



Kurzgutachten zum Wohnungsschlüssel bei Neubau von Sozialwohnungen im Sanierungs- gebiet „Südliche Friedrichstadt“

Februar 2018

asum GmbH
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management
Sonntagstr. 21
10245 Berlin
Tel: 030 – 293 431 0

Kontakt: Kerima Bouali
Bouali@asum-berlin.de
Tel.: 030 – 293 431 16

Vorbemerkung

Für das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ wurden insbesondere für das Handlungsfeld „Wohnen“ soziale Sanierungsziele formuliert und vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 7.6.2016 verabschiedet. Die Ziele basieren auf einer umfangreichen Sozialstudie der asum GmbH von 2014, in der die soziale Situation der Bewohnerschaft und deren Wohnverhältnisse untersucht und Handlungserfordernisse aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner aufgezeigt wurden¹. Diese Ziele sind nun fortzuschreiben und insbesondere für Neubauprojekte im Sanierungsgebiet zu präzisieren.

Die Präzisierung erfolgt vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Strategien von Senat und Bezirk zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Analog dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist beabsichtigt bei Wohnungsneubauprojekten eine Quote von mind. 30 % des Wohnungsbestandes als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu realisieren. Hierfür können Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Die **Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018** (WFB 2018)² sehen zwei Förderalternativen vor. Nach der Förderalternative 1 zahlen **Haushalte mit geringem Einkommen** (= bis 140 % der Bundes-WBS-Einkommengrenze) eine anfängliche **Miete von 6,50 €/mtl./qm nettokalt**.

Für **Haushalte mit einem mittleren Einkommen**, das zwischen 140 % bis 180 % der Bundes-einkommengrenze für WBS liegt, kann die Förderalternative 2 in Anspruch genommen werden. Diese Haushalte zahlen im 1. Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnung eine **Miete von 8,- €/mtl./qm nettokalt**. Die Mieten erhöhen sich alle 2 Jahre um 0,20 €/qm/mtl.

Die Förderalternative 2 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn mind. 30 % der neuerstellten Wohnungen nach der Förderalternative 1 gebaut werden. Maximal sind 20% der Neubawohnungen im jeweiligen Vorhaben nach der Förderalternative 2 förderbar.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation im Sanierungsgebiet ist das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ auf den ausgewiesenen Grundstücken mit Neubaupotential überwiegend nur in Analogie anwendbar. Es wird deshalb im Gutachten davon ausgegangen, dass der Anteil mieten- und belegungsgebundener Wohnungen bei Neubauvorhaben 30 % beträgt. Sozialwohnungen nach Förderalternative 2 können unter dieser Voraussetzung nicht erstellt werden.

Im Folgenden wird auf der Basis der Untersuchungsergebnisse aus der Sozialstudie von 2014 und Daten für den Planungsraum Mehringplatz³ sowie der Nachfragestruktur von Wohnungssuchenden mit WBS im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg⁴ der Wohnraumbedarf im Sanierungsge-

¹ Vgl. http://www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de/Endfassung_Studie_Sudliche_Friedrichstadt.pdf

² Vgl. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

³ Dieser Planungsraum (02010101) umgibt das Sanierungsgebiet und ist etwa doppelt so groß.

⁴ Lt. Auswertung für bewilligte WBS durch das Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg

biet qualifiziert. Die empfohlene Wohnungsgrößenstruktur bezieht sich auf den Anteil von Sozialwohnungen bei geplanten Neubauvorhaben. Mit dem Angebot an zusätzlichen Sozialwohnungen soll insbesondere die vorhandene gravierende Überbelegung von Wohnungen, in denen Familien wohnen, perspektivisch reduziert werden.

Zentrale soziale Sanierungsziele im Bereich Wohnen

➤ Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung und untragbaren Mietbelastungen

Hintergrund der in 2016 verabschiedeten sozialen Sanierungsziele ist die Kumulation sozialer Problematiken im Sanierungsgebiet, seine passgenauen Standortqualitäten für die vorhandene Bevölkerungsstruktur, die Lagegunst des Gebiets sowie der angespannte Wohnungsmarkt, der für die mehrheitlich einkommensschwächere Bewohnerschaft eine Verdrängungsgefahr impliziert. Insbesondere die im Gebiet überproportional stark vertretenen Haushalte mit Kindern gehören zu den verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen.

