für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, 60 % vom durchschnittlichen Einkommen sowie 80 % vom durchschnittlichen Einkommen die anteilig leistbaren Wohnungen präsentiert. Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte können sich fast gar nicht am Markt versorgen. Der Anteil der leistbaren Wohnungen ist mit maximal 1,1 % bzw. 415 Wohnungen verschwindend gering. Bei den Niedrigverdienenden konnte keine Wohnung unterhalb einer Bruttowarmmiete von 257 EUR im Datensatz identifiziert werden. Gleiches gilt für die Vier- und Mehrpersonenhaushalte. Auch wohnungssuchende Zwei- und Dreipersonenhaushalte konnten sich mit 24 bzw. 59 leistbaren Wohnungen nur schlecht am Markt versorgen. Insgesamt liegt der Anteil der leistbaren Wohnungen bei den Niedrigverdienenden bei 0,2 %. Der Anteil steigt mit zunehmendem Einkommen auf 9,3 % (vgl. Tabelle 61) bzw. 32,2 % (vgl. Tabelle 59). Damit konnten sich die Haushalte jede zehnte bzw. jede dritte Wohnung leisten. Am besten gestellt sind Zweipersonenhaushalte, die durchschnittlich gut verdienen. Sie konnten sich etwa jede fünfte Wohnung leisten (vgl. Tabelle 59).

100 % vom Ø-Einkommen	**Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen**				
	1 Person	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen und mehr**	**gesamt**
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	-
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	428	825	975	1.058	608
Anzahl leistbare Wohnungen	415	6.664	3.740	844	11.663
Anteil leistbare Wohnungen	1,1%	18,4%	10,3%	2,3%	32,2%
Anzahl ausgewertete Wohnungen	-	-	-	-	36.192

Tabelle 59: Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit Durchschnittseinkommen
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

60 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	gesamt
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	-
Leistbare Miete (30%) bezogen auf die Bruttowarmmiete	257	495	585	635	365
Anzahl leistbare Wohnungen	0	24	59	0	83
Anteil leistbare Wohnungen	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%	0,2%
Anzahl ausgewertete Wohnungen	-	-	-	-	36.192

Tabelle 60: Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit 60 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

80 % vom Ø-Einkommen	Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen und mehr	gesamt
Mindestgröße der Wohnung	-	50 m²	60 m²	75 m²	-
Leistbare Miete (30 %) bezogen auf die Bruttowarmmiete	342	660	780	846	486
Anzahl leistbare Wohnungen	45	1.624	1.521	191	3.381
Anteil leistbare Wohnungen	0,1%	4,5%	4,2%	0,5%	9,3%
Anzahl ausgewertete Wohnungen	-	-	-	-	36.192

Tabelle 61: Leistbare Wohnungsangebote für alle Haushalte mit 80 % des Durchschnittseinkommens
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

Auf Bezirksebene ist die Versorgung mit leistbaren Wohnungen unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Abbildung 39). In Treptow-Köpenick, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Pankow ist die Versorgung am größten. Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf bilden das Schlusslicht. Weiterhin veranschaulicht Abbildung 39, dass die Versorgungssituation der niedrigverdienenden Haushalte deutlich schlechter ist als bei den anderen beiden Einkommensgruppen.

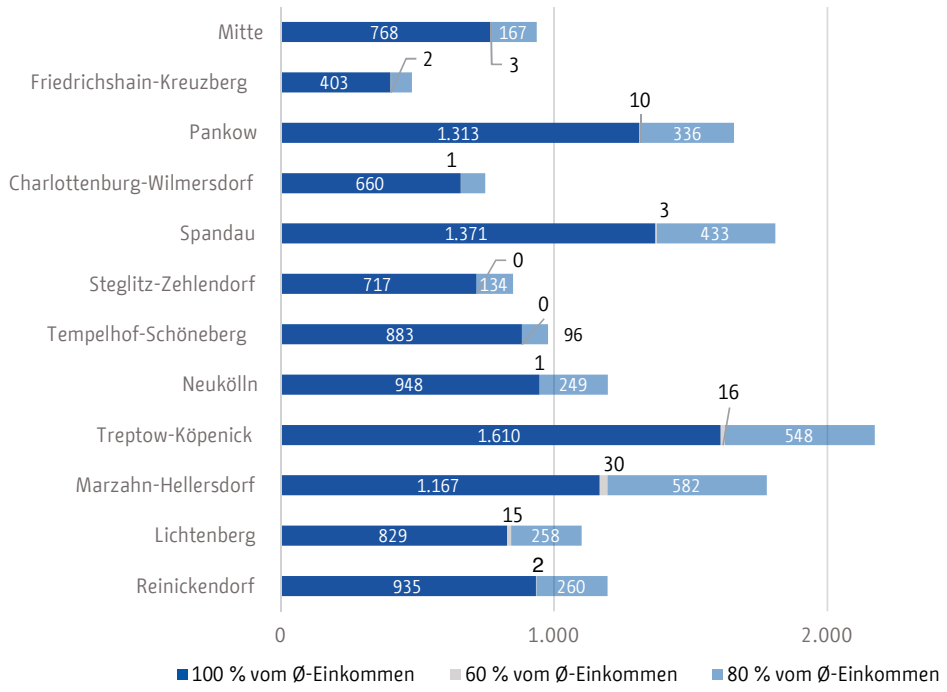


Abbildung 39: Leistbare Wohnungsangebote nach Bezirken
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

Für wohnungssuchende Alleinerziehende gibt es kein leistbares Wohnungsangebot

Eine gesonderte Analyse der wohnungssuchenden Alleinerziehenden mit Kindern unter 18 Jahren hat ergeben, dass sie quasi keine Chance haben eine Wohnung mit einer Miete unterhalb der leistbaren Bruttowarmmiete zu finden (vgl. Tabelle 55 bis Tabelle 57). Von den insgesamt rund 40.000 ausgewerteten Wohnungen im Jahr 2018, lag in der Gruppe der Alleinerziehenden mit durchschnittlichem Nettoeinkommen ein Bruchteil der Wohnungen unterhalb der leistbaren Bruttowarmmieten (vgl. Abbildung 40). Insgesamt konnten 73 Wohnungen mit einer kleineren Bruttowarmmiete identifiziert werden, davon befinden sich die meisten Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. In der Gruppe der Alleinerziehenden mit 80 % bzw. 60 % des Durchschnittseinkommens liegt keine Wohnung unterhalb der leistbaren Bruttowarmmieten.

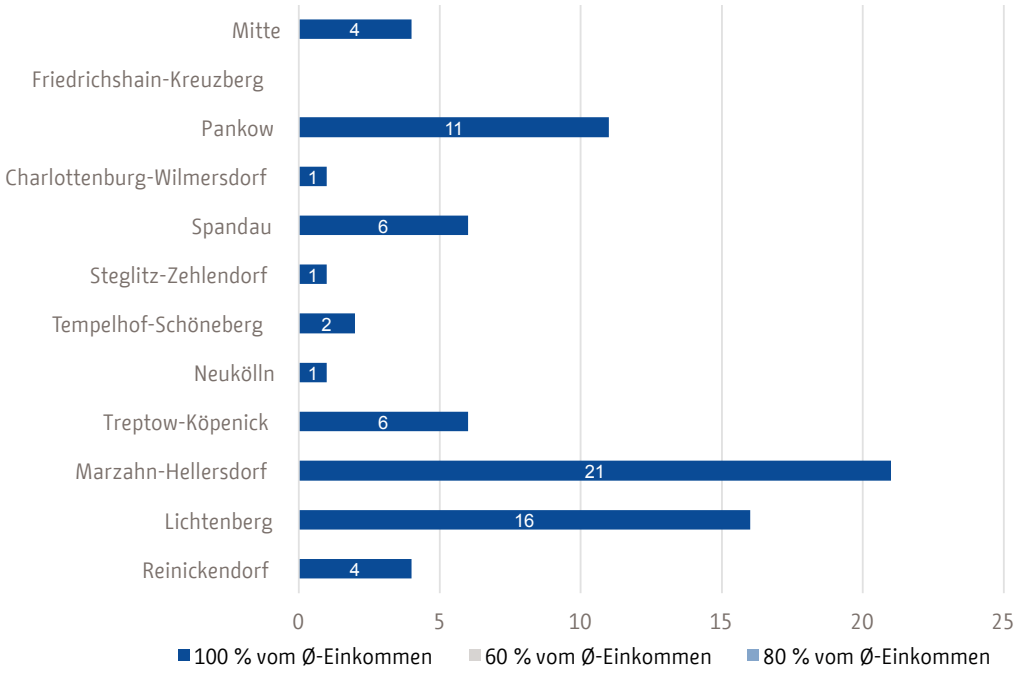


Abbildung 40: Leistbare Wohnungsangebote für Alleinerziehende (Kinder unter 18 Jahren) nach Bezirken
Quelle: ImmobilienScout24 und eigene Berechnungen

2.10 Zwischenfazit soziale Wohnraumversorgung

Angemessenheit

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten wird von jedem kommunalen Träger unter Berücksichtigung der Rechtsprechung selbst bestimmt. Als Grundlage für die Bestimmung von angemessenen Unterkunftskosten dienen das örtliche Mietniveau und angemessene Wohnungsgrößen, welche sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder richten.

76,8 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Land Berlin sind angemessen

Die Versorgungssituation der Bedarfsgemeinschaften wurde auf Basis der vom 1.1.2018 bis 31.12.2018 im Land Berlin geltenden Richtwerte für die Bruttokaltmieten sowie auf Basis des Mietspiegeldatensatzes 2017 untersucht. Insgesamt konnten 1.061.214 angemessene Wohnungen identifiziert werden. Damit sind theoretisch 76,8 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Bestand im Land Berlin angemessen. Davon befinden sich 35,6 % in der einfachen, 41,7 % in der mittleren und 22,7 % in der guten Wohnlage. Etwa die Hälfte der angemessenen Wohnungen ist zwischen 60 und 90 m² groß.

Für Einpersonenhaushalte fehlen 66.463 angemessene Wohnungen

Um mögliche Versorgungsengpässe bzw. -überhänge festzustellen, wurde das Angebot an angemessenen Wohnungen mit der Nachfrageseite abgeglichen. Als Nachfrager konnten 372.974 Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II, SGB XII und dem Asylbewerbergesetz identifiziert werden. Hinzu kommen etwa 300.000 Haushalte mit einem geringen Einkommen (80 % des Durchschnittseinkommens). Das rechnerische Versorgungsdefizit beläuft sich bei den Bedarfsgemeinschaften mit einer Person auf -66.463 Wohnungen und bei den Zweipersonenhaushalten auf -3.568 Wohnungen. Bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten ist ein Angebotsüberhang von +260.615 bzw. +196.931 Wohnungen zu verzeichnen. Hierbei ist zu beachten, dass die Werte theoretische Größen darstellen, da es sich bei den ausgewerteten Wohnungen um bewohnten Wohnraum handelt. In der Praxis weichen Ein- und Zweipersonenhaushalte aufgrund des knappen Angebots an kleineren Wohnungen auf größere, auch für Drei- und Mehrpersonenhaushalte in Frage kommende Wohnungen aus. Laut Aussagen der AV-Wohnen führt dies in Summe zu einer Unterversorgung der Drei- und Mehrpersonenhaushalte mit Wohnungen.

Einpersonenhaushalte müssen verstärkt auf Wohnungen über den Richtwerten der AV-Wohnen ausweichen

Das knappe Angebot an angemessenen Wohnungen für Einpersonenhaushalte führt auch dazu, dass teurere Wohnungen angemietet werden müssen. Am 31.12.2017 lagen rund 33.000 Ein- bzw. 22.000 Zweipersonenhaushalte über dem Richtwert der AV-Wohnen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit einer über der AV-Wohnen bewilligten Miete ist gegenüber Bedarfsgemeinschaften, in der mehr als eine Person leben, in allen Bezirken am größten. Im Hinblick auf Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen konnte festgestellt werden, dass etwa 20.000 Haushalten eine Bruttokaltmiete über dem Richtwert der AV-Wohnen bewilligt wurde. In der Praxis haben auch diese Haushaltstypen, trotz Angebotsüberhang von etwa +450.000 Wohnungen, Schwierigkeiten eine Wohnung innerhalb des Richtwerts der AV-Wohnen zu finden. Grund hierfür ist die Belegung der Wohnungen durch besserverdienende Haushalte.

Im Jahr 2018 war jede fünfte Neuvermietungsmiete angemessen

Eine Analyse der Angebotsmieten von ImmobilienScout24 hat ergeben, dass die Anmietbarkeit von Wohnungen unterhalb der Angemessenheitsgrenzen in den Jahren 2015 bis 2017 stetig gesunken und seither wieder angestiegen ist. Im Jahr 2018 lagen von insgesamt 36.192 ausgewerteten Wohnungsangeboten 17,4 %, also 6.298 Wohnungen, unterhalb der Mietobergrenzen. Dabei sind die meisten angemessenen Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau zu finden. In Friedrichshain-Kreuzberg hingegen ist der Anteil an angemessenem Wohnraum deutlich geringer.

Leistbarkeit

Mietbelastung steigt stetig im Land Berlin

Gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2014 sind die Bruttokaltmieten seit der Jahrtausendwende stärker gestiegen als die Haushaltsnettoeinkommen, sodass unterm Strich eine stetig wachsende Mietbelastung zu verzeichnen ist. Während 2002 die durchschnittliche Mietbelastung (bezogen auf die Bruttokaltmiete) bei 25,7 % lag, wurde im Jahr 2014 ein um 3,3 Prozentpunkte höherer Wert von 29,0 % erreicht. Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1.500 EUR weisen eine durchschnittliche Mietbelastung von über 30 % auf.

Insgesamt fehlen 105.229 leistbare Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) beträgt 2.025 EUR im Land Berlin. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte mit einem geringeren Einkommen als der Durchschnitt ist besonders hoch: 524.450 Einpersonenhaushalte erzielen durchschnittliche Nettoeinkünfte in Höhe von 1.425 EUR; 163.148 Einpersonenhaushalte erzielen sehr geringe Einkünfte von 855 EUR. Geringe Einkünfte bedeuten gleichzeitig, dass die leistbare Bruttowarmmiete niedrig ist. Die leistbaren Bruttowarmmieten wurden auf Basis einer 30%- Quote am Haushaltsnettoeinkommen ermittelt. Unter Zugrundelegung des Mietspiegeldatensatzes 2017 konnte bei den Einpersonenhaushalten ein reales Versorgungsdefizit von -105.229 leistbaren Wohnungen festgestellt werden. Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten gibt es einen Angebotsüberhang von +25.727 bzw. +30.879 Wohnungen. Ebenso ist bei den Haushalten mit mindestens vier Personen das Angebot größer als die Nachfrage (+41.788 Wohnungen). In der Gruppe der geringverdienenden Einpersonenhaushalte ist weiterhin auffällig, dass ihnen nach Abzug der Wohnungskosten monatlich gerade einmal +182 EUR mehr zur Verfügung stehen als Bezieherinnen und Beziehern von Sozialhilfe.

Versorgungsgrad von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 0,2 % verschwindend gering

Anhand der Mietinserate von ImmobilienScout24 aus dem Jahr 2018 wurde auf Basis der 30%-Quote der Bruttowarmmiete am Nettoeinkommen die Höhe des Versorgungsgrades durch Neuvermietungen geprüft. Während Durchschnittsverdienende sich etwa jede dritte angebotene Wohnung leisten konnten, war das leistbare Wohnungsangebot für Haushalte mit einem Einkommen kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens mit 0,2 % verschwindend gering. Auf Bezirksebene ist der größte Anteil an leistbaren Wohnungen in Treptow-Köpenick, Spandau und Marzahn-Hellersdorf zu verorten. Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf bilden das Schlusslicht.

Alleinerziehende verdienen halb so viel wie Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren

In einer gesonderten Analyse wurde die Leistbarkeit von Alleinerziehenden und Ehepaaren bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren untersucht. Das durchschnittliche Nettoeinkommen beträgt bei den Alleinerziehenden 1.725 EUR (1 Kind) bzw. 1.900 EUR (2 und mehr Kinder). Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften hingegen verdienen mit 3.507 EUR (1 Kind) bzw. 3.498 EUR (2 und mehr Kinder) etwa doppelt so viel wie Alleinerziehende. Nach Abzug der Bruttowarmmieten (30 % am Haushaltsnettoeinkommen) fällt der Abstand zwischen den Resteinkommen und den Regelsätzen zur Sozialhilfe recht unterschiedlich aus. Grundsätzlich weisen Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit einem Kind den größten Abstandsindex auf. Im Gegensatz dazu ist der Abstandsindex bei Alleinerziehenden mit mehr als einem Kind am geringsten; in der Gruppe der geringverdienenden Alleinerziehenden (Einkommen kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens) liegt das Resteinkommen mit -207 EUR sogar unter den Regelsätzen der Sozialhilfe. Durch die Untersuchung der leistbaren Wohnungen im Mietspiegelsegment wird die Benachteiligung der Alleinerziehenden ebenfalls deutlich. Für Alleinerziehende mit geringen Einkünften konnte keine Wohnung mit einer leistbaren Bruttowarmmiete unterhalb von 310 EUR (1 Kind) bzw. 343 EUR (2 und mehr Kinder) identifiziert werden. Gleiches gilt für Neuvermietungen: im Jahr 2018 lag kein Wohnungsangebot von ImmobilienScout24 unterhalb dieser Werte. Alleinerziehende, die weniger als 80 % vom Durchschnitt

verdienen sind ebenfalls bei der Wohnungssuche benachteiligt. Auch hier lag keine Neuvermietung unterhalb der leistbaren Bruttowarmmieten von 413 EUR (1 Kind) bzw. 458 EUR (2 und mehr Kinder).

SHIA e.V. bestätigt prekäre Wohnungsmarktsituation der Alleinerziehenden mit Kindern und 18 Jahren

Die Ergebnisse der Alleinerziehenden decken sich mit den Aussagen von SHIA (SelbstHilfe-Initiative Alleinerziehender) e. V.[30] Aus der täglichen Beratung von wohnungssuchenden Alleinerziehenden ist bekannt, dass sie nach der Trennung bzw. Scheidung von der Partnerin bzw. dem Partner gravierende Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Nach dem Auszug eines Elternteils sind Alleinerziehende oftmals gezwungen in ihrer Bestandswohnung zu bleiben, weil sie zum einen keine preiswertere Wohnung finden („Lock-in-Effekt“) und zum anderen den Sozialraum (Kita, Schule, Freunde) ihrer Kinder erhalten möchten. Erschwerend kommt hinzu, dass Vermieter ihre Wohnungen bevorzugt an besserverdienende Zweipersonenhaushalte vermieten. Single-Schwangere sind ähnlichen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche ausgesetzt, sodass ein Wiedereinzug bei den eigenen Eltern oftmals die einzige Lösung darstellt, auch wenn dies ein Zusammenleben auf engstem Raum bedeutet. Auch sind Alleinerziehende, die aus beruflichen Gründen in die Hauptstadt ziehen oder Alleinerziehende, die ihre Kinder vor Gewalt schützen und deswegen ausziehen möchten, von der prekären Wohnungsmarktsituation betroffen.

3. Personenkreis mit spezifischem Wohnbedarf

Geflüchtete in Berlin

Neben Haushalten, die aufgrund ihres geringen Einkommens bei der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, gibt es weitere Personengruppen, die auf dem Wohnungsmarkt wegen ihres spezifischen Wohnraumbedarfs eingeschränkt sind. In den nachfolgenden Teilkapiteln werden aktuelle und mögliche zukünftige Bedarfe von ausgewählten Personenkreisen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen dargestellt.

3.1 Geflüchtete

Zwischen dem 1. Januar und dem 31. Oktober 2018 wurden 6.179 Asylsuchende gemäß der EASY-Zugangsstatistik des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) Berlin zugewiesen. Im Durchschnitt ergibt das für den Betrachtungszeitraum 618 Asylsuchende pro Monat. In den Vorjahren wurden Berlin – parallel zur bundesweiten Entwicklung – noch deutlich mehr Asylsuchende zugewiesen. Von den Flüchtlingen, die 2017 nach Deutschland kamen, wurden 8.285 Personen Berlin zugewiesen (rund 690 Asylsuchende pro Monat). Im Jahr 2016 nahm Berlin 16.889 Asylsuchende auf, im Jahr zuvor 55.001.[31]

Zum Stichtag 31.05.2018 bezogen 25.155 Personen in Berlin Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).[32] Davon waren 20.343 Personen in der Zuständigkeit des LAF. Die übrigen 4.812 Personen, knapp 19 %, befanden sich in der Zuständigkeit der bezirklichen Sozialämter. Zum Kreis der leistungsberechtigten Personen gehören gemäß § 1 Abs. 1 AsylbLG materiell hilfebedürftige Asylbewerber, geduldete sowie vollziehbar zur Ausreise verpflichtete Ausländer, auch wenn kein legaler Aufenthaltsstatus mehr vorliegt. Knapp 64 % der Regelleistungsempfänger in Berlin zum Erhebungszeitpunkt 31.05.2018 waren männlich. Frauen machten mit rund 36 % einen deutlich geringeren Anteil aus. Die 25.155 Personen im Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes verteilten sich auf insgesamt 15.066 Bedarfsgemeinschaften. Davon waren die Mehrheit Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften (9.368) sowie Zweipersonen-Bedarfsgemeinschaften

30 SelbstHilfeInitiative Alleinerziehender e. V (2019, persönliche Kommunikation)

31 LAF Berlin (2018)

32 In der Statistik nicht erfasst werden allein ankommende Minderjährige, die einen Asylantrag stellen, da diese aus den Mitteln der Kinder- und Jugendhilfe unterstützt werden.

(2.058). Dazu zählen Ehepaare ohne Kinder sowie nichteheliche Lebensgemeinschaften ohne Kinder. Daraus lässt sich ableiten, dass die übrigen 2.565 Bedarfsgemeinschaften aus mindestens drei Personen bestanden.[33]

Führt das Asylverfahren zur Feststellung eines Schutztatbestandes und wird somit eine Aufenthaltserlaubnis[34] erteilt, endet die Anspruchsberechtigung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und es entsteht in der Regel ein Leistungsanspruch nach dem Zweiten (Grundsicherung für Arbeitssuchende) oder Zwölften (Sozialhilfe) Buch Sozialgesetzbuch (SGB II/XII).

„Statusgewandelte“

Wechseln Flüchtlinge von der leistungsrechtlichen Zuständigkeit des LAF in eine andere Zuständigkeit – AsylbLG in Zuständigkeit der Bezirke oder in das Regelsystem (SGB II/XII) – wird von „statusgewandelten“ Geflüchteten – im Folgenden „Statusgewandelte“ – gesprochen[35]. Gemäß der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales[36] gab es mit Stand Mai 2018 in Berlin rund 46.000 Statusgewandelte in Zuständigkeit der Jobcenter bzw. in Zuständigkeit der Bezirke. Insgesamt befinden sich mit Stand Mai 2018 somit rund 66.000 Personen mit Fluchthintergrund (20.000 Regelleistungsbeziehende nach AsylbLG in Zuständigkeit des LAF und 46.000 Statusgewandelte) in Berlin in der Zuständigkeit des LAF bzw. der Bezirke und Jobcenter.

Unterkünfte

Die Wohnsituation von Geflüchteten wird anfänglich sehr stark durch rechtliche Vorgaben und institutionelle Zuweisungsprozesse bestimmt. Neu ankommende Asylsuchende werden vom LAF Berlin in eine Erstaufnahmeeinrichtung nach § 44 AsylG eingewiesen. Dort sollen sie gemäß § 47 AsylG für bis zu sechs Wochen, längsten jedoch bis sechs Monaten leben. Für die Dauer der Unterbringung in einer Erstaufnahmeeinrichtung gilt die sogenannte Residenzpflicht (§ 56 Abs. 1 AsylG). Das bedeutet, die Asylsuchenden dürfen Berlin nicht ohne Erlaubnis der Ausländerbehörde verlassen. Weiterhin gilt bei der Unterbringung in einer Erstaufnahmeeinrichtung das sogenannte Sachleistungsprinzip (Vollverpflegung, vgl. § Abs. 1 AsylbLG), wodurch keine Wohnung von den Asylsuchenden angemietet werden darf. In Berlin gibt es derzeit (Stand 12.10.2018) zehn Erstaufnahmeeinrichtungen mit einer Kapazität von 2.260 belegbaren Plätzen, wobei diese zu 79 % belegt sind (vgl. Tabelle 62).

Seitens der Berliner Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales wird das Ziel verfolgt, die Aufenthaltsdauer der Geflüchteten in Erstaufnahmeeinrichtungen möglichst auf ein Mindestmaß zu reduzieren und die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften oder die Vermittlung einer Mietwohnung ist zu bevorzugen.[37] In Gemeinschaftsunterkünften sind derzeit 19.417 Plätze belegt, das entspricht einer Auslastung von 94 % der belegbaren Plätze (Stand 12.10.2018). Zum Stichtag 12.10.2018 waren noch 772 Personen in Notunterkünften untergebracht. Bis Ende 2018 sollen alle Notunterkünfte in Berlin geschlossen werden (vgl. Tabelle 62).

33 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

34 nach § 25 Absatz 1 AufenthG (Asylberechtigte), nach §25 Absatz 2 AufenthG (Flüchtlinge gem. der Genfer Flüchtlingskonvention) oder § 25 Absatz 3 AufenthG (subsidiärer Schutz)

35 Der Begriff „statusgewandelte“ Geflüchtete /„Statusgewandelte“ ist nicht einheitlich definiert. In manchen Fällen umfasst der Begriff Personen mit einer Aufenthaltserlaubnis, die in das Regelsys-tem wechseln (vgl. Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018). Das LAF hingegen benutzt den Begriff häufig, um Personen zu beschreiben, die sich zuvor in der leistungsrechtlichen Zuständigkeit des LAF befanden, jetzt aber in einer anderen Zuständigkeit sind; das umfasst auch Empfängerinnen und Empfänger gem. AsylbLG in Zuständigkeit der Bezirke (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018, persönliche Kommunikation).

36 Mit Leistungsbezug ab 10/2015; basierend auf Prognosemodell der künftigen Unterbringungsbe-darfe für wohnungslose Menschen mit und ohne Fluchthintergrund der Senatsverwaltung für In-tegration, Arbeit und Soziales.

37 Drucksache 18/15 036

Einrichtungsart	Anzahl	Kapazität	Belegbare Plätze*	Belegung
Erstaufnahmeeinrichtung	10	3.134	2.260	1.781
Gemeinschaftsunterkunft	70	22.501	20.646	19.417
Notunterkunft	6	2.012	0 (1.235**)	772
Insgesamt	**86**	**27.647**	**22.906 (24.141**)**	**21.970**

Tabelle 62: Unterkünfte des LAF in Berlin; Stand 12.10.2018.
Anmerkung: * Ein Teil der bestehenden Kapazitäten kann aufgrund Umbaumaßnahmen oder Belegungsstopps nicht benutzt werden. ** Belegungsstopp für alle Notunterkünfte, da bis zum Ende des Jahres 2018 der Freizug der noch verbleibenden Notunterkünfte erfolgen soll
Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge

Vor dem Hintergrund der Schließung der Notunterkünfte müssen weitere Plätze in Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften bereitgestellt werden. Seit 2017 sind laut Auskunft der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Integration berlinweit elf neue Unterkünfte in modularer Bauweise (Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF)) mit 4.243 Plätzen in Betrieb gegangen. Fünf weitere Gebäude mit 2.095 Plätzen sind derzeit in Bau und sollen noch 2018 eröffnet werden. Zwölf weitere Standorte der ersten Generation sowie 25 Standorte für Unterkünfte in modularer Bauweise der zweiten Generation (MUF 2.0) mit insgesamt rund 11.000 Unterbringungsplätzen sind in Vorbereitung. [38] Perspektivisch sollen die modularen Unterkünfte auch Wohnraum für andere soziale Nutzergruppen bieten.

Angespannter Wohnungsmarkt verhindert Umzug in eigenen Wohnraum

Die Unterkünfte des LAF werden aktuell von Asylbewerbenden sowie von Geflüchteten, deren Asylantrag bereits entschieden wurde, belegt. Laut Angaben der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Integration befanden sich im Mai 2018 knapp die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner von Unterkünften des LAF in der leistungsrechtlichen Zuständigkeit der Bezirke (AsylbLG oder SGB XII) oder Jobcenter (SBGB II).[39] Die Unterbringung müsste folglich durch die sozialen Wohnhilfen der Bezirke erfolgen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin finden sie allerdings keine angemessenen Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt bzw. haben auch keinen Platz in kommunalen bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen von Bezirken, wodurch viele zwecks Vermeidung von Obdachlosigkeit im Rahmen der Amtshilfe weiterhin in den LAF Unterkünften verbleiben.[40]

Zukünftige Bedarfe

Externe Faktoren wie Kriege, gewaltsame Konflikte, Naturkatastrophen und Kursänderungen in der Flüchtlingspolitik beeinflussen Fluchtmigration entscheidend. Entsprechend schwer ist es, eine Prognose über den künftigen Wohnbedarf für Geflüchtete zu erstellen. Die nachfolgenden Zahlen sind daher unbedingt im Kontext der getroffenen Annahmen hinsichtlich des zukünftigen Zuzuges von Menschen mit Fluchthintergrund zu sehen.

Prognosemodell zur Unterbringung von Personen mit und ohne Fluchthintergrund

Von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen ein Prognosemodell für den künftigen Unterbringungsbedarf für wohnungslose Menschen mit und ohne Fluchthintergrund bis 2021 entwickelt.[41] Ausgehend von einem aktuellen Bestand (Mai 2018) an rund 66.000 Personen mit Fluchthintergrund in der Zuständigkeit des LAF bzw. der Bezirke und Jobcenter prognostiziert die Modellrechnung bis Ende 2019 einen Anstieg der Zahl auf rund 69.000 Personen. Bis Ende

38 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

39 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation); Die Daten stammen aus der Abrechnungsdatenbank, da Rechnungen zum Teil erheblich verspätet gestellt werden, kann sich diese Zahl noch erhöhen.

40 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018b)

41 Mit Stand Oktober 2018 geht das Prognosemodell von einem moderaten Zuzug von 700 Flücht-lingen pro Monat aus. Weiterhin wurde angenommen, dass die Zahl der abgelehnten Personen nicht massiv durch freiwillige Ausreise oder Abschiebung reduziert wird. Der Familiennachzug wur-de mit 350 Personen monatlich angenommen. Die Bleibeperspektiven von Asylbegehrenden wer-den mittels Profilverteilung auf Basis der Entscheidungsquoten des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge in das Rechenmodell mitaufgenommen.

2021 wird die Zahl weiter ansteigen und gemäß Modellrechnung werden rund 78.000 Personen mit Fluchthintergrund in Berlin zu erwarten sein.

Jährliche Nachfrage von rund 2.000 Haushalte mit Fluchthintergrund am freien Wohnungsmarkt

Im Vergleich zu der aktuellen Anzahl (Mai 2018) ist bis Ende 2021 somit mit einem Anstieg von rund 12.000 Personen mit Fluchthintergrund, die als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, zu rechnen. Da die Anzahl der Personen mit Fluchthintergrund, nicht aber die Anzahl der Haushalte mit Fluchthintergrund bekannt ist, wurde für eine Annäherung eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,7 auf Basis der Daten zu den Regelleistungsempfängerinnen und -empfängern nach dem AsylbLG angenommen.[42] Im Ergebnis müssen bis 2021 rund 7.000 Haushalte mit Fluchthintergrund mit einer Wohnung versorgt werden. Im Durchschnitt ist zu erwarten, dass pro Jahr rund 2.000 Haushalte mit Fluchthintergrund eine preisgünstige Wohnung am freien Wohnungsmarkt nachfragen werden. Es werden vor allem Ein- bis Zweiraumwohnungen benötigt, im Rahmen der Familienzusammenführung besteht ferner auch ein Bedarf an größeren Wohnungen (ab drei Räumen).

