

# Geflüchtete als neue Nachbarn im Bezirk Unterstützung bei der Wohnungssuche

Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen für  
Charlottenburg-Wilmersdorf

Herausgegeben von:



WILLKOMMEN IM WESTEND

Gefördert durch:



Bezirksamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Integrationsbüro

Herausgeber: Willkommen im Westend <http://willkommen-im-westend.de>  
c/o Interkulturanstalten Westend e.V.  
[www.interkulturanstalten.de](http://www.interkulturanstalten.de)  
Ulmenallee 35  
14050 Berlin

Text und Gestaltung: Felicitas Karimi

Gefördert durch: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Berlin, Integrationsbüro

Berlin, März 2018

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
2. Rechtliche Aspekte und Verwaltungsabläufe bei der Wohnungssuche für Geflüchtete .....	5

## Teil I: Demographische Entwicklung und Wohnungsmarkt in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf .....

3. Demografische Situation und Prognose in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf .....	7
4. Angaben Geflüchtete und Unterkünfte in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf .....	9
5. Angaben zum Wohnungsmarkt in Berlin und Charlottenburg- Wilmersdorf .....	12
5.1. Die Entwicklung der Angebotsmieten .....	13
5.2. Gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung der steigenden Mietpreise.....	16
5.3. Bautätigkeiten in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf.....	17
5.4. Städtische Wohnungsbaugesellschaften .....	19
5.5. Sozialwohnungen.....	20
5.6. Genossenschaftswohnen .....	23
5.7. Das geschützte Marktsegment und das Kontingent “Wohnen für Flüchtlinge“ .....	24

## Teil II. Herausforderungen, Bedarfe bei der Wohnungsversorgung Geflüchteter .....

6. Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in verschiedenen Bereichen.....	25
6.1. Mangel an bezahlbaren Wohnungen .....	26
6.2. Bürokratische Hürden bei Ämtern und Behörden .....	27
6.3. Bedarf an Beratung und Information .....	28
6.4. Diskriminierung und Vorbehalte durch Vermieter*innen .....	29
6.5. Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.....	30
7. Angebote und Projekte im Bereich Wohnen für Flüchtlinge .....	31
7.1 Berlinweite Projekte.....	33
7.2. Projekte und Beratungsmöglichkeiten in den Berliner Bezirken .....	34
7.3. Gelungene Beispiele der Vernetzung und Beratung anhand ausgewählter Projekte .....	35

## Teil III: Handlungsempfehlungen für Charlottenburg Wilmersdorf .....

8. Appell des Bezirksbürgermeisters und anderen Akteure an Geflüchtete zu vermieten.....	41
9. Zentrale bezirkliche Beratungsstelle.....	42
10. Vernetzungswerkstatt zum regelmäßigen Austausch wichtiger Akteure im Bezirk .....	42
11. Wichtige Adressen und mögliche Kooperationspartner .....	44

### 1. Einleitung

In den vergangenen Jahren sind viele geflüchtete Menschen nach Berlin gekommen. Schon lange geht es nicht mehr nur um Notfallhilfe und Erstversorgung, sondern um Inklusion und gesellschaftliche Teilhabe. Die eigene Wohnung spielt dabei eine wichtige Rolle. Sie ist eine grundlegende Voraussetzung für den Integrationsprozess und ein selbstbestimmtes Leben, Lernen und Arbeiten. Aber noch immer leben viele Geflüchtete viel zu lange in Gemeinschaftsunterkünften, oder sogar noch in Notunterkünften. Ein Leben ohne Privatsphäre und teilweise sogar ohne die Möglichkeit selber zu kochen ist eine große Belastung für die betroffenen Menschen. Leider wird bezahlbarer Wohnraum in Berlin immer knapper und Geflüchtete haben es in vielfacher Hinsicht besonders schwer bei der Wohnungssuche. Deshalb ist die Unterstützung bei der Wohnungssuche aktuell eines der wichtigsten Themen für Geflüchtete und ehrenamtliche oder hauptamtliche Unterstützer\*innen. Viele geflüchtete Familien haben sich an ihren Wohnorten bereits gut eingelebt und Freundschaften geschlossen. Besonders dann, wenn Kinder und Jugendliche bereits in Kita und Schule integriert sind, ist Wohnraum im sozialen Nahbereich ein wichtiges Anliegen. Dazu bedarf es gezielter Unterstützungsangebote in den Bezirken.

In Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es bislang noch keine offizielle zentrale Anlaufstelle, die geflüchtete Menschen bei der Wohnraumsuche gezielt unterstützt und begleitet. Das soll sich in Zukunft ändern. Deshalb wurde im vierten Quartal 2017 mit bezirklichen Mitteln aus dem Masterplan das Projekt *„Geflüchtete als neue Nachbarn. Unterstützung bei der Wohnungssuche.“* angeschoben. Ziel war es Grundlagen zum Aufbau eines praktischen bezirklichen *Projekts zur Unterstützung und Vernetzung* zu erarbeiten, um gemeinsam mit möglichst vielen ehrenamtlichen und hauptamtlichen Akteure im Bezirk die Wohnungssuche Geflüchteter besser und effektiver zu begleiten.

Dazu wurde eine Analyse der demographischen Entwicklung und des Wohnungsmarkts in Charlottenburg-Wilmersdorf erstellt, Bedarfe und Schwierigkeiten geflüchteter Menschen hinsichtlich der Wohnraumversorgung analysiert, Beispiele und Erfahrungen aus anderen Bezirken gesammelt und Handlungsempfehlungen entwickelt.

Auf dieser Grundlage kann 2018 das *Projekt Vernetzung und Unterstützung bei der Wohnungssuche Geflüchteter* starten. Als erster Schritt ist eine Konzeptwerkstatt geplant. Ziel ist es, gemeinsam mit dem Integrationsbüro, Willkommen im Westend und anderen interessierten Akteuren im Bezirk einen Fahrplan für das zukünftige Projekt zu erarbeiten. Beim ersten Treffen werden die Ergebnisse der Recherchen zum Wohnungsmarkt in Charlottenburg-Wilmersdorf präsentiert und Projekte und Vorhaben aus anderen Bezirken vorgestellt. Gemeinsam soll anschließend überlegt werden, was sich davon sinnvoll auf unseren Bezirk übertragen lässt und welche potentiellen Kooperationspartner, wie z.B. Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften, Behörden, Beratungsstellen zu einer zukünftigen *Vernetzungswerkstatt* eingeladen werden.

Gleichzeitig ist es sinnvoll eine hauptamtliche Beratungs- und Unterstützungseinrichtung im Bezirk zu etablieren, die Geflüchtete und Vermieter\*innen aktiv berät und begleitet und an die Interessierte aus Zivilgesellschaft, Kirchengemeinden, Haupt- und Ehrenamt für Vermittlung von Wohnraum und Begleitung bei der Wohnungssuche andocken können.

Das gemeinsam erarbeitete Konzept soll dem Bezirksbürgermeister als Diskussionsgrundlage für die Installierung eines solchen Angebots im Bezirk vorgelegt werden.

**Die hier vorliegende Analyse ist in drei Themenbereiche aufgeteilt:**

**Abschnitt I** enthält einen Überblick über den Wohnungsmarkt und die demographische Entwicklung in Berlin und Charlottenburg Wilmersdorf. Dazu wurden Angaben des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg, verschiedene Wohnungsmarktberichte und Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ausgewertet.

**Im Abschnitt II** werden anhand von Studien, Gesprächen und Teilnahme an Vernetzungstreffen besondere Herausforderungen und Bedarfe Geflüchteter bei der Wohnungssuche dargestellt und Problemanalysen und Handlungsempfehlungen entwickelt. Dafür wurden Erfahrungen von ehren- und hauptamtlichen Initiativen aus ganz Berlin zusammengetragen, die zum Thema Unterstützung von Geflüchteten bei der Wohnungssuche arbeiten. Einige exemplarische Beispiele aus anderen Bezirken werden dabei genauer beschrieben.

**Im Abschnitt III** werden darauf aufbauend Handlungsempfehlungen für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf aufgezeigt.

## **2. Rechtliche Aspekte und Verwaltungsabläufe bei der Wohnungssuche für Geflüchtete**

Nach Ablauf der Wohnverpflichtung in einer Erstaufnahmeeinrichtung dürfen alle Geflüchteten eine Wohnung anmieten. Das gilt auch für Asylsuchende im laufenden Verfahren. In Berlin ist das nach spätestens 6 Monaten Aufenthaltsdauer der Fall, kann aber auch schon früher erfolgen. Für Bewohner\*innen, die in einer Notunterkunft (NUK) oder Gemeinschaftsunterkunft (GU) leben gilt keine Wohnverpflichtung. Wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, erhalten Geflüchtete vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF), eine Mietübernahmebescheinigung für die Wohnungssuche, die bestätigt, dass und zu welchen Konditionen sie eine Wohnung beziehen dürfen.<sup>1</sup> Für Asylsuchende, Geduldete und nach dem 01.01.2016 anerkannte Flüchtlinge gilt dann die sog. "Wohnsitzauflage", d.h. sie müssen sich bei der Wohnungssuche auf das Land Berlin beschränken. Wer eine Arbeitsstelle oder einen Studienplatz in einem anderen Bundesland nachweisen kann, muss sich den Umzug genehmigen lassen.

Bei Sozialleistungsbezug übernimmt die zuständige Behörde auf Antrag Miete, Kautions und eine Erstausrüstung mit Hausrat und Möbeln. Das Mietangebot muss beim der Sozialbehörde vorgelegt und auf Angemessenheit geprüft werden. Für Asylsuchende ist das LAF, für anerkannte Flüchtlinge das Sozialamt oder das Jobcenter zuständig, für unbegleitete Minderjährige (UMF) und junge Volljährige mit Leistungen nach SGB VIII das Jugendamt.

Welche Miet- und Heizkosten als angemessen gelten legt die AV Wohnen fest. 2017 lagen in Berlin von 277.000 Bedarfsgemeinschaften 132.000 über der erlaubten Mietobergrenze. Nach einer Anpassung 2018 liegen 86.000 dieser Bedarfsgemeinschaften wieder im Richtwert. Basis ist der Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel 2017. Für die Wohnungssuche werden je nach Haushaltsgröße Nettokaltmieten von 6,46 (1 Person), 6,25 (2 Personen), 5,94 (Alleinerziehend mit 1 Kind), 5,94 (3 oder 4 Personen) 6,18 (ab 5 Personen)<sup>2</sup> als angemessen betrachtet. Vergleicht man jedoch die aktuellen Angebotsmieten sind Wohnungen zu diesen Mietpreisen fast nicht vorhanden.