Im Sanierungsgebiet und auch im umgebenden Planungsraum Mehringplatz lebt eine Bevölkerung, bei der sich soziale Problemlagen in überdurchschnittlichem Maße häufen. Dies betrifft besonders BewohnerInnen mit Migrationshintergrund. Sie sind überproportional einkommensarm und von Transferleistungen⁵ abhängig. Das Gebiet gehört nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung zu den Stadträumen mit dem niedrigsten sozialen Entwicklungsindex. Der Anteil von Haushalten, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können, ist hier besonders hoch.

Der Anstieg der Nettokaltmieten bei Neuvermietung ist überproportional hoch in den letzten Jahren gewesen. 2013 lag die mittlere Nettokaltmiete laut Sozialstudie im Gebiet bei 6,19 €/qm nettokalt und damit bereits zu diesem Zeitpunkt über dem Berliner Durchschnitt von 5,45 €/qm. Die durchschnittliche Gebietsmiete ist zwischenzeitlich auf 6,47 €/qm/nettokalt⁶ gestiegen. Die Angebotsmieten bei Neuvermietungen lagen 2015 weit darüber und im Durchschnitt bei 11,50 €/qm kalt.⁷ Entsprechend sozial selektiv erfolgt der Zuzug. Die Neuzuziehenden haben überwiegend einen höheren sozialen Status mit höherem Einkommen und sind anders als die Bestandsbevölkerung mehrheitlich 1- und 2-Personenhaushalte. Durch steigende Mietpreise nehmen die sozialen Verschiebungen hin zu kleinen einkommensstarken Haushalten weiter zu.

Die mittlere Bruttowarmmietbelastung lag 2013 unter Berücksichtigung realer Wohngeldzahlungen bei 41% des Haushaltsnettoeinkommens. Jeder zweite Haushalt war zum Zeitpunkt der Untersuchung 2013 allein durch die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen verdrängungsgefährdet. Insbesondere für Haushalte mit Transferleistungsbezug bedeutet die Reduzierung

⁵ Zu den wichtigsten sozialen Transferleistungen zur Mindestsicherung zählen die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II (ALG II), die Sozialhilfe sowie die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII.

⁶ LPG: Zwischenstand Sozialstudie Kreuzberg-Nord Berlin 2017, S.21

⁷ CBRE/Berlin Hyp: Wohnmarktreport Berlin 2016, S. 30

preiswerter Wohnungsbestände eine unmittelbare Verdrängungsgefahr aus ihrem angestammten Wohnviertel.

➤ **Sanierungsprozess an den Wohnbedürfnissen der Bestandsbevölkerung orientieren**

Die Gebietsbevölkerung ist auf den jetzigen Wohnstandort mit seinem Bestand an belegungs- und mietengebundenen Wohnungen und seiner sozialen Infrastruktur, auf die sozialen Netze und Hilfesysteme, auf kurze Wege zu den Orten des täglichen Bedarfs und seine zentrale Lage in besonderem Maße angewiesen. Die Gebietsbindung der Bewohnerschaft ist vor allem bei Familien und langjährig im Gebiet Wohnenden hoch. Die gewachsenen Nachbarschaften wirken sich positiv auf den sozialen Zusammenhalt aus.

Eine Verdrängung der einkommensärmeren Bestandsbevölkerung gefährdet die „Passgenauigkeit“ zwischen Gemeinbedarfseinrichtungen und Bewohnerschaft im Gebiet und verstärkt gesamtstädtische Segregationsprozesse mit nachteiligen städtebaulichen Folgen. Verdrängungsprozesse würden diese Gruppen an Wohnstandorte führen, die ihre Lebenslage vermutlich nicht so stützen können, wie das im Gebiet derzeit der Fall ist.

Unter den Bedingungen eines angespannten und marktregulierten Wohnungsmarktes erfolgt ein überproportionaler Zuzug einkommensstärkerer Bewohnergruppen in das Gebiet. Der Wohnstandort „Südliche Friedrichstadt“ ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner sehr guten Verkehrsanbindung und seiner infrastrukturellen Ausstattung sowie der Nähe zu überregional bedeutsamen kulturellen Einrichtungen auch für zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen sehr attraktiv. Die Mietpreisentwicklung, die Steigerung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und die überwiegende Erstellung von Neubauwohnungen im hochpreisigen Wohnungsmarktsegment verdeutlichen den Aufwertungsdruck im Gebiet und die Nachfrage durch einkommensstärkere Bewohnergruppen. Diesem Immobiliengeschehen stehen die begrenzten finanziellen Möglichkeiten und die Bedürfnisse der im Gebiet Lebenden gegenüber.⁸

Im Juni 2017 wurde deshalb das Sanierungsgebiet als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt, um negative städtebauliche Folgen durch Gentrifizierung und Segregation für das Gebiet und die Gesamtstadt zu vermeiden. Die für die Festsetzung erhaltungsrechtlich relevanten Indikatoren belegen, dass neben den sanierungsrechtlichen auch erhaltungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten für das Sanierungsgebiet erforderlich sind.⁹

➤ **Bei Wohnungsneubau sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen**

Die Sicherung und Erweiterung des mieten- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes stärkt die Wohnfunktion des Gebietes und eine soziale Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.