Kurzfristig höheres Angebot nötig um aktuelle Nachfrage von rund 29.000 Personen mit Fluchthintergrund zu befriedigen

Kurzfristig ist allerdings ein deutlich höheres Angebot an preiswerten Wohnungen notwendig, um den bestehenden Nachfrageüberhang aufzulösen. Gemäß Prognosemodell der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales befinden sich aktuell (Stand September 2018) etwa 29.000 Personen derzeit in Unterbringungen in LAF Unterkünften oder sonstigen zum Teil prekären Unterbringungsformen obwohl eine Versorgung mit eigenem Wohnraum vorrangig erfolgen sollte. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen[43] suchen aktuell bereits rund 17.000 Haushalte mit Fluchthintergrund eine Wohnung in Berlin.

Fazit

Aktuell besteht ein Nachfrageüberhang von rund 17.000 Haushalten mit Fluchthintergrund, die sich derzeit auf Wohnungssuche in Berlin befinden. Bis zum Jahr 2025 werden im Durchschnitt weitere 2.000 Haushalte mit Fluchthintergrund pro Jahr als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen im freien Wohnungsmarkt auftreten.

3.2 Wohnungslose

Nach der Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist wohnungslos, wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügt. Unter die Kategorie wohnungslos fallen demnach Personen, die in einer Einrichtung untergebracht sind (z.B. Unterkunft für Wohnungslose, Frauenhaus, Übergangsunterkunft für Asylbewerber) sowie obdachlose Personen, die tatsächlich „auf der Straße“ leben. Die Ermittlung einer validen Gesamtzahl der wohnungslosen Menschen in Berlin ist mit der aktuell verfügbaren Datenlage nicht möglich. Statistisch erfasst werden Wohnungslose lediglich dann, wenn sie nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) untergebracht sind oder wenn sie sich in Maßnahmen gemäß § 67 ff SGB XII befinden.[44]

42 25.155 Empfängerinnen und Empfänger nach AsylbLG verteilen sich auf 15.066 Bedarfsgemein-schaften, das entspricht im Durchschnitt 1,7 Personen je Bedarfsgemeinschaft (Stand 31.05.2018; Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales). Zum Vergleich, der Berliner Durchschnitts-wert lag 2017 bei 1,8 Personen pro Haushalt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017).

43 Durchschnittliche Haushaltsgröße der Regelleistungsempfängerinnen und -empfänger nach dem AsylbLG (Stand 31.05.2018; Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales).

44 Die ordnungsrechtliche Aufgabe der Unterbringung in Notunterkünfte dient dem Schutz vor Selbstgefährdung des Lebens bzw. der Gesundheit der wohnungslosen Personen. In Berlin liegt die Zuständigkeit für Ordnungsaufgaben bei Wohnungslosigkeit bei den Bezirksämtern, soweit kei-ne Zuständigkeit für Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie Ausländerinnen und Ausländer beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) besteht. §§ 67ff SGB XII regelt die Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, die auch Hilfen zur Erhaltung und Be-schaffung einer Wohnung umfassen können.

Kommunal bzw. ordnungsrechtlich Untergebrachte

Mit Stichtag 31.12.2017 waren 36.905 wohnungslose Personen bzw. 20.576 wohnungslose Haushalte in Berlin kommunal bzw. ordnungsrechtlich[45] untergebracht[46]:

- 13.876 wohnungslose Haushalte in vertragsfreien Einrichtungen der Bezirke oder Unterkünfte des Landesamtes für Flüchtlinge (LAF) nach dem AsylG
- 1.315 wohnungslose Haushalte in bezirkseigenen bzw. bilateralen Bezirk/Anbieter bzw. vom Bezirk angemieteten Wohnungen
- 5.385 wohnungslose Haushalte, die in Pensionen, Hostels etc. untergebracht waren
- Deutlicher Anstieg in den letzten Jahren

Die Anzahl der kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen in Berlin ist in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen; so stieg die Zahl zwischen 2014 und 2017 um 27.290 Personen an (vgl. Tabelle 63). Der starke Anstieg der Anzahl der kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen kann vor allem auf die Gruppe von Geflüchteten zurückgeführt werden.[47]

	2014	2015	2016	2017
Personen	9.615	16.696	30.718	36.905
Haushalte	-	10.655	18.045	20.576

Tabelle 63: Kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachte Wohnungslose in Berlin 2014-2017
Quelle: Drucksache 18/15 330

Staatsangehörigkeit

Ende 2017 waren rund 68 % der untergebrachten Wohnungslosen Staatsangehörige von Drittstaaten, etwa 8 % besaßen EU-Staatsbürgerschaft und rund 24 % hatten die deutsche Staatsbürgerschaft.[48]

Überwiegender Teil der wohnungslosen Haushalte sind Einpersonenhaushalte

Der Großteil (rund 72 %) der untergebrachten wohnungslosen Haushalte waren Einpersonenhaushalte, rund 9 % waren Alleinerziehende und weitere rund 16 % waren Paare mit einem oder mehreren Kindern, Zweipersonenhaushalte ohne Kinder machten rund 3 % und der Anteil von sonstigen Mehrpersonenhaushalten machte weniger als 1 % aus. Rund 25 % der untergebrachten wohnungslosen Haushalte waren somit Familienhaushalte mit Kindern.[49]

Über die Hälfte bereits seit über einem Jahr untergebracht

Rund 57 % der untergebrachten wohnungslosen Haushalte zum Stichtag 31.12.2017 befanden sich bereits ein Jahr oder länger in kommunalen bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen. Rund 22 % der Haushalte waren zum Stichtag 31.12.2017 zwischen 7 Monaten und unter einem Jahr in kommunalen bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen und für 21 % betrug die Unterbringungsdauer zum damaligen Erhebungszeitpunt weniger als sieben Monate.[50]

Hilfe zur Überwindung besonderer sozialerSchwierigkeiten gem. § 67 ff SGB XII

Weiterhin erhielten zum Stichtag 31.12.2017 4.017 Personen Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gem. § 67 ff. SGB XII. [51] Bei den Leistungstypen nach §§

45 Drucksache 18/15 330

46 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf bezirklichen Angaben

47 Drucksache 18/12 730

48 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation); Hinweis: Aufgrund der unterschiedlich vorgenommenen Erfassung der Staatsangehörigkeit nach Haushalten oder Personen in den einzelnen Bezirken, sind die Werte nur als grobe Tendenz zu verwenden.

49 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

50 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation) basie-rend auf sieben bezirklichen Angaben zum Stichtag 31.12.2017.

53 OPEN/ProSoz

67 ff. SGB XII handelt es sich aus Sicht des Landes Berlin nicht um Unterkünfte, sondern um Einrichtungen oder Dienste. Dabei müssen besondere soziale Schwierigkeiten im Sinne der sozialhilferechtlichen Anspruchsvoraussetzungen vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass in den meisten Fällen Wohnraumerlangung und –erhalt die zentralen Leistungen sind.[52]

Leistungstyp	Leistungsberechtigte, die Maßnahme beendet haben
Wohnungserhalt und Wohnungserlangung	913
Betreutes Einzelwohnen	2.686
Betreutes Gruppenwohnen	396
Übergangshaus	414
Kriseneinrichtung	206

Tabelle 64: Leistungsberechtigte Person, die Maßnahmen nach §§ 67 ff. SGB XII 2017 beendet haben
Anmerkung: Die Angaben beruhen auf den Angaben der Leistungserbringer im Rahmen des jährlichen Qualitätsberichtswesens und beziehen sich auf die beendeten Maßnahmen im Gesamtjahresverlauf aller vom Leistungserbringer im Rahmen der Wohnungslosenhilfe als Leistung nach §§ 67 ff. SGB XII unterstützten Personen. Die Erhebung ist nicht direkt mit den sozialhilferechtlichen Zahlfällen zum 31.12.2017 aus OPEN/ProSoz vergleichbar.
Quelle: Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Jahresbericht der Leistungserbringer 2017 (Gesamtjahresverlauf)

Leistungsberechtigte von Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII gelten als wohnungslos, wenn sie über keinen eigenen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen. Dies umfasst in der Regel Personen in Kriseneinrichtungen, in Übergangshäusern und in betreutem Gruppenwohnen (Untermietvertrag § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Personen in betreutem Einzelwohnen und Personen, die Leistungen zum Wohnungserhalt bzw. zur Wohnungserlangung erhalten, sind ebenfalls wohnungslos, wenn ein Untermietvertrag nach § 549 BGB oder kein eigener Mietvertrag vorliegt. Informationen über die Anzahl von Leistungsberechtigten mit bzw. ohne eigenen Mietvertrag liegen auf Grundlage der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Datenquellen nicht vor. Eine valide Darstellung der Anzahl aller wohnungslosen Personen in Maßnahmen nach §§ 67 ff. SGB XII ist daher nicht möglich.[53]

Aktuelle Bedarfe

Bei der Zuweisung von wohnungslosen Personen in Unterkünfte erfolgt keine Beschränkung auf Einrichtungen oder Unterkünfte in den jeweiligen Bezirken, wohnungslose Personen werden in Einrichtungen mit freien Kapazitäten im gesamten Stadtgebiet verteilt. In den Richtlinien der Regierungspolitik 2016-2021 ist festgeschrieben, die Angebote der Wohnungslosenhilfe in Abstimmung mit den Bezirken gesamtstädtisch zu steuern. Dazu soll eine zentrale gesamtstädtische Kapazitäten- und Belegungssteuerung eingeführt werden. In einem ersten Schritt hat die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen ein Rechenmodell zur Prognose der künftigen Unterbringungsbedarfe für wohnungslose Menschen mit und ohne Fluchthintergrund entwickelt.

Gemäß diesem Prognosemodell befinden sich aktuell (Stand September 2018) rund 39.000 Personen mit und ohne Fluchthintergrund in kommunal- bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen sowie in Unterbringungen des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin oder anderen zum Teil prekären Unterbringungsformen, obwohl eine Versorgung mit eigenem Wohnraum vorrangig erfolgen sollte. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 1,8 Personen pro Haushalt[54], lässt sich ein aktueller Nachfrageüberhang von

52 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

53 Drucksache 17/12 964; Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

54 gem. durchschnittliche Haushaltsgröße der kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen im Jahr 2017 (Drucksache 18/15 330)

rund 22.000 derzeit wohnungslosen Haushalten (mit und ohne Fluchthintergrund) nach preiswerten Wohnungen ableiten. In dieser Zahl enthalten sind wohnungslose Geflüchtete (vgl. Teilkapitel Geflüchtete), nicht enthalten sind hingegen wohnungslose Haushalte in Maßnahmen gem. § 67 ff SGB XII, da hierzu keine validen Daten zur Verfügung stehen.

Zukünftige Bedarfe

Auf Basis des Prognosemodells der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 2.200 zusätzliche wohnungslose Haushalte (mit und ohne Fluchthintergrund) als Nachfrager nach preiswerten Wohnungen auftreten.

Weitere Bedarfe

Wie am Anfang dieses Kapitels beschrieben, umfassen die hier dargestellten Zahlen zu den Wohnungslosen nur jene Personen, die den Bezirken bekannt sind, da sie kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebracht werden oder Leistungen gemäß § 67 ff SGB XII beziehen. Eine große Anzahl an Wohnungslosen, nämlich die Gruppe der Obdachlosen, also Personen, die auf der Straße leben, wird hingegen statistisch nicht erfasst. Die Schätzungen der Caritas und des Diakonischen Werks gehen von bis zu 11.000 Obdachlosen in Berlin aus.[55]Weiterhin ist zu beachten, dass Menschen, die bei Familienangehörigen, Freunden oder Bekannten eine vorübergehende Bleibe gefunden haben oder die in prekären Mitwohnverhältnissen leben, ebenfalls akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind, allerdings statistisch nicht erfasst werden. Erste Hinweise dazu könnten Indikatoren zur Erfassung von unzureichenden Wohnverhältnissen, wie. z.B. Überbelegung, liefern. Im Rahmen der EU-SILC-Haushaltsbefragung wird eine Überbelegungsquote erfasst, die als der Prozentsatz der Bevölkerung definiert ist, die in einem überfüllten Haushalt lebt. Die Ergebnisse der EU-SILC-Befragung stehen allerdings nur für Deutschland insgesamt zur Verfügung. Im Rahmen des Mikrozensus, der Zahlen für Berlin liefern könnte, werden Indikatoren zur Erfassung von Überbelegung oder anderen unzureichenden Wohnverhältnissen derzeit nicht abgefragt.

Von Wohnungslosigkeit durch Räumungsklagen oder Zwangsräumung bedroht

Wohnungsnotfälle umfassen laut BAG Wohnungslosenhilfe nicht nur Personen, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, sondern auch Personen, die unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind z.B. durch Räumungsklagen oder Zwangsräumung.[56]

Bei einer Zwangsräumung müssen Mieterinnen und Mieter aufgrund einer Räumungsklage aus der Wohnung ausziehen. Wenn der Klage vor Gericht stattgegeben wird, ergehen ein Räumungsurteil und der Räumungstitel. Mit diesem Räumungstitel können Vermieterinnen und Vermieter eine Zwangsräumung von der Gerichtsvollzieherin bzw. vom Gerichtsvollzieher beauftragen. Die Amtsgerichte unterliegen bei Erlass von Räumungstiteln keiner verpflichtenden Mitteilungspflicht gegenüber den Bezirksämtern. Zahlen über die Gesamtzahl der Räumungsklagen liegen für Berlin somit nicht vor. Ausgenommen sind Räumungsklagen wegen Mietrückständen[57], diese melden die Gerichte als sogenannte MiZis (Mitteilungen in Zivilrechtsverfahren) und nachfolgend ebenso die Terminfestsetzungen zur Zwangsvollstreckung (Räumungsmitteilungen) an die bezirklichen Sozialen Wohnhilfen bzw. das Jobcenter, je nachdem welche Stelle im jeweiligen Amtsgerichtsbezirk für die Entgegennahme zuständig ist. Nicht alle Räumungsklagen enden mit einer Zwangsvollstreckung. Zum Teil verlassen Mieterinnen und Mieter auch im Laufe des Zwangsräumungsprozesses – also noch vor der eigentlichen Zwangsräumung – die Wohnung.[58]

55 Schätzungen der Caritas und des Diakonischen Werks in Berliner Stadtmission (2018)

56 BAG W o.J., S. 1f

57 § 543 Abs. 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB

58 Berner et al. 2015, S. 7ff

Räumungsklagen wegen Mietrückständen

2017 wurden in Berlin 4.068 Räumungsklagen wegen Mietrückständen und 3.362 Terminfestsetzungen zur Zwangsvollstreckung gemeldet.[59] Diese Zahlen sind mit Einschränkungen zu betrachten, da für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf keine aktuellen statistischen Informationen zu Räumungsklagen vorliegen. In Marzahn-Hellersdorf wurden in den Jahren 2013 bis 2015 rund 560 bis 720 Räumungsmitteilungen gemeldet; das entsprach in etwa 13 % aller Räumungsmitteilungen in Berlin. Für einen zeitlichen Vergleich der Entwicklung der Räumungsmitteilungen in Berlin wurde Marzahn-Hellersdorf aufgrund der fehlenden aktuellen Zahlen auch für die vorangegangenen Jahre herausgerechnet (vgl. Tabelle 65). Mit dieser Einschränkung lässt sich festhalten, dass seit 2013 ein kontinuierliches Absinken der Räumungsmitteilungen zu beobachten ist. Im Jahr 2013 wurden in Berlin (ohne Marzahn-Hellersdorf) noch 4.907 Räumungsmitteilungen gemeldet. Bis 2017 ist die Zahl somit um 1.545 Mitteilungen bzw. 31 % zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum sank die Anzahl der Räumungsklagen sogar um 3.109 bzw. 43 %.

Bezogen auf die Haushalte in Berlin (ohne Marzahn-Hellersdorf) wurden 2017 zwei Räumungsmitteilungen je 1.000 Haushalte gemeldet. Mit anderen Worten, 2017 waren zwei von 1.000 Haushalten in Berlin unmittelbar von Wohnungslosigkeit aufgrund von Räumungen bedroht. Zum Vergleich, 2013 waren es drei von 1.000 Haushalten.

	2013	2014	2015	2016	2017
Berlin*	**5.631**	**5.493**	**4.587**	**3.360**	**3.362**
Mitte	750	671	606	563	470
Friedrichshain-Kreuzberg	402	342	343	278	314
Pankow	348	343	371	293	249
Charlottenburg-Wilmersdorf	481	450	364	381	397
Spandau	560	568	408	399	439
Steglitz-Zehlendorf	237	249	168	131	145
Tempelhof-Schöneberg	362	399	329	293	288
Neukölln	647	666	350	242	339
Treptow-Köpenick	287	273	293	257	175
Marzahn-Hellersdorf*	724	720	555	-	-
Lichtenberg	356	392	354	217	239
Reinickendorf	477	420	446	306	307

Tabelle 65: Räumungsmitteilungen in Berlin und den Berliner Bezirken 2013-2017
Anmerkung: * Für Marzahn-Hellersdorf liegen für die Jahre 2016 und 2017 keine statistischen Informationen vor.
Quelle: Drucksache 18/15 969; Drucksache 17/18 452; Zu beachten ist, dass von den Bezirken nur die Fälle erfasst werden, die diesen bekannt gegeben wurden und entsprechend erfasst wurden. Zwischen den Bezirksämtern und den jeweiligen Jobcentern bestehen in der Regel Kooperationsvereinbarungen, diese können auch den Umgang mit Mitteilungen über Räumungsmitteilungen und Räumungsklagen umfassen.

Vier von 1.000 Haushalten in Spandau sind potenziell von Wohnungslosigkeit bedroht

Eine Aufschlüsselung der Räumungsklagen nach den Berliner Bezirken für das Jahr 2017 zeigt eine ungleiche räumliche Verteilung (vgl. Tabelle 65). Während 2017 in Steglitz-Zehlendorf 145 Räumungsmitteilungen eingereicht wurden, waren es in Mitte 470. Zur besseren Vergleichbarkeit müssen diese Zahlen ins Verhältnis mit der Anzahl der Haushalte in den Bezirken gesetzt werden. Bezogen auf die Haushalte wurden in Spandau mit vier Räumungsmitteilungen auf 1.000 Haushalte die meisten Fälle gemeldet, damit waren vier von 1.000 Haushalten in Spandau potenziell von Wohnungslosigkeit aufgrund von Räumungen bedroht. Spandau zählt zwar zu den preiswerten Wohnlagen innerhalb Berlins, allerdings

59 Drucksache 18/15 969; Zu beachten ist, dass von den Bezirken nur die Fälle erfasst werden, die diesen bekannt gegeben wurden und entsprechend erfasst wurden. Zwischen den Bezirksämtern und den jeweiligen Jobcentern bestehen in der Regel Kooperationsvereinbarungen, diese können auch den Umgang mit Mitteilungen über Räumungsmitteilungen und Räumungsklagen umfassen.

lebt im Bezirk auch ein hoher Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen und gemäß Auswertungen der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2014 weisen Haushalte in Spandau die höchste Mietbelastung im Bezirksvergleich auf. In Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick wurden hingegen jeweils nur eine Räumungsmitteilung je 1.000 Haushalte gemeldet. Die übrigen Bezirke entsprachen mit zwei Räumungsmitteilungen je 1.000 Haushalte im Jahr 2017 dem Berliner Durchschnitt.

Zahlen zu Räumungsaufträgen an Gerichtsvollzieherinnen und vollzieher sind seit 2014 über die Statistik über die Geschäftstätigkeit der Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher verfügbar.[60] 2017 wurden insgesamt 5.143 Räumungsaufträge registriert, wobei 2.410 Räumungen nach dem Berliner Modell und 2.733 sonstige Räumungen veranlasst wurden. Im Zeitraum 2014 bis 2017 bewegte sich die Anzahl der Räumungsaufträge zwischen rund 6.900 und 5.100.[61] Zu beachten ist, dass diese Zahlen auch Räumungen von Gewerbeeinheiten bzw. Räumungen mit anderen Sachverhalten als Mietrückstände umfassen. Ein direkter Vergleich der Räumungsmitteilungen und der Räumungsaufträge ist daher nicht zulässig.

Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme

Wenn Mieterinnen und Mieter aufgrund einer Räumungsklage basierend auf Mietrückständen aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, können sie einen Antrag auf Mietschulden- und Energieübernahmen bei der Sozialen Wohnhilfe des Bezirksamtes oder beim Jobcenter stellen. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 6.484 Anträge auf Miet- und/oder Energieschuldenübernahme gestellt, davon wurden 3.076 bzw. 47 % bewilligt. Im zeitlichen Verlauf ist seit 2015 ein Absinken der Bewilligungsquote zu beobachten (vgl. Tabelle 66).

	2013	2014	2015	2016	2017
Anträge auf Miet- und/oder Energieschuldenübernahme/ Jobcenter	10.065	8.280	7.083	6.607	6.484
davon bewilligt	5.114	4.567	4.191	3.704	3.076
Bewilligungsquote	51 %	55 %	59 %	56 %	47 %

Tabelle 66: Anzahl der Anträge auf Mietschuldenübernahme und Anzahl der Übernahmefälle in Berlin 2013-2017
Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation); Bewilligungsquote eigene Berechnung

Fazit

Gemäß Prognosemodell der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales befanden sich mit Stand September 2018 rund wohnungslose 39.000 Personen mit und ohne Fluchthintergrund in kommunal- bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen sowie in Unterbringungen des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin oder anderen zum Teil prekären Unterbringungsformen. Daraus lässt sich ein aktueller Nachfrageüberhang von rund 22.000 wohnungslosen Haushalten (mit und ohne Fluchthintergrund) nach preiswerten Wohnungen ableiten. Bei einer Extrapolation der im Prognosemodell dargestellten Entwicklung werden bis 2025 jährlich im Durchschnitt rund 2.200 wohnungslose Haushalte zusätzlich als Nachfrager nach preiswerten Wohnungen auftreten.

60 Drucksache 17/13 935

61 Drucksache 17/18 452; Drucksache 18 /15 969

3.3 Exkurs: Geschütztes Marktsegment

Als ein wohnungspolitisches Instrument um Menschen in prekären Lebensverhältnissen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern gilt das sogenannte „Geschützte Marktsegment“ (GM). Auf der Basis eines Kooperationsvertrages zwischen Wohnungsgesellschaften, den Bezirksämtern und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales soll eine bestimmte Anzahl an Wohnungen für Wohnungslose bzw. für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen vorgehalten werden.

A- Und B-Berechtigte

Bei der Zielgruppe wird zwischen sogenannten A- und B-Berechtigten differenziert. ABerechtigte sind gemäß Vertrag über das „Geschützte Marktsegment“ Personen, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind (z.B. von Räumung Bedrohte, Haftentlassene, Bewohnerinnen von Frauenhäusern) und bei denen es Obdachlosigkeit zu vermeiden gilt. BBerechtigte sind Personen, die bereits wohnungslos sind und nach den Vorschriften des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) in Einrichtungen untergebracht sind, beziehungsweise einen Unterbringungsanspruch haben.

Deutlicher Anstieg der Vermittlungsberechtigten

Es ist erkennbar, dass die Gesamtzahl der Haushalte mit Berechtigung zum „Geschützten Marktsegment“ seit 2011 – parallel zur wachsenden Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt und zu den ansteigenden Zahlen der untergebrachten Wohnungslosen – angewachsen ist (vgl. Tabelle 67). Im Januar 2017 betrug die Anzahl der vermittlungsberechtigten Haushalte 2.060. Im Vergleich mit Januar 2011 bedeutet dies einen Anstieg um 941 Haushalte bzw. um 84 %.[62] Differenziert nach Haushaltsgröße waren im Januar 2017 etwa 66 % der Vermittlungsberechtigten Einpersonenhaushalte und 34 % Mehrpersonenhaushalte.[63]

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vermittlungsberechtigte Haushalte	1.119	1.328	1.530	1.907	1.717	1.977	2.060

Tabelle 67: Vermittlungsberechtigte Haushalte 2011 bis 2017 (jeweils im Januar)
Quelle: Drucksache 18/10 393

Die vermittlungsberechtigten Haushalte auf Gesamtberliner Ebene verteilten sich im Januar 2017 ungefähr jeweils zur Hälfte nach A- und B-Berechtigten (vgl. Tabelle 68). In den einzelnen Bezirken gab es hinsichtlich der beiden Berechtigungsgruppen allerdings wesentliche Unterschiede. In Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Spandau machten die A- Berechtigten, also Haushalte, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht waren, jeweils mehr als 70 % aller vermittlungsberechtigten Haushalte aus. Eine andere Situation findet man in Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf vor, wo jeweils mehr als die Hälfte der vermittlungsberechtigten Haushalte in die Kategorie der B-Berechtigten fielen und bereits wohnungslos waren.

62 Drucksache 18/10 393

63 Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

	gesamt	davon A-Berechtigte		davon B-Berechtigte	
		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Charlottenburg-Wilmersdorf	190	151	79%	39	21%
Friedrichshain-Kreuzberg	213	91	43%	122	57%
Lichtenberg	124	94	76%	30	24%
Marzahn-Hellersdorf	177	65	37%	112	63%
Mitte	220	148	67%	72	33%
Neukölln	447	95	21%	352	79%
Pankow	83	75	90%	8	10%
Reinickendorf	89	53	60%	36	40%
Spandau	38	27	71%	11	29%
Steglitz-Zehlendorf	25	12	48%	13	52%
Tempelhof-Schöneberg	240	147	61%	93	39%
Treptow-Köpenick	168	53	32%	115	68%
Hestia e.V. (Frauenhäuser)	46	46	100%	0	0%
Berlin gesamt	2.060	1.057	51%	1.003	49%

Tabelle 68: Vermittlungsberechtigte Haushalte nach A- und B-Berechtigen und nach Bezirke Januar 2017 (inkl. Hestia e.V.)
Quelle: Drucksache 18/10 393

Zielkontingent von 1.377 Wohnungen

Im Jahr 2017 betrug das bereit zu stellende Kontingent an Wohnungen 1.377 Wohnungen.[64] Differenziert nach Wohnungsgröße sollte das Kontingent der Einzimmerwohnungen 1.114 (81 %) und das der Mehrzimmerwohnungen 263 (19 %) umfassen.[65] An anrechenbaren Wohnungsangeboten[66] gab es 2017 insgesamt 1.228, wobei 673 (55 %) auf Einzimmerwohnungen und 555 (45 %) auf Mehrzimmerwohnungen entfielen.[67] Hinsichtlich der Verteilung der angebotenen Wohnungen auf Ein- und Mehrzimmerwohnungen besteht somit gegenüber der Sollquote, und auch gegenüber der Nachfrage durch vermittlungsberechtigte Einpersonenhaushalte, eine erhebliche Diskrepanz. Die Auswertungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Berlin seit 2001 zeigt, dass die Zahlen der vermittelten Wohnungen ausnahmslos hinter den vereinbarten Zielsetzungen zurückbleiben. Seit 2012 konnte eine Stabilisierung des Niveaus mit einer Erfüllungsquote (Anteil der vermittelten Wohnungen an vereinbartem Kontingent)[68] von über 80% verzeichnet werden. 2016 konnte mit 1.304 vermittelten Wohnungen und einer Erfüllungsquote von 95 % der bisherige Höchststand erreicht werden. 2017 lag der Vermittlungsstand im „Geschützten Marktsegment“ bei 1.178 vermittelten Wohnungsabschlüssen. Das entspricht 86 % des vereinbarten Wohnungskontingents der Wohnungsunternehmen (1.377).[69] Die meisten Mietabschlüsse (198) entfielen 2017 auf den Bezirk Lichtenberg, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (143). Die geringste Anzahl an vermittelten Wohnungsabschlüssen wurde in Steglitz-Zehlendorf (23) und Charlottenburg-Wilmersdorf (46) registriert.[70]

64 Drucksache 18/16 524

65 Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

66 Da Wohnungen zum Teil aus Gründen nicht vermietet werden können, die nicht von der Woh-nungswirtschaft zu verantworten sind, ergibt sich eine Diskrepanz zwischen dem anrechenbaren Kontingent von 1.228 Wohnungen und der Anzahl der vermittelten Wohnungen (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018, persönliche Kommunikation)

67 Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

68 Die Definition der Erfüllungsquote unterscheidet sich von den Auswertungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, dort wird der Grad der Erfüllung durch das Verhältnis anrechenbare Wohnungsangebote und vereinbartes Kontingent dargestellt.

69 Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018): Geschütztes Marktsegment. Fortlaufender Vermittlungsstand.

70 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

Nachfrage übersteigt derzeitiges Angebot

In den Jahren 2011 bis 2017 ist die Anzahl der Haushalte mit Berechtigung zum „Geschützten Marktsegment“ um 84 % angestiegen. Die Anzahl der Haushalte, die aus dem „Geschützten Marktsegment“ mit Wohnraum versorgt wurden, ist im gleichen Zeitraum hingegen lediglich um 15 % angestiegen. Stellt man für das Jahr 2017 die Zahlen der vermittlungsberechtigten Haushalte (2.060) den vermittelten Wohnungen (1.178) gegenüber, ist zu erkennen, dass es 2017 ein Defizit von 882 Wohnungen gab. Die Nachfrage nach Wohnungen für Wohnungslose bzw. für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen kann derzeit somit nicht gedeckt werden. Auch im Falle einer hundertprozentigen Erfüllungsquote wäre das im Rahmen des „Geschützten Wohnungsangebotes“ festgelegte Kontingent zu gering für die verzeichnete Nachfrage.

Zu beachten ist weiterhin, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnungen für Wohnungsnotfälle nicht mit der Anzahl der vermittlungsberechtigten Haushalte gleichzusetzen ist, sondern vielmehr durch die Anzahl der gestellten Anträge, denen ein Zugang zum „Geschützten Marktsegment“ eröffnet wird, abgebildet wird. Als Voraussetzung zur Vermittlung einer Wohnung im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“ wird eine „sozialpädagogische Prognose“ zum zukünftigen nachhaltigen Wohnungserhalt durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Bewerberinnen und Bewerber zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind.

Erhöhung auf jährlich 2.500 Wohnungen gem. Regierungsrichtlinie

Laut aktueller Regierungsrichtlinie soll das Wohnungskontingent im „Geschützten Marktsegment“ auf jährlich 2.500 Wohnungen erhöht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen vermehrt private Vermieter gewonnen werden. Allerdings ist bei der privaten Wohnungswirtschaft eine große Zurückhaltung erkennbar[71], was die Frage aufwirft, ob diese Zielsetzung tatsächlich erreicht werden kann.

3.4 Nachfrager nach barrierefreiem oder -armem Wohnraum

Nachfrager

Barrierefreie oder -arme Wohnungen sind insbesondere für Personen mit Bewegungseinschränkungen und für körperlich behinderte Menschen sowie für Menschen mit sensorischer Beeinträchtigung von Bedeutung. Aber auch für Familien mit (kleinen) Kindern wird der Alltag leichter, wenn der Zugang zur Wohnung und die Wohnung selbst wenige oder keine Barrieren aufweisen. Die Nachfrager nach barrierefreiem oder armem Wohnraum sind also vielfältig. Für die Quantifizierung der Nachfrage werden nachfolgend Personen mit Mobilitätseinschränkungen - als Nachfrager nach barrierefreiem oder -armem Wohnraum in den Fokus gestellt.

Schwerbehindertenstatistik

Ein erster Anhaltspunkt für die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum ist die Anzahl der Menschen mit Schwerbehinderung. Laut Statistik des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Berlin gab es im September 2018 in Berlin 415.169 schwerbehinderte Menschen. 24.733 Personen hatten einen Schwerbehindertenausweis mit dem Markenzeichen außergewöhnlicher Gehbehinderung (aG). Diese Gruppe kann als Näherungswert für die Anzahl der Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer in Berlin herangezogen werden. Die Statistik der schwerbehinderten Menschen lässt allerdings keine Differenzierung hinsichtlich der ambulanten oder stationären Pflegeversorgung zu. Da Personen in stationären Einrichtungen nicht auf dem freien Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten, wäre für die Quantifizierung der Nachfrage eine Bereinigung notwendig. Vor diesem Hintergrund muss für die Bestimmung der Personen mit Mobilitätseinschränkungen als Nachfrager nach barrierefreiem Wohnraum auf andere Daten und Schätzungen zurückgegriffen werden.