Nach dem von Berlins Bausenatorin herausgegebenen Wohnungsmarktbericht der Investitions-

---

<sup>1</sup> <https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/>

<sup>2</sup> [www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av\\_wohnen\\_anlage1-571941.php](http://www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php)

bank Berlin für 2017<sup>3</sup> entsprachen nur 3,4 % aller Angebotsmieten diesem Preisniveau, die durchschnittliche Höhe der Angebotsmieten lag bei 10,15 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Die Heizkosten wurden aufgrund der niedrigen Öl- und Gaspreise von 2016 um 10% gekürzt, obwohl die realen Preise 2018 bereits wieder 20 % höher liegen.<sup>4</sup>

Über die erlaubte Miethöhe gibt die Tabelle des Berliner Flüchtlingsrats einen guten Überblick:

**Abb. I:** Angemessenheitsgrenzen nach der neun AV Wohnen

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Maximale Bruttokaltmiete	Heizung mit Heizöl	Heizung mit Erdgas	Heizung mit Fernwärme	Kürzung bei dezentraler Warmwasserversorgung
1 Person	404,00 <b>484,80</b>	54,00	67,50	81,00	6,00
1 Person mit Kind	491,40 <b>589,68</b>	70,20	87,75	105,30	8,00
2 Personen	472,20 <b>566,64</b>	64,80	81,00	97,20	7,00
3 Personen	604,80 <b>725,76</b>	86,40	108,00	129,60	10,00
4 Personen	680,40 <b>816,48</b>	97,20	121,50	145,80	11,00
5 Personen	795,60 <b>954,72</b>	110,16	137,70	165,24	12,00
jede weitere Person	93,60 <b>112,32</b>	12,96	16,20	19,44	1,00

**Quelle:** Georg Classen, „Ratgeber für Geflüchtete in Berlin“, 2. Auflage 2017

Geflüchtete die in Gemeinschaftsunterkünften leben können beim Erstbezug einer Wohnung die maximale Bruttokaltmiete um 20% überschreiten (höherer Betrag in der Tabelle). Das gilt für alle Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen. Zusätzlich gilt für Alleinerziehende mit sozialen Bezügen im Nahbereich, über 60-jährige, Kranke, Schwangere, Pflegebedürftige, Behinderte, junge Erwachsene aus der Jugendhilfe und Menschen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben werden ein Härtefallzuschlag von 10%. Der Zuschlag gilt auch nach Mieterhöhung durch Modernisierung oder bei mehr als 10-jähriger Wohndauer. Allerdings immer nur einmalig, auch wenn mehrere Gründe gleichzeitig vorliegen. Ein weiterer Zuschlag um 10% wird bei Sozialwohnungen gewährt. Die angemessene Miete kann so im Einzelfall bis zu 40% höher liegen.

Für weitere Informationen über das Vorgehen bei Behörden, benötigte Unterlagen sowie Rechte und Pflichten im Mietverhältnis, sei auf den „Ratgeber für Geflüchtete in Berlin“ des Berliner Flüchtlingsrats und die „Handreichungen für die Wohnungssuche“ der Beratungsstelle Interaxion verwiesen.<sup>5</sup> Beides ist auf den jeweiligen Internetseiten einzusehen und zu bestellen.

<sup>3</sup> [www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html](http://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html)

<sup>4</sup> [www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF\\_5619001.pdf](http://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF_5619001.pdf)

<sup>5</sup> <http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/ratgeber.html>

<http://www.interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum>

## Teil I: Demographische Entwicklung und Wohnungsmarkt in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf

### 3. Demografische Situation und Prognose in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf

Die Einwohnerzahl in Berlin ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Berliner Bevölkerung ist seit 2011 um über 250.000 Menschen gewachsen. Der Wanderungssaldo, also die Differenz von Zu- und Fortzügen ergibt seitdem ein Plus von durchschnittlich 40.200 Personen jährlich. Der größte Anteil ergibt sich durch Zuwanderung aus dem europäischen Ausland.<sup>6</sup> Das überdurchschnittliche Wachstum im Jahr 2016 mit einem Saldo von 60.500 mit der verzögerten Registrierung der Geflüchteten zu erklären. 2017 wuchs die Einwohnerzahl nach neuesten Erhebungen insgesamt um 41.300 Menschen und erreichte 3,71 Millionen.<sup>7</sup>

Wie die Tabelle 1 zeigt liegt der Bevölkerungsanstieg in Charlottenburg-Wilmersdorf leicht unter dem Berliner Durchschnitt. Insgesamt ist die Bevölkerung im Bezirk vom Jahr 2012 bis Juni 2017 um 6,9 % gestiegen. In der gesamten Stadt waren es 7,3%.

Die letzte Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geht in ihrer mittleren Variante von 2015 bis 2030 von einem Plus von 7,5 % auf 3,828 Millionen aus. Das entspricht mehr als 266.000 Personen.<sup>8</sup> Für Charlottenburg-Wilmersdorf wird ein eher niedriges Bevölkerungswachstum von nur 4,4% prognostiziert. Das sind rund 14.500 Menschen. Legt man die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bezirk von 1,72 Personen zugrunde ist mit fast 8.500 neue Haushalten zu rechnen.

**Tabelle 1:** Einwohnerentwicklung in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stichtag 31.12.17 und eigene Berechnungen)<sup>9</sup>

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Berlin</b>	3.469.621	3.517.424	3.562.166	3.610.156	3.670.622	3.711.930
<b>Veränderung Vorjahr in %</b>	1,20	1,38	1,27	1,35	1,67	1,13
<b>Charlottenburg- Wilmersdorf</b>	319.289	322.870	326.354	330.468	336.249	338.831
<b>Veränderung Vorjahr in %</b>	1,04	1,12	1,08	1,26	1,75	0,77

Charlottenburg-Wilmersdorf hat eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung. 51,8% aller Einwohner\*innen sind älter als 45 Jahre. Das trifft in gesamt Berlin nur auf 46% der Menschen zu. Das Durchschnittsalter von 45,5 Jahren (Berlin 42,7 Jahre) ist das zweithöchste aller Berliner Bezirke. Allerdings sind über 95% der Bevölkerungsgewinne Menschen unter 30 Jahren, so dass sich durch Zuwanderung der demographische Wandel eventuell etwas abschwächen wird.

<sup>6</sup> Nicht berücksichtigt ist der unregistrierte Zugang z.B. von EU Bürgern, durch schlecht funktionierende Meldebehörden.

<sup>7</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2018/18-02-22a.pdf>

<sup>8</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/>

<sup>9</sup> [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat\\_Berichte/2018/SB\\_A01-05-00\\_2017h02\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/Stat_Berichte/2018/SB_A01-05-00_2017h02_BE.pdf)

**Tabelle 2:** Altersstruktur in Berlin und Charlottenburg -Wilmerdorf (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, und eigene Berechnungen)<sup>10</sup>

Altersstruktur	Berlin	%	Cha -Wi	%
<b>Einwohner insgesamt</b>	3.688.976		338.405	
unter 18	583.049	15,81	44.377	13,11
18-25	260.205	7,05	24.182	7,15
25-45	1.149.844	31,17	94.512	27,93
45-60	789.941	21,41	75.887	22,42
60-65	201.373	5,46	21.150	6,25
65-75	704.564	19,10	78.297	23,14
Durchschnittsalter	42,7		45,5	

Die Tabelle drei zeigt die Anzahl der ausländischen und deutschen Einwohner\*innen mit Migrationshintergrund. Die Prozentzahlen geben den jeweiligen Anteil an der Gesamtbevölkerung an. Charlottenburg-Wilmerdorf hat im Vergleich zu Gesamt-Berlin einen hohen Anteil an beiden Gruppen und ist ein multikulturell geprägter Stadtbezirk.

**Tabelle 3:** Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund in Berlin und Charlottenburg-Wilmerdorf (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, und eigene Darstellung)<sup>11</sup>

Einwohner / Migrationshintergrund <sup>12</sup>	Berlin	%	Cha -Wi	%
<b>Einwohner insgesamt</b>	3.688.976		338.405	
<b>mit Migrationshintergrund</b>	1.172.191	31,78	135.366	40,00
<b>davon Ausländer</b>	690.210	18,71	82.408	24,35
<b>davon Deutsche</b>	481.981	13,07	52.958	15,65

Der Bezirk steht mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 4800 Einwohner/qkm<sup>13</sup> an 6. Stelle der 12 Bezirke und liegt im Vergleich zu Gesamt-Berlin leicht unter dem Durchschnitt. Allerdings verfügt der Bezirk auch über 11% Grünfläche und 25 % Waldgebiet.<sup>14</sup>

In Charlottenburg-Wilmerdorf gibt es rund 182.500 Haushalte. Das entspricht einem Anteil von 9,3% von ganz Berlin. Die Mehrzahl der Berliner Haushalte bestehen nur aus einer Person (51,8%). Insgesamt dominieren kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen (81%) die Haushaltsstruktur der Stadt. In Charlottenburg-Wilmerdorf ist der Anteil noch höher. 54% leben hier alleine und 83% in Ein- bis Zweipersonenhaushalten. Charlottenburg-Wilmerdorf hat mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 Personen den niedrigsten Wert aller Berliner Bezirke.

<sup>10</sup>Statistischer Bericht: Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin 2017 S.9

[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2017/SB\\_A01-05-00\\_2017h01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A01-05-00_2017h01_BE.pdf)

<sup>11</sup> Statistischer Bericht: Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin 2017 S.10

<sup>12</sup> Nach der Definition des Statistischen Bundesamtes hat eine Person einen **Migrationshintergrund**, wenn sie selbst oder mind. ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist (also Ausländer, (Spät-)Aussiedler oder Eingebürgerter ist). <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61646/migrationshintergrund-i>

<sup>13</sup>[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken/r-gesamt\\_neu.asp?Ptyp=410&Sageb=12015&creg=BBB&anzwer=6](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken/r-gesamt_neu.asp?Ptyp=410&Sageb=12015&creg=BBB&anzwer=6)

<sup>14</sup> <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmerdorf/ueber-den-bezirk/sonstiges/zahlen-und-fakten/#1>



**Tabelle 4:** Haushaltsgröße in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf 2016 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und eigen Berechnung)<sup>15</sup>

Haushaltsgrößen	Gesamtanzahl	1 Personen-Haushalte	2 Personen-Haushalte	3 Personen-Haushalte	4 und mehr Personen-Haushalte	Ø
<b>Berlin</b>	1.964.300	1.016.500	574.500	197.800	175.500	1,80
<b>Anteil in %</b>		51,75	29,25	10,07	8,93	
<b>Charlottenburg - Wilmersdorf</b>	182.500	99.300	52.200	17.100	13.800	1,72
<b>Anteil in %</b>	9,29	54,41	28,60	9,37	7,56	

2016 betrug das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 1.950 Euro. Laut regionalem Sozialbericht 2017 gelten 16,6% Haushalte als „armutsgefährdet“ (2010 waren es nur 14,2%). Das heißt ihr monatliches Netto-Einkommen ist geringer als 60 % des mittleren Einkommens. Davon sind besonders Kinder (22,7%) betroffen. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Charlottenburg-Wilmersdorf ist mit 2.125 Euro etwas höher als in der gesamten Stadt. Aber auch hier ist die Armutsgefährdungsquote von 12,2 % im Jahr 2010 auf 15,4 % 2017 angestiegen.<sup>16</sup>

Nirgendwo in Berlin ist die soziale Spaltung so groß wie in Charlottenburg-Wilmersdorf. Das lässt sich anhand des Gini-Koeffizienten belegen. Der Gini-Koeffizient ist ein Gradmesser für die Konzentration von Einkommen. Er bewegt sich zwischen 0 und 1 und misst, das Verhältnis der oberen 10% zu den unteren 10% der Einkommen. Je höherer er ist, desto größer ist die Schere zwischen Arm und Reich. In den westlichen Innenstadtbezirken ist ein Anstieg des Gini-Koeffizienten zu verzeichnen. In Charlottenburg-Wilmersdorf ist er mit 0,35 (0,3 in Gesamt-Berlin) von allen Bezirken am höchsten.