Die Vergrößerung des Wohnungsbestandes für Sozialwohnungsberechtigte und KdU-EmpfängerInnen ist für eine soziale Wohnraumversorgung unverzichtbar. Aufgrund des Man-

⁸ Vgl. Begründung zur Festsetzung des Erhaltungsgebiets Südliche Friedrichstadt gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 16. Juni 2017

⁹ siehe oben

gels an bezahlbaren Wohnungen für diese Gruppen, insbesondere für größere Familien und einer Fluktuation unterhalb der Fluktuationsreserve ist eine adäquate Wohnraumversorgung andernorts nicht möglich.

Der relativ hohe Bestand an Sozialwohnungen und städtischem Wohnungsbesitz im Sanierungsgebiet ist eine Ressource für den Erhalt der Wohnfunktion, eine soziale Wohnraumversorgung und für den Verbleib einkommensärmerer Bevölkerungsgruppen in der Südlichen Friedrichstadt und im Bezirk insgesamt. Perspektivisch wird sich der Bestand an Sozialwohnungen mit dem Wegfall der Anschlussförderung und dem Auslaufen von Bindungen drastisch reduzieren. Ein möglichst hoher Anteil an mieten- und belegungsgebundenen Wohnungen bei zukünftigen Neubauprojekten trägt dazu bei einkommensärmeren Bewohnergruppen, dass sie auch weiterhin im Gebiet wohnen können.

Welche Wohnungen braucht die Gebietsbevölkerung?

Es gibt einen erhöhten Bedarf an größeren familiengerechten Wohnungen.

Die Haushaltgrößenstruktur im Sanierungsgebiet ist – anders als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Gesamtstadt – geprägt durch Mehrpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt lag 2013 mit 2,4 deutlich über dem bezirklichen (1,6) und Berliner Schnitt (1,7).

Familienhaushalte mit minderjährigen und/oder bereits erwachsenen Kindern machen den allergrößten Anteil der Mehrpersonenhaushalte aus und stellen fast ein Drittel (31%) aller Haushalte im Gebiet. Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften gibt es vergleichsweise wenige. Einpersonenhaushalte sind gemessen an der Haushaltsstruktur im Bezirk und in Berlin mit nur gut einem Viertel aller Haushalte stark unterdurchschnittlich vertreten (im Bezirk und in Berlin jeweils mehr als die Hälfte). Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen ist doppelt so hoch wie in Berlin und im Bezirk.

Die Wohnraumversorgung hinsichtlich der vorhandenen Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl ist für einen Teil der Bewohnerschaft nicht ausreichend. Ein vergleichsweise niedriger durchschnittlicher Wohnflächenkonsum (30 qm/Person gegenüber 42 qm/Person im Bezirk und 41 qm/Person in Berlin) korrespondiert mit einer durchschnittlich höheren Belegungsdichte. Im Wohnungsbestand gibt es zu wenige Wohnungen mit mehr als drei Wohnräumen und Wohnraum, der dem Bedarf von größeren Familien entspricht, die ALG II beziehen. Den 18% Haushalten mit vier Personen oder mehr stehen nicht entsprechend große Wohnungen gegenüber.

Rund ein Fünftel aller Haushalte ist mit Wohnraum unterversorgt, weil sie mindestens ein Zimmer weniger als Personen zur Verfügung haben. Überproportional häufig leben erwachsene Kinder mit den Eltern in einer gemeinsamen Wohnung. Eine Ursache dafür dürften die Bemessungsgrenzen im ALG II-Bezug für angemessenen Wohnraum sein, die bei Auszug eines Familienmitglieds schnell überschritten werden können, und die Versagung der Übernahme der Unterkunftskosten bei unter 25-jährigen Leistungsempfangenden.

Es gibt einen erhöhten Bedarf an Wohnungen, die den Bemessungsgrenzen bei ALG II-Bezug und Grundsicherung entsprechen.