71 Drucksache 17/14 730; Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

Schätzung geht von rund 477.000 Seniorenhaushalten in Berlin aus, die weitgehend barrierefreien Wohnraum nachfragen

Vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und der Wüstenrot Stiftung liegen Erhebungen zu der Nachfrage von Senioren nach weitgehend barrierefreien Wohnungen vor. Die Zahlen stützten sich auf Ergebnisse einer Repräsentativbefragung in Seniorenhaushalten (65+).[72] Gemäß KDA-Befragung sind rund 23 % der Bewohnerinnen und Bewohner in Seniorenhaushalten in der Mobilität eingeschränkt und fragen daher weitgehend barrierefreien Wohnraum nach. Für Berlin ergibt sich für 2017 bei rund 477.000 Seniorenhaushalten[73] eine Nachfrage nach weitgehend barrierefreien Wohnraum durch 110.000 Seniorenhaushalte, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Schätzung der Anzahl jüngerer Personen mit Mobilitätseinschränkungen

Weiterhin sind auch jüngere Personen von Bewegungseinschränkungen betroffen und daher auf barrierefreien Wohnraum angewiesen. Die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ gibt Hinweise, wie hoch der Anteil der Personen ist, die differenziert nach Alter und Geschlecht durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind. Legt man die in der Studie Anteile[74] auf die Einwohner gemäß Melderegister in Berlin, ergibt sich eine Anzahl von rund 118.000 Personen unter 65 Jahren mit Mobilitätseinschränkungen, das entspricht rund 4 % aller unter 65-Jährigen in Berlin. Unter der Annahme, dass diese Personengruppe barrierefreien Wohnraum nachfragt, ergibt sich bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8[75] daraus eine Nachfrage von rund 65.400 Haushalten – zusätzlich zu der Nachfrage von Seniorenhaushalten.

1.831 WBS-Inhabende in der Berechtigungsgruppe „Schwerbehinderte“

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen im Segment der Sozialwohnungen kann über die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine mit anerkanntem besonderem Wohnbedarf abgeschätzt werden. Mit Stichtag 31.12.2017 gab es in Berlin 1.831 WBS-Inhabende in der Berechtigungsgruppe „Schwerbehinderte“[76], bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnberechtigungsscheininhabenden machte die Berechtigungsgruppe 4 % aus.

Bestand an barrierefreiem oder -armem Wohnraum

Eine Erfassung des Bestandes an barrierefreiem oder -armem Wohnraum ist zunächst einmal wegen der Begrifflichkeiten schwierig. Lediglich die Begriffe „barrierefrei“ und „rollstuhlgerecht“ werden in der DIN 18040 in Bezug auf den Wohnungsbau definiert. Übrige Begriffe, wie etwa „barrierearm“, „seniorengerecht“ oder „altersgerecht“ sind keine Rechtsbegriffe und sind demnach nicht an bestimmte Ausstattungsmerkmale einer Wohnung gekoppelt. In Berlin gibt es aktuell keine amtliche Statistik zum barrierefreien Wohnungsbestand.[77] Zukünftig sollen durch die Ergebnisse des Zusatzprogramms zur Wohnsituation im Mikrozensus, das 2018 erstmals Merkmale zur Barrierefreiheit bewohnter Gebäude und Wohnungen erhebt, Informationen zum Bestand an barrierefreien Wohnungen vorliegen. Zum Zeitpunkt der Berichtslegung liegen noch keine Ergebnisse des Mikrozensus 2018 vor, für die nachfolgenden Ausführungen muss daher auf Daten für Teilausschnitte bzw. Schätzungen für den Wohnungsbestand insgesamt zurückgegriffen werden. Von den 103.400 Berliner Sozialmietwohnungen waren mit Stand 30.09.2018 gemäß Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter 1.134 Wohnungen mit der Zweckbestimmung Rollstuhlbenutzerin bzw. -benutzer. Bei diesen Wohnungen ist davon auszugehen, dass sie barrierefrei sind. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften teilten mit, dass sich mit Stand 2018 633 Rollstuhlbenutzer-Wohnungen im Bestand befanden.[78]

72 Auf die Ergebnisse der KDA-Befragung werden auch in Studien des BMVBS (2011) „Wohnen im Alter“ und des BBSR (2014) „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ zurückgegrif-fen. Die bundesweit ermittelten Ergebnisse wurden auf die einzelnen Bundesländer übertragen.

73 Haushalte mit Haushaltsvorstand 65+ gemäß Mikrozensus 2017

74 Nobis & Kuhnimhof (2018, S. 99)

75 gemäß Mikrozensus 2017

76 Personen mit nachgewiesener Schwerbehinderung (Grad der Behinderung von 50 und darüber), die in Wohnverhältnissen leben, die aufgrund der anerkannten Leiden objektiv ungeeignet sind.

77 Drucksache 18/16 623

78 Drucksache 18 /16 623

Ferner stehen Daten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zu den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen zur Verfügung. 2017 gab es nach Angaben der Mitgliedsunternehmen in den BBU-Wohnungsbeständen im Land Berlin 30.717 barrierearme Wohnungen, 2.635 barrierefreie Wohnungen und 628 rollstuhlgerechte Wohnungen (mit Merkmal R)[79]. Barrierearme Wohnungen umfassen damit rund 4 % des gesamten Wohnungsbestandes des BBU, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen machen hingegen jeweils weniger als 1 % des gesamten Wohnungsbestandes des BBU aus.

Schätzung: Rund 69.000 weitgehend barrierefreie Wohnungen in Berlin

Für eine Einschätzung hinsichtlich der Barrierefreiheit im Wohnungsbestand insgesamt liefert die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) und der Wüstenrot Stiftung veröffentlichte Publikation „Wohnatlas“ aus dem Jahr 2014 Zahlen zum Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen. Nach Auswertungen des KDA leben etwa 5 % der Seniorenhaushalte in weitgehend barrierefreien Wohnungen[80]. Weiterhin wurde gemäß Schätzungen des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes angenommen, dass weitere 3 % des Wohnungsbestandes[81], der nicht von Seniorinnen und Senioren bewohnt wird, weitgehend barrierefrei sind.[82] In Berlin gab es mit Stand 2017 demnach 24.000 weitgehend barrierefreie Wohnungen mit Seniorenhaushalten und 45.000 barrierefreie Wohnungen mit Haushalten, die nicht von Seniorinnen und Senioren bewohnt werden. In Summe ergibt dies 69.000 weitgehend barrierefreie Wohnungen in Berlin.

Für einen gewissen Anteil an Wohnungen in Neubauten ist eine barrierefreie Ausstattung nach § 50 BauO Bln inzwischen vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und einer Pflicht zur Herstellung von Aufzügen nach § 39 Abs. 4 Satz 1 BauO Bln muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Dies gilt zunächst für alle bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 62, § 63 oder § 64 BauO Bln, die bis zum 31.12.2019 angezeigt oder beantragt werden. Bei allen ab dem 01.01.2020 angezeigten oder beantragten bauaufsichtlichen Verfahren muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein. Langfristig wird sich somit der Anteil von barrierefreien Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt erhöhen. Weiterhin ist dem Förderreport der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 2017 zu entnehmen, dass im Jahr 2017 für rund 2.000 Vorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohnungen im Bestand ein Zuschuss genehmigt wurde.[83]

Aktuelle und zukünftige Bedarfe

Die unvollständige Datengrundlage bei der Erfassung der Nachfrage sowie des Bestandes macht eine Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs schwierig.

Aktuelle Versorgungslücke von rund 57.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen

Basierend auf den Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe ergibt sich für Berlin im Jahr 2017 bei der Gegenüberstellung von Nachfrage (110.000) und einem Angebot (69.000) ein Bedarf von zusätzlichen 41.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren.[84] Hinzu kommen noch weitere 65.400 Haushalte, die unter

80 Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

80 d.h. es sind nicht mehr als drei Stufen beim Zugang zur Wohnung, keine Treppen in der Wohnung, ausreichende Türbreiten, ausreichende Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie eine bo-dengleiche Dusche vorhanden.

81 Die Schätzungen über das gesamte barrierefreie Wohnungsangebot in Deutschland variieren zwischen 1 % und 3 %. Im „Wohnatlas“ wurden die höchsten Schätzungen von 3 % des Zentral-verbandes des Deutschen Baugewerbes zugrunde gelegt. Der Anteil dürfte eher etwas geringer sein, da der Anteil der barrierefreien Wohnungen von Seniorenhaushalten darin enthalten ist. Er wurde dennoch zugrunde gelegt, um die Gesamtzahl der barrierefreien Wohneinheiten in den Ländern einschätzen zu können (Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe 2014, S. 20).

82 Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014, S.19ff)

83 KfW (2017, S. 32)

84 Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014); Drucksache 17/14 269

65 Jahren und ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Insgesamt ist somit von einer aktuellen Versorgungslücke von rund 106.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen in Berlin aus zugehen. Dieser Bedarf wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.[85] Weiterhin ist von einer Versorgungslücke im Segment der rollstuhlgerechten Wohnungen auszugehen, allerdings ist hier eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage aufgrund fehlender Daten, insbesondere für private Vermieter, nicht möglich.

Zunahme der Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels zu erwarten

Aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen in Berlin ist zukünftig mit einer Zunahme der Nachfrage im barrierefreien bzw. -armen Segment zu rechnen. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für Berlin aus dem Januar 2016 geht für 2025 von 771.000 Personen in der Altersgruppe der über 65-Jährigen aus. Im Vergleich zu 2017 entspricht das einem Zuwachs um rund 62.000 Personen in dieser Altersgruppe. Nicht jeder Seniorenhaushalt wird dabei auf eine barrierefreie oder barrierearme Wohnung angewiesen sein. Von einer unmittelbareren Nachfrage ist allerdings bei der Personengruppe der über 65-Jährigen mit Bewegungseinschränkungen auszugehen. Aufgrund fehlender amtlicher Statistiken muss für die Ableitung der über 65-Jährigen mit Bewegungseinschränkungen im Jahr 2025 auf verschiedene Annahmen zurückgegriffen werden. Personen, die gar nicht auf dem freien Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten, sondern in Pflegeeinrichtungen untergebracht sind, müssen von der Nachfragegruppe abgezogen werden. Gemäß der Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen für Deutschland leben rund 4 % der über 65Jährigen in Alters- oder Pflegeheimen.[86] Nach Validierung mit der Pflegestatistik 2017 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wird für Berlin dieser Anteil übernommen. Der Anteil der Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen außerhalb von stationären Pflegeeinrichtungen kann auf Basis der KDA-Befragung mit 23 % beziffert werden. Unter der Annahme, dass etwa 35 % dieser Personen gemeinsam mit einem bewegungseingeschränkten Partner in einer Wohnung leben[87], ergibt sich im Jahr 2025 eine zusätzliche Nachfrage nach rund 9.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen für Personen über 65 Jahren, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Nachfrage jüngerer Personen mit Mobilitätseinschränkungen wächst um rund 1.000 bis 2025

Hinsichtlich der Nachfrage jüngerer Personen nach barrierefreien Wohnungen wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Anteil von rund 4 % mobilitätseingeschränkten Personen in der Altersgruppe der unter 65-Jährigen bis 2025 konstant bleibt. Gemäß Bevölkerungsprognose Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für Berlin aus dem Januar 2016 wird die Zahl der unter 65-Jährigen bis 2025 im Vergleich zu 2017 um rund 29.000 Personen anwachsen. Basierend darauf ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Mehrbedarf von rund 1.000 barrierefreien Wohnungen.

Fazit

Für das Jahr 2017 ist für das Land Berlin von einer Versorgungslücke an weitgehend barrierefreien Wohnraum von rund 106.000 Wohnungen auszugehen. Bis 2025 ergibt sich durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg ein zusätzlicher Bedarf an rund 10.000 Wohnungen, im Durchschnitt bedeutet dies eine zusätzliche jährliche Nachfrage nach weitgehen barrierefreien Wohnungen von rund 1.000 bis 2025.

85 Beyer & Lang (2013)

86 BFW (2007)

87 Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend dem gewichteten Durchschnitt von Senioren in Partnerschaft unter Berücksichtigung der Ehepartner und der nichtehelichen Gemeinschaften ge-mäß Prognos (2014, S. 25)

3.5 Studierende

Berlin besitzt als Studienstandort sowohl national als auch international große Anziehungskraft. Im Wintersemester 2017/2018 waren laut Hochschulstatistik des Bundesamtes für Statistik rund 187.900 Studierende an den Berliner Universitäten und Fachhochschulen immatrikuliert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Studierenden um rund 7.700 Personen bzw. +4 % angestiegen.[88] Vorläufige Zahlen für das Wintersemester 2018/2019 gehen von etwa 191.000 Studierenden aus, das würde einen erneuten Anstieg der Studierendenzahl bedeuten.[89]

Wohnsituation

Hinweise auf die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Berlin gibt die Sozialerhebung, welche im Dreijahresrhythmus vom Deutsche Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) für das Studierendenwerk durchgeführt wird. Die derzeit aktuellsten Daten liefert die 21. Sozialerhebung aus dem Sommersemester 2016.

Berliner Studierende wohnen seltener im Studierendenwohnheim als im Bundesdurchschnitt

Laut Sozialerhebung 2016 wohnten etwa 46 % der Studierenden in Berlin alleine (20 %) oder gemeinsam mit ihrer Partnerin bzw. ihrem Partner (26 %) in einer eigenen Wohnung. Beinahe ein Drittel aller Studierenden (32 %) lebte in einer Wohngemeinschaft, weitere 18 % bei den Eltern oder anderen Verwandten. Mit einem Anteil von knapp 6 % wohnten Berliner Studierende deutlich seltener als im Bundesdurchschnitt (12 %) in einem Studierendenwohnheim. Als Gründe für das Wohnheim als gegenwärtige Wohnsituation werden Nähe zur Hochschule und günstige Mieten überdurchschnittlich häufig genannt. Der übrige Anteil von 1 % umfasst zur Untermiete Wohnende. Im Vergleich zu früheren Auswertungen zeigt sich, dass Studierende in Berlin seltener allein oder mit ihrer Partnerin bzw. ihrem Partner oder ihren Kindern in einer Wohnung leben (-5 Prozentpunkte im Vergleich zu 2009). Gleichzeitig stieg in den letzten Jahren der Anteil der Studierenden in einer Wohngemeinschaft (+6 Prozentpunkte im Vergleich zu 2009) und derer, die bei Eltern oder Verwandten (+2 Prozentpunkte im Vergleich zu 2009) leben.[90] Diese Entwicklungen sind unter anderem auf den angespannten Wohnungsmarkt mit gestiegenen Miethöhen zurückzuführen.

Durchschnittliche Mietausgaben von 362 EUR pro Monat

Aus der Sozialerhebung 2016 geht hervor, dass Studierende der Bezugsgruppe „Fokus-Typ“[91] im Durchschnitt Mietausgaben (einschließlich Nebenkosten) von 362 EUR pro Monat haben. Der Aufwand für die Miete liegt damit höher als im Bundesdurchschnitt (323 EUR). In der Rangfolge der Hochschulstädte nach Höhe der monatlichen Mietkosten liegt Berlin auf Platz fünf, hinter München (387 EUR), Köln und Frankfurt/Main (jeweils 375 EUR) sowie Hamburg (373 EUR). Im Vergleich zum Sommersemester 2012 sind die durchschnittlichen Kosten für die Miete (einschließlich Nebenkosten) in Berlin um 45 EUR bzw. 14 % angestiegen.[92]

Räumliche Verteilung in Berlin

Aussagen zur räumlichen Verteilung von studentischem Wohnen lassen sich auf Basis des Projekts „Ermittlung der Verteilung studentischen Wohnens“ der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit der Freien Universität Berlin aus dem Jahr 2016 treffen. Im Rahmen der Studie wurde ermittelt, wo Studierende der Berliner Universitäten in der Region Berlin-Brandenburg leben. Die Ergebnisse zeigen, dass Stadtteile wie Neukölln, der Wedding oder Friedrichshain bei Studierenden sehr beliebt wa-

88 Statistisches Bundesamt (2018b): Hochschulstatistik

89 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018b): Statistischer Bericht. Studierende an Hochschulen in Berlin Wintersemester 2018/2019. Vorläufige Angaben.

90 Schirmer (2018)

91 nicht verheiratet, wohnt bzw. wirtschaftet alleine, hat noch keinen ersten Hochschulabschluss und ist in einem Vollzeit-Präsenz-Studium eingeschrieben (Middendorff et al. 2017a, S. 16)

92 Middendorff et al. (2017b)

ren (vgl. Abbildung 41). Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2005 und 2015 zeigt sich, dass insbesondere der Wedding, Moabit, Neukölln und Lichtenberg an Studierende hinzugewonnen haben, während die Bedeutung von den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Mitte sowie Teilen von Friedrichshain-Kreuzberg als Wohnorte für Studierende abgenommen hat.[93]

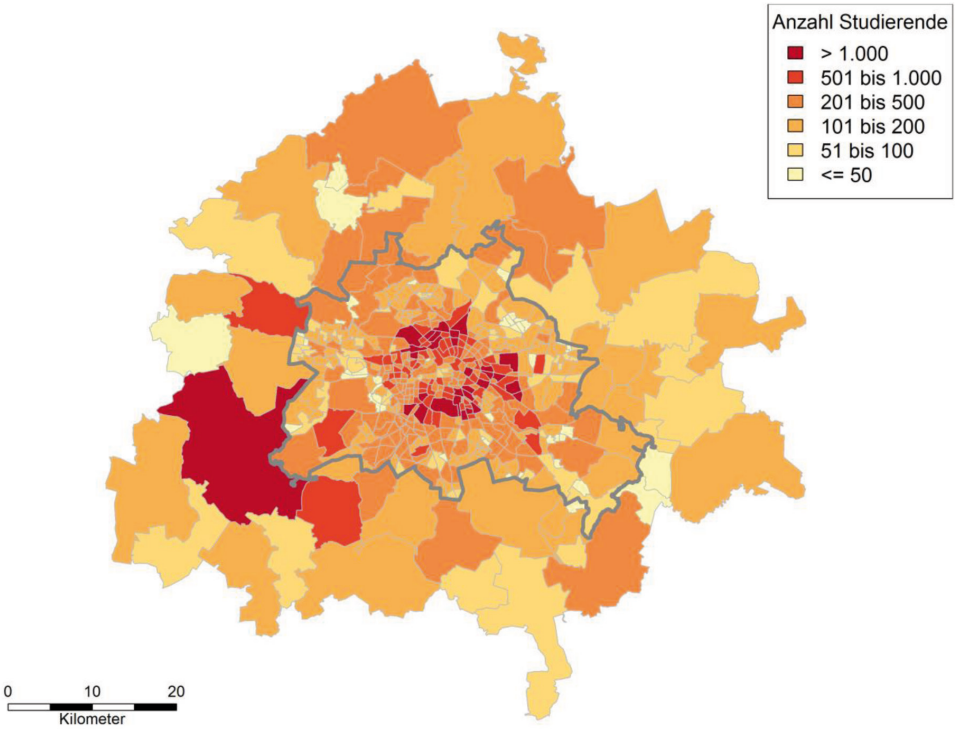


Abbildung 41: Ermittlung der Verteilung studentischen Wohnens im Jahr 2015
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016)

Wohnheimplätze

Berlin verfügte 2017 gemäß Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerkes über 9.913 öffentlich geförderte Wohnheimplätze, d.h. studentischer Wohnraum, der über das Studierendenwerk bzw. seit 2017 auch von der berlinovo angeboten wird (vgl. Tabelle 69). Während die Zahl der Studierenden laut Hochschulstatistik des Bundesamtes für Statistik zwischen 2014 und 2017 um rund 16.700 Personen angestiegen ist, hat sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze um 523 Plätze erhöht. Das bedeutet, Studierende in Berlin müssen sich vermehrt auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit Wohnungen versorgen. Die tatsächlich zu betrachtende Zahl der in Berlin Studierenden ist allerdings niedriger als in der Hochschulstatistik des Bundesamtes für Statistik, da nur Studierende in der Zuständigkeit des Studierendenwerks Berlin hier aufgenommen werden (dies sind die Studierenden an den staatlichen und konfessionellen Hochschulen sowie an den privaten Hochschulen, die einen Vertrag mit dem Studierendenwerk abgeschlossen haben).[94] Aber auch die Zahl der Studierenden in der Zuständigkeit des Studierendenwerks, wächst seit Jahren kontinuierlich an, so kamen im Zeitraum 2014 bis 2017 rund 10.900 Studierende hinzu (vgl. Tabelle 69). Lediglich knapp 6 % der Studierenden[95] in Zuständigkeit des Studierendenwerks im Wintersemester 2017/18 in Berlin konnten auch mit öffentlich geförderten Wohnheimplätzen versorgt werden. Damit weist Berlin im Bundesländervergleich gemäß Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerkes die niedrigste Versorgungsquote an öffentlich geförderten Wohnheimplätzen auf.[96] Nach Angaben des Studierendenwerkes

93 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016)

94 Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung (2018, persönliche Kommunikation)

95 Anzahl der Studierenden gemäß Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks (2018); Daten zu Studierenden im WS 2018/19 liegen zum Zeitpunkt der Berichtslegung nicht vor

96 Deutsches Studentenwerk (2018, S. 23)

warteten im November 2018, in Berlin etwa 3.500 Studierende auf einen Platz im Wohnheim.[97]

	WS 2014/15	WS 2015/16	WS 2016/17	WS 2017/18
Studierende in Berlin insgesamt	171.263	175.917	180.235	187.934
Studierende in Zuständigkeit des Studierendenwerks Berlin	157.149	175.651	166.468	168.035
Öffentlich geförderte Wohnheime*	34	33	33	35
Öffentlich geförderte Wohnheim - plätze*	9.390	9.378	9.399	9.913
Versorgungsquote mit öffentlich gefördert en Wohnheimplätzen**	5,98 %	5,34 %	5,64 %	5,90 %

Tabelle 69: Anzahl der öffentlich geförderten Wohnheimplätze und Versorgungsquote in Berlin
Anmerkung: *Bis 2017 wurden in den statistischen Erhebungen für Berlin ausschließlich die Wohnheimplätze des Studierendenwerks erfasst. Erst mit dem Einstieg der berlinovo in den Bau und den Betrieb von Studierendenwohnheimen gibt es einen weiteren Träger, der öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Berlin bereitstellt. ** Versorgungsquote bezieht sich auf Studierende in der Zuständigkeit des Studierendenwerks sowie öffentlich geförderte Wohnheimplätze in Berlin
Quelle: Zahl der Studierenden insgesamt im Wintersemester gemäß Hochschulstatistik des Statistisches Bundesamt; Zahl der Studierenden in der Zuständigkeit des Studierendenwerks und Zahl der öffentlich geförderten Wohnheime sowie Wohnheimplätze gemäß Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks (2015/2016/2017/2018); eigene Berechnung der Versorgungsquote

Zukünftige Bedarfe

Eine Vorausberechnung der Zahl der Studienanfängerinnen und Studienanfänger liegt vom Sekretariat der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder aus dem Jahr 2014 vor.[98] Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Status-quo-Berechnung, welche von konstanten Parametern über den gesamten Prognosezeitraum ausgeht. Die Zahlen für Berlin zeigen, dass es mittelfristig zu einer eine Konsolidierung der Zahlen auf einem Niveau von bis 31.000 Studienanfängerinnen und -anfängern kommt. Die tatsächliche Entwicklung der Studienanfängerzahlen in den letzten Jahren hat sich allerdings dynamischer entwickelt als in der Prognoseberechnung vorhergesagt. Im Jahr 2017 gab es 36.714 Studienanfängerinnen und -anfänger im 1. Hochschulsemester in Berlin.[99] Ursächlich hierfür ist unter anderem auch die steigende internationale Attraktivität Berlins als Studienstandort.

Mögliche Bedarfe bei Fortschreibung vergangener Entwicklungen

Schreibt man die vergangene Entwicklung hinsichtlich der Zahl der Studierenden (jährliche Veränderung von +2,74 %) in die Zukunft fort, ergibt sich für das Wintersemester 2025/26 eine Zahl von rund 231.000 Studierende. Wenn man darauf die Verteilung nach Wohnformen gemäß der 21. Sozialerhebung des Studierendenwerkes anwendet, ergibt sich für 2025 folgendes Bild: Rund 73.000 Studierende würden in Wohngemeinschaften leben, rund 104.000 Studierende würden in einer Wohnung alleine oder mit Partner/Partnerin und/oder Kindern leben, rund 11.000 Studierende würden einen Wohnheimplatz nachfragen und 41.000 Studierende würden bei Eltern oder Verwandten leben und rund 2.000 Studierende würden zur Untermiete wohnen. Im Vergleich zu 2017 ergibt sich daraus folgender zukünftiger Bedarf: Bei einer angenommenen durchschnittlichen WG-Größe von 3 Studierenden steigt die Nachfrage bis 2025 um rund 4.000 für preiswerte größere Wohnungen. Für preiswerte kleinere Wohnungen für 1 bis 2 Personen steigt die Nachfrage der Personenkreis Studierende bis 2025 im Vergleich mit 2017 um rund 12.000. Bis 2025 werden unter den getroffenen Annahmen rund 2.000 Studierende zusätzlich Wohnheimplätze nachfragen. Bei dieser Nachfrageschätzung ist unbedingt zu berücksichtigen, dass Veränderungen bei der Verteilung der Wohnformen nicht berücksichtigt wurden. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage könnte sich die Nachfrage (bei einem entsprechenden Angebot) nach Wohnheimplätzen erhöhen oder auch der Anteil der Studierenden, die weiter im Elternhaus wohnen bleiben oder bei Verwandten unterkommen erhöhen.

97 Studierendenwerk Berlin (2018, persönliche Kommunikation); Zu beachten ist, dass sich auf den Wartelisten auch Studierenden registriert, die in ein anderes Wohnheim umziehen wollen. Es han-delt sich bei den Zahlen somit nicht ausschließlich um Wartende auf eine Neuvermietung.

98 Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik (2014): Statistische Veröffentlichung der Kultusministerkonferenz. Dokumentation Nr. 205 – Juli 2014.

99 Studienanfängerinnen und -anfänger im Sommer- und nachfolgendem Wintersemester gemäß Hochschulstatistik des Statistischen Bundesamts (2018)

Nachholbedarf

Selbst wenn sich die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger, wie in der Prognose der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder angenommen, und analog dazu auch die Gesamtzahl der Studierenden in den kommenden Jahren konsolidiert, besteht ein Nachholbedarf im Bereich des studentischen Wohnens insbesondere an preiswertem Wohnraum, der auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten bisher jedoch nicht quantifizierbar ist.

Angebot an studentischen Wohnplätzen soll um mind. 5.000 erhöht werden

Mit dem Senatsbeschluss Nr. S-468/2015 vom 28. Juli 2015 wurde beschlossen, das Angebot an studentischen Wohnplätzen in Berlin um mindestens 5.000 zu erhöhen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die berlinovo sollen dabei jeweils mindestens 2.500 neue Wohnplätze errichten. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichten allerdings keine klassischen Studierendenwohnheime. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studierende werden mit den Neubauvorhaben für Studierende nutzbare Wohnungen geschaffen. Der Bau und der Betrieb der Studierendenappartments durch die berlinovo wird an eine neu gegründete Tochtergesellschaft ausgelagert.[100]

Mehr als 5.500 studentische Wohnplätze in Bau oder in Planung

Nach aktuellem Planungsstand (31.12.2018) werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt bis Ende 2022 2.140 studentische Wohnplätze schaffen. Die berlinovo wird nach aktuellem Stand insgesamt 3.240 studentische Wohnplätze schaffen, davon bis zum Jahr 2020 705 und bis zum Jahr 2021 2.061. Ferner realisiert das Studierendenwerk Berlin zwei Projekte mit insgesamt rund 140 Plätzen. Insgesamt sind derzeit (31.12.2018) mehr als 5.500 studentische Wohnplätze in Bau oder in Planung.[101]

Konkurrenzsituation

Während Plätze in Wohnheimen des Studierendenwerks Berlin und der berlinovo ausschließlich für Studierende vorgehalten werden und damit Angebot und Bedarf relativ anschaulich gegenübergestellt werden können, gestaltet sich dies bei Neubauvorhaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen etwas schwieriger. Auf dem freien Wohnungsmarkt stehen Studierende mit ihrer Nachfrage oft in Konkurrenz zu anderen Haushalten mit geringem Einkommen. Von Studierenden werden vor allem preiswerte Ein- bis Zweiraumwohnungen sowie größere Wohnung für Wohngemeinschaften von zwei bis vier Personen nachgefragt. Im Segment der kleinen Wohnungen konkurrieren Studierende dabei als Singles oder Paare beispielsweise mit Rentnerhaushalten oder im Segment großer Wohnungen als Wohngemeinschaften mit Familienhaushalten.

Fazit

Im Bereich des studentischen Wohnens besteht in Berlin Nachholbedarf insbesondere nach preiswertem Wohnraum. Das spiegelt sich auch in der – verglichen zum Bundesdurchschnitt – niedrigen Versorgungsquote, die beschreibt wie viele öffentlich geförderte Wohnheimplätze den Studierenden durchschnittlich zur Verfügung stehen, wider. Es ist davon auszugehen, dass über die derzeit in Planung und Bau befindlichen 5.500 studentischen Wohnplätze hinausgehend weiterer Bedarf besteht. Bei Fortschreibung der Studierendenzahl und Zugrundelegung der aktuellen Verteilung nach Wohnformen ergibt sich bis 2025 durch den Personenkreis der Studierenden eine zusätzliche Nachfrage nach rund 4.000 preiswerten größeren Wohnungen für Wohngemeinschaften und nach rund 12.000 preiswerten kleineren Wohnungen für 1 bis 2 Personen. Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen vergrößert sich bis 2025 um rund 2.000.

100 berlinovo, Pressemitteilung vom 31.10.2018

101 Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung (2018, persönliche Kommunikation)

3.6 Jugendliche und junge Erwachsene, die in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe leben und zur Verselbstständigung auf einen Wohnraum angewiesen sind

Junge Menschen, die einen Teil ihres Lebens in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe verbracht haben und sich im Übergang in ein eigenständiges Leben befinden, werden verglichen mit gleichaltrigen jungen Menschen deutlich früher auf ein eigenständiges Leben verwiesen und können häufig auf weniger Unterstützungsressourcen zurückgreifen.[102] Sie stehen daher insbesondere bei der Wohnungssuche vor Herausforderungen.

Betreute Wohnformen der Kinder- und Jugendhilfe

Das SGB VIII enthält die bundesgesetzlichen Regelungen in Deutschland, die die Kinder- und Jugendhilfe betreffen. Hilfe zur Erziehung in einer Einrichtung kann auf Grundlage der §§ 27 und 34 SGB VIII (Heimerziehung und betreute Wohnformen) bzw. § 35 SGB VIII (intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung) erbracht werden. Darüber hinaus sind stationäre Hilfen in Ausgestaltung eines Betreuten Wohnens in der Eingliederungshilfe gem. § 35a SGB VIII für seelisch Behinderte bzw. von einer seelischen Behinderung bedrohte junge Menschen, im Rahmen der Jugendsozialarbeit nach § 13 Abs. 3 SGB VIII sowie in gemeinsamen Wohnformen für Mütter/Väter und Kinder gem. § 19 SGB VIII möglich.

Rund 4.500 Jugendliche und Erwachsene kurz- und mittelfristig im Übergang zur Verselbstständigung

Mit Stichtag 31.12.2017 lebten in Berlin rund 7.500 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in solchen betreuten Hilfsangeboten der Jugendhilfe in Zuständigkeit der Berliner Jugendämter. Rund 4.500 junge Menschen stehen kurz- und mittelfristig vor der Verselbständigung. Davon waren 2.462 Personen zum Stichtag 31.12.2017 zwischen 15 und 18 Jahre alt[103] und werden perspektivisch preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verselbstständigung nachfragen. 2.047 Personen waren Ende 2017 bereits älter als 18 Jahre[104], diese Gruppe tritt aktuell im Zuge des Überganges zur Verselbstständigung als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum auf.