#### 4. Angaben Geflüchtete und Unterkünfte in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf

2015 kamen etwa 890.000 Geflüchtete nach Deutschland.<sup>17</sup> Seit 2016 nehmen die Zuzugszahlen wieder stark ab. Nach dem „Königsteiner Schlüssel“ nimmt Berlin 5% der Asylsuchenden auf, das waren 2015-2017 insgesamt ca. 80.000 Menschen. 2017 sind laut Easy Statistik nur noch 8.285 Geflüchtete nach Berlin gekommen, 2018 bisher 1.321 (vgl. Tab. 5)

Die Bevölkerungsprognose 2015-2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im April 2015 erstellt wurde, konnte die Entwicklung der zugewanderten Geflüchteten seit Sommer 2015 noch nicht abbilden. Deshalb wurde sie 2016 um „Szenarien zur Entwicklung der Flüchtlingszahlen“ ergänzt. Es wurde erwartet, dass bis 2020 zwischen 94.000 und 174.000 weitere Geflüchtete nach Berlin kommen würden. Aber auch diese Berechnung musste inzwischen nochmals stark nach unten korrigiert werden. Jetzt wird von Ende 2016 bis 2020 mit einem Bevölkerungswachstum von insgesamt 106.000 Personen gerechnet. Die Summe ergibt sich aus 24.000 Geflüchteten und 82.000 anderen Personen der bisherigen Bevölkerungsprognose.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Mikrozensus 2016: Haushalte, Familien und Lebensformen S. 44: [https://www.statistik-berlinbrandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2017/SB\\_A01-11-00\\_2016j01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlinbrandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A01-11-00_2016j01_BE.pdf)

<sup>16</sup> [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/pdf/SP\\_Sozialbericht-000-000\\_DE\\_2017\\_BBB.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/pdf/SP_Sozialbericht-000-000_DE_2017_BBB.pdf)

<sup>17</sup> <https://www.proasyl.de/thema/fakten-zahlen-argumente/>

<sup>18</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/fluechtlinge.shtml>

Eine spezielle Berechnung der Entwicklung der Flüchtlingszahlen auf Bezirksebene liegt nicht vor, da eine valide Darstellung der Zahlen nicht möglich ist. Die Verteilung der Geflüchteten in der Stadt hat sich durch politische Entscheidungen, z.B. Eröffnen oder Schließen von NUKs, mehrfach verändert. Aufgrund der aktuellen Rückläufe der Flüchtlingszahlen und einer Vielzahl von Faktoren, die nicht prognostiziert werden können, sind die Angaben höchst spekulativ und müssen immer wieder angepasst werden.

**Tabelle 5:** Ankunftsahlen von Flüchtlingen seit 2015 (Quelle LAF)<sup>19</sup>

	Bund	Berlin
2015	890.000	55.001
2016	321.370	16.889
2017	164.013	8.285
Feb. 2018 <sup>20</sup>	26.270	1.321

In Berlin sind noch rund 24.200 Geflüchtete in LAF Wohnheimen untergebracht, davon ca. 19.500 in Gemeinschaftsunterkünften (GU), etwas über 2.000 Menschen in Notunterkünften (NUK) und rund 2.600 Geflüchtete in Erstaufnahmeeinrichtungen (AE).<sup>21</sup>

Die Zahl der LAF Unterkünfte für Geflüchtete in Charlottenburg-Wilmersdorf ist stark zurückgegangen. Das Landesamt für Flüchtlinge (LAF) erstellt regelmäßig eine Übersicht über die Aufnahmekapazität der Berliner Unterkünfte und deren Belegung. Am 02.03.2018 lebten demnach 1.391 Personen davon 437 Kinder in den acht Unterkünften im Bezirk. 1.192 in den fünf Gemeinschaftsunterkünften (GU) und 199 in den drei Erstaufnahmeeinrichtungen (AE). Das sind 5,74% der 24.232 berlinweit belegten Plätze und deutlich weniger in den Jahren zuvor. Gründe sind die gesunkenen Zuzugszahlen, aber auch die Schließung der großen Notunterkünfte ICC und Rathaus Wilmersdorf. Die meisten Bewohner\*innen wurden nach den Freizügen in anderen Bezirken untergebracht. Angaben zu Herkunftsländern, Geschlecht und Altersstruktur liegen auf Bezirksebene nicht vor. Auch keine genauen Zahlen zur Anerkennungsquote. Wie viele Personen im Bezirk eine Wohnung gefunden haben ist nicht bekannt.

**Tabelle 6:** Belegungszahlen der Unterkünfte in Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: Belegungsstatistik LAF 02.03.2018)

Charlottenburg Wilmersdorf	Zahl der Unterkünfte	Bewohner*innen
Jan 15	6	1.152
Jan 16	14	5.465
Jan 17	12	4.025
Jan 18	8	1.391

<sup>19</sup> Die Zahl von über 1,1 Million Geflüchteten im Jahr 2015 musste von der Bundesregierung nach unten korrigieren. Nach Bereinigung der Ungenauigkeiten des EASY-Systems ergab sich eine Zahl von 890.000 Schutzsuchenden.

<sup>20</sup> Die jeweils aktuellen Zahlen können hier abgerufen werden: <https://www.berlin.de/laf/ankommen/aktuelle-ankunftszahlen/artikel.625503.php>

<sup>21</sup> <https://www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/aktuelle-unterbringungszahlen/artikel.630901.php>

Im Bezirk wird 2018 die Containerunterkunft Fritz-Wildung-Straße mit 160 Plätzen eröffnen. In der Quedlinburger Straße nahe Mierendorffplatz ist bis 2020 eine Modulare Unterkunft (MUF) mit 580 Plätzen geplant. Zwei zusätzlich MUFs sollen zwischen Brabanter und Aachener Straße hinter dem Stadtbad Wilmersdorf und in der Nähe des Olympiastadions entstehen. Insgesamt sind 25 weitere MUFs berlinweit geplant. Initiativen und einige Bezirke sprechen sich für kleinere, dezentrale Unterkünfte aus.

Eine unbekannte Anzahl anerkannter Geflüchteter, die nicht mehr durch das LAF, sondern durch die Bezirke untergebracht werden, lebt in Obdachlosenunterkünften, vertragsfreien Unterkünften oder Hostels. Die Situation der Bewohner\*innen solcher Einrichtungen ist besonders prekär, da dort die Mindeststandards der LAF Unterkünfte nicht gelten und die Bezirke über zu wenig Personal zur Kontrolle oder Sanktionierung offensichtlicher Missstände verfügen. Durch steigende Wohnungslosenzahlen sind zudem wenig Unterbringungsplätze vorhanden, so dass Geflüchtete in einigen Fällen bei den Sozialen Wohnhilfen trotz Rechtsanspruch nicht versorgt wurden.<sup>22</sup> So wurden z.B. nur Hostelgutscheine ausgegeben oder wie im Bezirk Mitte bei einem Hausverbot in der bisherigen Unterkunft „freiwillige Obdachlosigkeit“ unterstellt.<sup>23</sup>

**Beispiel Soorstraße:** Wegen Unregelmäßigkeiten und Vertragsverstößen hat das LAF dem Betreiber der Flüchtlingsunterkunft in der Charlottenburger Soorstraße gekündigt. Das Land Berlin kann die Unterkunft nicht in Eigenregie betreiben, da die Betreiberfirma Gierso einen noch laufenden Mietvertrag hat. Die Konsequenz: alle Bewohner\*innen, die dort über das LAF untergebracht waren, mussten kurzfristig ausziehen und wurden auf andere LAF Unterkünfte in Berlin verteilt. Die Vermietung an Wohnungslose und anerkannte Geflüchtete über den Bezirk verspricht dem Betreiber sogar höhere Tagessätze. Die personelle und hygienische Situation in der Unterkunft hat sich für die verbliebenen 140 Bewohner\*innen seither extrem verschlechtert.

Bisher sind die Bezirke für die Unterbringung der von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen verantwortlich. Aktuell wird jedoch eine gesamtstädtische Lösung für die Wohnungslosenunterbringung entwickelt. Auch die bisherige Zuständigkeit der sozialen Wohnhilfen nach Geburtsmonat soll verändert werden. Laut der Berliner Sozialsenatorin werden in den nächsten Jahren in Berlin rund 19.000 zusätzliche Plätze zur Unterbringung von Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen benötigt.<sup>24</sup> Ob der Bau immer größerer Obdachloseneinrichtungen z.B. in Form von MUFs der richtige Ansatz ist, ist umstritten

**Tabelle 7:** Unterkünfte für Wohnungslose in Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Soziale Wohnhilfe)

Unterkünfte für Wohnungslose im Bezirk
2 Bezirkseigene Wohnheime
8 Vertragsfreie Einrichtungen BUL
43 Hostels
11 Apartments

<sup>22</sup> Nach dem Berliner Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) sind alle wohnungslose Menschen unterzubringen. Sind auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Wohnungen verfügbar, gibt es Einrichtungen wie Wohnheime, betreutes Einzel- oder Gruppenwohnen und Wohnungen im geschützten Segment, die von den landeseigenen Wohnungsgesellschaften bereitgestellt werden. Weil es von alledem inzwischen zu wenig gibt, bezahlen die Behörden in Einzelfällen auch Hostels oder Pensionen.

<sup>23</sup> <http://www.taz.de/!5476056/>

<sup>24</sup> <https://www.morgenpost.de/berlin/article213614297/Wir-wollen-niemandem-etwas-ueberstuelpen.html>

## 5. Angaben zum Wohnungsmarkt in Berlin und Charlottenburg- Wilmersdorf

85% aller Wohnungen in Berlin sind Mietwohnungen. Dabei steht eine stark wachsende Bevölkerung einer zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Die Abnahme von Sozialwohnungen und stark steigende Preise auf dem privaten Wohnungsmarkt verschärfen die Situation. In den letzten Jahren wurden zwar wieder mehr Wohnungen gebaut, doch im unteren Preissegment übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot. Die neuen Miet- und Eigentumswohnungen sind für den größten Teil der Berliner\*innen nicht bezahlbar. Wie angespannt der Markt ist, zeigen die stark steigenden Angebotsmieten. All das geht zulasten der Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, unter denen Geflüchtete die wenigsten Chancen haben.

### Remanenzeffekt

Dieser Effekt tritt ein, wenn sich Haushalte verkleinern (z.B. nach Auszug der Kinder, Scheidung oder Todesfall) aber die bisherige Wohnung beibehalten. Besonders in Bezirken mit hohem Altersdurchschnitt, großen Wohnungen und teuren Angebotsmieten ist diese Entwicklung häufig zu beobachten. Viele Mieter\*innen ziehen auch dann nicht um, wenn sie sich eigentlich verkleinern möchte, denn die neue Miete wäre oft höher als in die bisherige. Die Binnenwanderungsquote in Berlin wird immer geringer. Aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum ziehen auch Haushalte, die eigentlich eine größere Wohnung bräuchten immer seltener um. 2018 will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung deshalb eine Plattform für den Wohnungstausch und Umzugsprämien anbieten. Zuerst sollen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebunden werden aber auch private Eigentümer können teilnehmen.<sup>25</sup>

**Tabelle 8:** Wohnungsgröße Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und eigene Darstellung)<sup>26</sup>

	Wohnungen*	Ø Wohnfläche/ Wohnung	Ø Wohnfläche/ Einwohner	Ø Räume/ Einwohner*
Charlottenburg- Wilmersdorf	183.897	78,5 qm	46,6 qm	2,1
Berlin	1.916.517	73,2 qm	39,9 qm	1,9

\* einschließlich Wohnungen in Wohnheimen

\*\*einschließlich Küche

Tabelle 8 zeigt die durchschnittliche Wohnfläche und die Wohnfläche und Anzahl der Räume pro Einwohner. Tabelle 9 die Anzahl der Wohnungen nach Zahl der Räume in den einzelnen Wohnungen. In Charlottenburg-Wilmersdorf sind sowohl die Anzahl der kleinen Wohnungen mit 1-2 Zimmern (vgl. hohen Zahl der Einpersonenhaushalte), der sehr großen Wohnungen (ab 6 Zimmern) als auch die Wohnfläche größer ist als im Berliner Durchschnitt.