Das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt und auch der umgebende Planungsraum Mehringplatz weisen einen überdurchschnittlichen Anteil von Menschen in sozialen Risikolagen auf. Die Erwerbs- und Einkommenssituation ist deutlich ungünstiger als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und in Berlin. Von Niedrigeinkommen und Einkommensarmut sind mehrheitlich Haushalte mit Migrationshintergrund aus Nicht-EU-Ländern und insbesondere Familien betroffen. Die soziale Lage der Bewohnerschaft im Planungsraum Mehringplatz ist laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 überproportional durch relative Armut geprägt.

- Ein Drittel der BewohnerInnen bezieht Transferleistungen (SGBII und SGBXII).
- Kinderarmut (Anteil der Kinder unter 15 Jahren mit Mindestsicherung nach SGBII an allen Kindern dieser Altersgruppe) liegt bei 64% und ist damit deutlich erhöht (Berlin: 32%).

Auch Altersarmut ist deutlich überproportional verbreitet: Ein gutes Fünftel (22%) der über 65-Jährigen im Planungsraum Mehringplatz erhält Grundsicherung im Alter gem. SGBXII (Berlin: 5%).

Zielgruppen für geförderten Wohnungsbau und adäquate Wohnungsgrößen

Es lassen sich zwei zentrale Zielgruppen mit geringem Einkommen unterscheiden, die in besonderer Weise auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind und die vom Einsatz öffentlicher Fördermittel im Wohnungsbau profitieren sollen:

1. Personen und Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen nach SGBII und SGBXII und Wohngeld beziehen und
2. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und einem Einkommen bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze.

Personen und Bedarfsgemeinschaften im Transferleistungsbezug

Für diese Bevölkerungsgruppen gelten im Land Berlin gemäß Anlage 1 zur Ausführungsvorschrift Wohnen 2017 folgende Wohnkosten als angemessen und werden vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen. Dabei gilt die Regel „Ein Wohnraum je Person im Haushalt“.

Tab. 1: Angemessene Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften 2017

Personen/Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete in €/qm	Monatsmiete nettokalt €
1 Person	50	6,46 €	323,00 €
2 Personen	60	6,25 €	375,00 €
3 Personen	75	5,94 €	475,20 €
4 Personen	85	5,94 €	534,60 €
5 Personen	97	6,18 €	630,36 €
Jede weitere Person	12	6,18 €	74,16 €

Quelle: Senat: Anlage 1 zur Ausführungsvorschrift Wohnen 2017

Diese Übersicht verdeutlicht, dass die für Haushalte im Leistungsbezug (SGBII und SGBXII) akzeptierten Nettokaltmieten bei den nach der Ausführungsvorschrift Wohnen 2017 als angemessen definierten Wohnungsgrößen trotz der Erhöhung der Sätze für die Kosten der Unterkunft (KdU) in 2017 z. T. deutlich unterhalb der im Neubau angestrebten Mieten von 6,50 €/qm liegen.

Allerdings liegen laut aktueller Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018) die Wohnflächenobergrenzen für geförderten Wohnraum niedriger, was zu geringeren Monatsmieten führt, so dass die Wohnkostenobergrenzen nicht überschritten werden und allen Haushaltstypen der Bezug einer neuerrichteten, geförderten Wohnung möglich wäre:

Tab. 2: Wohnkostenrichtwerte für Bedarfsgemeinschaften und kalkulierte Monatsmieten in geförderten Neubauwohnungen

Personen/Bedarfsgemeinschaft	Wohnflächenobergrenzen bei geförderten Wohnungen in qm	Kalkulierte Monatsmiete (bei 6,50 €/qm) nettokalt in €	Für Bedarfsgemeinschaften „angemessene“ Monatsmiete nettokalt in €	Fazit
1 Person	40	260,00	323,00 €	Bezug möglich
2 Personen	54	351,00	375,00 €	Bezug möglich
3 Personen	70	455,00	475,20 €	Bezug möglich
4 Personen	82	533,00	534,60 €	Bezug möglich
5 Personen	93	604,50	630,36 €	Bezug möglich
Jede weitere Person	11	71,50	74,16 €	Bezug möglich

Durch die Novellierung der Wohnkostenrichtwerte und der Wohnungsbauförderungsbestimmungen wird die Möglichkeit geschaffen, dass - anders als in 2016 - diejenigen Haushalte, die im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt die problematischste Wohnsituation haben, eine adäquat große und für sie bezahlbare neu erstellte Sozialwohnung beziehen können. Das betrifft insbesondere größere Haushalte mit mehr als einem Kind.