Fremdunterbringungsquote von 286 pro 10.000 Jugendliche zwischen 15 und 18 Jahren

Der Großteil der Personen (6.151) verteilte sich auf stationäre Hilfe zur Erziehung gemäß § 34 SGB VIII (Heimerziehung bzw. sonstige betreute Wohnform).[105] Setzt man diese Hilfen für die Altersgruppe der 15 bis 18-Jährigen (2.134 Personen) in das Verhältnis zur altersentsprechenden Gesamtbevölkerung[106], so resultiert daraus eine Fremdunterbringungsquote[107] in betreuten Maßnahmen gem. § 34 SGB VIII von 248 pro 10.000 Jugendliche im Alter zwischen 15 und 18 Jahre in Berlin. Bezogen auf alle zuvor genannten Betreuungseinrichtungen der Jugendhilfe beträgt die Fremdunterbringungsquote 286 pro 10.000 Jugendliche zwischen 15 und 18 Jahren in Berlin.

Unbegleitete minderjährige Flüchtling

Infolge des Zuzuges von jungen Geflüchteten seit 2015 stieg der Bedarf an Wohnraum für betreute Einrichtungen der Jugendhilfe. Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UMF)[108] werden nicht in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften in der Zuständigkeit des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten untergebracht, sondern durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bzw. das Landesjugendamt in Obhut

102 Schröer, Köngeter & Zeller (2012); Thomas (2015); Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2017, S. 68)

103 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

104 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

105 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

106 86.083 Personen gemäß Einwohnermelderegister zum 31.12.2017 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

107 Inanspruchnahme von betreuten Maßnahmen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner der altersentsprechenden Gesamtbevölkerung

108 Gemäß § 42 SGB VIII ist das Jugendamt verpflichtet, minderjährige ausländische Kinder oder Jugendliche in seine Obhut zu nehmen, wenn sie unbegleitet nach Deutschland kommen und sich weder Personensorge- noch Erziehungsberechtigte im Inland aufhalten. Die Inobhutnahme umfasst die Befugnis, ein Kind oder einen Jugendlichen bei einer geeigneten Person, in einer geeigneten Einrichtung oder in einer sonstigen Wohnform vorläufig unterzubringen (vgl. Drucksache 17/16 875).

genommen.[109] Nach Abschluss des Clearingverfahrens[110] werden die Jugendlichen in Zuständigkeit der bezirklichen Jugendämter weiter betreut.[111] In Berlin waren am 01.02.2018 1.357 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge gemeldet, davon befanden sich 1.207 in der Obhut der Bezirksjugendämter und 150 in der Obhut des Landesjugendamtes.[112]

Betreuungsplätze

Laut Trägermeldung zum Stichtag 31.12.2017 gab es in Berlin 7.145 betriebserlaubte Betreuungsplätze in stationären Einrichtungen gemäß §§ 34, 35 und 35a SGB VIII, davon entfielen 1.934 Plätze auf Individualangebote und 5.211 Plätze auf Gruppenangebote. Die Belegungsquote belief sich dabei auf 86 % bis 87 %. Weiterhin gab es in Wohnformen für Mütter/Väter und Kinder gem. § 19 SGB VIII 1.202 Plätze, davon waren rund 84 % belegt. In sozialpädagogisch begleiteten Wohnformen gemäß § 13 Abs. 3 SGB VIII waren 16 von 38 Plätzen[113] belegt.[114]

Blockierung des Systems durch verspäteten Wechsel in die Selbständigkeit

Gemäß Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zeigen Träger der Jugendhilfe an, dass der Erhalt und der Ausbau von Betreuungsangeboten für junge Menschen aufgrund fehlender preiswerter Wohnungen erschwert werde und Überlassung von Wohnraum an junge Menschen nur bedingt vorgenommen werden könne.[115] Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, des Anstiegs junger Menschen (mit und ohne Jugendhilfebedarf) und dem damit verbundenen angespannten Wohnungsmarkt bedarf es großer Anstrengungen, geeigneten Wohnraum für die betroffenen jungen Menschen, die in die Selbständigkeit entlassen werden, zu finden. Laut Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie kann gegebenenfalls auch der Umstand eintreten, dass eine Hilfe zur Erziehung nicht rechtzeitig beendet werden kann, weil kein geeigneter Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt gefunden wird. Infolge kann der fehlende bzw. verspätete Wechsel in die Selbständigkeit bzw. in den Leistungsbezug einer anderen Behörde zu einer „Blockierung“ des Jugendhilfesystems führen. Aufgrund aktuell fehlender valider Datengrundlagen für Berlin ist die Größenordnung des Wohnraumbedarfs gegenwärtig nicht spezifizierbar.[116]

Für zukünftige Bedarfe ist Anstieg aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums zu erwarten

Aufgrund des komplexes Leistungsangebotes und der daraus resultierenden Datenlage sind prognostische Aussagen zu den Bedarfen der Personengruppe Jugendliche und junger Erwachsener, die in betreuten Wohnformen der Jugendhilfe leben und zur Verselbstständigung auf einen Wohnraum angewiesen sind, nur eingeschränkt möglich. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist davon auszugehen, dass auch der Bedarf nach preiswertem Wohnraum für diesen Personenkreis in den kommenden Jahren ansteigt.[117] Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus dem Januar 2016[118] wächst die Altersgruppe der unter 18-Jährigen bis 2025 im Vergleich zu 2017 (Einwohnermelderegister; Stand

109 Drucksache 18/13 299

110 Im Rahmen des sogenannten Clearingverfahrens erfolgt eine Pers¬pektivklärung, die Biografie-arbeit, die Klärung des Gesundheitszustandes und die individu¬ellen Bedarfsermittlung an Jugendhilfemaßnahmen (Tangermann & Hoffmeyer-Zlotnik 2018, S. 28).

111 Drucksache 18/14 848

112 Drucksache 18/13 299

113 Anzahl der betriebserlaubten Plätze, Belegungszahl nur Berliner Fälle.

114 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Trägermeldungen zum Stichtag 31.12.2017; Zu beachten ist, dass Berliner Jugendämter auch Plätze in stationären Jugendhilfeeinrichtungen in anderen Bundesländer belegen bzw. Jugendämter außerhalb Berlins junge Menschen in Berlin unterbringen.

115 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation)

116 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation)

117 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation

118 Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass diese noch auf Daten beruhen, die die hohe Zahl an geflüchteten Menschen aus den Jahren 2015 und 2016 nicht umfassen. Bei einer Eva-luation der Bevölkerungsprognose im Jahr 2017 wurden die zugrundeliegenden Annahmen daher überprüft und die mittlere Variante von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als geeignete Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung bestätig (Senatsver-waltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017).

31.12.2017) um rund 37.600 Personen bzw. rund 6 % an. Für die Altersgruppe der 15- bis 18-Jährigen ist gemäß Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2017 (Einwohnermelderegister; Stand 31.12.2017) sogar ein Anstieg um rund 12 % bzw. 10.439 Personen zu erwarten.

3.7 Demenzerkrankte in Pflege-Wohngemeinschaften

Unter Demenz versteht man die erworbene Beeinträchtigung der geistigen Leistungsfähigkeit, die Gedächtnis, Sprache, Orientierung und Urteilsvermögen einschränkt und so schwerwiegend ist, dass die Betroffenen nicht mehr zu einer selbstständigen Lebensführung in der Lage sind.[119] Bei Demenz ist das Alter der entscheidende Risikofaktor, die Prävalenzrate steigt nach dem 65. Lebensjahr mit zunehmendem Alter steil an.[120] Angesichts der längeren Lebenserwartung und der steigenden Zahl hochaltriger Menschen ist zukünftig mit einem starken Anstieg der demenziellen Erkrankungen zu rechnen, was die Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur sowohl quantitativ als auch qualitativ vor Herausforderungen stellt.

Rund 60.600 Menschen mit Demenz leben in Berlin

Die Zahl der Demenzerkrankten in Berlin wird nicht durch eine offizielle Statistik erfasst. Nach einer Schätzung der Deutschen Alzheimer Gesellschaft lebten zum 31.12.2016 rund 60.600 Menschen mit Demenz in Berlin.[121] Das entsprach rund 2 % der damaligen Gesamtbevölkerungszahl und rund 9 % der Einwohnerinnen und Einwohner über 65 Jahren[122]. Schätzungen, die im Zuge von Fachdiskussionen geäußert wurden, gehen davon aus, dass 2030 etwa 70.000 Menschen an mittelschwerer oder schwerer Demenz in Berlin erkrankt sein werden.[123]

2.604 Plätze für Demenzerkrankte in Pflege-WGs

Derzeit (Stichtag 03.07.2018) gibt es in Berlin 664 Pflege-Wohngemeinschaften[124] gemäß § 14 Wohnteilhabegesetz (WTG) mit 5.028 Plätzen, davon sind 341 Wohngemeinschaften bzw. 2.604 Plätze für Demenzerkrankte ausgewiesen. Ob es einen darüber hinausgehenden Bedarf gibt, ist laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung unbekannt. Von den rund 60.600 Menschen mit Demenz in Berlin gemäß der Schätzung der Deutschen Alzheimer Gesellschaft lebten somit etwa 4 % in Pflege-Wohngemeinschaften für Demenzkranke. Berlin war gemäß Auswertung zu ambulant betreuten Wohngruppen des Bundesministeriums für Gesundheit im Jahr 2017, das Bundesland mit den meisten ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Plätzen pro Kopf. In den letzten Jahren waren allerdings sinkende Wachstumszahlen im Bereich der ambulanten pflegerischen Wohngemeinschaften zu beobachten; seit 2014 ist die Anzahl der jährlichen neu gemeldeten Wohngemeinschaften rückläufig. Laut Einschätzung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung kann dies ggf. darauf zurückgeführt werden, dass auf dem Wohnungsmarkt keine ausreichenden Reserven für einen weiteren Angebotsausbau zur Verfü-

119 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

120 Die Prävalenzrate liegt in der Altersgruppe der 65 bis 69-Jährigen bei knapp über einem Prozent, verdoppelt sich dann alle fünf Jahre und erreicht bei den Hochaltrigen ab 90 rund 40 Prozent (Deutschen Alzheimer Gesellschaft, 2018)

121 Deutsche Alzheimer Gesellschaft (2018); Grundlage der nachfolgenden Schätzungen der Zahl von Demenzerkrankten bilden die Resultate aus europäischen Feldstudien (EuroCoDe-Daten von Alzheimer Europe).

122 Bezogen auf Daten des Einwohnermelderegisters zum 31.12.2016

123 Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2016, S. 109)

124 Pflege-Wohngemeinschaften sind ambulant betreute Wohngruppen, die sich als Alternative zur stationären Versorgung mit dem Ziel einer größeren Selbst- und Mitbestimmungsmöglichkeit für Menschen mit Pflegebedarf entwickelt haben. Die Diversität von ambulant betreuten Wohngruppen hinsichtlich ihrer Betriebsbedingungen, Konzepte, Finanzierung und Zielgruppen lässt keine ab-schließende Definition zu (Bundesministerium für Gesundheit 2017). Die allgemeinen Anforderun-gen für eine Pflegewohngemeinschaft in Berlin sind laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation) wie folgt: In der Regel eine Gruppe von 6 bis 12 Personen, in Ausnahmefällen weniger, aber mindestens 3 Personen, jeder Bewohner hat seinen eigenen Wohn-/Schlafbereich, Küche und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt, eine der Bewohnerzahl angemessene Anzahl an Toiletten/Bäder, seniorengerecht und barrierearm sehr sinnvoll.

gung stehen. Es gibt auch erste Anzeichen, dass bestehende Wohngemeinschaften durch steigende Renditeerwartungen in ihrem Bestand gefährdet werden könnten.[125]

Bis 2030 Anstieg der Demenzerkrankten wodurch auch Bedarf an Plätzen in Pflege-WGs ansteigt

Entsprechend der Schätzung, dass sich die Zahl der Demenzerkrankten bis 2030 um rund 9.000 Personen erhöhen wird, kann davon ausgegangen werden, dass dementsprechend der Bedarf an Pflegeplätzen in Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte ansteigt. Auch alternative Versorgungskonzeptionen zum Beispiel in stationären Einrichtungen könnten in der Versorgung von Demenzerkrankten zukünftig verstärkt zum Tragen kommen.

Der Senat hat sich im Rahmen seiner Beschlussfassung zum Konzept zur bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerkes für die Liegenschaftspolitik darauf verständigt, dass die Belange der sozialen Infrastruktur verstärkt Berücksichtigung finden sollen. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung wird in diesem Kontext für die genannten Zielgruppen auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen und einer Prognose bis 2030 die Wohnraumbedarfe für die benötigten Wohnformen (z.B. Appartements, betreutes Einzelwohnen, betreutes Gruppenwohnen, altersgerechtes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen sowie Pflegeeinrichtungen) konkretisieren und für weitere Erarbeitungen, beispielsweise einer möglichen Fortschreibung des Wohnraumbedarfsberichtes, übermitteln.[126]

3.8 Frauen und ihre Kinder, die von Gewalt betroffen sind

2017 suchten 1.097 Frauen und 1.035 Kinder Zuflucht in Frauenhäusern und Zufluchtswohnungen

Gemäß dem jährlichen Bericht „Datenlage und Statistik zu häuslicher Gewalt in Berlin“ der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, der die bestehenden statistischen Daten zu häuslicher Gewalt in Berlin zusammenfasst, wurden 2017 insgesamt 14.605 Opfer innerfamiliärer bzw. partnerschaftlicher Gewalt bei der Polizei registriert, wobei 10.643 bzw. rund 73 % der Opfer weiblich gewesen sind. Von diesen 14.605 „innerfamiliären“ Opfern eines Delikts gegen die Freiheit oder körperliche Unversehrtheit wurde bei 9.993 Opfern eine partnerschaftliche Beziehung zur tatverdächtigen Person festgestellt. Bei diesen Opfern handelte es sich zu 79,9% um Frauen. Innerfamiliäre Gewalt steht somit überwiegend im Zusammenhang mit bestehenden oder ehemaligen Partnerschaften. Insgesamt suchten 2017 1.097 Frauen und 1.035 Kinder Zuflucht in Frauenhäusern und Zufluchtswohnungen[127]. [128] Die durchschnittliche Auslastungsquote der Frauenhäuser lag 2017 in Berlin bei 87,49 %, die Auslastung der Zufluchtswohnung bei 86,33 %.[129] „Um seine Funktion als Zufluchtsstätte erfüllen zu können, sollte ein Frauenhaus keine höhere Belegungs- oder Auslastungsquote als 70 % im Jahresdurchschnitt haben“ heißt es in einer Stellungnahme der Zentralen Informationsstelle autonomer Frauenhäuser.[130]

Aktuell rund 470 Schutzplätze für gewaltbetroffene Frauen und rund 380 Plätze für mitbetroffene Kinder in Berlin

Zum Stichtag 01.01.2018 gab es in Berlin sechs Frauenhäuser mit insgesamt 301 Plätzen für Frauen und ihre Kinder (118 Plätze für Frauen, 183 Plätze für Kinder). Diese Schutzplätze verfügen über ein umfangreiches und jeweils spezifisches Sicherheits- und Unterstützungssystem für von Gewalt betroffene Frauen.

125 Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2016, S. 104)

126 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)

127 Die Zufluchtswohnung bietet Frauen und ihren Kindern in Notsituationen eine zeitlich befristete Wohnmöglichkeit. In den Zufluchtswohnungen werden mit den Bewohnerinnen Untermietverträge geschlossen, die Mietzahlungen vorsehen. In den Berliner Frauenhäusern müssen die Bewohnerinnen hingegen keine Miete zahlen (vgl. Drucksache 18/13 085).

128 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung 2018

129 Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Auslastung etwas geringer, allerdings konnte die tatsächliche Gesamtkapazität aus verschiedenen Gründen nicht durchgängig zur Verfügung gestellt werden (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung 2018).

130 Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zu dem „Bericht zur Situation der Frauenhäuser, der Fachberatungsstellen und anderer Unterstützungsangebote für gewaltbetroffene Frauen und deren Kinder“ am 10.Dezember 2012

Mit Stand von Oktober 2018 wurden in Berlin zusätzlich zu den Frauenhausplätzen insgesamt 45 Zufluchtswohnungen mit 119 Plätzen für Frauen und 46 Zweite-Stufe-Wohnungen mit 52 Plätzen für Frauen vorgehalten, in denen gewaltbetroffene Frauen professionelle Hilfe und Unterstützung nach Gewalterfahrungen erhalten. Die Zweite-Stufe-Wohnungen werden seit drei Jahren aufgebaut und verstetigt, um die in den vorangegangenen Jahren stetig steigende Verweildauer in den Frauenhäusern zu verringern und dadurch Akutplätze für betroffene Frauen in den Frauenhäusern frei zu bekommen. Sowohl in den Zufluchtswohnungen als auch in den Zweite-Stufe-Wohnungen werden durchschnittlich 1,5 Kinder je Frau aufgenommen, die genaue Zahl variiert.[131]

Zusätzliche Aufnahmekapazitäten durch „Zwei-Stufen-Wohnungen“

Angestrebt ist eine Aufenthaltsdauer in den Frauenhäusern von bis zu drei Monaten. Der Anteil der Frauen, die deutlich länger im Frauenhaus verblieben, war seit 2010 kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2017 wurde erstmals eine Absenkung auf rund 24 % erreicht. Zum Vergleich, 2016 lag der Anteil bei 33 %. Diese Verbesserung steht im Zusammenhang mit zusätzlichen Aufnahmekapazitäten („Zweite-Stufen-Wohnungen“) und der Verstärkung der Wohnungsvermittlung. Im Projekt Hestia-Wohnungsvermittlung konnte 2017 ein deutlicher Anstieg bei der Vermittlung verzeichnet werden: Von 470 Frauen, die Wohnungsanträge stellten, konnte für 217 Frauen ein Mietvertragsabschluss erreicht werden, wovon 60 % auf das Geschützte Marktsegment entfallen.[132] In 2018 (Stand Dezember 2018) konnte insgesamt 242 Frauen mit 224 Kindern ein gewaltfreies Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für ein gewaltfreies Leben in den eigenen vier Wänden steigt stetig.

2,5 Plätze je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner als Empfehlung der Istanbul-Konvention

Da schutzsuchende Frauen grundsätzlich einen Anspruch auf Anonymität haben, können keine validen Zahlen zum tatsächlichen Bedarf an Schutzunterkünften ermittelt werden. Die Auslastungsquoten in den Berliner Frauenhäusern und Zufluchtswohnungen von über 70 % weist gemäß der Stellungnahme der Zentralen Informationsstelle autonomer Frauenhäuser darauf hin, dass weitere Kapazitäten für die Unterbringung für von Gewalt betroffenen Frauen notwendig sind. Der Berliner Senat geht vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums, der steigenden Belegungszahlen sowie der Engpässe bei der Vermittlung von betroffenen Frauen von einem gestiegenen Bedarf an Frauenschutzplätzen aus.[133] Für die Jahre 2018/19 sind im Haushalt Mittel für die Einrichtung von 30 zusätzlichen Schutzplätzen etatisiert. Laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung wird die Inbetriebnahme einer neuen barrierefreien Schutzeinrichtung durch den Umzug eines Frauenhauses in eine neue Immobilie voraussichtlich im Jahr 2020 realisiert.[134]

Mit dem Beitritt zur Istanbul-Konvention[135] (Übereinkommen des Europarates zur Verhütung und Bekämpfung von Gewalt gegen Frauen und häusliche Gewalt) hat sich Deutschland dazu verpflichtet, Frauen vor Gewalt besser zu schützen. Die Empfehlung der Istanbul-Konvention hinsichtlich der Vorhaltung von Schutzplätzen für Frauen und mitbetroffene Kinder geht davon aus, dass je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner ein Familienplatz zur Verfügung gestellt werden soll. Ein Familienplatz entspricht 2,5 Plätzen (1 Frau plus 1,5 Kinder). Berlin benötigt mit Stand 2018 gemäß den Empfehlungen der Is-

131 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation); Drucksache 18/11 262; Bei der Angabe der Platzzahl handelt es sich um Durchschnittswerte, die tatsächliche Kapazität an Frauen- und Kinderschutzplätzen variiert nach Anzahl der Kinder der Frau

132 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)

133 Drucksache 18 /11 262

134 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)

135 Die Istanbul Konvention ist am 01.02.2018 in Deutschland in Kraft getreten. Unter Artikel 23, Nummer 133 verpflichten sich die Vertragsparteien „für geeignete und leicht zugängliche Schutzun-terkünfte in ausreichender Zahl zu sorgen“.

tanbul-Konvention bei einer Bevölkerungszahl von rund 3,7 Millionen[136] rund 925 Schutzplätze für von Gewalt betroffene Frauen und Kinder (370 Plätze für Frauen und 555 Plätze für Kinder). Folglich besteht in Berlin laut Istanbul-Konvention ein Mangel an Plätzen für Frauen und Kinder in Frauenhäusern.[137] Vor dem Hintergrund des prognostizierten Anstieges der Bevölkerung muss langfristig weiterhin ein quantitativer Ausbau der Frauenschutzplätze in Berlin erfolgen um Schutzunterkünfte für Frauen und Kinder, die von Gewalt betroffen sind, in ausreichender Zahl gemäß Istanbul-Konvention zur Verfügung zu stellen. Laut mittlerer Variante der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus dem Januar 2016[138] ist zu erwarten, dass Berlin 2030 rund 3,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner hat. Laut Empfehlungen der Istanbul-Konvention sollten demnach im Jahr 2030 380 Familienplätze (380 Plätze für Frauen, 570 Plätze für Kinder insgesamt 950 Schutzplätze) für von Gewalt betroffene Frauen und Kinder zur Verfügung stehen.

Fazit

Für von Gewalt betroffene Frauen und Kinder besteht in Berlin ein aktueller Bedarf an zusätzlichen Schutzplätzen um die Empfehlung der Istanbul-Konvention umzusetzen. Bis zum Jahr 2030 vergrößert sich dieser Bedarf aufgrund des zu erwarteten Bevölkerungswachstums um weitere Plätze für Frauen und Kinder in Schutzunterkünften. Darüber hinaus benötigen alle von Gewalt betroffenen Frauen nach dem Aufenthalt in einer Schutzeinrichtung geeigneten Wohnraum für ein gewaltfreies Leben in den eigenen vier Wänden.

3.9 Menschen mit Behinderung im Bereich der Eingliederungshilfe

Berlin hat sich auf Basis der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) mit den Behindertenpolitischen Leitlinien (BPL) und dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP) die Verwirklichung des Rechts auf unabhängige Lebensführung von Menschen mit Behinderungen und die Einbeziehung in die Gemeinschaft als Zielstellungen formuliert.[139] Gemäß Monitoring zur UN-Behindertenrechtskonvention des Deutschen Instituts für Menschenrechte aus dem Jahr 2016 gibt es keine repräsentative Datengrundlage über die Zahl der Menschen in Berlin, die „[..] aufgrund der Wechselwirkung zwischen langfristigen Beeinträchtigungen und einstellungs- und umweltbedingten Barrieren Behinderung im Sinne von geringeren Teilhabechancen erfahren".[140] Aufgrund fehlender Datengrundlagen wurde für die nachfolgende Ausführung auf Daten zu Personen, die nach §§ 53, 54 SGB XII durch die Eingliederungshilfe[141] in betreuten Heimen, Wohngemeinschaften oder Einzelwohnungen für körperlich, geistig oder mehrfach Behinderte[142] sowie therapeutisch betreute Heime, Übergangsheime, Wohngemeinschaften oder

136 Gemäß Einwohnermelderegister, Stand 31.12.2017 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

137 In welchem Ausmaß die geplante Erweiterung von 30 zusätzlichen Plätzen in Frauenhäuser das Defizit verringern wird, lässt sich zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht sagen. Laut Senats-verwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation) sind 30 zusätzliche Plätze für Frauen geplant, durchschnittlich können in Schutzunterkünften je Frau 1,5 Kinder aufgenommen werden. Im Rahmen dieser Erweiterung ist geplant, auch Plätze für Frauen mit Handicaps zu schaffen, wodurch sich das Angebot an Kinderschutzplätzen reduzieren könnte.

138 Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass diese noch auf Daten beruhen, die die hohe Zahl an geflüchteten Menschen aus den Jahren 2015 und 2016 nicht umfassen. Bei einer Eva-luation der Bevölkerungsprognose im Jahr 2017 wurden die zugrundeliegenden Annahmen daher überprüft und die mittlere Variante von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als geeignete Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung bestätigt (Senatsver-waltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017b).

139 Senatsbeschluss S-308/2015: Konkretisierung der „10 Behindertenpolitischen Leitlinien des Landes Berlin zur nachhaltigen Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention bis zum Jahr 2020".

140 Deutsches Institut für Menschenrechte (2016, S. 11)

141 Die im 6. Kapitel des SGB XII „Sozialhilfe" geregelte Eingliederungshilfe für behinderte Menschen hat die Aufgabe, eine drohende Behinderung zu verhüten, eine vorhandene Behinderung oder deren Folgen zu beseitigen beziehungsweise zu mildern und die Menschen mit Behinderungen in die Gesellschaft einzugliedern. Leistungsberechtigt sind alle Personen, die nicht nur vorübergehend körperlich, geistig oder seelisch wesentlich behindert oder von einer Behinderung bedroht sind, soweit die Hilfe nicht von einem vorrangig verpflichteten Leistungsträger erbracht wird (Statistisches Bundesamt 2013, S. 5).

142 Menschen mit Behinderungen sind nach § 2 SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und um-weltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahr-scheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können.

Einzelwohnungen für seelisch Behinderte mit Wohnraum versorgt werden, zurückgegriffen.

Zum Stichtag 31.07.2018 erhielten 13.872 Personen in Berlin in Einrichtungen sowie 19.711 Personen in Berlin außerhalb von Einrichtungen Eingliederungshilfe für behinderte Menschen.[143] Der Anteil der Menschen, die durch das System der Eingliederungshilfe Unterstützung erhalten, umfasst in den Berliner Bezirken maximal 2 % der Gesamtbevölkerung.[144] 13.744 Personen erhielten Hilfen zum selbstbestimmten Leben in betreuten Wohnmöglichkeiten außerhalb von Einrichtungen, das entspricht rund 70 % der Gesamtzahl der Empfängerinnen und Empfänger außerhalb von Einrichtungen. [145]

Teilausschnitt: Menschen mit einer geistigen, körperlichen oder mehrfachen Behinderung

In Berlin standen im Mai 2018 im Rahmen der Eingliederungshilfe für Menschen mit einer geistigen, körperlichen oder mehrfachen Behinderung 6.251 ambulante wohnbezogene Unterstützungsangebote zur Verfügung. Diese Unterstützungsangebote umfassen 4.499 Plätze im Rahmen des betreuten Einzelwohnens sowie 190 Plätze in Wohngemeinschaften des Leistungstyps 1, 1.211 Plätze in Wohngemeinschaften des Leistungstyps 2 und 351 Plätze in Wohngemeinschaften des Leistungstyps 3.[146]

Berlinweite Zahlen, wie hoch die Nachfrage nach betreuten Wohnplätzen im Rahmen der Eingliederungshilfe tatsächlich ist, stehen nicht zur Verfügung. Hinweise hierzu können Auswertungen des Projekts „Lotse Berlin“ im Rahmen der jährlichen Sachberichte geben. Demnach konnten 2016 etwa 20 % der Personen, die die Beratungs- und Vermittlungstätigkeit des Projekts in Anspruch nahmen (im Folgenden Ratsuchende, insgesamt 1.119 Personen), in eine betreute Wohnform (mit Kostenübernahme) wechseln. Seit 2011 ist die Anzahl der erfolgreichen Vermittlungen relativ konstant geblieben und bewegte sich zwischen 19 % und 22 %. Der Anteil der Suchenden nach einem betreuten Wohnplatz an den Ratsuchenden insgesamt ist hingegen in den letzten Jahren, insbesondere seit 2014, deutlich angestiegen. Waren 2011 etwa 25 % der Ratsuchenden aktuell und perspektivisch auf Suche nach einem betreuten Wohnplatz, waren es 2016 42 %.[147] Diese Tendenzen decken sich mit dem Ergebnis der Befragung zur Wohnraumsituation und zu Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes (LV Berlin) aus dem Jahr 2017, wonach 95 % der befragten Träger einen Bedarf an zusätzlichem oder neuem Wohnraum angegeben haben.[148]

Auf Grundlage der Dokumentation des Projekts „Lotse Berlin“ über die Entwicklungen seiner Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten in den letzten Jahren sowie der Ergebnisse der Umfrage des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Berlin ist abzuleiten, dass sich die Zahl der Menschen mit einer geistig, körperlich oder mehrfachen Behinderung, die einen betreuten Wohnplatz suchen, in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach betreuten Wohnplätzen im Rahmen

143 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018); Bei diesen Zahlen ist zu beachten, dass es Personen gibt, die Leistungen sowohl ambulant (außerhalb von Einrichtungen) als auch stationär (in Einrichtungen) erhalten, also in beiden Tabellen gezählt werden. Eine Person wird ge-zählt, wenn sie mindestens in einem Monat des Jahres Leistungen erhalten hat (es sind also keine kumulierten Stichtagszahlen), unabhängig von der Leistungsbezugsdauer (vgl. 17/ 16 706).

144 Über die Eingliederungshilfestatistik lässt sich nachvollziehen, wie viele Menschen sozialstaatliche Leistungen zur Teilhabe in Anspruch nehmen. Menschen, bei denen eine Behinderung vorliegt, die aber keine Leistungen der Eingliederungshilfe beziehen (weil beispielsweise das Verfahren der Eingliederungshilfe zu hochschwellig ist), werden nicht berücksichtigt.

145 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018)

146 Drucksache 18/15 065

147 Lotse Berlin (2017), S. 25f; Für den übrigen Anteil der Ratsuchenden war am Ende des Be-richtszeitraumes der Beratungsprozess bei Lotse Berlin (durch Beratung, Fachstellen, Selbsthilfe, sonstige Maßnahmen) abgeschlossen.

148 Paritätischem Wohlfahrtsverband Berlin & Stattbau Berlin (2017)

der Eingliederungshilfe das aktuelle Angebot übersteigt. Eine konkrete Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ist aufgrund fehlender repräsentativer Datengrundlagen für Berlin allerdings nicht möglich. Hinsichtlich zukünftiger Bedarfe ist zu erwarten, dass durch das neue Bundesteilhabegesetz[149] mit hoher Wahrscheinlichkeit neue Wohnformen inklusiver Art verstärkt nachgefragt werden. Eine Einschätzung im Detail ist dazu allerdings noch nicht möglich.[150]

Teilausschnitt: Menschen mit seelischer Behinderung

Valide Untersuchungen zur Häufigkeit psychischer Erkrankungen in Berlin liegen nach aktuellem Stand nicht vor. Das Vorkommen psychischer Erkrankungen wird gemäß Grünbuch der Europäischen Union „Die psychische Gesundheit der Bevölkerung verbessern – Entwicklungen einer Strategie für die Förderung der psychischen Gesundheit in der Europäischen Union“ auf mehr als 27 % der erwachsenen Bevölkerung geschätzt. Als vulnerable Zielgruppe im Rahmen der Wohnraumversorgung zählen insbesondere Personen mit schwerer und langandauernden Erkrankung[151], da die Beeinträchtigung der Lebensqualität der erkrankten Menschen besonders ausgeprägt ist und die Erkrankungen einen chronifizierten Verlauf aufweisen. Von schweren und langandauernden Erkrankungen sind zwischen 1 % bis 2 % der Bevölkerung betroffen. Für Berlin entspräche dies einer Zahl zwischen 35.000 und 70.000 Menschen.[152] Davon abzugrenzen sind wiederum Personen, die eine seelische Behinderung haben. Eine „Behinderung“ ergibt sich aus der – nicht nur vorübergehend bestehenden – Einschränkung der Teilhabe-Möglichkeiten aufgrund individueller Einschränkungen. Ein Mensch mit einer seelischen Behinderung ist nach §2 SGB IX ein Mensch, der eine psychische Beeinträchtigung hat, die ihn in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern kann. Gemäß dieser Definition erfüllen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Mehrzahl der Personen mit einer schweren psychischen Erkrankung auch die Kriterien für eine seelische Behinderung.[153]

In Berlin erfolgt die Vergabe von Leistungen der Eingliederungshilfe gemäß §§ 53 und 54 nach SGB XII für Menschen mit seelischer Behinderung unter Einbeziehung der „Steuerungsgremien Psychiatrie“ (SGP) in den zwölf Bezirken. Laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung werden jährlich rund 3.700 seelisch behinderte Menschen mit dem Ziel der Vermittlung Maßnahmen der Eingliederungshilfe in den bezirklichen Steuerungsgremien vorgestellt. Soweit die Betreuung auch die Bereitstellung von Wohnraum erfordert, wird die Vermittlung in Betreuungsplätze allerdings immer schwieriger, da diese Plätze belegt sind.[154]

Die gegenwärtige Anzahl (Stand Oktober 2018) der ambulanten wohnraumgebundenen Betreuungsplätze[155] (in eigener Wohnung bzw. Trägerwohnraum) in der Eingliederungshil-

149 Das Gesetz zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen, kurz Bundesteilhabegesetz (BTHG), ist 2018 in der zweiten von vier Reformstufen in Kraft getreten. Die Reformstufe 4 tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft.