<sup>25</sup><https://www.tagesspiegel.de/berlin/hohe-mieten-in-berlin-senat-eroeffnet-tauschboerse-fuer-wohnungen/20871484.html>

<sup>26</sup>Statistisches Jahrbuch 2017 Bautätigkeit und Wohnen S. 302: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Jahrbuch/jb2017/JB\\_201708\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Jahrbuch/jb2017/JB_201708_BE.pdf) <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-06-22.pdf>

**Tabelle 9:** Anzahl der Räume der Wohnungen in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und eigene Berechnung)<sup>27</sup>

Wohnungen*	Berlin	%	Charlottenburg Wilmersdorf	%
<b>Gesamt</b>	1.916.517		183.897	
<b>1 Raum**</b>	78.812	4,11	8.801	4,79
<b>2 Räume</b>	343.578	17,93	34.555	18,79
<b>3 Räume</b>	634.307	33,10	60.362	32,82
<b>4 Räume</b>	518.819	27,07	46.933	25,52
<b>5 Räume</b>	219.877	11,47	19.710	10,72
<b>6 Räume</b>	74.202	3,87	7.873	4,28
<b>7 und mehr</b>	46.922	2,45	5.663	3,08

\*einschließlich Wohnungen in Wohnheimen

\*\*einschließlich Küchen

### 5.1. Die Entwicklung der Angebotsmieten

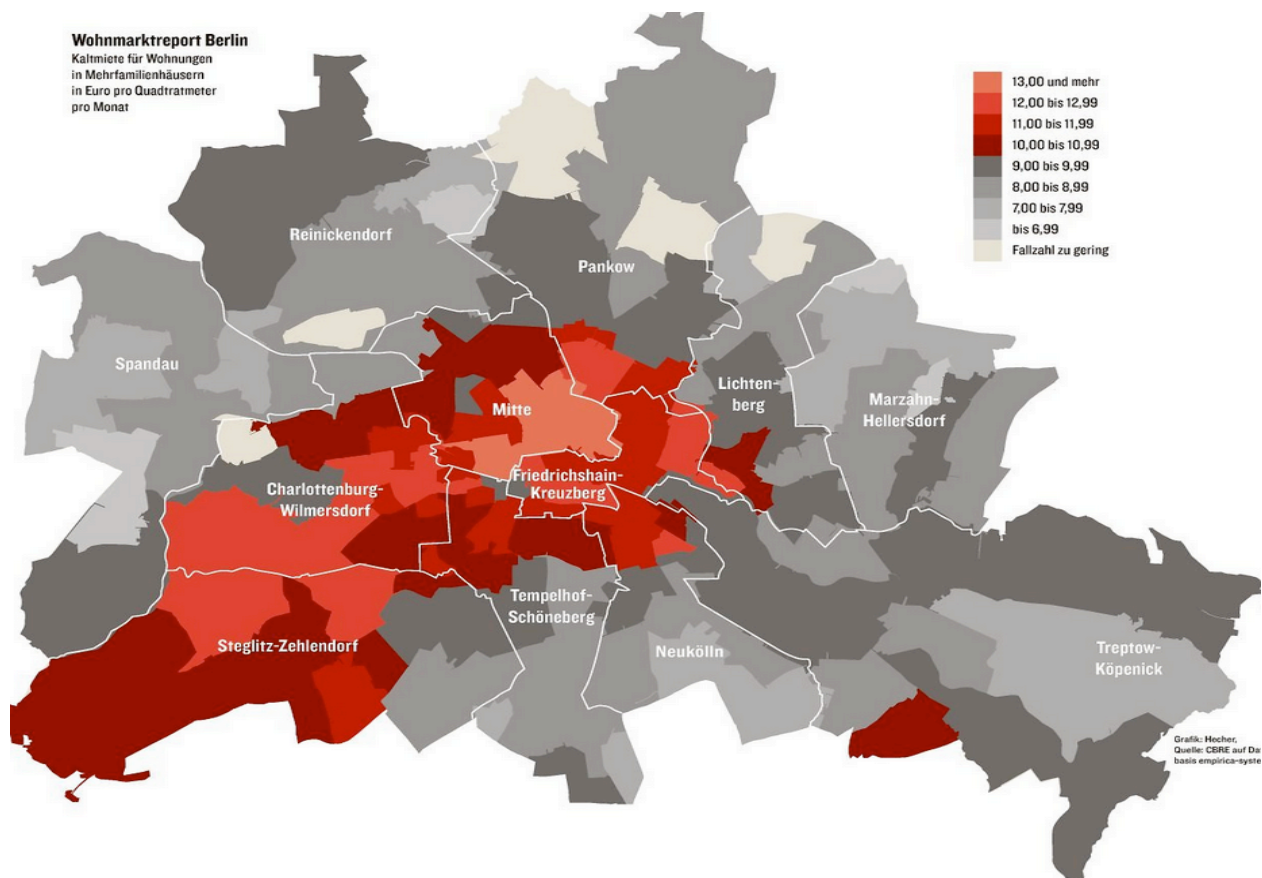
Der Berliner Mietspiegel bildet die Mieten im Bestand ab<sup>28</sup>. Danach stieg die durchschnittliche Berliner Nettokaltmiete 2016 von 5,84 Euro auf 6,39 Euro. Wohnungssuchende sind in erster Linie von der Entwicklung der Angebotsmieten betroffen. Die aktuellen Angebotsmieten liegen weitaus höher. Für den Wohnmarktreport Berlin 2018 der Immobiliendienstleister CBRE und Berlin Hyp wurden mehr als 85.000 Mietwohnungsangebote ausgewertet. Die Angebotsmieten lagen im vergangenen Jahr bei einem Mittelwert von 9,79 Euro je qm/Monat (kalt) und damit 70% über dem Wert von 2009. Allein im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Anstieg um 8,8 %. Mittelwerte von unter 8,00 Euro/qm gibt es nur noch selten in äußeren Stadtlagen wie z. B. in Neu-Hohenschönhausen (Lichtenberg), Marzahn-Hellersdorf, im Märkischen Viertel (Reinickendorf) oder Spandau Heerstraße. Hier zeigt sich eine Verschärfung der Lage. Wie der neuste Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin zeigt, haben die Angebotsmieten 2017 sogar die 10 Euro Schwelle überschritten. Wie schon in Abschnitt 2 dargestellt sind Wohnungen die nach der AV Wohnen als angemessen gelten, kaum vorhanden.

In Charlottenburg-Wilmersdorf liegt der Mittelwert der Angebotsmiete bereits über elf Euro und ist nach Mitte der höchste in Berlin. Die teuersten Wohnungen mit über 12 Euro/qm werden im Stadtteil Grunewald und in den Gebieten Bahnhof Halensee, Lietzensee und westliche Kantstraße, sowie Savignyplatz, Sybelstraße, Olivaer Platz und Ludwig Kirchplatz angeboten (mit einem Mittelwert von über 100 qm auch die berlinweit größten). Sehr große Preissteigerungen gibt es rund um die Deutsche Oper und den Mierendorffplatz. Nur in Charlottenburg Nord sind noch Mieten zum Mittelwert von 8,20 Euro zu finden. Auch der Wohnungsbarometer 2017 der Investitionsbank Berlin kommt zu dem Schluss, dass es insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment eine höchst angespannte Marktlage gibt und sich die Situation in den nächsten Jahren noch verschärfen wird.

<sup>27</sup>Statistisches Jahrbuch 2017 Bautätigkeit und Wohnen S. 301

<sup>28</sup>Es gehen nur Mietverträge ein, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden oder in diesem Zeitraum eine Mietänderung verzeichneten. Mietpreisgebundene Sozialwohnungen werden nicht berücksichtigt. Das Ergebnis stellt eine repräsentative Übersicht, über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise der letzten Jahre im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand dar.

**Abb. II : Überblick Angebotsmieten in Berlin (Quelle: IBB Wohnungsmarktreport Berlin 2016)**



In der Tabelle 10 und auf der Interaktiven Mietkarte der Berliner Morgenpost<sup>29</sup> zeigt sich die Entwicklung der Mieten in den einzelnen Kieze in Charlottenburger-Wilmersdorf besonders deutlich: mit einem durchschnittlichen Charlottenburger Netto- Haushaltseinkommen von 1.900 Euro<sup>30</sup> müsste eine Familie bei der Neuanmietung einer Dreizimmerwohnung schon über 55-65 % des Einkommens für die Miete ausgeben. Die 30-Prozent-Marke gilt als kritisch, da insbesondere Familien mit kleinerem Einkommen sonst nicht genug Geld zum Leben bleibt. Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, haben bei der Suche auf Immobilienportalen kaum eine Chance eine Wohnung zu finden, nach AV Wohnen mit 6 Euro/m<sup>2</sup> angemessen ist (laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin 2017<sup>31</sup> 3,4 %). Bei den meisten Angebote wird neben Mietschuldenfreiheit und Schufa-Auskunft eine Verdienstbescheinigung verlangt.

Eine spezielle Problematik geflüchteter Familien mit Kindern, ist der Bedarf an großen Wohnungen. In Berlin haben nur 6,3% der Wohnungen mehr als vier Zimmer, in Charlottenburg Wilmersdorf 7,36%. Diese werden aber zumeist besonders teuer angeboten und entsprechen der AV Wohnen nicht. Während es noch eine geringe Chance gibt, eine kleine Einzimmerwohnung für 484,80 Euro zu finden, ist es auf dem freien Markt fast unmöglich eine Fünfstückerwohnung für die in der AV Wohnen vorgesehene Höchstmiete von 954 Euro zu finden.

<sup>29</sup> <https://interaktiv.morgenpost.de/mietkarte-berlin/>

<sup>30</sup> Mikrozensus 2016: Haushalte, Familien und Lebensformen, S. 44: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2017/SB\\_A01-11-00\\_2016j01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A01-11-00_2016j01_BE.pdf)

<sup>31</sup> [www.ibt.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html](http://www.ibt.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html)

**Tabelle 10:** Auswertung von 4.287 Mietangeboten in Charlottenburg Wilmersdorf (Quelle: CBRE Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2018 und eigene Darstellung)