Folgende Übersicht verdeutlicht die maximal möglichen Wohnungsgrößen bei Bezug von KdU:

Tab. 3: Kalkulation des Wohnungsgrößenschlüssels

	Für Bedarfsgemeinschaften „angemessene“ Monatsmiete nettokalt in €	Maximal mögliche Wohnungsgröße bei einer Nettokaltmiete von 6,50 €/qm
1 Person	323,00 €	50 m ²
2 Personen	375,00 €	68 m ²
3 Personen	475,20 €	73 m ²
4 Personen	534,60 €	82 m ²
5 Personen	630,36 €	97 m ²
Jede weitere Person	74,16 €	11 m ²

Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Der WBS ist die Zugangsberechtigung für eine öffentlich geförderte Wohnung. Je nach Anzahl der Haushaltsmitglieder darf aber eine bestimmte Wohnungsgröße nicht überschritten werden. Grundsätzlich gilt auch hier das Prinzip „ein Wohnraum pro Person im Haushalt“. In Berlin besteht ein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, wenn die Bundes-Einkommensgrenzen nicht um mehr als 140% überschritten werden.

Derzeit hat gut die Hälfte aller Berliner Haushalte einen Anspruch auf einen WBS¹⁰ mit diesen erhöhten Berliner Einkommensgrenzen. Haushalte mit diesem Wohnberechtigungsschein können eine Sozialwohnung nach Förderalternative 1 der WFB 2018 beziehen.

Tab. 4: Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein

Personen im Haushalt	Anrechenbares Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG in € jährlich	Berliner Einkommensgrenzen mit 140 % in € jährlich	max. zulässiges Bruttoeinkommen für 140 % - WBS in € jährlich
1 Person	12.000	16.800	25.000
2 Personen	18.000	25.200	38.000
3 Personen	22.600	31.640	48.200
4 Personen	26.700	37.380	57.400

Der Anteil von Haushalten, die im Sanierungsgebiet Anspruch auf einen WBS (140%) haben, ist aufgrund der schlechteren Einkommenssituation erheblich höher. Laut Sozialstudie 2014 lag das Äquivalenzeinkommen ein Fünftel unter dem in der Gesamtstadt. Der Anteil der WBS-Berechtigten kann aus den Daten der Sozialstudie annähernd bestimmt werden¹¹:

¹⁰ Lt. Berliner Mieterverein sind es 55% (vgl. Berliner Zeitung vom 6.2.2018)

¹¹ Das anrechenbare Einkommen für die WBS-Berechtigung ist ausgehend vom Jahresbruttoeinkommen abzgl. von Werbungskosten und Abschlägen bis zu 30% je nach Erwerbssituation und Zahlung von Beiträgen zur Sozialversicherung zu ermitteln. Bestimmte Freibeträge und Kinderzuschläge werden gewährt. In der Haushaltsbefragung wurde das monatliche Haushaltsnettoeinkommen erfragt. Anrechenbares Einkommen für den WBS und Nettoeinkommen sind jedoch meist nicht identisch. Dazu kommt, dass relativ viele Befragte keine Einkommensangabe gemacht haben. Obige Werte beruhen auf einer rechnerischen Annäherung unter der Annahme, dass die Nichtantwortenden sich so verteilen wie die Antwortenden.

- 58% liegen innerhalb der WBS-Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG, d. h. sie entsprechen den bundesweiten niedrigeren Einkommensgrenzen. So kann z. B. ein Einpersonen-Renten-Haushalt max. 850 €, ein Erwerbstätiger max. 1.058 € netto für einen WBS gem. § 9 Abs. 2 WoFG an anrechnungsfähigem Einkommen haben.
- 16% liegen zusätzlich innerhalb der höheren Berliner Grenzen (140%).
- 26% liegen oberhalb dieser WBS-Grenzen.

Damit könnten drei Viertel der Haushalte im Sanierungsgebiet eine Sozialwohnung nach dem Fördermodell 1 der WFB 2018 beziehen. Sie stellen die Mehrheit der Bewohnerschaft und repräsentieren dennoch ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Bei der Belegung von Sozialwohnungen entsteht eine vermehrte Konkurrenz der WBS-Berechtigten und der Haushalte mit Transferleistungsbezug, denn letztere haben immer mehr Schwierigkeiten, überhaupt eine Wohnung zu finden, deren Kosten vom Sozialamt oder dem Jobcenter übernommen werden.

Wohnungsgrößenstruktur bei Neubau für Sozialwohnungen nach Förderalternative 1 (WFB 2018)

Um den notwendigen Wohnungsschlüssel annähernd zu bestimmen, sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Struktur der Haushaltsgrößen im Gebiet,
- die derzeitige Wohnungsbelegung und
- die Nachfragesituation nach gefördertem Wohnraum im Bezirk.