150 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

151 Bspw. schwere psychotische Erkrankungen, schwere Depressionen, Demenzen oder anderen andere schwer und langanhaltende psychische Erkrankungen (Gühne et al. 2015)

152 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

153 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

154 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

155 In der ambulant-komplementären Versorgung von seelisch behinderten Menschen mit Einglie-derungshilfebedarf gemäß § 53 SGB XII gliedert sich die Wohnbetreuung in a) Therapeutisch be-treutes Einzelwohnen für seelisch Behinderte (BEWSB), in der eigenen Wohnung oder in einer Trägerwohnung, b) Therapeutisch betreute Wohngemeinschaften (TWGSB), c) Therapeutisch be-treute Wohngemeinschaften mit Nachtwache (TWASB) und d) Verbünde von Therapeutisch be-treutem Wohnen für seelisch Behinderte (VT2SB, Zusammenführung von BEWSB und TWGSB).

fe für Menschen mit seelischer Behinderung in Berlin beläuft sich auf rund 9.800, von diesen sind schätzungsweise rund 45 % der Plätze an Trägerwohnraum gekoppelt. Dies entspricht in etwa 4.400 Plätzen in Trägerwohnraum.[156]

Der angespannte Berliner Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und die zunehmende Schwierigkeit der Wohnraumversorgung für vulnerable Personengruppe wirken sich auch auf das Angebot der regionalen psychosozialen Versorgung aus.[157] Zum einen ist es nach Auskunft der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt schwierig neuen Trägerwohnraum anzumieten. Zum anderen finden Personen nach Beendigung der Maßnahmen immer schwieriger Wohnraum am freien Wohnungsmarkt und können somit nicht zeitnah zum Abschluss der Maßnahme entlassen werden, wodurch wiederum Trägerwohnraum für neue Klientinnen und Klienten blockiert wird. Die Zielgruppe der Menschen mit seelischer Behinderung und der Suchtkranken fragt vor allem kleine, preiswerte Wohnungen nach. Die Problematik der Verschuldung, Abhängigkeit von Transferleistungen oder direkte Krankheitsfolgen verhindern häufig die Anmietung von eigenem Wohnraum. Laut Einschätzung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung könnten aktuell (Stand Herbst 2018) in den Berliner Bezirken rund 60 Personen pro Bezirk, für Berlin insgesamt somit rund 720 Personen, aus den Betreuungsangeboten der Eingliederungshilfe entlassen werden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen würde. Durch diesen fehlenden bzw. verspäteten „Abfluss“ aus den Betreuungskontexten kommt es zu einer Blockade bei den wohnungsgebundenen Betreuungsangeboten, infolgedessen die Neuaufnahme von Betroffenen erschwert wird. Aufgrund dieser Entwicklung ist von einem steigenden Wohnraumbedarf für Angebote der regionalen psychosozialen Versorgung auszugehen. Der Senat hat sich im Rahmen seiner Beschlussfassung zum Konzept zur bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerkes für die Liegenschaftspolitik darauf verständigt, dass die Belange der sozialen Infrastruktur verstärkt Berücksichtigung finden sollen. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung wird in diesem Kontext für die genannten Zielgruppen auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen und einer Prognose bis 2030 die Wohnraumbedarfe für die benötigten Wohnformen (z.B. Appartements, betreutes Einzelwohnen, betreutes Gruppenwohnen, altersgerechtes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen sowie Pflegeeinrichtungen) konkretisieren und für weitere Erarbeitungen, beispielsweisen einer möglichen Fortschreibung des Wohnraumbedarfsberichtes, übermitteln.[158]

Teilausschnitt: Suchtkranke

Im Rahmen des Epidemiologischen Suchtsurveys 2012, einer Repräsentativerhebung zum Gebrauch und Missbrauch psychoaktiver Substanzen bei Jugendlichen und Erwachsenen, wurde die Berliner Bevölkerung im Alter von 15 bis 64 Jahren befragt. Demnach leben in Berlin in der genannten Altersgruppe rund 426.000 Personen mit riskantem Alkoholkonsum und 39.000 Konsumentinnen und Konsumenten illegaler Drogen. Analysen der Wohnsituation im Rahmen der Berliner Suchthilfestatistik 2016 haben ergeben, dass Personen mit opioidbezogenen Störungen am häufigsten von Obdachlosigkeit oder prekären Wohnsituationen betroffen sind.[159]

156 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

157 Bezirksamt Mitte von Berlin (2018); Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2018)

158 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)

159 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation); aktuellere Daten stehen erst im Rahmen des Epidemiologischen Suchtsurveys 2019 zur Verfügung

Mit Stand Oktober 2018 gab es in Berlin insgesamt 558 Wohnplätze in Einrichtungen der Suchthilfe: Betreutes Wohnen für Substituierte (SDBGW) mit 190 Wohnungen bzw. 285 Plätzen[160] und betreutes Gruppenwohnen für ehemals Drogenabhängige nach abgeschlossener Therapie (72DBW) mit 78 Wohnungen bzw. 273 Plätzen[161]. Ferner gibt es vorgehaltenen Wohnraum im Rahmen von Zuwendungsmaßnahmen des Integrierten Gesundheitsprogramms „Handlungsfeld Drogen und Sucht" mit 9 Plätzen für suchtkranke Frauen und 14 Plätzen für suchtkranke Männer mit Migrationshintergrund sowie eine Notübernachtungseinrichtung für obdachlose Drogenabhängige mit 15 Plätzen. Darüber hinaus stehen für Suchtkranke auch im Rahmen des psychiatrischen Versorgungssystems wohngebundene Betreuungsplätze zur Verfügung (vgl. Teilausschnitt: Menschen mit seelischer Behinderung).[162]

Die durchschnittliche Auslastungsquote im Bereich betreutes Gruppenwohnen (72DBW) lag 2017 bei rund 92 %, für die anderen Betreuungsformen wird die Auslastungsquote nicht dokumentiert. Ebenfalls nicht systematisch erfasst wird die durchschnittliche Verweildauer in den einzelnen Maßnahmen. Die vorliegenden Daten lassen aber eine leichte Tendenz hinsichtlich steigender Verweildauer im Betreuungssegment Gruppenwohnen (72DBW) im Zeitraum 2015 bis 2017 erkennen. Von den Anbietern wird dies laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung mit längeren Vorlaufzeiten zur Anmietung von eigenem Wohnraum sowie mit einer insgesamt schwierigen Wohnungssuche begründet. Insgesamt konnten 2017 143 von 640 Personen, die Maßnahmen im Bereich betreutes Wohnen für Substituierte (SDBGW), betreutes Gruppenwohnen (72DBW) und zuwendungsfinanzierte Wohnprojekte (planmäßig oder durch Abbruch usw.) beendet haben, in einen eigenen Wohnraum oder eine andere Wohnform ziehen.[163] Das entspricht einem Anteil von rund 22 %. Die übrigen Personen verteilen sich auf Angebote nach § 67 SGB XII bzw. ASOG oder Entgiftung/ Krankenhaus, Allgemeines Krankenhaus, Krankenhaus – Fachabteilung Psychiatrie, Psychiatrisches Wohnangebot nach § 53, JVA, stationäre Therapieeinrichtung, Familie/Partner/in, Bekannte, Frauenhaus, sonstige oder unbekannt.

Wohnraumversorgung

Im System der regionalen psychiatrischen Pflichtversorgung muss für Menschen mit seelischer Behinderung bedarfsgerechte Angebote in erreichbarer Nähe vorgehalten werden (Gesetz über Hilfe und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten, PsychKG).[164] Im Gegensatz zu Anbietern der Wohnungslosenhilfe, die keine an den Bezirksgrenzen ausgerichtete Versorgungsverpflichtung haben und berlinweit Wohnraum für ihre Klientinnen und Klienten akquirieren können, sind die Anbieter der Betreuungsleistungen im Rahmen der psychiatrischen Pflichtversorgung dadurch auf einen bezirklichen Zugang zu Wohnraum angewiesen. Dies betrifft zum einen die Schaffung neuer Trägerwohnraum- bzw. Betreuungsplätze und zum anderen den stetigen Abfluss aus den engmaschigen und wohnraumgebundenen Betreuungskontexten für die Klientinnen und Klienten zu ermöglichen.

160 Vertraglich vereinbart sind 414 Plätze (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

161 Vertraglich vereinbart sind 280 Plätze (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)

162 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)

163 Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)

164 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2018, S. 6)

3.10 Haftentlassene

Wohnraum ist für Haftentlassene ein wichtiger Anker, um nach der Entlassung wieder Fuß in der Gesellschaft zu fassen. Eine angemessene Versorgung mit Wohnraum wie auch der Erhalt von vorhandenem Wohnraum während kurzzeitiger Haftstrafen sind im Zusammenhang der Resozialisierungsthematik somit von wesentlicher Bedeutung.

Während der Haft werden Beratungs- und Unterstützungsangebote für die Unterkunfts- oder Wohnraumvermittlung im Rahmen der Entlassungsvorbereitungen vorgehalten. Im Rahmen des Übergangsmanagements wird – insbesondere durch Kooperation mit externen Trägern – ein begleitendes Angebot aus der Haft in die Gesellschaft vorgehalten, um Obdachlosigkeit zu vermeiden. Allerdings bedarf es hierfür auch eines ausreichenden Angebots von Wohnraum und geeigneten Unterkünften, auf das zurückgegriffen werden kann. Im Herbst 2017 hat die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung eine Online-Umfrage zum Thema Wohnraumversorgung von Inhaftierten und Haftentlassenen bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Haftanstalten, der Sozialen Dienste der Justiz, kommunaler Behörden und externer Einrichtungen und Unternehmen durchgeführt. Bei der Frage zu den drängendsten Problemen in Bezug auf die Versorgung von Haftentlassungen mit Wohnraum entfallen die meisten Nennungen auf die Beschaffung von Wohnraum. Die Finanzierung des Wohnraums sowie die Kostenübernahme für bestehenden Wohnraum während der Inhaftierung werden von knapp der Hälfte der Befragten als dringliches Problem eingeschätzt.[165]

Nach Auskunft der Justizvollzugsanstalten hat sich der Anteil der in eine prekäre Wohnsituation (Notunterkunft, vorübergehendes Quartier, Obdachlosigkeit) entlassenen Strafgefangenen, Jugendstrafgefangenen und Sicherungsverwahrten von rund 16 % im Jahr 2014 auf rund 32 % im Jahr 2017 verdoppelt. Es ist anzunehmen, dass die tatsächliche Anzahl noch höher liegt. Anhand der Zahlen der Entlassenen im Jahr 2017 muss von jährlich rund 1.400 Personen ausgegangen werden, die ohne eigenen Wohnraum entlassen werden.[166] Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin ist für die kommenden Jahre von einem steigenden Bedarf auszugehen.

Neben der Schaffung von Wohnraum kommt bei einem angespannten Wohnungsmarkt dem Erhalt von Wohnraum bei Haftantritt besondere Bedeutung zu. Im Hinblick auf die stabilisierende Wirkung eines festen Wohnsitzes und die Folgekosten für die sozialen Sicherungssysteme erscheint bei einer Haftstrafe von bis zu einem Jahr die Wohnraumsicherung besonders wichtig. Die nach dem SGB XII (Sozialhilfe) mögliche Übernahme von Mietkosten über sechs Monate hinaus würde das Ziel unterstützen und dürfte in der Regel kostengünstiger sein als die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften oder Hostels bei Haftentlassung. Die destabilisierende Wirkung einer Haftentlassung in die Obdachlosigkeit bzw. eine andere prekäre Wohnsituation ist enorm und verursacht zudem erhebliche Folgekosten.[167]

165 Hayes et al. (2018, S. 4)

166 Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (2019, persönliche Kommunikation)

167 Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (2019, persönliche Kommunikation)

4. Versorgung von Wohnberechtigungsscheininhabenden im Jahr 2017

Starker Anstieg der Haushalte mit WBS

Nachdem der Wohnberechtigungsschein (WBS), der für die Anmietung einer Sozialwohnung erforderlich ist, lange Zeit für die Wohnraumversorgung in Berlin keine nennenswerte Rolle gespielt hat, steigt die Anzahl der Inhabenden mit zunehmender Anspannung des Wohnungsmarktes deutlich an (vgl. Abbildung 42). Im Jahr 2017 verfügten gemäß Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen rund 45.500 Haushalte über einen Wohnberechtigungsschein. Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte gemäß Mikrozensus 2017 gab es somit 23 WBS-Haushalte je 1.000 Haushalte in Berlin. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Haushalte mit WBS um rund 11.000 Haushalte bzw. 32 % an. Der Anstieg der WBS-Beziehenden, der 2010 begann, setzt sich somit weiter und mit beschleunigter Dynamik fort. Über die Hälfte aller Haushalte mit Wohnberechtigungsschein waren 2017 Einpersonenhaushalte (55 %). Größere Haushalte stellen von einem niedrigen Niveau kommend eine wachsende Bezugsgruppe dar. Knapp 15 % aller Haushalte mit WBS entfielen 2017 auf 4 oder mehr Personenhaushalte, 2011 waren es rund 10 %. Ursächlich dafür ist auch die Zunahme von größeren Haushalten im Rahmen der Zuwanderung von Schutzsuchenden nach Deutschland seit 2015.

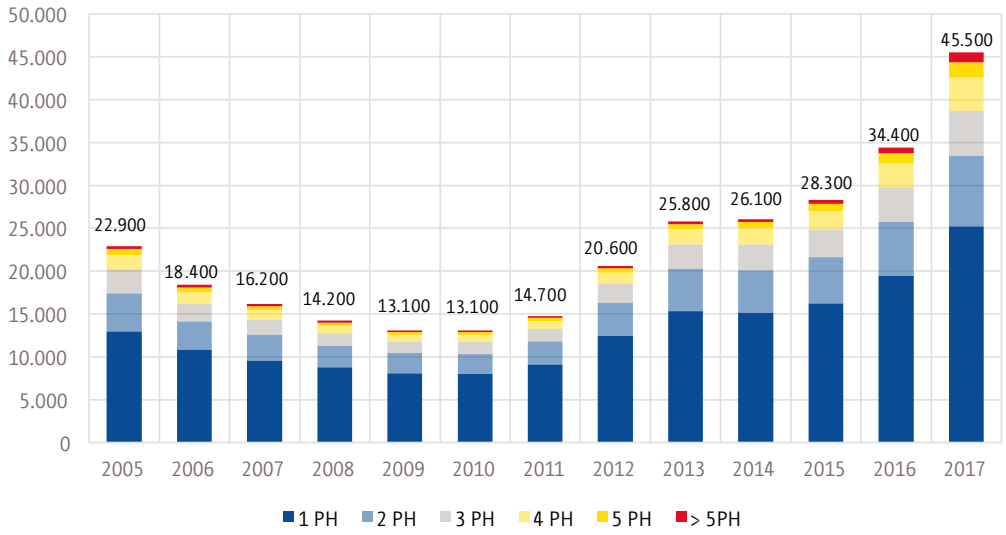


Abbildung 42: Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2005-2017 (gerundete Werte)
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die meisten WBS-Haushalte lebten 2017 in Mitte

Mit 14 % entfiel der größte Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte mit WBS in Berlin auf den Bezirk Mitte (6.400 WBS-Haushalte), gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 11 % bzw. 5.200 WBS-Haushalten. Der niedrigste Anteil mit 5 % der Gesamtzahl der WBS-Haushalte in Berlin entfiel auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf (2.300 Haushalte mit WBS). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte in den jeweiligen Bezirken gemäß Mikrozensus 2017 weisen Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau, Mitte und Marzahn-Hellersdorf den größten Anteil an WBS-Haushalten mit über 28 WBS-Haushalten je 1.000 Haushalte im jeweiligen Bezirk auf. In Steglitz-Zehlendorf findet man hingegen mit 15 WBS-Haushalten je 1.000 Haushalte den geringsten Anteil vor (Abbildung 43).

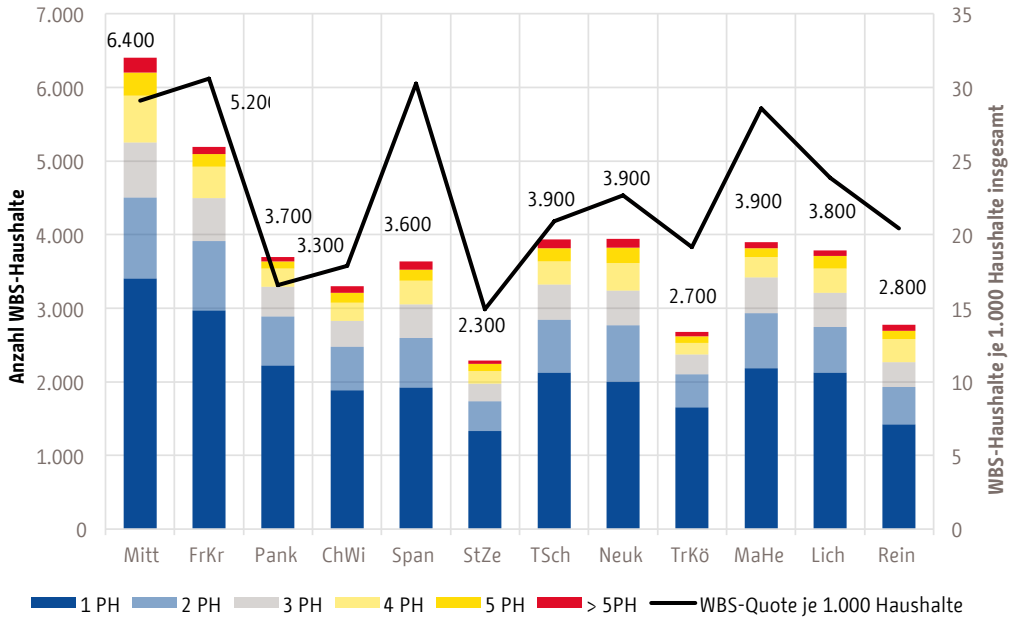


Abbildung 43: Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2017 in den Berliner Bezirken (gerundete Werte)
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.1 Besonderer Wohnbedarf

16.900 Haushalte hatten WBS mit einem anerkannten besonderen Wohnbedarf

2017 hatten rund 16.900 Haushalte einen WBS mit einem anerkannten besonderen Wohnbedarf. Im Vergleich zu 2016 hatten somit rund 7.600 mehr Haushalte einen WBS mit besonderem Wohnbedarf, das entspricht einem relativen Anstieg von über 80 %. Analog zu der steigenden Anzahl an WBS-Haushalten mit besonderem Wohnbedarf hat sich in den letzten Jahren auch der Anteil an allen WBS-Inhabenden vergrößert. So machten 2017 WBS-Haushalte mit besonderem Wohnbedarf etwa 37 % der WBS-Inhabenden insgesamt aus. Zum Vergleich, 2016 waren es 27 % und 2007 waren es 13 %.

Berechtigungsgruppen

Folgende neun Berechtigungsgruppen[168] werden derzeit für die Anerkennung eines besonderen Wohnbedarfs unterschieden[169].

- 1. Alleinerziehende, Familien, und Lebensgemeinschaften mit einem oder mehreren Kindern in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen[170] oder ohne eigene Wohnung oder bei erheblicher Mietsteigerung[171]

- 2. Ältere Personen (über 65 Jahre) bei Aufgabe einer unterbelegten Mietwohnung (Anzahl der Zimmer größer als Anzahl der Haushaltsangehörigen) oder ohne eigene Wohnung oder bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung

168 soweit der Wohnungssuchende seit mindestens einem Jahr mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet ist

169 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.a)

170 unzureichende Wohnverhältnissen liegen vor, wenn für zwei Personen nicht mind. ein Wohnraum, für drei Personen nicht mind. zwei Wohnräume, für vier und fünf Personen nicht mind. drei Wohnräume, für sechs Personen und mehr nicht mind. vier Wohnräume zur Verfügung stehen (Se-natsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen o.J.a)

171 Eine erhebliche Mietsteigerung liegt vor, wenn sich die tatsächlich verlangte Nettokaltmiete um mehr als 15 % erhöht und mindestens 5,50 EUR/m² Wohnfläche monatlich nettokalt beträgt.

- 3. Personen mit behördlich anerkannter und nachgewiesener Schwerbehinderung[172], wenn die derzeitigen Wohnverhältnisse wegen der anerkannten Leiden für sie objektiv ungeeignet sind und sie deshalb einer anderen Wohnung bedürfen oder einer eigenen Wohnung bedürfen.

- 4. Alleinstehende psychisch Kranke ohne eigene Wohnung, die aufgrund ihres Krankheitsbildes nicht in der Lage sind, sich nach der Klinikentlassung mit eigenem Wohnraum zu versorgen

- 5. Umzusetzende, die nach einer Bescheinigung der zuständigen Stelle während der Geltungsdauer ihres Wohnberechtigungsscheines zur Freimachung verpflichtet sind aufgrund anerkannter Maßnahmen der Gewerbe- und Industrieansiedlung oder öffentlicher Hoch-und Tiefbau- sowie Garten- und Landschaftsbaumaßnahmen oder anerkannter Stadterneuerungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

- 6. Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung ohne eigene Wohnung in Berlin

- 7. Folgende Personen ohne eigene Wohnung in Berlin: Anspruchsberechtigte nach dem Häftlingshilfegesetz, aus Freiheitsentziehung Entlassene, Flüchtlinge mit anerkanntem (mindestens noch für ein Jahr) Aufenthaltsrecht sowie Personen, die in Einrichtungen der sozialen Wohnhilfe oder vergleichbaren Unterkünften des Jugend-, Frauen- und Sozialwesens (z.B. Frauenhäuser, Zufluchtswohnungen für geschlagene Frauen oder Mädchenhaus) leben.

- 8. Räumungspflichtige Wohnungsinhaber: In der Regel nach Vorlage eines gerichtlichen Räumungstitels oder aufgrund eines bau- oder wohnungsaufsichtlichen Benutzungsverbotes oder deren Mietverhältnis wegen Beendigung ihres Arbeitsverhältnisses endet, sofern dieses mindestens ein Jahr bestanden hat oder mit Hauswart-Dienstvertrag, sofern dieser wegen Erreichens der Altersgrenze oder aus gesundheitlichen Gründen gekündigt worden ist oder die als Hinterbliebene von Dienst- oder Werkwohnungsinhabern zur Aufgabe der Wohnung verpflichtet sind oder getrennt lebende Ehepaare mit Kindern, sofern ein Verbleib des Wohnungssuchenden mit den im Wohnberechtigungsschein zu berücksichtigenden Kindern in der ehelichen Wohnung unzumutbar ist oder es sich um eine Wohnung handelt, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem anderen Ehegatten zusteht (Dienst-, Werkwohnung).

- 9. Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II sowie Empfänger von Leistungen der Sozialhilfe nach SGB XII, sofern eine konkrete Aufforderung zum Umzug in eine „angemessene Wohnung“ durch die zuständige Stelle vorliegt.

Hilfsbedürftige Personen ohne eigene Wohnung stellen den Großteil der WBS-Inhabenden mit besonderem Wohnbedarf

Über die Hälfte der Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf (53 %) entfiel 2017 in die Berechtigungsgruppe 7 der hilfsbedürftigen Personen ohne eigene Wohnung. Auch in allen zwölf Bezirken sind die hilfsbedürftigen Personen ohne eigene Wohnung die größte Gruppe der WBS-Inhabenden (vgl. Abbildung 44). Etwa 27 % entfielen berlinweit auf die Berechtigungsgruppe 1 Haushalte mit Kindern. Weitere 11 % machte die Bezugsgruppe 3 der Schwerbehinderten aus. Die übrigen Berechtigungsgruppen machten 2017 zusammen rund 9 % aller Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf aus. Differenziert nach Bezirken lassen sich vor allem Unterschiede in der Verteilung nach der Be-

172 ab einem Grad der Behinderung (GdB) von 50

rechtigungsgruppe 1 und 7 festhalten (vgl. Abbildung 44). In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln machte die Berechtigungsgruppe 1 über 30 % aus, der Anteil der Berechtigungsgruppe 7 lag in diesen Bezirken hingegen unter 50 %. Eine gegensätzliche Situation ist in den Bezirken Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg zu beobachten, wo die Berechtigungsgruppe 7 jeweils über 60 % der WBS mit besonderem Bedarf ausmachten, der Anteil der Berechtigungsgruppe 1 lag hingegen lediglich zwischen 15 % und 18 %.

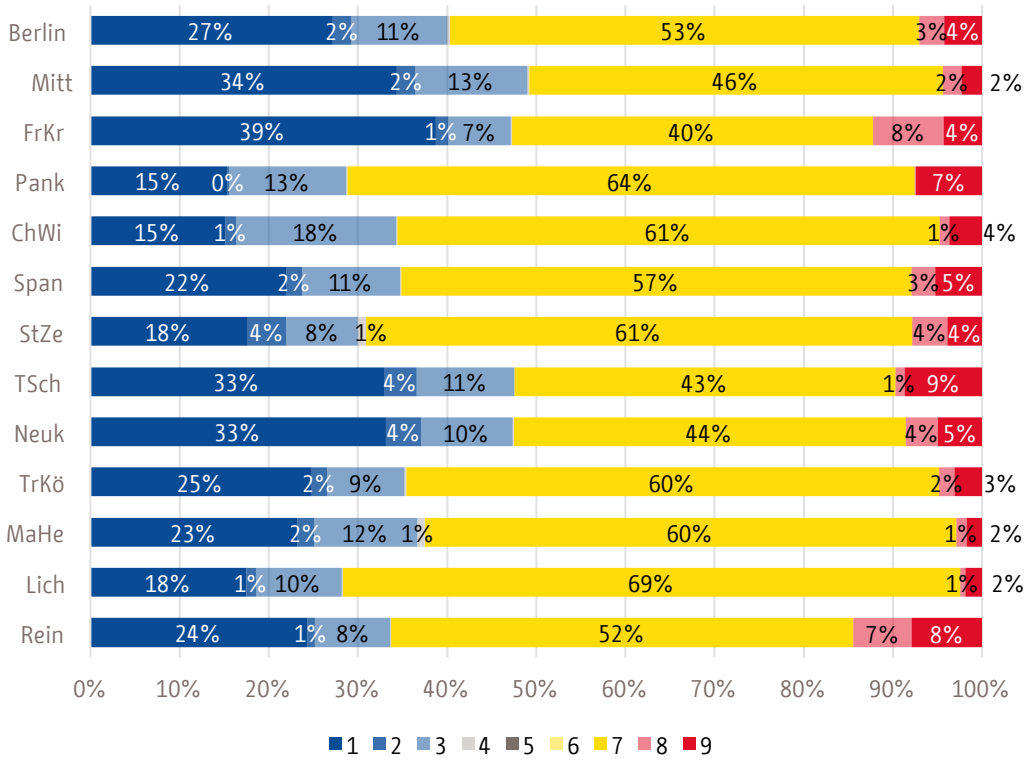


Abbildung 44: Verteilung der Wohnberechtigungsscheininhaber mit besonderem Wohnbedarf nach den einzelnen Berechtigungsgruppen (1-9) in den Berliner Bezirken
Anmerkung: Die Bezugsgruppen 4 bis 6 machen max. 1 % aller WBS-Inhabenden in den Bezirken aus
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Haushalte und Personen mit WBS Ende 2017 in Berlin.

	Haushalte	Anzahl Personen	Haushalte mit besonderem Wohnbedarf	Anzahl Personen mit besonderem Wohnbedarf
1 Person	25.245	25.245	8.323	8.323
2 Personen	8.196	16.392	2.657	5.314
3 Personen	5.286	15.858	2.094	6.282
4 Personen	3.808	15.232	1.976	7.904
5 Personen	1.841	9.205	1.084	5.420
6 und > 6 Pers.	1.142	6.852	811	4.866
Summe	**45.518**	**88.784**	**16.945**	**33.109**

Tabelle 70: Haushalte und Personen mit WBS Ende 2017 in Berlin
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.2 Überlassungen und Wanderungen über Bezirksgrenzen

2017 standen in Berlin 45.500 WBS-Inhabenden 3.200 Überlassungen von belegungsgebundenen Wohnungen an Wohnberechtigte mit WBS gegenüber. Rund 1.400 Überlassungen entfielen auf Berechtigungsgruppe mit besonderem Wohnbedarf.

3.200 Überlassungen von belegungsgebundenen Wohnungen in 2017

Hinsichtlich der Größe einer Wohnung für WBS-Inhabende gilt grundsätzlich je ein Wohnraum für die Wohnberechtigte bzw. den Wohnberechtigten und jeden der mitziehenden Angehörigen.[173] 2017 erfolgten 42 % der Überlassungen für Wohnungen mit zwei Wohnräumen, weitere 31 % entfielen auf Wohnungen mit drei Wohnräumen. Nur etwa 15 % der Überlassungen waren Wohnungen mit einem Wohnraum. Zur Erinnerung, 55 % aller Haushalte mit Wohnberechtigungsschein waren 2017 Einpersonenhaushalte. Daraus lässt sich ein Nachfrageüberhang von Einpersonenhaushalten nach kleinen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau ableiten. Ein Angebotsdefizit gibt es auch für besonders große Haushalte, wenngleich sich die Nachfrage auf einem deutlich niedrigeren Niveau als bei kleinen Haushalten bewegt. 2017 hatten 1.142 WBS-Haushalte mehr als fünf Mitglieder, allerdings konnten nur sechs belegungsgebundene Wohnungen mit mehr als fünf Wohnräumen überlassen werden.

Großteil der Wohnungen mit zwei oder drei Wohnräumen

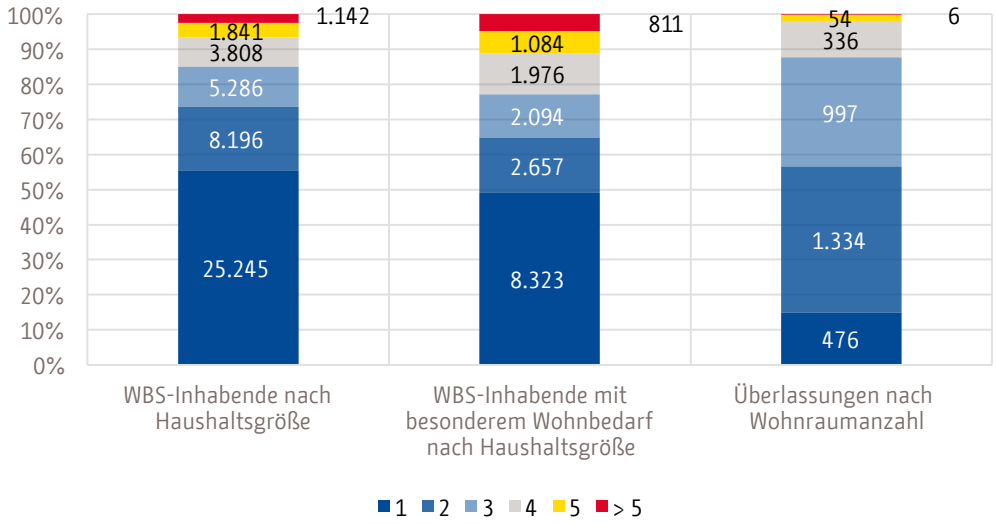


Abbildung 45: Gegenüberstellung der Wohnberechtigungsscheininhaber nach Haushaltsgröße und Überlassungen nach Wohnräumen in Berlin 2017
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Etwa 20 % der Überlassungen erfolgten im Bezirk Mitte, danach folgt Tempelhof-Schöneberg mit 17 % an allen berlinweiten Überlassungen von belegungsgebundenen Wohnungen an WBS-Haushalte. Der geringste Anteil entfiel 2017 auf die Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf mit jeweils 2 % sowie Steglitz-Zehlendorf mit 3 % (vgl. Abbildung 46).