Stadtteil nach Postleitzahl	Angebotsmieten (qm/kalt)	Mietsteigerung seit 2009 (qm/kalt)	1 Zimmer 40qm warm*	2 Zimmer 75qm warm*	3 Zimmer 90 qm warm*	4 Zimmer 120 qm warm*
13627 Charlottenburg-Nord	8,20	41,00%	437	820	984	1.312
10589 Mierendorffplatz	10,62	74,00%	534	1.001	1.202	1.602
10587 TU/Otto-Suhr-Allee	11,09	68,00%	553	1.038	1.244	1.658
10789 Tauentzienstraße	11,88	58,00%	584	1.096	1.315	1.753
10623 Savignyplatz	12,99	62,00%	627	1.176	1.411	1.881
10585 Deutsche Oper	11,73	<b>78,00%</b>	578	1.085	1.301	1.735
10625 Karl-August-Platz	11,81	66,00%	582	1.091	1.309	1.745
10672 Westliche Kantstraße	<b>12,04</b>	70,00%	591	1.108	1.329	1.772
14059 Schloss	10,44	68,00%	537	988	1.185	1.580
14057 Lietzensee	12,00	67,00%	589	1.105	1.326	1.768
14050 Westend Nordost	10,72	58,00%	538	1.009	1.211	1.614
14052 Westend West	10,50	44,00%	529	992	1.191	1.588
14055 Eichkamp/ Heerstraße	9,33	39,00%	482	905	1.085	1.447
<b>Charlottenburg gesamt</b>	<b>11,03</b>	<b>61,00%</b>	<b>550,85</b>	<b>1.031,85</b>	<b>1.237,92</b>	<b>1.650,38</b>
14193 Grunewald	<b>12,71</b>	53,00%	618	1.158	1.390	1.853
10711 Bahnhof Halensee	12,02	<b>65,00%</b>	590	1.106	1.328	1.770
10709 Hochmeisterplatz	11,07	60,00%	552	1.035	1.242	1.656
14199 Schmargendorf - West	10,50	40,00%	529	992	1.191	1.588
14197 Rüdeshheimer Platz	10,29	54,00%	521	977	1.172	1562
10713 Volkspark-West	10,49	59,00%	529	991	1.189	1.586
10715 Volkspark-Ost	10,79	56,00%	541	1.014	1.216	1.622
10629 Sybelstraße	12,03	56,00%	590	1.107	1.328	1.771
10717 Güntzelstraße	11,78	64,00%	580	1.088	1.306	1.741
10707 Olivaer-Platz	12,50	56,00%	609	1.142	1.371	1.828
10719 Ludwigkirchplatz	12,50	37,00%	609	1.142	1.371	1.828
<b>Wilmersdorf gesamt</b>	<b>11,52</b>	<b>54,55%</b>	<b>559</b>	<b>1.048</b>	<b>1.257</b>	<b>1.676</b>

enthält warme Betriebskosten von 2,73 Euro/qm (West) nach BBU 2015

Allerdings werden nicht alle Mietangebote online angeboten. Besonders preisgünstige Mietwohnungen werden wahrscheinlich hauptsächlich privat vermittelt. Bei vielen Genossenschaften gibt es lange Wartelisten und auch diese Wohnungen werden nicht inseriert. Deshalb zeigt die Analyse nicht alle Angebotsmieten, die insgesamt unter den hier dargestellten Werten liegen können. Für Menschen, die in der Stadt über wenig soziale Beziehungen verfügen, ergeben sich auch hier besondere Schwierigkeiten von solchen eher privat vermittelten Angeboten zu profitieren.

## 5.2. Gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung der steigenden Mietpreise

Um die Situation in Berlin zu entschärfen gibt es verschiedene politische Maßnahmen. Wie sie wirken, welche Spielräume sie bieten und wo ihre Grenzen sind, soll hier aufgezeigt werden.

### Die Mietpreisbremse

Seit Juni 2015 gilt in Berlin die Mietpreisbremse. Das Bundesgesetz soll in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor überhöhten Mieten schützen. Bei Neuvermietung darf die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent überschritten werden. Das lässt sich aber real nicht beobachten, wenn man die Angebotsmieten mit dem Mietspiegel vergleicht, denn es gibt zahlreiche Ausnahmen. Das Gesetz gilt z.B. nicht bei Möblierung, Erstvermietungen oder nicht nach umfassender Modernisierung. Zudem dürfen Vermieter\*innen immer die Miete verlangen, die der Vormieter bereits gezahlt hat. Das ist für den neuen Mieter aber nur schwer nachzuprüfen. Zudem muss der Mieter selbst aktiv werden und die zu hohe Miete erst einmal zahlen können, um sie dann gerichtlich überprüfen und ggf. absenken zu lassen. Wird die Wohnung also zu teuer angeboten, haben Menschen mit wenig Geld oder mit Sozialleistungsbezug keine Chance. Studien zeigen: 40 bis 90 Prozent der halten sich nicht an das Gesetz, denn Mietrückzahlungen oder gar Strafen müssen sie nicht befürchten. Zudem hält das Landgericht Berlin die Mietpreisbremse für verfassungswidrig und hat 2017 beschlossen, dem Bundesverfassungsgericht diese Frage zur Entscheidung vorzulegen. Bis dahin ist die Anwendung in Frage gestellt.<sup>32</sup>

### Zweckentfremdungsverbot, Leerstand und Enteignung

Das Zweckentfremdungsverbot soll den knappen Wohnraum in Berlin vor Leerstand, Abriss oder Umwandlung in Ferienwohnungen schützen. Zweckentfremdung von Wohnraum ist genehmigungspflichtig und nur in bestimmten Ausnahmefällen erlaubt. Untervermietungen von Zimmern sind nur in selbst bewohnten Wohnungen oder bei zeitlich begrenzter Abwesenheit gestattet. Der Verdacht auf Zweckentfremdung kann online gemeldet werden und die Berliner Bezirksämter können für eine nicht genehmigte Ferienwohnung ein Bußgeld von bis zu 100.000 Euro verhängen. Nach aktuellen Zahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2014 ca. 8.000 Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt und 2,6 Millionen Euro Bußgelder verhängt worden. Trotzdem verzeichnete Airbnb in Berlin 2016 - 2017 einen Anstieg der Vermietungen von 600.000 auf 700.000 und der Unterkünfte von 21.100 auf 26.000.<sup>33</sup> Das Gesetz hat einige Lücken. Erlaubt ist z.B. die Vermietung möblierter Wohnungen für länger als zwei Monate.<sup>34</sup> Zudem müssen illegale Ferienwohnungen gemeldet oder aufwendig recherchiert werden. Gegenüber dem Bezirksamt ist Airbnb zwar gesetzlich auskunftspflichtig, 2017 hat das Berliner Verwaltungsgericht jedoch entschieden, dass die deutsche Niederlassung des Unternehmens dieser Verpflichtung nicht nachkommen muss, da sich der Mutterkonzern in Irland befindet.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.656821.php>

<sup>33</sup> Quelle: <https://www.berliner-zeitung.de/29578526> ©2018

<sup>34</sup> Von Zweckentfremdung wird bei einer „typischen Bezahlung nach Tagen oder Wochen von weniger als zwei Monaten“ ausgegangen. <https://haus-und-grund-berlin.de/service/30-fakten/>

<sup>35</sup> <https://www.prenzlauerberg-nachrichten.de/2017/07/27/zweckentfremdung-airbnb-muss-vermieter-nicht-nennen/>



In Charlottenburg-Wilmersdorf wurden bisher 921 Wohnungen (darunter 357 Ferienwohnungen) dem regulären Wohnungsmarkt zurückgeführt und Bußgelder in Höhe von 750 Euro verhängt. Im Vergleich zu 1.586 rückgeführten Wohnungen und Bußgeldern von 1.723.484 Euro in Friedrichshain-Kreuzberg eine eher geringe Zahl.<sup>36 37</sup>

### **Soziale Erhaltungsgebiete (Millieuschutzgebiete)**

In sozialen Erhaltungsgebieten sind bauliche Veränderungen wie Modernisierungen<sup>38</sup> oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Zudem gilt das Vorkaufsrecht des Bezirks. Voraussetzung ist eine Untersuchung, die belegt, dass durch Aufwertung der Bausubstanz eine Verdrängungsgefahr für die aktuelle Wohnbevölkerung droht. Zur Zeit gibt es in sieben Bezirken 42 Millieuschutzgebiete. Problematisch ist, dass trotz Milleuschutz die Umwandlung in Eigentumswohnungen häufig genehmigt, wenn den Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Viele Mieter\*innen wollen und können aber keine Eigentumswohnung erwerben.<sup>39</sup> 2018 sollen am Gierkeplatz und Mierendorffplatz die ersten beiden Milieuschutzgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf ausgewiesen werden. Dort sind die Mieten seit 2009 am stärksten gestiegen (um 78% bzw. 74%). Laut BVV Beschluss soll das Bezirksamt das Vorkaufsrechten aktiv nutzen und die Mieter\*innen durch mehrsprachige Broschüren und Einwohnerversammlungen über ihre Rechte aufklären. Weitere Gebiete, wie der Klausener Platz sind geplant, Untersuchungen werden in Auftrag gegeben. Die Bürgerinitiative Fasanenplatz führt aktuell eine Unterschriftensammlung für ein Millieuschutzgebiet in ihrem Kiez durch.

### **5.3. Bautätigkeiten in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf**

Nach dem "Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030"<sup>40</sup> ergibt sich aufgrund des stark angespannten Wohnungsmarkts und der wachsenden Bevölkerung bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an 194.000 neue Wohnungen. Die Zahlen wurden kürzlich nach oben korrigiert, denn laut Stadtentwicklungssenatorin wurden seit 2013 insgesamt 77.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Um sowohl dem Nachholbedarf, als auch der wachsenden Stadt gerecht zu werden, müssten bereits in nächsten fünf Jahren 100.000 neue Wohnungen entstehen, also 20.000 pro Jahr.

Wichtig ist vor allem aber was und für wen gebaut wird, um das Ziel „bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen und zu bewahren“ erreichen zu können. Schon jetzt fehlen laut Mieterverein 80.000 bis 120.000 bezahlbare Wohnungen. Jede vierte neu gebaute Wohnung ist eine Eigentumswohnung. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen sind sehr hoch.

Mit 13.842 zusätzlichen Wohnungen stieg die Anzahl der Bautätigkeiten in Berlin 2016 gegenüber 2015 um 0,7 Prozent. Der Zuwachs hat sich im Vergleich zu 2013 mehr als verdoppelt. Trotzdem sind die aktuellen Zahlen gemessen am Bedarf zu gering.

Mit 918 fertiggestellten Wohnungen hatte Charlottenburg-Wilmersdorf 2016 daran einen Anteil von 6,78%. Dass ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr, aber wenig im Vergleich zu anderen Bezirken. Die meisten Bautätigkeiten fanden in den ehemaligen östlichen Bezirken sowie in

<sup>36</sup> [https://gruene-cw.de/userspace/BE/kv\\_charlottenburg-](https://gruene-cw.de/userspace/BE/kv_charlottenburg-)

<sup>37</sup> <http://www.dielinke-charlottenburg-wilmersdorf.de/linksfraktion/meldungen/detail/zurueck/meldungen-20/artikel/gemeinsame-pressemittteilung-von-spd-gruenen-die-linke-schutz-der-mieterinnen-hat-fuer-rot-gruen-rot/>

<sup>38</sup> § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

<sup>39</sup> <https://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2018/me-single/article/keine-rettung-durch-milieuschutz.html>

<sup>40</sup> <http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemittteilungen/2017/pressemittteilung.640502.php>

Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg statt (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016). Zudem entstehen im Bezirk überwiegend Eigentumswohnungen. 2014 wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf von 584 fertig gestellten Wohnungen nur 84 als Mietwohnungen errichtet. 2015 waren es nur vier von 382 und 2016 nur 300 von 918.<sup>41</sup> Dabei ist bereits die Umwandlungsquote von Miet- in Eigentumswohnungen mit 1,78% (Berlin 1%) im Bezirk sehr hoch. Von 2006-2015 wurden 10.841 Wohnungen in Eigentum umgewandelt.

**Tabelle 11:** Wohnungsbestand, fertiggestellte Wohnungen und Bauintensität in Berlin und Charlottenburg- Wilmersdorf 2012 - 2016 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und eigene Berechnung)<sup>42</sup>

	Bestand*		Fertiggestellte Wohnungen		Bauintensität pro 1000*	
	Berlin	Cha-Wi	Berlin	Cha-Wi	Berlin	Cha-Wi
2012	1.876.984	181.665	5.417	360	2,89	1,98
2013	1.883.161	182.048	6.641	410	3,54	2,26
2014	1.891.798	182.569	8.744	584	4,64	3,21
2015	1.902.675	182.968	10.722	382	5,67	2,09
2016	1.916.517	183.897	13.842	929	7,28	5,01

Aber auch Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnet einen starken Anstieg an geplanten Projekten. Tabelle 12 zeigt aber, dass auch hier wieder überwiegend Eigentumswohnungen entstehen, die mit 3.500-15.200 Euro/qm zu Spitzenpreisen verkauft werden sollen. Von aktuell 2.700 geplanten neuen Wohnungen werden voraussichtlich nur 740 als Mietwohnungen angeboten.