Struktur der Haushaltsgrößen im Bestand

Die Haushaltsstruktur im Sanierungsgebiet ist atypisch im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt. Sie ist einerseits überproportional durch Zweipersonenhaushalte und andererseits überdurchschnittlich durch Familien mit Kindern geprägt. Für größere Haushalte ist eine eklatante Überbelegung festzustellen. Rund 18% und damit fast jeder fünfte Haushalt im Gebiet ist mit Wohnraum unterversorgt. Insgesamt leben damit rund 2.000 Personen in überbelegten Wohnungen.

Wohnungsbelegung im Bestand

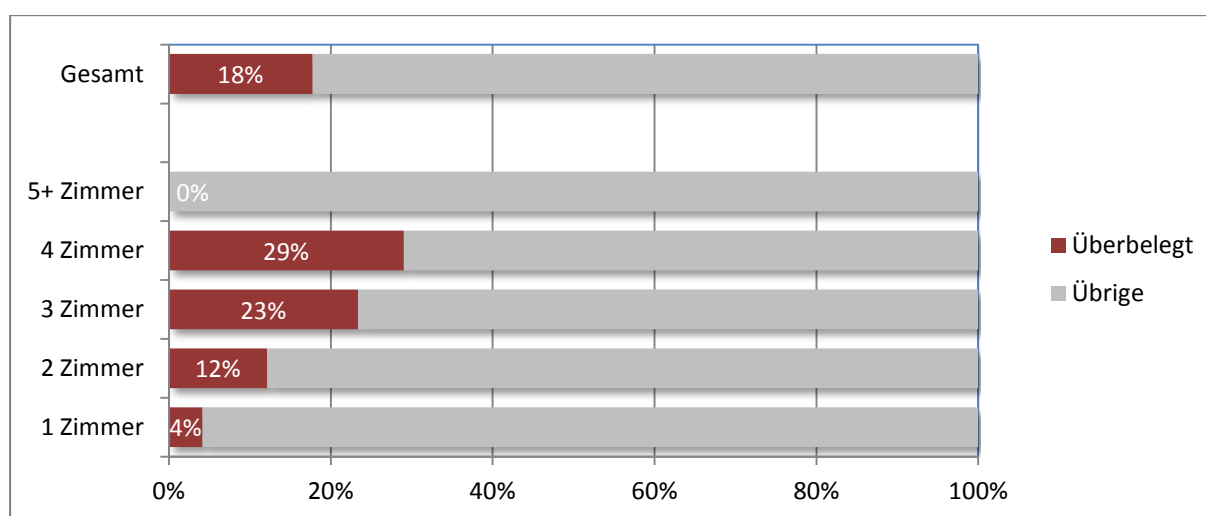
Bei der Haushaltsbefragung im Rahmen der Sozialstudie 2014 ergaben sich folgende Befunde:

Tab. 5 Überbelegung nach Haushaltsgröße im Sanierungsgebiet 2013

In % aller Haushalte	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+P-HH	Σ
2 Zimmer weniger als Personen	---	---	---	2%	5%	7%
1 Zimmer weniger als Personen	---	---	3%	6%	2%	11%

Quelle: Sozialstudie 2014, S. 27

Abbildung 1. Anteile überbelegter¹² Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse



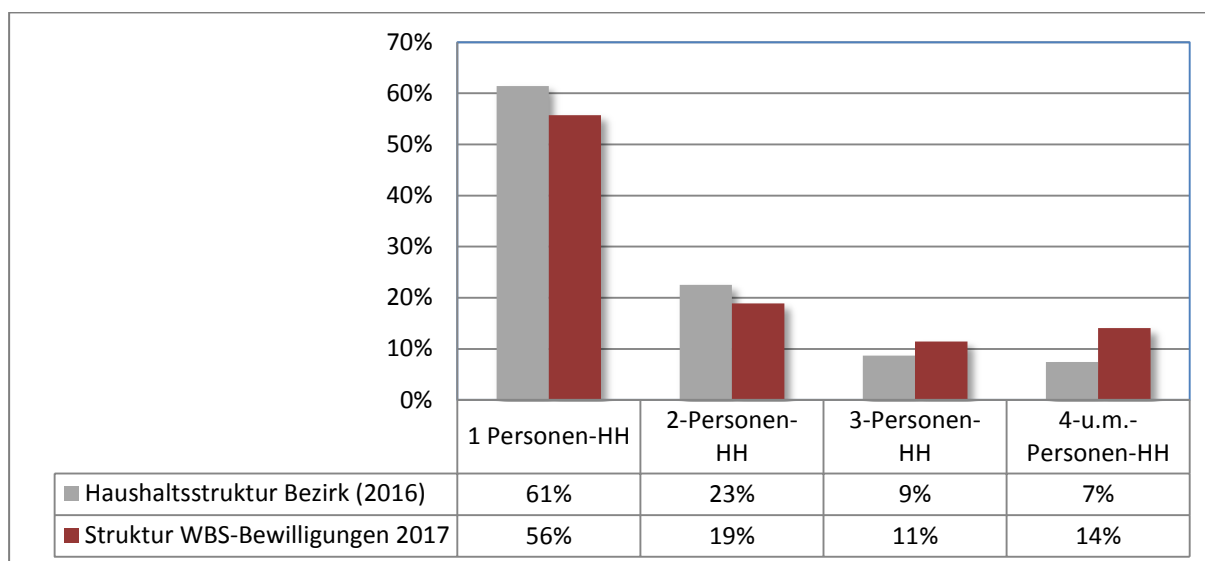
Nachfrage nach gefördertem Wohnraum im Bezirk

Die Nachfrage nach geförderten Wohnungen im Bezirk lässt sich aus der Struktur der aktuellen WBS-Bewilligungen aus dem Jahr 2017 ablesen¹³. Dabei zeigt sich, dass der Anteil der größeren Haushalte ab drei Personen, die einen WBS beantragt haben, deutlich höher ist als der Anteil dieser Haushalte im Bezirk (25% unter den WBS-Antragsteller, 16% im Bezirk). Je größer der Haushalt ist, umso häufiger sucht er eine geförderte Wohnung. Die Nachfrage nach größeren, familieneigneten Wohnungen ist im Bezirk also überproportional hoch.

¹² Überbelegt: In der Wohnung wohnt mindestens 1 Person mehr als Zimmer vorhanden sind. Die %-Angaben beziehen sich auf die jeweilige Wohnungsgröße nach Zimmerzahl.

¹³ Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Sonderauswertung des Wohnungsamtes

Abbildung 2. Haushaltsgrößenstruktur im Vergleich



Aus der Belegungssituation im Gebiet und der Nachfrage im Bezirk ergibt sich gleichermaßen ein hoher Bedarf an größeren Wohnungen.

Berechnung des Wohnungsschlüssels

Unter der Prämisse, dass die gegenwärtige Wohnungsversorgung der Bestandsbevölkerung durch neu erstellte Sozialwohnungen verbessert werden kann, ergibt sich ein veränderter, für die adäquate Wohnraumversorgung notwendiger Wohnungsschlüssel. Er ist durch einen höheren Anteil an größeren Wohnungen als im vorhandenen Wohnungsbestand gekennzeichnet. Dieser Wohnungsschlüssel wird als der gebietstypische Wohnungsschlüssel für Neubauvorhaben im Gebiet gesetzt.

Tab. 6 Belegungsübersicht - Bestand

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	3%	1%	0%	34%
3 Zimmer	4%	20%	8%	7%	3%	42%
4 Zimmer	0%	4%	3%	2%	4%	12%
5+-Zimmer	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

Tab. 7 Belegungsübersicht – optimierter ¹⁴Bedarf

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	0%	0%	0%	30%
3 Zimmer	4%	20%	11%	0%	0%	35%
4 Zimmer	0%	4%	3%	10%	0%	17%
5+-Zimmer	0%	1%	0%	0%	8%	9%
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

Überbelegte 3- und 4-Zimmerwohnungen umfassen insgesamt rund 15% aller Wohnungen des Gebiets, insgesamt 4% aller Wohnungen sind überbelegte 2-Zimmer-Wohnungen (sh. Tab. 6). Um eine der Personenzahl angemessenere Versorgung zum Abbau von Überbelegung zu ermöglichen, müsste der relative Anteil von 4- wie auch 5- und Mehrzimmerwohnungen gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich erhöht werden.

Der Anteil von 2-Zimmer-Wohnungen wäre zugunsten von mehr 3-Zimmer-Wohnungen leicht zu reduzieren. Bei den derzeit überbelegten 3-Zimmerwohnungen wiederum wäre der Anteil deutlicher zu reduzieren zugunsten von fehlenden 4-Zimmer-Wohnungen für 4-Personen-Haushalte und einigen 5-Zimmerwohnungen für stark überbelegte 3-Zimmerwohnungen mit 5 und mehr Personen.