173 Seit Mai 2018 dürfen an Einzelpersonen auch Eineinhalb- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 50 m² überlassen werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen o.J.b)

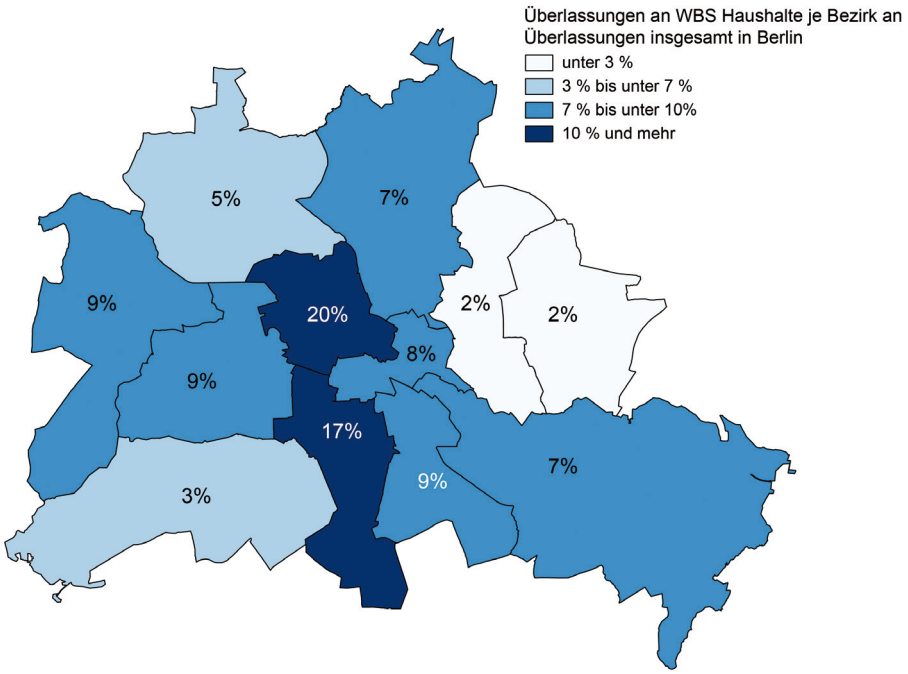


Abbildung 46: Anteil der Überlassungen an WBS-Haushalte nach Bezirken an Überlassungen insgesamt 2017
Quelle: GEWOS basierend auf Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abgleich Antrags- und Überlassungsbezirk

Über den Abgleich des Antragsbezirks mit dem Überlassungsbezirk ist eine Darstellung der Wanderungsbewegungen von WBS-Inhabenden möglich. In Spandau und Treptow-Köpenick konnten 65 % bzw. 64 % der Überlassungen im gleichen Bezirk wie die Antragsstellung erfolgen, während in den Antragsbezirken Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg 27 % bzw. 29 % im jeweiligen Bezirk erfolgten. Dieser geringe Anteil weist trotz eines im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlichen Anteils an belegungsgebundenen Sozialwohnungen[174] in Lichtenberg auf eine Unterversorgung im sozial geförderten Wohnungsbestand in diesen beiden Bezirken hin.

Quoten gemäß Kooperationsvereinbarung wurden 2017 erfüllt

Laut der auf dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) aufbauenden Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 05.04.2017 sollen 60 % aller Wiedervermietungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen, wobei davon wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten, betreutes Wohnen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) erfolgen sollen. 2017 konnten diese Quoten mit 61 % bzw. 32 % erfüllt werden.[175] Die landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten damit einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung. Sie vermieteten im Jahr 2017 9.666 (Nichtsozial-)Wohnungen an Haushalte, die anspruchsberechtigt für einen WBS waren. Die Vorlage eines WBS ist bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht zwingend notwendig, da diese selbst prüfen, ob der wohnungssuchende Haushalt die Voraussetzungen für einen WBS erfüllt. Die vergleichsweise hohe Vermietungszahl an Wohnberechtigte bedeutet gleichsam, dass sich die besonderen Bedarfsgruppen zunehmend in den Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren.

174 Gemäß IBB Wohnungsmarkbericht 2017 lag der Anteil der belegungsgebundenen Sozialwoh-nungen in Berlin bei rund 13 %, in Lichtenberg bei rund 17 % und in Steglitz-Zehlendorf bei rund 6 % (IBB 2018b).

175 Drucksache 18/16 427

4.3 Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Einkommensgrenzen

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein – und somit auf belegungsgebundene (und ggf. mietpreisgebundene) Wohnung[176] – hat grundsätzlich ein Haushalt, der sich innerhalb der Einkommensgrenzen[177] des § 9 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) bewegt. Gemäß der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 6. Februar 2018 gilt in Berlin ein um 40 % erhöhter Satz der Bundes-Einkommensgrenze. Theoretisch hätten 2017 rund 43 % der Berliner Haushalte einen Wohnscheinberechtigungsschein beantragen können, da sie die formalen Voraussetzungen erfüllten. Dieser Wert ging in den letzten Jahren deutlich zurück, 2007 waren zum Beispiel noch 63 % der Berliner Haushalte anspruchsberechtigt. Ursächlich dafür ist in erster Linie die positive Einkommensentwicklung in Berlin.

Förderung mittlerer Einkommen

Seit dem Wohnungsbauprogrammjahr 2015 werden Sozialwohnungen zum Teil auch mit ergänzenden einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ) gefördert (Förderalternative 2). Bei diesen mit einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ) geförderten Sozialwohnung mit anfänglichen Mieten von maximal 8,00 EUR/m² Wfl. mtl. gilt ein um 60 % erhöhter Satz der Bundes-Einkommensgrenze (§ 9 Absatz 2 WoFG) für die Erteilung eines gesonderten Wohnberechtigungsscheines. Außerdem sollen mit den aktuell geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018) auch mittlere Einkommen von bis zu 180 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG geförderte Wohnungen mit einem gesonderten Wohnberechtigungsschein beziehen können.[178] Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird diese Förderung in den kommenden Jahren fortgeführt.[179] Diese Förderalternative kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn wenigstens 30 % der Wohnungen anfängliche Mieten von 6,50 Euro/m² Wohnfläche aufweisen. Weiterhin soll der Anteil nach diesem Modell nicht mehr als 20% betragen. Bei einer Anspruchsgrundlage von 80 % über der Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetze wird von rund 380.000 zusätzlichen Berechtigten ausgegangen. Insgesamt betrachtet haben damit knapp zwei Drittel der Berliner Haushalte Anspruch auf eine geförderte Wohnung.[180]

Verteilung der WBS-Inhabenden nach Einkommen

Bei den WBS-Inhabenden 2017 fielen etwa 82 % unter die Bundes-Einkommensgrenze (§ 9 Absatz 2 WoFG). Rund 12 % der WBS-Inhabenden wiesen ein Einkommen bis zu 140 % gemäß Bundes-Einkommensgrenze und weitere 6 % befanden sich in einem Spektrum von 140 % bis 180 %. Differenziert nach Bezirken ergibt sich ein sehr heterogenes Bild der WBS-Inhabenden 2017 (vgl. Abbildung 47). In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf lagen alle WBS-Inhabenden innerhalb der Bundes-Einkommensgrenze (bis 100 % in nachfolgender Abbildung), während in Steglitz-Zehlendorf nur rund 55 % innerhalb dieser Grenzen lagen.

176 Drucksache 18/16 427

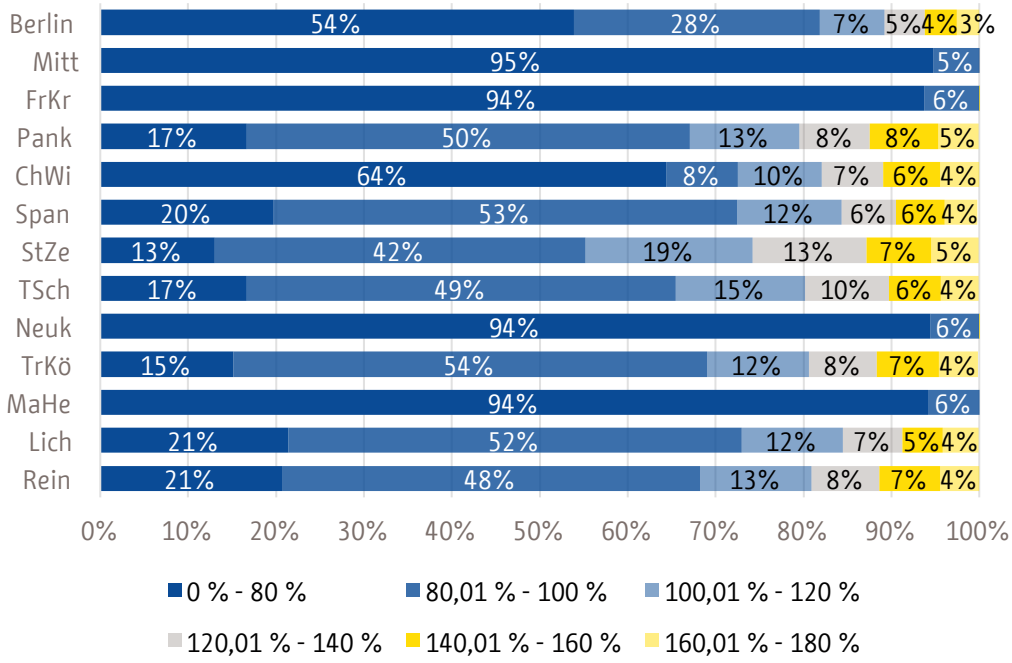
177 Neben dem Einkommen weitere Voraussetzungen sind: Deutsche oder EU Staatsangehörigkeit oder eine Aufenthaltserlaubnis von mind. 1 Jahr, Nachweis über die zugehörigen bzw. künftigen Haushaltsangehörigen, für die ein WBS begehrt wird (vgl. Drucksache 18/16 370).

178 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.b)

179 Drucksache 18/16 370

180 Bonhoff, Rundfunk Berlin-Brandenburg vom 06.02.2018.

Abbildung 47: Verteilung der WBS-Inhabenden 2017 nach Einkommensgrenzen gem. § 9 Absatz 2 WoFG Abs. 3



Quelle: GEWOS basierend auf Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Fehlbelegungsabgabe wurde 2002 in Berlin abgeschafft

Laut derzeitiger Regelung müssen Haushalte nur beim Erstbezug einer geförderten Wohnung ihre Einkommen offenlegen und unter den gesetzlichen Obergrenzen bleiben. Daher liegen dem Senat auch keine aktuellen Daten zur Einkommenssituation der Haushalte in Sozialmietwohnungen vor. Eine über die Zugangsberechtigungsprüfung durch die Einkommensgrenzen hinausgehende Kontrollmöglichkeit wäre nur dann möglich, wenn eine Fehlbelegungsabgabe und die damit verbundenen Einhaltungskontrollen eingeführt werden würde.[181] Eine sogenannte Fehlbelegungsabgabe[182] gab es Berlin in der Vergangenheit, diese wurde in Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes durch das am 13.06.2002 beschlossene Gesetz über die Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen abgeschafft. Ziel der Abschaffung waren gemäß der Begründung des Gesetzes die Vermeidung eines unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwands und die Sicherung des Sozialwohnungsbestands als Wohnort für breite Schichten der Bevölkerung.[183]

66 % der Sozialmieterhaushalte lagen 2015 innerhalb der Einkommensgrenzen

Informationen über die Einkommensstruktur im geförderten Wohnraum bzw. im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) liegen dem Senat aufgrund einer repräsentativen Mieterbefragung (1 %-Stichprobe) aus 2015 zum seinerzeit gebundenen Bestand[184] vor. Danach lag Anfang 2015 das Einkommen bei 66 % der Sozialmieterhaushalte innerhalb der

181 Drucksache 18/16 542

182 Die Fehlbelegungsabgabe ist eine Ausgleichszahlung für (subventionierte) Sozialwohnungen (vgl. Drucksache 18/15 014). Bei der früheren Fehlbelegungsabgabe in Berlin war nicht sofort bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des WBS, sondern erst ab einem bestimmten Abstand zur jeweiligen WBS-Einkommensgrenze eine Fehlbelegungsabgabe zu leisten (vgl. Drucksache 18/16 542).

183 Drucksache 18/16 370

184 Jahresanfang 2015 rund 122.000 Wohnungen, Jahresanfang 2018 rund 98.000 Wohnungen (vgl. Drucksache 18/15 014)

für einen Wohnberechtigungsschein geltenden Einkommensgrenze. Vonseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird davon ausgegangen, dass sich der 2015 ermittelte Anteil von zwei Dritteln auch nach aktuellen Bedingungen vom Einkommen her berechtigten Sozialmieterhaushalten weiter erhöht hat.[185]

4.4 Zwischenfazit WBS

Starker Anstieg der Haushalte mit WBS

Für die Anmietung einer Sozialwohnung, die für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt eine hohe Bedeutung haben, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) notwendig. Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat ein Haushalt, der sich innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) bewegt, wobei in Berlin ein um 40% erhöhter Satz gilt. Seit 2010 wächst mit zunehmender Anspannung des Wohnungsmarktes die Anzahl der WBS-Inhabenden stark an. Im Jahr 2017 verfügten gemäß Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen rund 45.500 Haushalte über einen Wohnberechtigungsschein in Berlin. Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte gemäß Mikrozensus 2017 gab es somit 23 WBS-Haushalte je Tausend Haushalte in Berlin. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Haushalte mit WBS um rund 11.000 Haushalte bzw. 32 % an. Analog zu der steigenden Anzahl an WBS-Haushalten insgesamt hat sich in den letzten Jahren auch der Anzahl der WBS-Inhabenden mit besonderem Wohnbedarf vergrößert. 2017 hatten rund 16.900 Haushalte einen WBS mit einem anerkannten besonderen Wohnbedarf, das entsprach etwa 37 % aller WBS-Inhabenden.

Angebotsdefizit insbesondere bei kleinen und großen Haushalten

Den rund 45.500 WBS-Inhabenden standen 2017 3.200 Überlassungen von belegungsgebundenen Wohnungen gegenüber. Davon entfielen rund 1.400 Überlassungen auf Berechtigungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf. Eine Auswertung der Überlassungen nach Wohnungsgröße – grundsätzlich gilt ein Wohnraum für die Wohnberechtigte bzw. den Wohnberechtigten und jeden der mitziehenden Angehörigen – zeigt einen Nachfrageüberhang von Einpersonenhaushalten nach kleinen Wohnungen im sozialen Wohnungsbau auf. Ein Angebotsdefizit gibt es auch für besonders große Haushalte, wenngleich sich die Nachfrage auf einem deutlich niedrigeren Niveau als bei kleinen Haushalten bewegt.

Quoten der Kooperationsvereinbarung werden erfüllt

Die auf dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) aufbauenden Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sieht vor, dass landeseigene Wohnungsunternehmen 60 % aller Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte vermieten, davon sind wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen zu vermieten. 2017 konnten diese Quoten mit 61 % bzw. 32 % erfüllt werden. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten damit einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung. Sie vermieteten im Jahr 2017 weitere 9.666 (Nichtsozial-) Wohnungen an Haushalte, die anspruchsberechtigt für einen WBS waren. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass sich insbesondere die besonderen Bedarfsgruppen zunehmend in den Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren.

185 Jahresanfang 2015 rund 122.000 Wohnungen, Jahresanfang 2018 rund 98.000 Wohnungen (vgl. Drucksache 18/15 014)

5. Prognose und Abschätzung zukünftiger Bedarfe

5.1 Quantitativer Wohnungsneubedarf

Im Rahmen der Bilanzierung des quantitativen Wohnungsbedarfes lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- **Nachholbedarf:** Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung.

Nachholbedarf in der Höhe von 77.000 Wohnungen

Im StEP Wohnen 2030 wird von einem Wohnungsdefizit (Nachholbedarf) von rund 77.000 Wohnungen aus den Jahren 2013 bis 2016 ausgegangen. Dieses Defizit ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Haushalte aus der Einwohnerentwicklung und des Wohnungsneubaus seit 2013, da seit diesem Zeitpunkt die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve in Form leerstehender Wohnungen unter 3% liegt. Im Zeitraum 2013 bis 2016 ist die Anzahl der Haushalte um rund 115.000[186] angewachsen, während im gleichen Zeitraum nur rund 40.000 neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Weiterhin ist der Wohnungsabgang in diesem Zeitraum in Höhe von rund 2.000 Wohnungen zu berücksichtigen.[187]

Bis 2030 Neubaubedarf von insgesamt 194.000 Wohnungen

Dem Neubaubedarf für den Zeitraum 2017 bis 2030 liegt die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus dem Januar 2016 zugrunde. Daraus ergibt sich für diesen Zeitraum ein Neubaubedarf von 117.000 Wohneinheiten (Zusatz- und Ersatzbedarf) und zusammen mit dem Nachholbedarf insgesamt ein Neubaubedarf bis 2030 von 194.000 Wohneinheiten. Laut Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen soll die Hälfte des Neubauvolumens im gemeinwohlorientierten Sektor in enger Kooperation mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, mit Wohnungsbaugenossenschaften, aber auch mit privaten Bauherren unter Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ entstehen. Kriterien für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau sind z.B. Bezahlbarkeit der Mieten für breite Schichten der Bevölkerung, öffentlicher Einfluss auf Mietgestaltung oder Belegung, langfristiger Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt und gemeinwohlorientiere Bewirtschaftung anstelle von Gewinnorientierung.

Bis 2021 werden jährlich 20.000 Wohnungen benötigt

Da sich das stärkste Wachstum nach der Bevölkerungsprognose vor allem in den nächsten Jahren vollzieht, besteht der größte Neubaubedarf in den Jahren bis 2021: Unter Berücksichtigung des Anstieges der Haushalte (Zusatzbedarf), des Wohnungsabganges (Ersatzbedarf[188]) und eines kontinuierlichen Defizitabbaus (Nachholbedarf) ergibt sich ein Neubaubedarf von 20.000 Wohneinheiten im jährlichen Durchschnitt bis 2021[189]. Danach ist von einer stetig geringer werdenden Wachstumsdynamik bis 2030 auszugehen.

In den Jahren 2022 bis 2030 werden 10.000 Wohnungen pro Jahr benötigt

Für die Jahre 2022 bis 2030 verringert sich deshalb der Neubaubedarf wieder. Unter Berücksichtigung aller drei Bedarfskomponenten werden in diesem Zeitraum im Durchschnitt rund 10.000 Wohnungen pro Jahr benötigt[190]. Werden die jährlichen Neubauraten bis 2021 allerdings nicht erreicht, steigt in den Folgejahren der durchschnittliche Neubaubedarf entsprechend, um den Gesamtbedarf von 194.000 Wohnungen bis 2030 zu erreichen.

186 Das Haushaltswachstum ergibt sich auf Basis des Einwohnerwachstums unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,75.

187 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019, persönliche Kommunikation)

188 Annahme: Abgang von 1.000 Wohnungen pro Jahr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, persönliche Kommunikation)

189 Zwischenbericht StEP Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

190 Zwischenbericht StEP Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

5.2 Abschätzung Bedarfe bestimmter Personengruppen

Durchschnitts- und Niedrigverdienende

In Kapitel 2 des vorliegenden Berichts wurde die wachsende Mietbelastung im Land Berlin thematisiert. Auf Grundlage der zurückliegenden Entwicklung der Nettomieten und Bruttomonatsverdienste in den Jahren 2010 bis 2017 kann davon ausgegangen werden, dass die Mietbelastung für bestimmte Personengruppen weiter zunehmen wird. Aus einer Zeitreihe des Statistischen Bundesamtes[191] geht hervor, dass die Nettokaltmieten zwischen 2010 und 2017 um 12,5 % gestiegen sind. Die Bruttomonatsverdienste haben sich im selben Zeitraum um 16,9 % erhöht[192] und liegen damit zwar über der Mietenentwicklung, jedoch ist zu berücksichtigen, dass in dem Nettokaltmietenindex auch niedrige Bestandsmieten enthalten sind, die auf teilweise sehr alten Mietverträgen beruhen. Wie in den Kapiteln 2.5 und 2.6 dargestellt wurde, sind Durchschnitts- und Niedrigverdienende deutlichen Benachteiligungen bei der Wohnraumversorgung ausgesetzt, was primär auf die Unverhältnismäßigkeit zwischen monatlichen Einkünften und der Höhe der zu zahlenden Mieten zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Entwicklung der Nettomieten auf Basis der seit 2010 erstellten Mietspiegel im Land Berlin beträgt bis zum Jahr 2016 18,9 %[193]. In den Mietspiegelmieten sind nur geänderte Bestands- und Neuvertragsmieten der zurückliegenden vier Jahre enthalten. Bezogen auf diesen Vierjahreszeitraum ist eine stärkere Dynamik bei der Entwicklung der Nettokaltmieten gegenüber den Bruttomonatsverdiensten zu erkennen, die insbesondere Personengruppen mit geringen Einkünften vor Versorgungsprobleme mit leistbaren Wohnungen stellt. Aufgrund des prognostizierten Wachstums im Land Berlin kann zunächst davon ausgegangen werden, dass bis zum Ausgleich des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage die Mieten weiterhin stärker steigen werden als die monatlichen Einkünfte.

Neben Haushalten, die aufgrund ihres geringen Einkommens bei der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, gibt es weitere Personengruppen, die wegen ihres spezifischen Wohnraumbedarfs in den Fokus der Wohnraumversorgung zu stellen sind. In Kapitel 3 wurden – soweit möglich – die aktuellen und zukünftigen Bedarfe ausgewählter Personengruppen im Detail dargestellt. Vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahl ist bei allen Bedarfsgruppen von einer steigenden Nachfrage auszugehen. Zusammenfassend lassen sich folgende Bedarfe ableiten:

Wohnungslose

Gemäß Prognosemodell der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales befinden sich mit Stand September 2018 rund 39.000 Personen mit und ohne Fluchthintergrund in kommunal- bzw. ordnungsrechtlichen Unterbringungen sowie in Unterbringungen des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin oder anderen zum Teil prekären Unterbringungsformen, obwohl eine Versorgung mit eigenem Wohnraum vorrangig erfolgen sollte. Daraus lässt sich ein aktueller Nachfrageüberhang von rund 22.000 wohnungslosen Haushalten (mit und ohne Fluchthintergrund) nach preiswerten Wohnungen ableiten. Bei einer Extrapolation der im Prognosemodell dargestellten Entwicklung wird sich die Zahl bis 2025 jährlich durchschnittlich um rund 2.200 wohnungslose Haushalte, die als Nachfrager nach preiswerten Wohnungen auftreten, vergrößern. Um den absehbaren Bedarf von Wohnungslosen abzudecken und den aktuell bestehenden Nachfrageüberhang kontinuierlich abzubauen, werden insgesamt rund 37.000 preiswerte Wohnungen für diese Bedarfsgruppe bis 2025 in Berlin benötigt.

191 Statistisches Bundesamt (o.J.)

192 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (o.J.)

193 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.c)

Geflüchtete

Aktuell besteht ein Nachfrageüberhang von rund 17.000 Haushalten mit Fluchthintergrund, die sich derzeit auf Wohnungssuche in Berlin befinden. Hier ist zu beachten, dass es zwischen dem Personenkreis der Geflüchteten und der Wohnungslosen eine signifikante Schnittmenge gibt. Die Bedarfe der einzelnen Personengruppen dürfen daher nicht summiert werden. Bis zum Jahr 2025 werden im jährlichen Durchschnitt weitere 2.000 Haushalte mit Fluchthintergrund als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen im freien Wohnungsmarkt auftreten. Für diese Personengruppe ergibt sich somit in Summe ein Bedarf an rund 33.000 Wohnungen bis 2025.

Nachfrager nach barrierefreiem oder –armem Wohnraum

Basierend auf den Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe zu der Anzahl der Seniorenhaushalte, die mobilitätseingeschränkt sind, sowie einer Abschätzung mobilitätseingeschränkter jüngerer Haushalte ist von einer aktuellen Versorgungslücke von rund 106.000 weitgehend barrierefreien Wohnungen in Berlin auszugehen. Bis 2025 ergibt sich durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum sowie insbesondere durch den Anstieg der Seniorenaushalte ein zusätzlicher Bedarf an rund 10.000 Wohnungen. Bis 2025 werden insgesamt rund 116.000 weitgehend barrierefreie Wohnungen benötigt.

Studierende

Im Bereich des studentischen Wohnens besteht ein Nachholbedarf insbesondere an preiswertem Wohnraum. Bei Fortschreibung der Studierendenzahl und Zugrundelegung der aktuellen Verteilung nach Wohnformen ergibt sich bis 2025 durch den Personenkreis der Studierenden eine zusätzliche Nachfrage nach rund 4.000 preiswerten größeren Wohnungen für Wohngemeinschaften und nach rund 12.000 preiswerten kleineren Wohnungen für 1 bis 2 Personen. Die Nachfrage nach Wohnheimplätzen vergrößert sich bis 2025 um rund 2.000.

Jugendliche und junge Erwachsene, die in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe leben und zur Verselbstständigung auf einen Wohnraum angewiesen sind

Rund 2.000 junge Erwachsene über 18 Jahre, die noch in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe leben, fragen aktuell preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verselbstständigung nach. Mittelfristig erhöht sich die Nachfrage um rund 2.500 Personen. Prognosen zu den Bedarfen der Personengruppe Jugendlicher und junger Erwachsener, die in betreuten Wohnformen der Jugendhilfe leben und zur Verselbstständigung auf einen Wohnraum angewiesen sind, sind aufgrund des komplexes Leistungsangebotes und der daraus resultierenden Datenlage nur eingeschränkt möglich. Festhalten lässt sich, dass vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums davon auszugehen ist, dass auch der Bedarf nach preiswertem Wohnraum für diesen Personenkreis in den kommenden Jahren ansteigt.

emenzerkrankte in Pflege-Wohngemeinschaften

Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl hochaltriger Menschen und einer längeren Lebenserwartung ist zukünftig mit einem deutlichen Anstieg der demenziellen Erkrankungen zu rechnen, was die Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur sowohl quantitativ als auch qualitativ vor Herausforderungen stellt. Entsprechend der Schätzung, dass sich die Zahl der Demenzerkrankten in Berlin bis 2030 um rund 9.000 Personen auf rund 70.000 erhöhen wird, kann davon ausgegangen werden, dass dementsprechend der Bedarf an Pflegeplätzen in Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte ansteigt. Der Senat hat sich im Rahmen seiner Beschlussfassung zum Konzept zur bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerkes für die Liegenschaftspolitik darauf verständigt, dass die Belange der sozialen Infrastruktur verstärkt Berücksichtigung finden sollen. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung wird in diesem Kontext für die genannten Zielgruppen auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahlen und einer Prognose bis 2030 die Wohnraumbedarfe für die benötigten Wohnformen (z.B. Appartements, betreutes Einzelwohnen, betreutes Gruppenwohnen, altersgerechtes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen sowie Pflegeeinrichtungen) konkretisieren und für weitere Erarbeitungen,

beispielsweisen einer möglichen Fortschreibung des Wohnraumbedarfsberichtes, übermitteln.

Frauen und ihre Kinder, die von Gewalt betroffen sind

Für von Gewalt betroffene Frauen und Kinder besteht in Berlin ein aktueller Bedarf an zusätzlichen Schutzplätzen um die Empfehlung der Istanbul-Konvention umzusetzen. Bis zum Jahr 2030 vergrößert sich dieser Bedarf aufgrund des zu erwarteten Bevölkerungswachstums um weitere Plätze für Frauen und Kinder in Schutzunterkünften. Darüber hinaus benötigen alle von Gewalt betroffenen Frauen nach dem Aufenthalt in einer Schutzeinrichtung geeigneten Wohnraum für ein gewaltfreies Leben in den eigenen vier Wänden.

Menschen mit Behinderung im Bereich der Eingliederungshilfe

Auf Grundlage der beobachteten Entwicklungen und Einschätzungen der Träger ist abzuleiten, dass es für Menschen mit Behinderung im Bereich der Eingliederungshilfe nach Beendigung schwieriger wird Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt anzumieten. Durch diese Entwicklung wiederum wird das System der Betreuungsangebote „blockiert". Infolgedessen wird die Neuaufnahme von Menschen erschwert, die einen betreuten Wohnplatz im Rahmen der Eingliederungshilfe suchen. Aufgrund dieser Entwicklung ist von einem steigenden Wohnraumbedarf im Rahmen der Versorgung von Menschen mit Behinderung auszugehen. Eine konkrete Quantifizierung des Bedarfs ist auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten derzeit nicht möglich. Zu beachten ist, dass die alleinige Bereitstellung von Wohnraum für diese Personengruppe ist nicht ausreichend ist, um eine sozialraumorientierte Eingliederungshilfe zu gewährleisten. In den Sozialräumen sind ergänzende niedrigschwellige Angebote und Begegnungsmöglichkeiten vorzusehen.

Haftentlassene

Anhand der Zahlen der Haftentlassenen der vergangenen Jahre, die ohne geeigneten Wohnraum entlassen wurden muss davon ausgegangen werden, dass sich der aktuelle Anteil von 32% (2017) weiter erhöhen wird. Dieses wird den Personenkreis der Wohnungslosen entsprechend ansteigen lassen. Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung und vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin ist für die kommenden Jahre von einem steigenden Bedarf auszugehen.

6. Wohnungspolitische Maßnahmen im Land Berlin

Das Land Berlin hat den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen.

Hervorzuheben ist insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene **Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen**. In 2019 stehen Mittel für 4.000 Wohnungen zur Verfügung. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen um jeweils 500 Wohnungen pro Jahr steigen, bis 2021 das Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen im Jahr erreicht wird. Das Förderprogramm wird regelmäßig an das wohnungswirtschaftliche Umfeld angepasst. Im August 2019 traten die aktualisierten Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2019) in Kraft. Sie enthalten gegenüber der früheren Förderung wesentliche Verbesserungen hinsichtlich der Finanzierungskonditionen, darunter eine starke Erhöhung des öffentlichen Baudarlehens, eine bessere Förderung für familiengerechte Wohnungen sowie die Einführung mehrerer Zuschusskomponenten für besondere bauliche Merkmale. Der **Sozialmietwohnungsbestand** soll damit auf einem Niveau von rd. 100.000 Wohnungen stabil gehalten werden.

Zur finanziellen Entlastung der Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) hat der Senat zum 1. Januar 2016 einen **Mietzuschuss** für die Haushalte eingeführt, deren

Nettokaltmiete über 30 % des anrechenbaren Haushaltseinkommens liegt. Dem Grunde nach anspruchsberechtigt sind Haushalte, die die Kriterien für die Beantragung eines „normalen“ Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Die Leistung von Mietzuschuss wurde zudem durch Umstellung der Bezugsgröße von Nettokaltmiete auf Bruttowarmmiete zum 30. Juli 2017 weiter verbessert.

Das Land Berlin fördert zur **Stärkung des Genossenschaftswesens** in der Stadt Vorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften, die sowohl den Neubau durch über die Regelwohnraumförderung hinausgehende zusätzliche Förderdarlehen als auch den Erwerb von Beständen insbesondere von neu gegründeten (Mieter-)Genossenschaften umfassen können. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, die Wohnraum bei einer Genossenschaft in Berlin beziehen möchten, können ebenfalls gefördert werden. Die Förderung wird gewährt für den Erwerb von Geschäftsanteilen oder die Zahlung projektbezogener Beteiligungen, die Voraussetzung zum Bezug einer genossenschaftlichen Wohnung sind.