Wie auf eine schriftlich Anfrage der Linksfraktion in der BVV bekannt wurde, sind die Bodenpreise in Charlottenburg-Wilmersdorf seit 2014 rasant gestiegen<sup>43</sup>. Grundstückspreise für Wohnungsbauflächen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>44</sup> bis 0,6 haben sich seitdem verdoppelt (von 590 auf 1.200 Euro/qm) bei einer GFZ ab 2,0 sogar fast verfünffacht (von 880 auf 3.960 Euro/qm).<sup>45</sup> In einer Pressemitteilung des Bezirks heißt es, diese Entwicklung mache eine nachhaltige Stadtentwicklung zunehmend unmöglich. Auch der Bund ist in der Verantwortung, seine Grundstücke statt wie bisher zu Höchstpreisen zum Bau günstiger Wohnungen zur Verfügung zu stellen und dazu beizutragen die Mieten bezahlbar zu halten.<sup>46</sup>

**Tabelle 12:** Wohnungsneubau: geplante Projekte in Berlin und Charlottenburg-Wilmersdorf (Quelle: CBRE Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin 2018)

	Geplante Projekte	Anzahl der Wohnungen	Eigentum	Miete	Kaufpreis pro qm
Berlin	267	34.470	14.890	19.580	1600-19800
Charlottenburg- Wilmersdorf	24	2.700	1.960	740	3.500-15200

<sup>41</sup> <http://www.berliner-woche.de/charlottenburg/bauen/staedtischer-wohnungsbau-stadtrat-schruoffeneger-nimmt-land-in-die-pflicht-d141111.html>

<sup>42</sup> Pressemitteilung Nr. 145 vom 22. Juni 2017: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-06-22.pdf>

<sup>43</sup> <http://www.dielinke-charlottenburg-wilmersdorf.de/linksfraktion/meldungen/detail/zurueck/meldungen-20/artikel/pressemitteilung-vom-15-maerz-grundstueckspreise-in-charlottenburg-wilmersdorf-explodieren-spekulat/>

<sup>44</sup> **Beispielrechnung:** Alle Geschossflächen zusammen (400 m<sup>2</sup>): Fläche des Grundstücks (500 m<sup>2</sup>) = 0,8

<sup>45</sup> <http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.685100.php>

<sup>46</sup> <https://www.tagesspiegel.de/berlin/streit-um-bima-politik-mieten-steigen-weiter-fuer-hunderte-berliner-bundesmieter/21036150.html>

Zusammenfassend ist festzustellen: in Charlottenburg-Wilmersdorf wird im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken wenig gebaut und geplant. Die entstehenden Wohnungen sind überdurchschnittlich teuer und werden selten als Mietwohnungen angeboten.

#### 5.4. Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Bei den explodierenden Mietpreisen und wachsender Bevölkerung werden Wohnungen in öffentlicher Hand zunehmend wichtiger für die Wohnraumversorgung der Stadt.

Gemäß Artikel 28 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung ist es eine zentrale stadtpolitische Aufgabe in ausreichendem Umfang Wohnraum für alle Menschen sicherzustellen und zu erhalten. Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sollen eine sozial ausgerichtete Mieten- und Wohnungspolitik verfolgen. Nur hier kann der Senat direkten Einfluss auf die Mietpreise nehmen. 2016 gab es in Berlin noch 317.178 landeseigene Wohnungen. Die Nettokaltmiete lag im Durchschnitt bei 5,80 Euro/qm. Seit den 90ern sind c. a. die Hälfte der ehemals 585.000 kommunalen Wohnungen verloren gegangen, über 300.000 wurden vom Berliner Senat verkauft. So z.B. die GSW: mit einem Bestand von 65.000 Wohnungen wurde sie 2004 verkauft und 2013 von der börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft Deutsche Wohnen übernommen.

Wegen des akuten Mangels an bezahlbaren Wohnungen hat der Berliner Senat mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine Kooperationsvereinbarung geschlossen.<sup>47</sup> Grundlage ist das in 2016 in Kraft getretene Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), sowie die in 2016 vom Senat beschlossene Road-Map<sup>48</sup>. Senat und Wohnungsbaugesellschaft verpflichten sich laut Kooperationsvereinbarung zu folgenden Regelungen (vgl. Link in der Fußnote):

- *„Erhöhung des landeseigenen Wohnungsbestandes bis 2021 auf 360.000 (10.000 durch Ankäufe und 30.000 durch Neubau ca. 6.000 im Jahr). Davon werden 50% für 6,50 Euro/qm an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und 50% zu Nettokaltmieten unter 10,00 Euro/qm vermietet. Landeseigene Flächen sollen preiswert vergeben, das Vorkaufsrecht gestärkt und Konzepte entwickelt werden die Baukosten gering zu halten.“*
- *„bei Wiedervermietungen werden 60 % der Wohnungen max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete an WBS Berechtigte vermietet. 25% davon an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen wie Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Studierende, betreutes Wohnen und Geflüchtete.“*  
Bei einer Fluktuationsrate von 5% entspricht das 16.000 Wiedervermietungen im Jahr von denen 9.600 Wohnungen an WBS Haushalte und davon 2.400 an besondere Bedarfsgruppen gehen.<sup>49</sup>
- *„bei Mieterhöhungen wird sichergestellt, dass die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen; Mietanhebungen werden auf max. 4 % innerhalb von zwei Jahren begrenzt. Modernisierungskosten werden zu 6 % auf die Miete umgelegt, dabei darf die ortsübliche Vergleichsmiete nur bis zu 10% überschritten werden.“*

<sup>47</sup><https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.shtml> (degewo, GESOBAU, GEWOBA, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM, berlinovo)

<sup>48</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/de/roadmap.shtml>

<sup>49</sup> Laut SenSW gab es 2017 bei einer Fluktuationsrate von 5,28% 15.813 Wiedervermietungen von denen 9.666 Wohnungen an WBS Haushalte und 5.063 an besondere Bedarfsgruppen gingen (1.085 im geschützten Marktsegment, 285 für Flüchtlinge über das LAF, 1049 an Flüchtlinge/Asylbewerber, 471 an betreutes Wohnen, der Rest an Auszubildende, Schüler\*innen, Studierende).

- *„ergänzend zu Artikel 2 §§ 2,3, WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieter\*innen beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30% des Haushaltseinkommens gesenkt wird. Es gelten die Berliner WBS Einkommensgrenzen, sowie die zugrundeliegende Wohnflächenbegrenzung. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30% Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen wie Empfänger\*innen von Leistungen nach SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miete gewährleistet.“*
- *„Wohnungsverlust bei Mietrückständen soll durch qualifizierte Beratung vermieden und Wohnungstausch, v.a. für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen erleichtert werden. Bei der Vermietung sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für eine sozial ausgewogene und diskriminierungsfreie Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung Sorge tragen.“*
- *„Einführung eines Monitoringsystems zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung durch die Wohnraumversorgung Berlin AöR und regelmäßige Evaluation.“*

Wie die einzelnen Punkte real umgesetzt werden (z. B. diskriminierungsfreie Vermietung) ist nicht ausgeführt und müsste genauer erfragt werden, bzw. in der Praxis beobachtet werden.

Auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist der Bestand an großen Wohnungen ab 4 Zimmern sehr gering. Bei der WBM liegt der Anteil z.B. bei nur 2,7 %, für noch größere Wohnungen bei 0,2%. Große familiengerechte Wohnungen würden vom Senat nicht gefördert.

Von den aktuell 93 geplanten Neubauvorhaben<sup>50</sup> der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird nur eins in Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf realisiert. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo plant in der Pulsstraße aktuell 89 Wohnungen, mit einem Mietpreis von „durchschnittlich unter 10 Euro/qm“.

## 5.5. Sozialwohnungen

Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sind zunehmend auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen angewiesen. Laut Berliner Zeitung, hätte sogar jeder zweite Haushalt in Berlin Anspruch auf eine Sozialwohnung.<sup>51</sup> In Charlottenburg-Wilmersdorf immerhin 43,3%. Zukünftig soll die Einkommensgrenze angehoben und die Berechtigung auch auf Haushalte mit mittlerem Einkommen ausgeweitet werden.

Mit 216.450 Wohnungen unterlagen 2015 in Berlin 13,5% des gesamten Mietwohnungsbestands unterschiedlichen Sozialbindungen. Die Zahl ist wegen der auslaufenden Bindungen in den letzten Jahren stark zurückgegangen und sinkt pro Jahr um 5.000-10.000 Wohnungen. So gab es 2017 nur noch ca. 100.000 Sozialwohnungen. Inzwischen versucht der Berliner Senat gegenzusteuern. Obwohl seit 2014 die Errichtung neuer Sozialwohnungen wieder gefördert wird, sind seitdem aber nur 817 fertiggestellt worden, 2018 sollen etwa 1.500 dazukommen. Geplant sind nun 3.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro. Zukünftig soll die Anzahl auf 5.000 pro Jahr gesteigert werden. Im Landeshaushalt stehen dafür 192 Millionen Euro Fördermittel bereit (vgl. auch Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften).

<sup>50</sup><https://inberlinwohnen.de/thema-der-woche/neubau/>

<sup>51</sup>Quelle: <https://www.berliner-zeitung.de/29394818> ©2018

Für die Anmietung einer Sozialwohnung wird ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt, den alle Haushalte bis zu einer bestimmten Einkommensgrenze beantragen können. Auch anerkannte Flüchtlinge sind in Berlin WBS-berechtigt, Asylbewerber, Menschen mit Duldung oder Menschen einem Aufenthaltstitel mit aktueller Restlaufdauer von unter 12 Monate dagegen nicht. Das ist ein großes Problem für die Betroffenen, denn sie sind so vom sozialen Wohnen ausgeschlossen. In der Kooperationsvereinbarung heißt es, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürften seit 2016 die Wohnberechtigung auch selbst prüfen. Ob dieses Vorgehen auch Geflüchteten zugute kommt, die von den Ämtern keinen WBS erhalten, bleibt abzuwarten.