Für eine optimale Versorgung der derzeitigen Haushalte müsste demnach insbesondere der Anteil von 4- und 5-Zimmerwohnungen von derzeit rund 15% auf dann rund 26% steigen bei Reduzierung des Anteils von 2- und 3-Zimmerwohnungen von 77% auf 65%.

In Tabelle 7 ist in der Spalte gesamt der Wohnungsschlüssel abzulesen, der zukünftig gebraucht wird.

¹⁴ Optimierter Bedarf bedeutet: Zimmerzahl=Personenzahl sowie jetzt unterbelegte WE mit Zimmerzahl>Personenzahl wird beibehalten. Für unterversorgte Haushalte wird die Zimmerzahl der Personenzahl angeglichen

Tab. 8 Kalkulation des erforderlichen Wohnungsschlüssels im Segment der Sozialwohnungen

Personen im Haushalt	Anteil an allen Haushalten ¹⁵	Erforderliche Wohnungsgrößen		
		Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Person	27%	1 Raum	40 m ²	9%
2 Personen	41%	2 Räume	54 m ²	30 %
3 Personen	14%	3 Räume	70 m ²	35 %
4 Personen	10%	4 Räume	82 m ²	17 %
5+ Personen	8%	5+ Räume	93 m ²	9%

Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Wohnraumversorgung im Sanierungsgebiet ist für Teile der Bewohnerschaft mit drei und mehr Personen nicht ausreichend. Rund ein Fünftel aller Haushalte im Gebiet ist mit Wohnraum unterversorgt, weil sie mindestens ein Zimmer weniger als Personen zur Verfügung haben. Davon betroffen sind mehrheitlich Familien mit geringem Einkommen. Im Segment der Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen besteht im Sanierungsgebiet ein gravierender Versorgungsengpass. Der bestehende Bedarf an größeren Wohnungen korrespondiert mit den hohen Anteilen an WBS-Bewilligungen für 4- und Mehr-Personen-Haushalte im Bezirk. Die in 2017 ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg belegen, dass über den gebietsspezifischen Bedarf hinaus überproportional viele familiengeeignete Wohnungen von Wohnungssuchenden mit Anspruch auf eine Sozialwohnung nachgefragt werden.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet einerseits und der sozialen Sanierungsziele andererseits lassen sich folgende Handlungsempfehlungen für den Neubau belegungs- und mietengebundener Wohnungen im Sanierungsgebiet formulieren:

1. Aufgrund des hohen Anteils einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien mit mehr als einem Kind, sollte der Anteil geförderter und damit mieten- und belegungsgebundener Wohnungen in Neubauvorhaben mind. 30% nach der Förderalternative 1 (WFB 2018) betragen. Ein Bezug der Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m² ist für alle Haushaltstypen im Transferleistungsbezug möglich.

¹⁵ Die Unterschiede in den Proportionen der vorhandenen Haushaltsgrößenstruktur und in den Bedarfsstrukturen von Wohnungsgrößen rühren daher, dass es im Gebiet zwar 32% Haushalte mit 3 und mehr Personen gibt. Jedoch sind nur 14% aller Haushalte solche mit 3 und mehr Personen und angemessen versorgt. Auf die Unterbelegung benötigter größerer Wohnungen mit 1 oder 2 Personen kann nicht restriktiv Einfluss genommen werden, um sie zum Abbau von Überbelegungen verfügbar zu machen. Hinzu kommt auch das Mietpreisgefüge der unterbelegten größeren Wohnungen, das mehrheitlich für die größeren, nicht ausreichend versorgten Haushalte kaum geeignet ist.

2. Der empfohlene Anteil von 61% 3- und mehr Zimmerwohnungen bei den Sozialwohnungen rechtfertigt sich aus den nur noch begrenzt vorhandenen Neubaupotentialen mit voraussichtlich nicht mehr als 30% Sozialwohnungen.
3. Es ist zu prüfen, welche planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, um größtmögliche Anteile von Wohnen bei Neubauvorhaben und zusätzlich zu den Sozialwohnungen gem. Förderalternative 1 auch Sozialwohnungen im mittleren Wohnungsmarksegment gem. Förderalternative 2 fordern zu können.

Mit Hilfe des vorgeschlagenen Wohnungsschlüssels für die neu zu errichtenden Sozialwohnungen ist es in Zukunft möglich, bestehende Überbelegungen abzubauen bzw. im Bezirk große Wohnungen anzubieten, die dort dringend gebraucht werden.