Für eine zeitgemäße Sanierung von Wohnungsbeständen, bei der die Mieten bezahlbar bleiben, wurde 2018 ein **Förderprogramm zur Wohnraummodernisierung (Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 - WMB 2018)** eingeführt. Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten für Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung und Erhöhung der Gebäudeenergieeffizienz Zuschüsse und zinsvergünstigte Baudarlehen, wenn sie in den geförderten Wohnungen für 15 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindungen eingehen.

Die mit den **sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Kooperationsvereinbarung** führt einzelne Aspekte mietpreisdämpfender Maßnahmen auf. Dazu gehört die Sicherung sozialverträglicher Mieten bei Wiedervermietung. 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen angestrebte Quote, 60 % aller Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte zu erteilen und davon wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen, konnte im Jahr 2017 mit 61 % bzw. 32 % erreicht werden. Darüber hinaus werden Mieterhöhungen dadurch beschränkt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sicherstellen, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Ebenfalls wird die Umlage von Modernisierungskosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften begrenzt.

Die **„Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ (WVB)**, die 2016 mit dem Wohnraumversorgungsgesetz gegründet wurde, entwickelt und evaluiert politische Leitlinien für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Damit wird die kommunale Wohnungswirtschaft als der zentrale Partner des Berliner Senats zur Durchsetzung einer sozialen Wohnungspolitik gestärkt und zugleich effektiv öffentlich kontrolliert. Aufgaben der WVB ergeben sich nicht nur aus dem

Errichtungsgesetz und den Richtlinien der Regierungspolitik, sondern auch aus den Impulsen, die von Vertreterinnen und Vertreter der Stadtgesellschaft im Fachbeirat der WVB erarbeitet werden. Die WVB bearbeitet derzeit u. a. die Themen Mieterratswahlen, Mieterräte, Modernisierungsstrategien, Neubaukosten, Vermietungsvorgaben, Fachcontrolling, Shared Services.

Mit der **Kappungsgrenzenverordnung** vom 10. April 2018 wurde für alle nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Berlin bis zum Ablauf des 10. Mai 2023 gesichert, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete höchstens im Umfang von 15 % innerhalb von drei Jahren stattfinden können. Ohne die Kappungsgrenzenverordnung könnten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von bis zu 20 % innerhalb von drei Jahren stattfinden. Von der abgesenkten Kappungsgrenze können dem Grunde nach rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Mietwohnungen in Berlin profitieren, insoweit nicht weitergehende Einschränkungen zur Anwendung kommen, wie zum Beispiel durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Am 12. Dezember 2013 trat in Berlin das **Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum** (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz–ZwVbG) in Kraft, mit dem die zweckfremde Nutzung von Wohnraum, d.h. die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wurde. Das Gesetz wurde in 2016 und 2018 im Rahmen einer Gesetzesnovelle angepasst sowie 2014 bzw. 2018 durch eine **Zweckentfremdungsverbot-Verordnung–ZwVbVO** bzw. Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ergänzt.

Seit dem 1. Oktober 2013 gilt aufgrund der **Kündigungsschutzklausel-Verordnung** für ganz Berlin eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung. Mit der am 14. März 2015 in Kraft getretenen **Umwandlungsverordnung** steht in allen derzeitigen und zukünftigen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt. Das Land Berlin hat zudem die Initiative ergriffen, die bisherige Genehmigungspflicht bei zeitlich beschränkter Veräußerung nur an die Mieter zu streichen.

Zum 1. Juni 2015 hat Berlin als erstes Bundesland die **Mietenbegrenzungsverordnung (sogenannte Mietpreisbremse)** eingeführt. Wiedervermietungsmieten dürfen - von einigen Ausnahmen wie z. B. Neubauten oder umfassend modernisierten Beständen abgesehen - nicht höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Seit 2019 gelten hierbei nach Änderungen des Bundesrahmens für Eigentümerinnen und Eigentümer erhöhte Nachweispflichten und für Mieterinnen und Mieter Vereinfachungen der Rüge von Verstößen gegen die Mietpreisbremse.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit den zwölf Bezirksämtern am 15. Februar 2018 ein **„Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018**

– 2021“ geschlossen, welches unter anderem den Aufbau bzw. Ausbau der Mieterberatungen in allen Bezirken beinhaltet. Ziel ist, quantitativ und qualitativ vergleichbare Mieterberatungen zu zivilrechtlichen Fragestellungen des Wohnungs- und Mietrechts in den zwölf Bezirken sicherzustellen.

Die Zuständigkeit bzw. Einwirkungsmöglichkeit der Bezirke auf die Mietentwicklung ist begrenzt. Eine Einflussmöglichkeit der Bezirke sind **soziale Erhaltungsverordnungen (Milieuschutzgebiete)**. Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind ein wichtiger Baustein zur Sicherung des Wohnungsbestands für die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Über besondere Genehmigungsvorbehalte gibt es die Möglichkeit einer Einflussnahme auf bauliche Aufwertungen. Darüber ist eine dämpfende Wirkung auf Modernisierungsumlagen bzw. die Mietentwicklung für Bestandsmieterinnen und -mieter gegeben. Sofern sich bei Verkäufen von Gebäuden Käuferin oder Käufer sich nicht verbindlich verpflichten, die Erhaltungsziele einzuhalten, machen die Bezirke ggf. von ihrem dann bestehendem Vorkaufsrecht Gebrauch (in der Regel zugunsten eines geeigneten Dritten, wie städtischen Wohnungsbaugesellschaften). Es gibt zurzeit 58 Milieuschutzgebiete in Berlin.

Am 4. September 2018 hat der Senat ein **Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus** beschlossen. Das Handlungsprogramm enthält viele wichtige Einzelpunkte. Vor allem müssen Abläufe bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums beschleunigt sowie effiziente Maßnahmen ergriffen werden, um weiteres Wohnraumpotenzial zu identifizieren und bereits ermittelte Potenziale schneller zu entwickeln.

Schwerpunkt der Beschleunigung des Wohnungsneubaus ist die **Aktivierung von Bauflächen und Schaffung von Baurechten**, für die u.a. die personellen Kapazitäten in den Bezirken und den zuständigen Senatsressorts stark ausgebaut wurden (über 100 neue Stellen). Mit dem im August 2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurden für den bis 2030 bestehenden Neubaubedarf von 194.000 neuen Wohnungen aktivierbare Flächenpotenzialen für 199.000 Wohnungen identifiziert. Eine besondere Bedeutung haben dabei 14 Neue Stadtquartiere, in denen jeweils 500 bis 6.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen. Dort sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen neben einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung, insbesondere für den ÖPNV, eine gute Ausstattung mit Infrastruktur, vor allem mit sozialen und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten sowie Grünflächen.

Private und öffentliche Flächen, auf denen mindestens 50 Wohnungen errichtet werden könnten, werden mittels eines **Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS)** erfasst. Senatsverwaltungen und Bezirksämter nutzen dieses Flächenmanagementsystem für strategische Planungsaufgaben der integrierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sowie für operative Aufgaben im Rahmen der Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau.

Die **Wohnungsbauleitstelle** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fungiert als Anlaufstelle für Bezirke, Vorhabenträger und alle Akteure des Wohnungsmarktes, um Projektentwicklungen zu fördern, Abstimmungsprozesse zu beschleunigen und Flächenpotenziale zu aktivieren. Zudem organisiert sie bei kontroversen Bauvorhaben vermittelnde Gespräche, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse auszuräumen. Sie bereitet die Sitzungen des Steuerungsausschusses Wohnungsbau vor, der auf Senatoren-/Staatssekretärsebene tagt und als Clearingstelle des Berliner Senats in Konflikten vermittelt bzw. entscheidet und so den Wohnungsbau beschleunigt.

Das 2014 eingeführte **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt 30 % der Geschossfläche Wohnen.

Eine **neue Liegenschaftspolitik** wird von Berlin seit 2014 verfolgt, die u. a. durch die verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften bezahlbares Wohnen sichert. Grundansatz ist eine laufende Bewertung landeseigener Grundstücke nach stadtentwicklungspolitischen und nicht rein wirtschaftlichen Zielen (Grundstücksclusterung). Die Vergabe von Grundstücken erfolgt in der Regel in Form von Erbbaurechten sowie über sogenannte Konzeptverfahren, bei der Wohnungsbau-Grundstücke zum Festpreis an Investoren mit dem besten Realisierungskonzept vergeben werden (erstmalig 2016 durchgeführt, laufender Ausbau). Mindestens 30 Grundstücke sollen zeitnah ausschließlich Genossenschaften bereitgestellt werden (in Konzeptverfahren oder per Direktvergabe). Insbesondere für die Entwicklung der neuen Stadtquartiere sind auch Vergaben an weitere gemeinwohlorientierte Bauherren (z. B. Stiftungen, Baugruppen-Vereine, Zusammenschlüsse für generationsübergreifendes Wohnen/gemeinschaftliches Leben) vorgesehen; entsprechende Vergabeverfahren laufen z. B. für das neue Quartier Buckower Felder. Für neue Vergaben von Grundstücken in Erbbaurecht hat Berlin am 11.09.2018 generell die Erbbauzinssätze für 20 Jahre ab Vertragsabschluss halbiert; für Wohnen beträgt der Erbbauzins nunmehr 2,25 Prozent (statt 4,5 Prozent).

Durch den **Ausbau der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger** werden unterschiedliche Interessen und Sichtweisen in Veränderungs- und Planungsprozesse für den Wohnungsbau eingebunden und die Qualität der Vorhaben erhöht. Zusätzlich zu den gesetzlich geregelten Beteiligungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind für Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der Kooperationsvereinbarung weitere informelle Beteiligungsverfahren vor Baubeginn obligatorisch. Auch privaten Bauherren wird empfohlen, für ihre Projekte Beteiligungsverfahren zu initiieren. Ein wichtiger Beitrag hierfür sind die **„Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung“** (Juli 2019), die selber aus einem umfassenden Beteiligungsprozess hervorgegangen und die in neun Grundsätzen festlegen, wie Beteiligung künftig ablaufen soll.

Unter dem Slogan **„Berlin baut auf Dich“** hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Informationskampagne zum Wohnungsneubau gestartet. Die sogenannte „Mitbaustelle“ tourt als Wanderausstellung und Diskussionsort 2019/2020 durch die Berliner Bezirke und lädt Interessierte, Bürgerinnen und Bürger, Vereine oder Institutionen zur Debatte, wie Wohnungsbau gestaltet werden kann, damit er einen möglichst hohen Nutzen für die Stadtgesellschaft hat.

Des Weiteren leistet die **Städtebauförderung** einen wichtigen Beitrag zu einer hohen Lebensqualität in bestehenden Wohnquartieren. Bund und Land fördern mit den **Program-**

men Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Zentren und Städtebaulicher Denkmalschutz u.a. bewohnergerechte und barrierefreie öffentliche Räume, bedarfsgerechte soziale Infrastrukturen (z.B. Kitas, Schulen, Spiel- und Sportplätze), den Ausbau und die Vernetzung von Grünräumen, die Stärkung von Nachbarschaften sowie die Bewahrung des baukulturellen Erbes. Rund 80 Gebiete profitieren derzeit von dieser Form der Förderung. Jährlich stehen in Berlin rund 130 Millionen Euro für die Städtebauförderung zur Verfügung. Die Europäische Union unterstützt Projekte im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil (EFRE).

Im Besonderen verzahnt das städtebauliche Sanierungsrecht die zeitgemäße Aufwertung von Bestandsquartieren und Sicherung bezahlbaren Wohnens. In den derzeit **neun festgelegten Sanierungsgebieten** haben Erhalt und Entwicklung der sozialen und funktionalen Mischung einen besonderen Stellenwert. Im Februar 2017 wurden daher übergreifende Ziele für eine sozialverträgliche Stadterneuerung bestimmt. Diese Ziele werden für jedes Gebiet von den Bezirken weiter konkretisiert. In den Sanierungsgebieten bedürfen bestimmte bauliche Vorhaben, wie etwa Modernisierungen und Wohnungsneubau, sowie bestimmte Rechtsvorgänge, wie zum Beispiel Grundstücksverkäufe, der Genehmigung. Wirken sich geplante Modernisierungsmaßnahmen für Mieterinnen und Mieter nachteilig aus, kommen in den Gebieten Sozialpläne zum Einsatz, um die negativen Folgen zu vermeiden oder abzumildern.

Um den weiteren Mietanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung in Berlin zu ergreifen. Mit diesem Ziel sieht ein Berliner MietenWoG (**„Mietendeckel“**) neben flankierenden Maßnahmen vor allem eine Kombination von „Mietenstopp“ und „Mietobergrenzen“ vor.

Quellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg(2019a): Zahl der genehmigten Wohnungen in Berlin sinkt weiter vom 22. März 2019. Online unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-03-22.pdf [15.04.2019].

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019b): Mikrozensus 2017.Basisdaten Online unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Mikrozensus.asp?Ptyp=300&Sageb=12011&creg=BBB&anzwer=5 [25.02.2019].

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018b): Statistischer Bericht. Studierende an Hochschulen in Berlin Wintersemester 2018/2019. Vorläufige Angaben. Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (o.J.): Verdienste im Land Berlin. Online unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/produkte-langereihen.asp [31.01.2019]

Beyer, A. & Lang, F. (2013): Lebensgestaltung und Wohnen im Alter – Überlegungen aus psychogerontologischer Sicht. In: E. Hellgardt und L. Welker (Hrsg.): Weisheit und Wissenschaft. Festschrift zum 25-jährigen Bestehen des Seniorenstudiums an der LMU. UTZ-Verlag: München.

Berliner Stadtmission (2018): Kältehilfe. Online unter: https://www.berliner-stadtmission.de/kaeltehilfe/notuebernachtungen [25.10.2018].

Berliner Beirat für Familienfragen (2018: Stellungnahme zum familienfreundlichen Wohnen in Berlin. Online unter: http://www.familienbeirat-berlin.de/fileadmin/Stellungnahmen/Stellungnahme_Familienfreundliches-Wohnen_BBfF.pdf [27.02.2019].

berlinovo (2018): Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) als vergaberechtskonforme Tochtergesellschaft für Neugeschäft jetzt handlungsfähig, Pressemitteilung vom 31.10.2018. Online: https://www.berlinovo.de/de/artikel/berlinovo-grundst-cksentwicklungs-gmbh-bgg-als-vergaberechtskonforme-tochtergesellschaft-f-r [19.11.2018].

Berner, L., Holm, A., Jensen, I. (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Berlin: Humboldt Universität zu Berlin.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2018): Dokumentation der Wohnraumversorgungslage im Bereich der psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Bezirksamte Mitte von Berlin (2018): Zusammenfassung der Abfrage zu Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung im Bezirk Mitte von Berlin. April 2018. Bezirksamt Mitte von Berlin. OE QPK Psychiatriekoordination. Carsten Koziolek.

BFW (2007): Wohnen im Alter. Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Eigenverlag: Berlin.

Bonhoff, C. (2018): Berliner Senat führt WBS für mittlere Einkommen ein. Rundfunk Berlin-Brandenburg vom 06.02.2018. Online unter: https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2018/02/berlin-wohnberechtigungsschein-auch-fuer-mittlere-einkommen.html [05.12.2018].

Bundesagentur für Arbeit (2018a): Arbeitsmarkt im Überblick. Online unter: https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html [04.01.2019].

Bundesagentur für Arbeit (2018b): Tabellen. Arbeitslose und Arbeitssuchende (Zeitreihe). Dezember 2018. Bundesagentur für Arbeit.

Bundesagentur für Arbeit (2018c): Anerkannte Wohnkosten nach Größe der Haushaltsgemeinschaft. Dezember 2017. Bundesagentur für Arbeit.

Bundesagentur für Arbeit (2018d): Wohn- und Wohnkostensituation. Dezember 2017. Bundesagentur für Arbeit.

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAG W) (o.J.): Wohnungsnotfalldefinition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. Online unter: https://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/wohnungsnotfall_def.html [30.10.2018].

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2018): Wohnkostenbelastung. Online unter: https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Gesellschaft/Wohnkostenbelastung/wohnkostenbelastung.html [15.11.2018].

Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2017): Bericht über die Lebenssituation junger Menschen und die Leistungen der Kinderund Jugendhilfe in Deutschland.15. Kinder- und Jugendbericht. Online unter: https://www.bmfsfj.de/blob/115438/d7ed644e1b7fac4f9266191459903c62/15-kinder-und-jugendbericht-bundestagsdrucksache -data.pdf [03.12.2018].

Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): Starke-Familien-Gesetz. Online unter: https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/gesetze/starke-familien-gesetz/ 131178 [08.03.2019].

Bundesministerium für Gesundheit (2017): Ambulant betreute Wohngruppen. Bestandserhebung, qualitative Einordnung und Handlungsempfehlungen. Online unter: https://www.bundesgesundheitsministerium.de/fileadmin/Dateien/5_Publikationen/Pflege/Berichte/Abschlussbericht_AGP_HWA_Wohngruppen-Studie.pdf [29.11.2018].

Deutsche Alzheimer Gesellschaft (2018): Informationsblatt 1. Die Häufigkeit von Demenzerkrankungen. Online unter: https://www.deutschealzheimer.de/fileadmin/alz/pdf/factsheets/infoblatt1_haeufigkeit_demenzerkrankungen_dalzg.pdf [29.11.2018].

Deutschen Institut für Menschenrechte (2016): Wohnen und Leben in der Gemeinschaft: Ein unerfüllter Auftrag der UN-Behindertenrechtskonvention in Berlin? Berlin: Eigenverlag.

Deutsches Studentenwerk (2018): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2018. Online unter: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnen18_web.pdf [28.11.2018].

Deutsches Studentenwerk (2017): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2017. Online unter: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/dsw_wohnraumstatistik_20177.pdf [14.11.2018].

Deutsches Studentenwerk (2016): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2016. Online unter: https://www.studentenwerke.de/sites/default/files/wohnraumstatistik_2016.pdf [14.11.2018].

Deutsches Studentenwerk (2015): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2015. Berlin: Deutsches Studentenwerk.

Gühne, U., Becker, T., Salize, HJ & Riegel-Heller, S.G. (2015): Wie viele Menschen in Deutschland sind schwer psychisch krank? in Psychiatrische Praxis 2015; 42: S. 415 – 423. Georg Thieme Verlag KG, Stuttgart, New York.

Hayes, J., Marten, S. & Nolte, C. (2018): Ergebnisbericht zur Online-Befragung. Wohnraumversorgung von Inhaftierten und Haftentlassenen“. Online unter: http://www.netzwerk-haftentlassung-berlin.de/images/Ergebnisbericht-zur-Online_Umfrage---verffentlichung.pdf [14.01.2019].

Holm, A. (2016): Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Studie im Auftrag von DIE LINKE. Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin. Online unter: https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/copy_of_a-z/holm/bericht-wohnraumversorgungsbedarf-berlin-holm-2016.pdf [21.02.2019]

IBB (2018a): Berlin Fokus. Digitalwirtschaft bleibt Jobmotor der Hauptstadt. Online unter: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/volkswirtschaftliche-publikationen/berlin-fokus/ausgaben-2018/berlin-fokus_bedeutung-der-digitalwirtschaft.pdf [06.12.2018].

IBB (2018b): IBB Wohnungsmarktbericht 2017. Berlin: Druckerei Conrad.

KfW (2017): Förderreport KfW Bankengruppe. Online unter: https://www.kfw.de/PDF/Unternehmen/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/F%C3%B6rderreport/KfW-F%C3%B6rderreport_2017.pdf [20.02.2019].

LAF Berlin (2018): Zahlen und Fakten. Zugangslage Flüchtlinge. Online unter: https://www.berlin.de/laf/ankommen/aktuelle-ankunftszahlen/artikel.625503.php [1.11.2018].

Landesamtes für Gesundheit und Soziales Berlin (2018): Geschütztes Marktsegment. Online: https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/ [29.10.2018].

Landeskommission zur Prävention von Kinder- und Familienarmut in Berlin (2018): Familien brauchen ein bezahlbares Dach über dem Kopf. Online unter: https://www.berlin.de/sen/jugend/jugend-und-familienpolitik/familienpolitik/kinder-und-familienarmut/ [27.02.2019].

Lotse Berlin (2017): Sachbericht. Beratung – Orientierung – Vermittlung – Betreute Wohnformen für Menschen mit Behinderung. Berlin: Eigenverlag.

Middendorff, E., Apolinarski, B., Becker, K., Bornkessel, P., Brandt, T., Heißenberg, S., Naumann, H. & Poskowsky, J. (2017a): 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks - durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Glossar zum Hauptbericht und zum Sonderbericht. Berlin: Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung.

Middendorff, E., Apolinarski, B., Becker, K., Bornkessel, P., Brandt, T., Heißenberg, S., Naumann, H. & Poskowsky, J. (2017b): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks - durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

Niemann-Ahrend, K. (2017): Die Anziehungskraft Berlins Wanderungsdaten aus dem Einwohnermelderegister. In: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg Heft 4, 2017. Seite 66-71.

Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infs, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Online unter: http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf [20.02.2019].

Paritätischem Wohlfahrtsverband Berlin & Stattbau Berlin (2017): Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes – LV Berlin. Ergebnisse der Befragung. Präsentation am 12.04.2017. Online unter: https://www.paritaet-berlin.de/themen-a-z/themen-a-z-detailansicht/article/pressemitteilung-wohnungen-sozialer-einrichtungen-von-kuendigungen-bedroht.html [30.12.2018].

Prognos (2014): Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbaue. Online unter: https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/140729_Evaluation-KfW-Programm-Altersgerecht-Umbauen.pdf (20.11.2018).

Schirmer, H. (2018): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Berlin 2016. Regionalauswertung der 21. Sozialerhebung durchgeführt vom DZHW für das studierendenWERK BERLIN. Berlin: studierendenWERK BERLIN.

Schröer, W., Köngeter, S. & Zeller, M. (2012): Statuspassage „Leaving Care“: biografische Herausforderungen nach der Heimerziehung. Diskurs Kindheits- und Jugendforschung / Discourse. Journal of Childhood and Adolescence Research, 7 (3), 261-276.

Sekretariat der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland (2014): Statistische Veröffentlichung der Kultusministerkonferenz. Dokumentation Nr. 205 – Juli 2014. Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2014 – 2025. Erläuterung der Datenbasis und des Berechnungsverfahrens. Online: https://www.kmk.org/dokumentation-statistik/statistik/hochschulstatistik/vorausberechnung-der-studienanfaengerzahlen-2014-bis-2025.html [23.10.2018].

Senatsbeschluss S-308/2015: Konkretisierung der „10 Behindertenpolitischen Leitlinien des Landes Berlin zur nachhaltigen Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention bis zum Jahr 2020“. Senat Berlin. 12. 05.2015.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2016): Gut gepflegt. Pflege- und pflegeunterstützende Angebote in Berlin. Landespflegeplan 2016. Eigenverlag: Berlin.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018): Datenlage und Statistik zu häuslicher Gewalt in Berlin 2017. Eigenverlag: Berlin.

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018a): Regelsatz. Online unter: https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/sozialhilfe/regelsatz/ [11.11.2018].

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018b): Vierteljährlicher Bericht zur Flüchtlingsunterbringung, hier: 3 Quartal 2018. Berlin, 31.08.2018.

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (o.J.): Leistungen der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII in Berlin Datenüberblick, Stand 31.12.2017. Online unter: https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/sozialstatistik/grundauswertungen/ [11.11.2018].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Ermittlung der Verteilung studentischen Wohnens. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/studentisches_wohnen/

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017a): Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030. Online unter: https://www.stadtentwick-lung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/step_woh-nen_2030_zwischenbericht.pdf [16.10.2018].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017b): Evaluation der Bevölkerungsprognose Berlin 2015 - 2030 Vergleich der Prognose 2015 - 2030 mit der Realentwicklung 2016. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2015-2030/eva_bevprog_2015_2030.pdf [04.12.2018].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.a): Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuendnis/ [03.11.218].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.b): Berliner Mietfiebel. Wohnberechtigungsschein (WBS). Online unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml [05.12.2018].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.c): Berliner Mietspiegel. Onliner unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml [31.01.2019]

Statistisches Bundesamt (2018a): Armutsgefährdungsquote (EU-SILC). Online unter: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/LebensbedingungenArmutsgefaehrdung/Methoden/Armutsgefaehrdungsquote.html [04.12.2018]

Statistisches Bundesamt (2018b): Hochschulstatistik. Online: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/BildungForschungKultur/Hochschulen/Hochschulen.html [23.10.2018].

Statistisches Bundesamt (2017a): Hinweise zu methodischen Effekten in den Zeitreihen zur Haushalte- und Familienstatistik auf Basis des Mikrozensus. Online unter: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Methoden/Downloads/HaushalteFamilienstatistik.pdf?__blob=publicationFile [16.10.2018].

Statistisches Bundesamt (2017b): Armutsgefährdungsquote. Online unter: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Soziales/Sozialberichterstattung/Tabellen/ArmutsgefaehrungsquoteBundeslaender.html [04.12.2018].

Statistisches Bundesamt (2017c): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/EntwicklungPrivathaushalte5124001179004.pdf?__blob=publicationFile [14.01.2019].

Statistisches Bundesamt (2013): Statistik der Sozialhilfe, Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Soziales/Sozialhilfe/Eingliederungshilfe_Behinderte5221301137004.pdf;jsessionid=595D101BD99A88F22702A00F41F7D670.InternetLive2?__blob=publicationFile [30.11.2018].

Statistisches Bundesamt (o.J.): Index der Nettokaltmieten. Online unter: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/link/tabelleErgebnis/61111-0020&leerzeilen=false [31.01.2019]

Tagesschau (2018): Berechnungen zu Hartz IV. 19.03.2018 Online unter: https://www.tagesschau.de/wirtschaft/lohnabstandsgebot-101.html [30.11.2018].

Tangermann, J. & Hoffmeyer-Zlotnik P. (2018): Unbegleitete Minderjährige in Deutschland. Herausforderungen und Maßnahmen nach der Klärung des aufenthaltsrechtlichen Status. Fokusstudie der deutschen nationalen Kontaktstelle für das europäische Migrationsnetzwerk (EMN). Working Paper 80 des Forschungszentrums des Bundesamtes, Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge.

Thomas, S. (2015): Care Leaver auf dem Weg in ein eigenständiges Leben. Übergänge aus stationären Erziehungshilfen kreativ denken und begleiten. In: Jugendhilfe aktuell, 2 (2015). 20-23.

WELT (2019): Das größte Hart-IV-Problem lauert in der „Todeszone“. Online unter:
https://www.welt.de/wirtschaft/article188998159/Hartz-IV-Ifo-Institut-fordert-Radikalreform-der-Hinzuverdienst-Regelungen.html [25.02.2019]

Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014): Wohnatlas. Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Wüstenrot Stiftung: Ludwigsburg.

Zentralen Informationsstelle autonomer Frauenhäuser (2012): Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zu dem “Bericht zur Situation der Frauenhäuser, der Fachberatungsstellen und anderer Unterstützungsangebote für gewaltbetroffene Frauen und deren Kinder“ am 10.Dezember 2012. Online unter: https://www.autonome-frauenhaeuser-zif.de/sites/default/files/report_attachment/Stellungnahme-Eva_Risse-ZIF_zur_Anhoerung_Situation_Frauenhaeuser_u.a-10.12.2012.pdf (26.11.2018).

Parlamentarische Dokumente des Berliner Abgeordnetenhauses

Drucksache 17/12 964: Wie viele Wohnungslose und Wohnungsnotfälle gibt es in Berlin?, Martin Beck (Grüne), 10.12.2013.

Drucksache 17/14 269: Barrieren beim barrierefreien Wohnraum, Alexander Spies (Piraten), 22.07.2014.

Drucksache 17/16 706: Kinder mit besonderen Bedarfen: Weiß der Senat endlich, wie viele Kinder und Jugendliche in Berlin von Behinderung betroffen oder bedroht sind, und was weiß er über pflegebedürftige und intensivpflichtige Berliner Kinder und Jugendliche? Marianne Burkert-Eulitz (Grüne), 22.07.2015.

Drucksache 17/16 875: Situation unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge (III) – Inobhutnahme/ Clearingverfahren und Aushilfskräfte für Altersschätzung, Fabio Reinhardt (Piraten), 25.08.2015.

Drucksache 17/18 452: Her mit den Daten! Wann wird die Öffentlichkeit über das Ausmaß von Zwangsräumungen in Berlin informiert?, Katrin Schmidberger (Grüne), 18.04.2016.

Drucksache 18/10 393: Schriftliche Anfrage: Geschütztes Marktsegment – ausreichend für Berlin?, Katrin Vogel (CDU), 06.02.2017.

Drucksache 18/11 262: Wann gibt es ausreichend Plätze in Frauenhäusern? Gottfried Ludewig (CDU), 16.05.2017

Drucksache 18/13 085: Frauenhäuser und Zufluchtswohnungen, Herbert Mohr (AfD), 11.01.2018.

Drucksache 18/13 299: Unbegleitete minderjährige Geflüchtete in Berlin, Marianne Burkert-Eulitz (Grüne), 16.01.2018.

Drucksache 18/14 848: Situation der begleitet unbegleiteten minderjährigen Geflüchtete, Clara West (SPD), 19.01.2018.

Drucksache 18/15 065: Eingliederungshilfe, Thomas Seerig (FDP), 06.05.2018.

Drucksache 18/15 036: Unterbringung von Geflüchteten – Situation in Gemeinschaftsunterkünften, Erstaufnahmeeinrichtungen und Notunterkünften, Bettina Jarasch (Grüne), 14.05.2018.

Drucksache 18/15 014: Leben und Wohnen im geförderten Wohnraum, Bernd Schlömer (FDP), 15.05.2018.

Drucksache 18/15 969: Schriftliche Anfrage: Zwangsräumungen in den Jahren 2016 bis 2018, Stefanie Fuchs und Gabriele Gottwald (LINKE), 10.08.2018.

Drucksache 18/16 370: Fehlbelegung im öffentlich geförderten Wohnungsbau, Stefan Evers (CDU), 04.09.2018.

Drucksache 18/16 524: Wohnungslosenstatistik, Katrin Vogel (CDU), 18.09.2018.

Drucksache 18/16 542: Kann durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsquote die Sozialwohnung gesichert werden, Sebastian Czaja (FDP), 24.09.2018.

Drucksache 18/16 623: Rollstuhlbenutzer-Wohnungen in Berlin, Andreas Otto (Grüne), 01.10.2018.

Drucksache 18/16 370: Fehlbelegung im öffentlich geförderten Wohnungsbau, Stefan Evers (CDU), 04.11.2018.

Drucksache 18/17 224: Trägerwohnungen in Berlin. Gabriele Gottwald und Stefanie Fuchs (LINKE), 04.12.2018.

Glossar

Arbeitslose nach SGB II und SGB III

In Deutschland gelten gemäß der Definition des Dritten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB III) jene Personen als arbeitslos, die in keinem Beschäftigungsverhältnis stehen oder nicht mehr als 15 Stunden arbeiten, eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung mit mehr als 15 Stunden pro Woche suchen, arbeitslos gemeldet und für den Arbeitsmarkt verfügbar sind. Als Arbeitslose im Rechtskreis SGB III werden alle arbeitslosen Personen angesehen, die Anspruch auf Leistungen (Arbeitslosengeld I) nach dem Dritten Sozialgesetzbuch (SGB III) -Arbeitsförderung- haben sowie die Personen die keine Leistungen mehr erhalten. Die Arbeitslosen im Rechtskreis SGB II sind im Wesentlichen Teil regelleistungsberechtigte Personen in der Grundsicherung.

Asylsuchende

Personen, die beabsichtigen, einen Asylantrag zu stellen und noch nicht als Asylantragstellende beim Bundesamt erfasst sind.
Asylantragstellende/Asylbewerberinnen und Asylbewerber
Personen, die sich im Asylverfahren befinden und deren Verfahren noch nicht entschieden wurde.

Aufstocker

Mit dem Begriff Aufstocker werden in der Terminologie der Bundesagentur für Arbeit diejenigen Personen bezeichnet, die neben Arbeitslosengeld nach dem SGB III auch Arbeitslosengeld II beziehen. Es handelt sich demnach um Personen, deren Arbeitslosengeld nicht ausreicht, um den Bedarf der Bedarfsgemeinschaft zu decken. Das Arbeitslosengeld wird um die entsprechenden Ansprüche auf Leistungen nach dem SGB II „aufgestockt“.