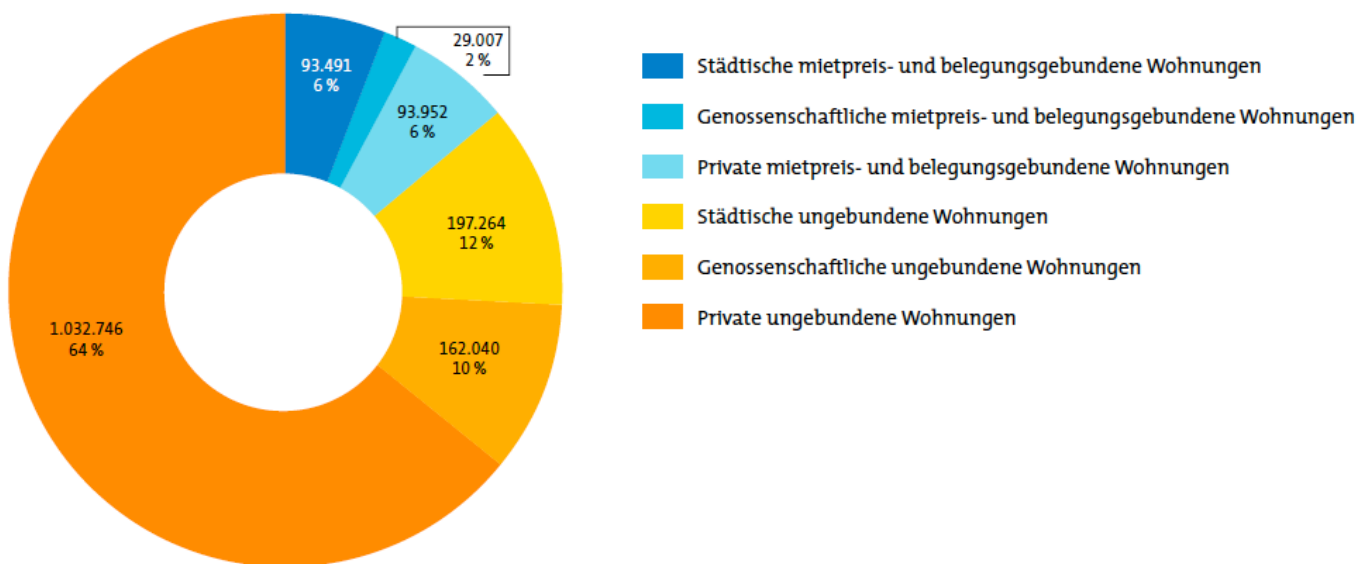
Die Mehrzahl der belegungsgebundenen Wohnungen befindet sich im Osten der Stadt. Charlottenburg-Wilmersdorf verfügt im Vergleich zu den anderen Bezirken mit 6,8 % über einen sehr geringen Anteil von Sozialwohnungen. Zudem wurden im Bezirk in den letzten Jahren fast ausschließlich Eigentumswohnungen und keine einzige Sozialwohnung gebaut.

Mieter\*innen der 116.000 Berliner Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg können einen Mietzuschuss<sup>52</sup> beantragen, wenn die Nettokaltmiete 30% des Haushaltseinkommens überschreitet oder das Jobcenter nach dem Kostenabsenkungsverfahren die volle Miete nicht mehr übernimmt. Hier liegt der Schwerpunkt in den Westbezirken. Charlottenburg-Wilmersdorf verfügt über ca. 10.000 Sozialwohnungen nach dem 1. Förderweg.

Leider können Sozialleistungsbezieher keine städtische Wohnung oder Sozialwohnung anmieten, wenn die Miethöhe nicht als angemessen gilt. Die Möglichkeit eine Mietsenkung oder einen Mietzuschuss zu beantragen gilt nur für die Menschen, die bereits in einer Sozialwohnung wohnen. Beide Instrumente nützen also nicht bei der Wohnungssuche.

**Abb. III:** Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2015

*Abb. 38 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2015*



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

<sup>52</sup><http://www.mietzuschuss.berlin.de/>

## **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Um dem akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, werden nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung<sup>53</sup> auch private Vermieter verpflichtet für die Baugenehmigung großer Neubauvorhaben bei denen ein Bebauungsplanverfahren nötig ist die Kosten für die Erschließung und für Kita- und Schulplätze zu tragen und 30% der Geschossfläche für Sozialwohnungen vorzuhalten. Über diese Regelungen schließt der Bauherr mit der Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag. Die Sozialwohnungen werden zu einer Anfangsmiete von 6,50 Euro/qm nettokalt an WBS Haushalte vermietet und 30 Jahre gebunden. Eine Mietsteigerung von 0,20 Euro alle zwei Jahre ist erlaubt.

Laut dem Wohnungsmarktreport von CBRE Berlin Hyp entsteht 2018 durch die Bebauung der ehemaligen Kolonien Oeynhausen mehr als ein Drittel des geplanten Neubaus in Charlottenburg-Wilmersdorf (973 Wohnungen). Laut Berliner Modell müssten dort 30 % (ca. 290) Sozialwohnungen entstehen. Die Groth-Gruppe weigert sich jedoch und möchte lediglich für die Erhöhung der Bruttogeschoßfläche „freiwillig“ 65 geförderte Wohnungen zur Verfügung stellen.<sup>54</sup>

## **Vereinbarungen mit den Bezirken**

Zur Beschleunigung des Neubaus und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auch Vereinbarungen mit den einzelnen Bezirken abgeschlossen. Der Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll aufgestockt und zusätzlich Wohnungen nach dem das Berliner Modell gefördert werden. In jedem Bezirk soll es eine Bauberatung und einen Ausbau der Mieterberatung auf 30 h/Woche geben. Auch die Bürgerbeteiligung wird gefördert. Die Bezirke müssen zweimal im Jahr die Zahl der genehmigten Wohnungen an die Wohnungsleitstelle übermitteln.

In enger Zusammenarbeit zwischen Bezirk und Senatsverwaltung wurden „Wohnraumpotentiale“ erfasst.<sup>55</sup> Dabei ergab sich für Charlottenburg-Wilmersdorf ein Neubaupotential von 6.221 Wohnungen, die bis 2021 genehmigt werden können. Für ca. 2000 Wohnungen gibt es schon konkrete Pläne: Kolonie Wiesbaden (130 Wohnungen); Arcostraße (110 Wohnungen), Quedlinburger Straße (1.030 Wohnungen), Quedlinburger Straße/Werningeroder Straße (380 Wohnungen), Gutenbergstraße (375 Wohnungen). Auch Supermärkte werden als Neubaupotentialflächen auf den Flachdächern oder als Neubau in Betracht gezogen.

Wie die Bebauungspläne für das Berliner Modell der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zeigen, gibt es in Charlottenburg-Wilmersdorf im Vergleich zu den anderen Bezirken jedoch nur wenige Bauvorhaben mit einem Anteil an geförderten Wohnungen. Hielten sich die privaten Bauträger an die 30% des Berliner Modells, so könnten ca. 650 neue Sozialwohnungen entstehen.

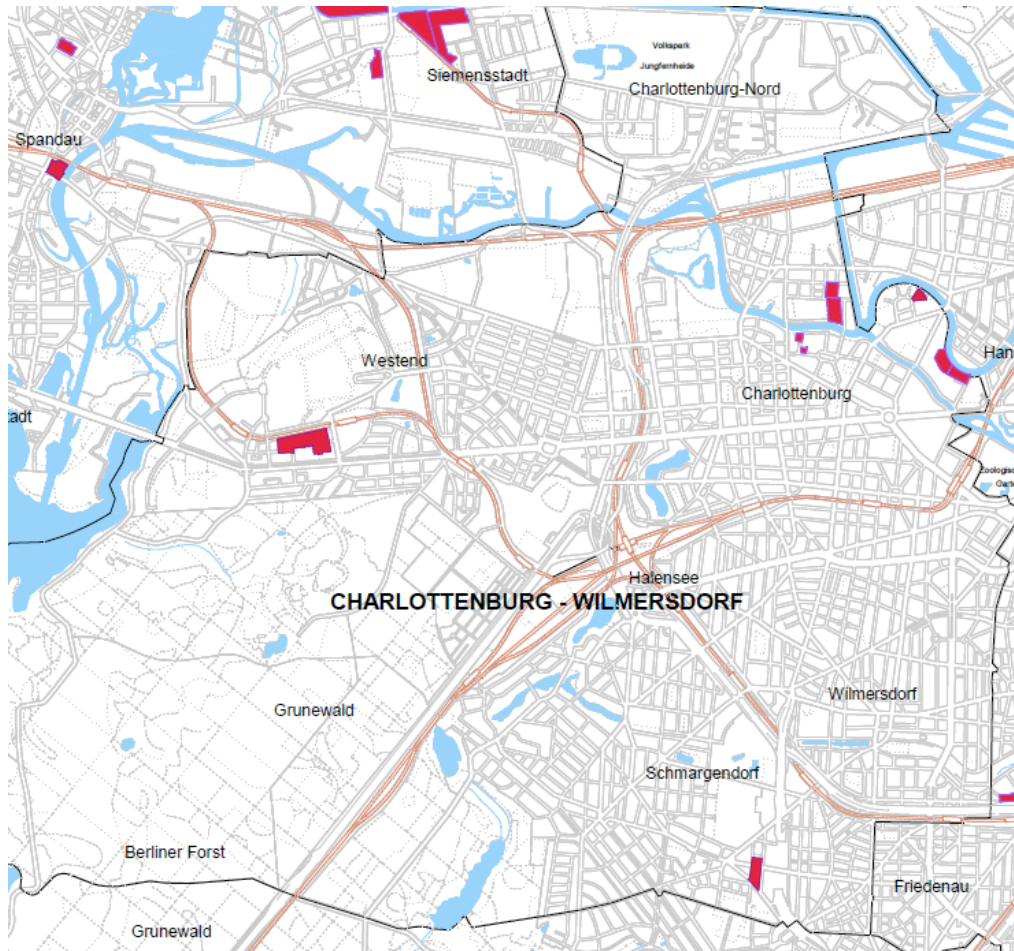
---

<sup>53</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

<sup>54</sup> <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnraum-in-berlin-sozialwohnungsquote-eine-regel-voller-ausnahmen/20892018.html>

<sup>55</sup> [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/download/jahresauftakt2018/B-Pl%c3%a4ne\\_BerlinerModell.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/download/jahresauftakt2018/B-Pl%c3%a4ne_BerlinerModell.pdf)

**Abb.IV:** Bebauungspläne unter Anwendung des Berliner Modells (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)



## 5.6. Genossenschaftswohnen

Eine weitere Möglichkeit günstig zu wohnen ist das Angebot der Wohnungsbaugenossenschaften. In Berlin gibt es ca. 188.000 Genossenschaftswohnungen, das entspricht 11,5 % der Mietwohnungen insgesamt. Die Wohnungsbaugenossenschaften verpflichten sich, soziale Verantwortung zu übernehmen und ihre Mitglieder mit preisgünstigem und sicherem Wohnraum zu versorgen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,27 Euro/qm.<sup>56</sup> Voraussetzungen eine solche Wohnung zu mieten ist eine Mitgliedschaft und der Kauf von Geschäftsanteilen, die verzinst und bei Austritt zurückerstattet werden. Die Höhe der Anteile richtet sich häufig nach der Größe der Wohnung. Eine Genossenschaftswohnung ist vor Verkauf und Umwandlung in Eigentum geschützt. Die Mieter\*innen sind durch ihre Anteile und als Genossenschaftsmitglieder berechtigt über Gremien die Genossenschaftspolitik zu beeinflussen und haben einen Dauernutzungsvertrag mit lebenslangem Wohnrecht der i.d.R. nicht gekündigt werden kann. Auch Wohnungswechsel und Tausch sind möglich.

Der Koalitionsvertrag sieht vor, Genossenschaften durch Wohnraumförderung, Bereitstellung von Grundstücken und Kooperationen beim kommunalen Vorkaufsrecht stärker zu unterstütz-

<sup>56</sup><https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/wissenswert-fakten/>

ten. Die Koalition will damit erreichen, dass auch Transferleistungsbeziehende in Genossenschaften aufgenommen werden und gewährleistet die Übernahme der Genossenschaftsanteile durch die Jobcenter. 5.300 Genossenschaftswohnungen wurden im letzten Jahr neu bezogen oder gewechselt. Das ist eine Fluktuation von weniger als 3%. Deshalb gibt es lange Wartelisten. Genossenschaften mit Wohnungsbestand in Charlottenburg-Wilmersdorf siehe Anhang.