Bedarfsgemeinschaften

Eine Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder aus mehreren Personen bestehen. Mindestens ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft muss erwerbsfähig und leistungsberechtigt im Sinne des SGB II sein.

Drittstaatsangehörige

Drittstaatsangehörige sind Menschen, die nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaats der Europäischen Union besitzen.

Einwohnerregister

In der Einwohnerregisterstatistik werden Daten des Einwohnermelderegisters des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten in Berlin ausgewertet. Im Unterschied zur Statistik der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung können demografische Daten in kleinräumiger Gliederung, unterhalb der Bezirksebene angeboten werden. Sie werden in dieser Form oftmals in Planungsprozessen verwendet. Abweichungen gegenüber den Daten des Zensus 2011 und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung ergeben sich aus Fehlern im Meldeverhalten.

Erstaufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft, Notunterkunft

Wenn Schutzsuchende einen Asylantrag stellen, werden sie zunächst nach einem festgelegten Schlüssel einer Erstaufnahmeeinrichtung zugewiesen. Flüchtlinge, deren Asylverfahren nach maximal sechs Monaten nicht abgeschlossen sind, werden von der Erstaufnahmeeinrichtung in eine Gemeinschaftsunterkunft überwiesen. Notunterkünfte dienen der Unterbringung von Asylsuchenden, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Sie werden dann eingerichtet, wenn keine weiteren Unterkünfte zur Verfügung stehen.

Erstverteilung der Asylbegehrenden (EASY)

Das EASY-System ist eine IT-Anwendung zur Erstverteilung der Asylbegehrenden auf die Bundesländer. Die Asylbegehrenden werden damit zahlenmäßig auf die einzelnen Bundesländer (gemäß § 45 AsylVfG) verteilt. Die quotengerechte Verteilung erfolgt unter Anwendung des sogenannten „Königsteiner Schlüssels“. Im Jahr 2018 nimmt Berlin entsprechend dieser Quote rund 5,1 % der neuregistrierten Flüchtlinge in Deutschland auf.

Familien

Grundlage für die Darstellung von Familien sowie ihrer Struktur ist die Bevölkerung in Familien am Hauptwohnsitz. Bei den Familien unterscheidet der Mikrozensus nach dem Lebensformenkonzept zwischen den Familienformen/-typen „Ehepaare (mit Kindern)“, „Lebensgemeinschaften (mit Kindern)“ und „Alleinerziehende (mit Kindern)“.

Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.

Mikrozensus

Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Summe sämtlicher Nettoeinkommen (Summe aller Einkunftsarten nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen) aller Haushaltsmitglieder des letzten Monats.

Personen mit Fluchthintergrund

Unter dem Begriff Personen mit Fluchthintergrund werden anerkannte Flüchtlinge, Schutzberechtigte und Bleibeberechtigte, Ausreisepflichtige und nachzugsberechtigte Familienangehörige von Geflüchteten subsumiert.

(Privat)Haushalt

Als (Privat)Haushalt zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte). Zu beachten ist, dass die Zahl der Haushalte, die Wohnraum nachfragen, auf Basis des Mikrozensus ggf. überschätzt wird, da z.B. Wohngemeinschaften als mehrere Ein-Personen-Haushalte erfasst werden (wenn sie allein wirtschaften), aber nur eine Wohnung nachfragen.

Trägerwohnungen

Ein wesentliches Instrument zur Erbringung entgeltfinanzierter Betreuungsleistungen ist das Vorhalten sogenannter Trägerwohnungen für den anspruchsberechtigten Personenkreis. Aus der Befragung zur Wohnraumsituation und zu Wohnraumbedarf der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes (LV Berlin) von 2017 wird ersichtlich, dass vonseiten der sozialen Träger eine Integration des Trägerwohnraums in bestehende Neubauprojekte als bevorzugtes Modell angesehen wird.

Wohnfläche

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, also die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (z. B. Dielen, Abstellräume und Bad) innerhalb der Wohnung.

Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote beschreibt das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten und ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Wohnungsversorgung. Für die Berechnung der Quote wird die Anzahl der Wohnungen zu der Anzahl der Haushalte ins Verhältnis gesetzt.

Zwangsräumung nach dem Berliner Modell

Das Berliner Modell der Räumungen ist eine Methode zur Kostensenkung bei Zwangsräumungen, die 2013 als „beschränkte Vollstreckungsauftrag“ in § 885 a der Zivilprozessordnung aufgenommen wurde. Im Unterschied zu einer „klassischen“ Zwangsräumung, bei welcher der in Wohnung verbliebende Hausrat abtransportiert und bis zu zwei Monate eingelagert wird, wird bei der Berliner Räumung nur das Schloss der Wohnung ausgetauscht und nach einem Monat kann der Hausrat verkauft oder vernichtet werden.

Literaturverzeichnis

1 Niemann-Ahrend (2017, S. 68)

2 Ab dem Berichtsjahr 2016 beruhen die Zufallsstichproben auf den Daten des Zensus 2011. Bei der Umstellung der Zufallsstichprobe auf die neue Auswahlgrundlage (Basis Zensus 2011) stieg der Anteil der Neubau-Auswahlbezirke an allen Auswahlbezirken (Statistisches Bundesamt 2017a, S. 3)

3 Statistisches Bundesamt (2017a, S. 2-3)

4 IBB (2018a, S.2)

5 Bundesagentur für Arbeit (2018a)

6 Des Weiteren gehören Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften dazu, die ehemals dem Belegungsbindungsgesetz (BelBinG) unterlagen und mittels kooperationsvertraglicher Vereinbarung weiterhin nur an WBS-Inhabende vergeben werden dürfen.

7 Bestandsobjekt = älter als drei Jahre

8 Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigentumswohnungen. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentumseinheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die Umwandlungsquote ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbestand (IBB 2018b, S. 115).

9 Abweichung zu 100% aufgrund von Rundung

10 Werte beziehen sich auf Familien mit Kinder unter 18 Jahren

11 Urteil BSG vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

12 u.a. Urteil BSG vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06

13 unter Bezugnahme auf Arbeitshinweis zur Umsetzung von § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sowie § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln)

14 Es wurde das geometrische Mittel verwendet.

15 Urteil BSG vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R

16 Bundesagentur für Arbeit (2018): Wohn- und Kostensituation SGB II, Stand 31.12.2017

17 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (o.J.): Leistungen der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII in Berlin Datenüberblick, Stand 31.12.2017.

18 SGB XII- Empfängerinnen und Empfänger nach dem 4. Kapitel außerhalb von Einrichtungen

19 Vgl. Tabelle 1 im Bericht zum Berliner Mietspiegel 2017

20 Zu beachten ist hier, der Unterschied zur Mietbelastungsquote gem. Mikrozensus Zusatzerhebung, die sich auf die Bruttokaltmiete bezieht.

21 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019)

22 Abweichend vom Wohnraumbedarfsbericht wird das Konzept des Äquivalenzeinkommens verwendet. Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen. Bei der Armutsgefährdungswahrscheinlichkeit han-

delt es sich um ein Personenmerkmal, welches lediglich aus dem Haushaltskontext abgeleitet wurde, der Wohnraumbedarfsbericht betrachtet jedoch die Haushaltsebene. Da sich ein Haushalt aus mehreren Lebensformen zusammensetzen kann und minderjährige Kinder älter oder jünger als 14 Jahre sein können, ist die Zuweisung einer konkreten Armutsgefährdungsschwelle für einen konkreten Familientyp anhand der vorliegenden Daten im Wohnraumbedarfsbericht nicht möglich. Der für den Wohnraumbedarfsbericht verwendete Wert von 60% des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens von Alleinerziehenden (mit einem Kind 1.034 Euro, mit 2 und mehreren Kindern 1.144 Euro) liegt teilweise deutlich unter dem Wert des Konzepts des Äquivalenzeinkommens der Sozialberichterstattung der amtlichen Statistik (60% des Median des Äquivalenzeinkommens) und ist daher nur eingeschränkt aussagekräftig.

[23] Tagesschau vom 19.03.2018, Berechnungen zu Hartz IV

[24] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018): Regelsatz

[25] WELT (2019)

[26] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019)

[27] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[28] In Anlehnung an Holm (2016, S. 35) in Verbindung mit den Wohnflächenbestimmungen 1990 (WFB 1990)

[29] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019)

[30] SelbstHilfeInitiative Alleinerziehender e. V (2019, persönliche Kommunikation)

[31] LAF Berlin (2018)

[32] In der Statistik nicht erfasst werden allein ankommende Minderjährige, die einen Asylantrag stellen, da diese aus den Mitteln der Kinder- und Jugendhilfe unterstützt werden.

[33] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

[34] nach § 25 Absatz 1 AufenthG (Asylberechtigte), nach §25 Absatz 2 AufenthG (Flüchtlinge gem. der Genfer Flüchtlingskonvention) oder § 25 Absatz 3 AufenthG (subsidiärer Schutz)

[35] Der Begriff „statusgewandelte“ Geflüchtete /„Statusgewandelte“ ist nicht einheitlich definiert. In manchen Fällen umfasst der Begriff Personen mit einer Aufenthaltserlaubnis, die in das Regelsystem wechseln (vgl. Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018). Das LAF hingegen benutzt den Begriff häufig, um Personen zu beschreiben, die sich zuvor in der leistungsrechtlichen Zuständigkeit des LAF befanden, jetzt aber in einer anderen Zuständigkeit sind; das umfasst auch Empfängerinnen und Empfänger gem. AsylbLG in Zuständigkeit der Bezirke (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018, persönliche Kommunikation).

[36] Mit Leistungsbezug ab 10/2015; basierend auf Prognosemodell der künftigen Unterbringungsbedarfe für wohnungslose Menschen mit und ohne Fluchthintergrund der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales.

[37] Drucksache 18/15 036

[38] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[39] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation); Die Daten stammen aus der Abrechnungsdatenbank, da Rechnungen zum Teil erheblich verspätet gestellt werden, kann sich diese Zahl noch erhöhen.

[40] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018b)

[41] Mit Stand Oktober 2018 geht das Prognosemodell von einem moderaten Zuzug von 700 Flüchtlingen pro Monat aus. Weiterhin wurde angenommen, dass die Zahl der abgelehnten Personen nicht massiv durch freiwillige Ausreise oder Abschiebung reduziert wird. Der Familiennachzug wurde mit 350 Personen monatlich angenommen. Die Bleibeperspektiven von Asylbegehrenden werden mittels Profilverteilung auf Basis der Entschei-

dungsquoten des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge in das Rechenmodell mitaufgenommen.

[42] 25.155 Empfängerinnen und Empfänger nach AsylbLG verteilen sich auf 15.066 Bedarfsgemeinschaften, das entspricht im Durchschnitt 1,7 Personen je Bedarfsgemeinschaft (Stand 31.05.2018; Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales). Zum Vergleich, der Berliner Durchschnittswert lag 2017 bei 1,8 Personen pro Haushalt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2017).

[43] Durchschnittliche Haushaltsgröße der Regelleistungsempfängerinnen und -empfänger nach dem AsylbLG (Stand 31.05.2018; Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales).

[44] Die ordnungsrechtliche Aufgabe der Unterbringung in Notunterkünfte dient dem Schutz vor Selbstgefährdung des Lebens bzw. der Gesundheit der wohnungslosen Personen. In Berlin liegt die Zuständigkeit für Ordnungsaufgaben bei Wohnungslosigkeit bei den Bezirksämtern, soweit keine Zuständigkeit für Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie Ausländerinnen und Ausländer beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) besteht. §§ 67ff SGB XII regelt die Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, die auch Hilfen zur Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung umfassen können.

[45] Drucksache 18/15 330

[46] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf bezirklichen Angaben

[47] Drucksache 18/12 730

[48] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation); Hinweis: Aufgrund der unterschiedlich vorgenommenen Erfassung der Staatsangehörigkeit nach Haushalten oder Personen in den einzelnen Bezirken, sind die Werte nur als grobe Tendenz zu verwenden.

[49] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[50] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf sieben bezirklichen Angaben zum Stichtag 31.12.2017.

[51] OPEN/ProSoz

[52] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[53] Drucksache 17/12 964; Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[54] gem. durchschnittliche Haushaltsgröße der kommunal bzw. ordnungsrechtlich untergebrachten Wohnungslosen im Jahr 2017 (Drucksache 18/15 330)

[55] Schätzungen der Caritas und des Diakonischen Werks in Berliner Stadtmission (2018)

[56] BAG W o.J., S. 1f

[57] § 543 Abs. 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 BGB

[58] Berner et al. 2015, S. 7ff

[59] Drucksache 18/15 969; Zu beachten ist, dass von den Bezirken nur die Fälle erfasst werden, die diesen bekannt gegeben wurden und entsprechend erfasst wurden. Zwischen den Bezirksämtern und den jeweiligen Jobcentern bestehen in der Regel Kooperationsvereinbarungen, diese können auch den Umgang mit Mitteilungen über Räumungsmitteilungen und Räumungsklagen umfassen.

[60] Drucksache 17/13 935

[61] Drucksache 17/18 452; Drucksache 18 /15 969

[62] Drucksache 18/10 393

[63] Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[64] Drucksache 18/16 524

[65] Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[66] Da Wohnungen zum Teil aus Gründen nicht vermietet werden können, die nicht von der Wohnungswirtschaft zu verantworten sind, ergibt sich eine Diskrepanz zwischen dem anrechenbaren Kontingent von 1.228 Wohnungen und der Anzahl der vermittelten Wohnungen (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2018, persönliche Kommunikation)

[67] Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[68] Die Definition der Erfüllungsquote unterscheidet sich von den Auswertungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, dort wird der Grad der Erfüllung durch das Verhältnis anrechenbare Wohnungsangebote und vereinbartes Kontingent dargestellt.

[69] Landesamt für Gesundheit und Soziales (2018): Geschütztes Marktsegment. Fortlaufender Vermittlungsstand.

[70] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[71] Drucksache 17/14 730; Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)

[72] Auf die Ergebnisse der KDA-Befragung werden auch in Studien des BMVBS (2011) „Wohnen im Alter“ und des BBSR (2014) „Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung“ zurückgegriffen. Die bundesweit ermittelten Ergebnisse wurden auf die einzelnen Bundesländer übertragen.

[73] Haushalte mit Haushaltsvorstand 65+ gemäß Mikrozensus 2017

[74] Nobis & Kuhnimhof (2018, S. 99)

[75] gemäß Mikrozensus 2017

[76] Personen mit nachgewiesener Schwerbehinderung (Grad der Behinderung von 50 und darüber), die in Wohnverhältnissen leben, die aufgrund der anerkannten Leiden objektiv ungeeignet sind.

[77] Drucksache 18/16 623

[78] Drucksache 18 /16 623

[79] Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

[80] d.h. es sind nicht mehr als drei Stufen beim Zugang zur Wohnung, keine Treppen in der Wohnung, ausreichende Türbreiten, ausreichende Bewegungsflächen im Sanitärbereich sowie eine bodengleiche Dusche vorhanden.

[81] Die Schätzungen über das gesamte barrierefreie Wohnungsangebot in Deutschland variieren zwischen 1 % und 3 %. Im „Wohnatlas“ wurden die höchsten Schätzungen von 3 % des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes zugrunde gelegt. Der Anteil dürfte eher etwas geringer sein, da der Anteil der barrierefreien Wohnungen von Seniorenhaushalten darin enthalten ist. Er wurde dennoch zugrunde gelegt, um die Gesamtzahl der barrierefreien Wohneinheiten in den Ländern einschätzen zu können (Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe 2014, S. 20).

[82] Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014, S.19ff)

[83] KfW (2017, S. 32)

[84] Wüstenrot Stiftung & Kuratorium Deutsche Altershilfe (2014); Drucksache 17/14 269

[85] Beyer & Lang (2013)

[86] BFW (2007)

[87] Altersgerechter Wohnungsbedarf entsprechend dem gewichteten Durchschnitt von Senioren in Partnerschaft unter Berücksichtigung der Ehepartner und der nichtehelichen Gemeinschaften gemäß Prognos (2014, S. 25)

[88] Statistisches Bundesamt (2018b): Hochschulstatistik

[89] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018b): Statistischer Bericht. Studierende an Hochschulen in Berlin Wintersemester 2018/2019. Vorläufige Angaben.

[90] Schirmer (2018)

[91] nicht verheiratet, wohnt bzw. wirtschaftet alleine, hat noch keinen ersten Hochschulabschluss und ist in einem Vollzeit-Präsenz-Studium eingeschrieben (Middendorff et al. 2017a, S. 16)

[92] Middendorff et al. (2017b)

[93] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016)

[94] Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung (2018, persönliche Kommunikation)

[95] Anzahl der Studierenden gemäß Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks (2018); Daten zu Studierenden im WS 2018/19 liegen zum Zeitpunkt der Berichtslegung nicht vor

[96] Deutsches Studentenwerk (2018, S. 23)

[97] Studierendenwerk Berlin (2018, persönliche Kommunikation); Zu beachten ist, dass sich auf den Wartelisten auch Studierenden registriert, die in ein anderes Wohnheim umziehen wollen. Es handelt sich bei den Zahlen somit nicht ausschließlich um Wartende auf eine Neuvermietung.

[98] Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik (2014): Statistische Veröffentlichung der Kultusministerkonferenz. Dokumentation Nr. 205 – Juli 2014.

[99] Studienanfängerinnen und -anfänger im Sommer- und nachfolgendem Wintersemester gemäß Hochschulstatistik des Statistischen Bundesamts (2018)

[100] berlinovo, Pressemitteilung vom 31.10.2018

[101] Senatskanzlei Wissenschaft und Forschung (2018, persönliche Kommunikation)

[102] Schröer, Köngeter & Zeller (2012); Thomas (2015); Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2017, S. 68)

[103] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

[104] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

[105] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Fachverfahren SoPart

[106] 86.083 Personen gemäß Einwohnermelderegister zum 31.12.2017 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

[107] Inanspruchnahme von betreuten Maßnahmen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner der altersentsprechenden Gesamtbevölkerung

[108] Gemäß § 42 SGB VIII ist das Jugendamt verpflichtet, minderjährige ausländische Kinder oder Jugendliche in seine Obhut zu nehmen, wenn sie unbegleitet nach Deutschland kommen und sich weder Personensorge- noch Erziehungsberechtigte im Inland aufhalten. Die Inobhutnahme umfasst die Befugnis, ein Kind oder einen Jugendlichen bei einer geeigneten Person, in einer geeigneten Einrichtung oder in einer sonstigen Wohnform vorläufig unterzubringen (vgl. Drucksache 17/16 875).

[109] Drucksache 18/13 299

[110] Im Rahmen des sogenannten Clearingverfahrens erfolgt eine Perspektivklärung, die Biografiearbeit, die Klärung des Gesundheitszustandes und die individuellen Bedarfsermittlung an Jugendhilfemaßnahmen (Tangermann & Hoffmeyer-Zlotnik 2018, S. 28).

[111] Drucksache 18/14 848

[112] Drucksache 18/13 299

[113] Anzahl der betriebserlaubten Plätze, Belegungszahl nur Berliner Fälle.

[114] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation) basierend auf Trägermeldungen zum Stichtag 31.12.2017; Zu beachten ist, dass Berliner Jugendämter auch Plätze in stationären Jugendhilfeeinrichtungen in anderen Bundesländer belegen bzw. Jugendämter außerhalb Berlins junge Menschen in Berlin unterbringen.

[115] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation)
[116] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation)
[117] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien (2018, persönliche Kommunikation
[118] Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass diese noch auf Daten beruhen, die die hohe Zahl an geflüchteten Menschen aus den Jahren 2015 und 2016 nicht umfassen. Bei einer Evaluation der Bevölkerungsprognose im Jahr 2017 wurden die zugrundeliegenden Annahmen daher überprüft und die mittlere Variante von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als geeignete Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung bestätig (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017).
[119] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[120] Die Prävalenzrate liegt in der Altersgruppe der 65 bis 69-Jährigen bei knapp über einem Prozent, verdoppelt sich dann alle fünf Jahre und erreicht bei den Hochaltrigen ab 90 rund 40 Prozent (Deutschen Alzheimer Gesellschaft, 2018)
[121] Deutsche Alzheimer Gesellschaft (2018); Grundlage der nachfolgenden Schätzungen der Zahl von Demenzerkrankten bilden die Resultate aus europäischen Feldstudien (EuroCoDe-Daten von Alzheimer Europe).
[122] Bezogen auf Daten des Einwohnermelderegisters zum 31.12.2016
[123] Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2016, S. 109)
[124] Pflege-Wohngemeinschaften sind ambulant betreute Wohngruppen, die sich als Alternative zur stationären Versorgung mit dem Ziel einer größeren Selbst- und Mitbestimmungsmöglichkeit für Menschen mit Pflegebedarf entwickelt haben. Die Diversität von ambulant betreuten Wohngruppen hinsichtlich ihrer Betriebsbedingungen, Konzepte, Finanzierung und Zielgruppen lässt keine abschließende Definition zu (Bundesministerium für Gesundheit 2017). Die allgemeinen Anforderungen für eine Pflegewohngemeinschaft in Berlin sind laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation) wie folgt: In der Regel eine Gruppe von 6 bis 12 Personen, in Ausnahmefällen weniger, aber mindestens 3 Personen, jeder Bewohner hat seinen eigenen Wohn-/Schlafbereich, Küche und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt, eine der Bewohnerzahl angemessene Anzahl an Toiletten/Bäder, seniorengerecht und barrierearm sehr sinnvoll.
[125] Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales (2016, S. 104)
[126] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)
[127] Die Zufluchtswohnung bietet Frauen und ihren Kindern in Notsituationen eine zeitlich befristete Wohnmöglichkeit. In den Zufluchtswohnungen werden mit den Bewohnerinnen Untermietverträge geschlossen, die Mietzahlungen vorsehen. In den Berliner Frauenhäusern müssen die Bewohnerinnen hingegen keine Miete zahlen (vgl. Drucksache 18/13 085).
[128] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung 2018
[129] Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Auslastung etwas geringer, allerdings konnte die tatsächliche Gesamtkapazität aus verschiedenen Gründen nicht durchgängig zur Verfügung gestellt werden (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung 2018).
[130] Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zu dem „Bericht zur Situation der Frauenhäuser, der Fachberatungsstellen und anderer Unterstützungsangebote für gewaltbetroffene Frauen und deren Kinder“ am 10.Dezember 2012
[131] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation); Drucksache 18/11 262; Bei der Angabe der Platzzahl handelt es sich um Durchschnittswerte, die tatsächliche Kapazität an Frauen- und Kinderschutzplätzen va-

riiert nach Anzahl der Kinder der Frau

[132] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)

[133] Drucksache 18 /11 262

[134] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)

[135] Die Istanbul Konvention ist am 01.02.2018 in Deutschland in Kraft getreten. Unter Artikel 23, Nummer 133 verpflichten sich die Vertragsparteien „für geeignete und leicht zugängliche Schutzunterkünfte in ausreichender Zahl zu sorgen".

[136] Gemäß Einwohnermelderegister, Stand 31.12.2017 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

[137] In welchem Ausmaß die geplante Erweiterung von 30 zusätzlichen Plätzen in Frauenhäuser das Defizit verringern wird, lässt sich zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht sagen. Laut Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation) sind 30 zusätzliche Plätze für Frauen geplant, durchschnittlich können in Schutzunterkünften je Frau 1,5 Kinder aufgenommen werden. Im Rahmen dieser Erweiterung ist geplant, auch Plätze für Frauen mit Handicaps zu schaffen, wodurch sich das Angebot an Kinderschutzplätzen reduzieren könnte.

[138] Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass diese noch auf Daten beruhen, die die hohe Zahl an geflüchteten Menschen aus den Jahren 2015 und 2016 nicht umfassen. Bei einer Evaluation der Bevölkerungsprognose im Jahr 2017 wurden die zugrundeliegenden Annahmen daher überprüft und die mittlere Variante von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als geeignete Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung bestätigt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017b).

[139] Senatsbeschluss S-308/2015: Konkretisierung der „10 Behindertenpolitischen Leitlinien des Landes Berlin zur nachhaltigen Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention bis zum Jahr 2020".

[140] Deutsches Institut für Menschenrechte (2016, S. 11)

[141] Die im 6. Kapitel des SGB XII „Sozialhilfe" geregelte Eingliederungshilfe für behinderte Menschen hat die Aufgabe, eine drohende Behinderung zu verhüten, eine vorhandene Behinderung oder deren Folgen zu beseitigen beziehungsweise zu mildern und die Menschen mit Behinderungen in die Gesellschaft einzugliedern. Leistungsberechtigt sind alle Personen, die nicht nur vorübergehend körperlich, geistig oder seelisch wesentlich behindert oder von einer Behinderung bedroht sind, soweit die Hilfe nicht von einem vorrangig verpflichteten Leistungsträger erbracht wird (Statistisches Bundesamt 2013, S. 5).

[142] Menschen mit Behinderungen sind nach § 2 SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können.

[143] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018); Bei diesen Zahlen ist zu beachten, dass es Personen gibt, die Leistungen sowohl ambulant (außerhalb von Einrichtungen) als auch stationär (in Einrichtungen) erhalten, also in beiden Tabellen gezählt werden. Eine Person wird gezählt, wenn sie mindestens in einem Monat des Jahres Leistungen erhalten hat (es sind also keine kumulierten Stichtagszahlen), unabhängig von der Leistungsbezugsdauer (vgl. 17/ 16 706).

[144] Über die Eingliederungshilfestatistik lässt sich nachvollziehen, wie viele Menschen sozialstaatliche Leistungen zur Teilhabe in Anspruch nehmen. Menschen, bei denen eine Behinderung vorliegt, die aber keine Leistungen der Eingliederungshilfe beziehen (weil beispielsweise das Verfahren der Eingliederungshilfe zu hochschwellig ist), werden nicht berücksichtigt.

[145] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018)
[146] Drucksache 18/15 065
[147] Lotse Berlin (2017), S. 25f; Für den übrigen Anteil der Ratsuchenden war am Ende des Berichtszeitraumes der Beratungsprozess bei Lotse Berlin (durch Beratung, Fachstellen, Selbsthilfe, sonstige Maßnahmen) abgeschlossen.
[148] Paritätischem Wohlfahrtsverband Berlin & Stattbau Berlin (2017)
[149] Das Gesetz zur Stärkung der Teilhabe und Selbstbestimmung von Menschen mit Behinderungen, kurz Bundesteilhabegesetz (BTHG), ist 2018 in der zweiten von vier Reformstufen in Kraft getreten. Die Reformstufe 4 tritt zum 1. Januar 2023 in Kraft.
[150] Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2018, persönliche Kommunikation)
[151] Bspw. schwere psychotische Erkrankungen, schwere Depressionen, Demenzen oder anderen andere schwer und langanhaltende psychische Erkrankungen (Gühne et al. 2015)
[152] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[153] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[154] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[155] In der ambulant-komplementären Versorgung von seelisch behinderten Menschen mit Eingliederungshilfebedarf gemäß § 53 SGB XII gliedert sich die Wohnbetreuung in a) Therapeutisch betreutes Einzelwohnen für seelisch Behinderte (BEWSB), in der eigenen Wohnung oder in einer Trägerwohnung, b) Therapeutisch betreute Wohngemeinschaften (TWGSB), c) Therapeutisch betreute Wohngemeinschaften mit Nachtwache (TWASB) und d) Verbünde von Therapeutisch betreutem Wohnen für seelisch Behinderte (VT2SB, Zusammenführung von BEWSB und TWGSB).
[156] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[157] Bezirksamt Mitte von Berlin (2018); Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2018)
[158] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2019, persönliche Kommunikation)
[159] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation); aktuellere Daten stehen erst im Rahmen des Epidemiologischen Suchtsurveys 2019 zur Verfügung
[160] Vertraglich vereinbart sind 414 Plätze (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[161] Vertraglich vereinbart sind 280 Plätze (Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018, persönliche Kommunikation)
[162] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)
[163] Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (2018)
[164] Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2018, S. 6)
[165] Hayes et al. (2018, S. 4)
[166] Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (2019, persönliche Kommunikation)
[167] Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (2019, persönliche Kommunikation)
[168] soweit der Wohnungssuchende seit mindestens einem Jahr mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet ist
[169] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.a)
[170] unzureichende Wohnverhältnissen liegen vor, wenn für zwei Personen nicht mind. ein Wohnraum, für drei Personen nicht mind. zwei Wohnräume, für vier und fünf Personen

nicht mind. drei Wohnräume, für sechs Personen und mehr nicht mind. vier Wohnräume zur Verfügung stehen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen o.J.a)

[171] Eine erhebliche Mietsteigerung liegt vor, wenn sich die tatsächlich verlangte Nettokaltmiete um mehr als 15 % erhöht und mindestens 5,50 EUR/m² Wohnfläche monatlich nettokalt beträgt.

[172] ab einem Grad der Behinderung (GdB) von 50

[173] Seit Mai 2018 dürfen an Einzelpersonen auch Eineinhalb- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche bis zu 50 m² überlassen werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen o.J.b)

[174] Gemäß IBB Wohnungsmarkbericht 2017 lag der Anteil der belegungsgebundenen Sozialwohnungen in Berlin bei rund 13 %, in Lichtenberg bei rund 17 % und in Steglitz-Zehlendorf bei rund 6 % (IBB 2018b).

[175] Drucksache 18/16 427

[176] Drucksache 18/16 370

[177] Neben dem Einkommen weitere Voraussetzungen sind: Deutsche oder EU Staatsangehörigkeit oder eine Aufenthaltserlaubnis von mind. 1 Jahr, Nachweis über die zugehörigen bzw. künftigen Haushaltsangehörigen, für die ein WBS begehrt wird (vgl. Drucksache 18/16 370).

[178] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.b)

[179] Drucksache 18/16 370

[180] Bonhoff, Rundfunk Berlin-Brandenburg vom 06.02.2018.

[181] Drucksache 18/16 542

[182] Die Fehlbelegungsabgabe ist eine Ausgleichszahlung für (subventionierte) Sozialwohnungen (vgl. Drucksache 18/15 014). Bei der früheren Fehlbelegungsabgabe in Berlin war nicht sofort bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze des WBS, sondern erst ab einem bestimmten Abstand zur jeweiligen WBS-Einkommensgrenze eine Fehlbelegungsabgabe zu leisten (vgl. Drucksache 18/16 542).

[183] Drucksache 18/16 370

[184] Jahresanfang 2015 rund 122.000 Wohnungen, Jahresanfang 2018 rund 98.000 Wohnungen (vgl. Drucksache 18/15 014)

[185] Begründet wird dies in dem Abbau früherer allgemeiner Freistellungen von den Belegungsbindungen für größere Gebiete, die in der Phase eines entspannten Wohnungsmarktes einen Einzug von Haushalten ohne WBS begünstigt haben und die seit 2016 aufgrund § 11 a Absatz 4 Wohnraumgesetz Berlin ausgeschlossen sind (vgl. Drucksache 18/16 370)

[186] Das Haushaltswachstum ergibt sich auf Basis des Einwohnerwachstums unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,75.

[187] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019, persönliche Kommunikation)

[188] Annahme: Abgang von 1.000 Wohnungen pro Jahr (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019, persönliche Kommunikation)

[189] Zwischenbericht StEP Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

[190] Zwischenbericht StEP Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

[191] Statistisches Bundesamt (o.J.)

[192] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (o.J.)

[193] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.c)

Auftraggeber
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV A – Wohnungs- und Mietenpolitik; Wohnungs(bau)-förderung;
städtische Wohnungsbaugesellschaften
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Kontakt für Rückfragen
Stephan Egerer
Lars Rohrschneider
Berit Schiffmann
Tel.: 030 / 90139-4781
wohnraumbedarfsbericht@sensw.berlin.de

Bearbeitung
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin
Axel-Springer-Str. 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de

Kontakt für Rückfragen
Daniel Hofmann
Sandra Jurasszovich
Jennifer Wiltshire

Titelbild
https://www.pexels.com/de

Berlin, November 2019

© GEWOS 2019

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Berlin