## 5.7. Das geschützte Marktsegment und das Kontingent „Wohnen für Flüchtlinge“

In Berlin gibt es das „**geschützte Marktsegment**“.<sup>57</sup> Berechtigte sind Personen, die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können (z.B. nach Zwangsräumung, Entlassung aus betreuten Einrichtungen oder aus der Haft) und Personen, die durch das Land Berlin nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) in Notunterkünfte eingewiesen wurden, bzw. den Anspruch darauf haben und länger als ein Jahr in Berlin leben. Die vertraglich vorgegebene Gesamtquotenvorgabe lag innerhalb der Jahre 2011-2016 bei 1.350 Wohnungen jährlich. Dabei wurden überwiegend Einzimmerwohnungen angeboten.

Von 2011-2017 hat sich die Zahl der von den Bezirken als vermittelbar registrierten Haushalte fast verdoppelt (1.119 auf 2.060). In Charlottenburg-Wilmersdorf waren es 2017 190.<sup>58</sup> In der Koalitionsvereinbarung wurde das Ziel formuliert, die Anzahl der Wohnungen im „Geschützten Marktsegment“ auf 2.500 zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch private Vermieter\*innen dafür gewonnen werden. Zudem müssen auch real genügend Wohnungen dafür zur Verfügung stehen. Wie viele Wohnungen Geflüchteten vermittelt wurden, ist nicht bekannt.<sup>59</sup>

Im Kooperationsvertrag „**Wohnen für Flüchtlinge**“ (WfF)<sup>60</sup> des LAF mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde 2011 ein Kontingent von jährlich 275 Wohnungen für besonders schutzbedürftige Asylsuchende vereinbart. Das Land übernimmt wie beim „geschützten Marktsegment“ gegenüber den Vermieter\*innen Garantien für die Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Als besonders schutzbedürftig gelten z.B. Menschen mit schweren körperlichen und psychischen Erkrankungen, ältere Menschen, Schwangere, Alleinerziehende und Familien mit minderjährigen Kindern. Voraussetzungen für die Aufnahme in das WfF-Programm sind der Bezug von Leistungen nach dem Asylbewerbergesetz und die Einstufung als Härtefall beim Sozialdienst des LAF. Die Kooperationspartner haben sich 2015 auf freiwilliger Basis bereit erklärt die Zahl zu verdoppeln. Die Anzahl der nach dem WfF vermieteten Wohnungen lag 2016 bei 509. Das Kontingent reicht jedoch nicht aus. Mitte 2016 waren bereits 1.394 Haushalte für das WfF registriert.<sup>61</sup> Laut einer Studie vom Mediendienst Integration<sup>62</sup> führt der Kooperationsvertrag auch dazu, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weniger bereit sind, freie Anfragen von Geflüchteten zu bearbeiten.

---

<sup>57</sup><https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/> (Verträge, Zahlen usw.)

<sup>58</sup> <https://kleineanfragen.de/berlin/18/10393-geschuetztes-marktsegment-ausreichend-fuer-berlin>

<sup>59</sup> Geduldete und z.T. auch anerkannte Flüchtlinge werden in einigen Bezirken wegen vermeintlich fehlender Anspruchsvoraussetzung nach § 67 SGB XII vom geschützten Marktsegment ausgeschlossen, was eine erhebliche Diskriminierung darstellt.

<sup>60</sup> <https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/programm-wohnungen-fuer-fluechtlinge/>

<sup>61</sup> <https://kleineanfragen.de/berlin/17/18573-wirkung-des-wohnraumversorgungsgesetzes-iii-geschuetztes-marktsegment-wohnungen-fuer-fluechtlinge-und-personen-mit>

<sup>62</sup> [https://mediendienst-integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise\\_Fluechtlinge\\_Wohnungsmarkt.pdf](https://mediendienst-integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise_Fluechtlinge_Wohnungsmarkt.pdf)



## Teil II. Herausforderungen, Bedarfe bei der Wohnungsversorgung Geflüchteter

### 6. Maßnahmen und Handlungsempfehlungen in verschiedenen Bereichen

Teil II beschäftigt sich mit den aktuellen Herausforderungen und Probleme Geflüchteter auf dem Wohnungsmarkt und formuliert daraus Handlungsempfehlungen für Berlin und den Bezirk. Dazu wurden Gespräche mit verschiedenen Ehren- und Hauptamtlichen geführt, die Geflüchtete bei der Wohnungssuche unterstützen. Auch Geflüchtete selbst und Mitarbeiter\*innen von Unterkünften wurden befragt. Zudem wurden die Ergebnisse verschiedener Veranstaltungen und Netzwerktreffen zum Thema Wohnen für Geflüchtete ausgewertet, Studien und Stellungnahmen z.B. vom Mediendienst Migration, dem Flüchtlingsrat und Vorschläge unterschiedlicher Akteure für das neue Gesamtkonzept Integration und Partizipation zum Thema Wohnen.

Über 24.000 Geflüchtete leben noch in Gemeinschaftsunterkünften und eine nicht bekannte Zahl in Hostels, prekären Wohnungen und Obdachlosenunterkünften. Wie Teil I der Analyse zeigt, herrscht in Berlin ein großer Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Auch wenn die Wohnungssuche deshalb für alle Menschen mit geringem Einkommen oder im Transferleistungsbezug problematisch ist, haben es Geflüchtete in vielfacher Hinsicht besonders schwer. Um sie wirksam zu unterstützen und ihnen einen gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen, müssen spezielle Hürden und Diskriminierungen erkannt und abgebaut werden. Deshalb wird im folgenden Abschnitt beleuchtet, welche Hindernisse speziell für Geflüchtete bestehen und wie diese überwunden werden können.

Die Annahme Geflüchtete würden die Wohnungsnot verschärfen, da sie mit anderen Menschen mit niedrigem Einkommen, die sich wegen steigender Mieten eine Wohnung in Berlin nicht mehr leisten können, konkurrieren ist weit verbreitet. Sie wird oft populistisch von rechten Kräften genutzt, um verschiedene Gruppe von Bedürftigen gegeneinander auszuspielen. Wie Teil I zeigt, hat die Wohnungsnot jedoch eine lange Vorgeschichte und ist nicht das Ergebnis des Zuzugs von Geflüchteten. Durch die prekäre Unterbringungssituation der Geflüchteten und die massiven Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden, wurde der schon lange bestehende Mangel, den Bund, Länder und Kommunen jahrzehntelang ignoriert haben aber sichtbar. Seit den 90ern ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaus stark zurückgefahren worden. Von den 1987 bundesweit rund vier Millionen Sozialwohnungen, gibt es heute nur noch 1,4 Millionen. In Berlin sieht die Situation nicht anders aus. Die Zuwanderung von Geflüchteten hat den sozialen Wohnungsbau wiederbelebt. Seit dem Anstieg der Flüchtlingszahlen 2015 ist Thema auch auf Bundesebene wieder aktuell, und es wurde beschlossen die Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau zu verdoppeln. In Berlin müssen Bauträger größerer Projekte einen Teil der Wohnfläche für Sozialwohnungen bereitstellen. "In der Tat hat die sogenannte Flüchtlingskrise zum ersten Mal in fast zwanzig Jahren dafür gesorgt, dass erhebliche finanzielle Mittel in den Bau von sozialen Wohnungen fließen" beschreibt der Stadtsoziologe Andre Holm diese Entwicklung.

In einer aktuellen Studie ist der Mediendienst Integration den Fragen nachgegangen, welchen Zugang Geflüchtete zum Wohnungsmarkt haben, mit welchen speziellen Problemen sie konfrontiert sind und wie sie unterstützt werden können. Die Problemanalyse zeigt vier Aspekte: Mangel an bezahlbaren Wohnungen, unzureichende Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, bürokratische Hürden und Diskriminierung durch Vermieter\*innen. Zusätzlich gibt es unter den Geflüchteten besondere Gruppen, die einer spezifischen Unterstützung bedürfen.

Zudem kommt die Studie zu dem Schluss, dass „die Unterstützung durch staatliche Behörden und Betreiber von Unterkünften nicht ausreicht und so Lücken entstehen, die betrügerischen Strukturen Vorschub leisten können“. Unseriöse Vermittler verlangen hohe Geldsummen (oft mehrere Tausend Euro) für die Vermittlung einer Wohnung, teilweise ohne ihr Versprechen einzuhalten. Um diese Lücken zu schließen, sollen im Folgenden Abschnitt 6 die einzelnen Aspekte betrachtet und Probleme und Bedarfe ermittelt werden. Es soll analysiert werden, wo die größten Schwierigkeiten sind und wie die Unterstützung verbessert werden kann. Dafür werden verschiedene Handlungsempfehlungen und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Im Abschnitt 7 wird dann überlegt welche Maßnahmen auf Bezirksebene realisiert werden können.

### **6.1. Mangel an bezahlbaren Wohnungen**

Steigende Mietpreise und der Mangel an bezahlbaren Wohnungen sind für alle Menschen mit geringem Einkommen in Berlin ist ein großes Problem. Für Geflüchtete ist die Chance eine bezahlbare Wohnung zu bekommen besonders gering. Die wohnungspolitischen Maßnahmen des Berliner Senats für schnelleren Neubau, Aufstockung der Bestände der städtischen Wohnungsgesellschaften und Erhöhung des Kontingents an Wohnungen für sozial Benachteiligte, wurden bereits in den vorherigen Abschnitten ausführlich dargestellt. Anhand des aktuellen Bedarfs ist abzuschätzen, dass die Kontingente nicht ausreichen werden und die beschlossenen Maßnahmen den angespannten Wohnungsmarkt insgesamt nur bedingt entlasten. Es besteht auch weiterhin dringender Handlungsbedarf, politische Lösungen zu entwickeln, um Geflüchtete und alle Menschen mit geringem Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Trotz Anpassung der AV Wohnen sind die Angemessenheitsgrenzen im Vergleich zur aktuellen Wohnungsmarktrealität bei den Angebotsmieten viel zu niedrig (vgl. Abschnitt 2). Wohnungssuchende mit Transferleistungsbezug und v.a. große Familien haben kaum eine Chance eine „angemessene“ Wohnung zu finden. Zudem basiert der zugrundeliegende Heizspiegel auf den Heizkosten von 2016, die bis zu 10% niedriger waren als 2017.

Für Haushalte, die bereits in zu teuren Wohnungen leben, gibt es Möglichkeiten wie die Umzugsvermeidungspauschale oder den Mietzuschuss (vgl.5.6). Beim Erstbezug gibt es diese Möglichkeiten oder einen Ermessensspielraum bei der Mietobergrenze jedoch nicht.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Instrumente zur Begrenzung des Mietanstiegs im gesamten Wohnungsbestand sind erforderlich. Vorkaufsrecht, Zweckentfremdungsverbot oder die Beschlagnahmung leerer privater Gebäude müssen genutzt werden, der soziale Wohnungsbau muss weiter vorangetrieben und über eine dauerhafte Bindung gesichert werden.
- Genügend verfügbare Grundstücke sind Voraussetzung für den städtischen Wohnungsbau. Auch die BIMA muss dem Land Berlin Grundstücke zu niedrigen Preisen überlassen und darf die Mietpreise in ihren Gebäuden nicht hochtreiben.
- Damit alle Geflüchteten Zugang zu Sozialwohnungen bekommen, muss, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, der WBS auch an Asylsuchende, Geduldete und anerkannte Flüchtlinge mit weniger als 12 Monaten Restlaufzeit vergeben werden. In Potsdam, Köln und Bremen ist das bereits Praxis.

- Wie im Koalitionsvertrag vorgesehen muss das WfF Kontingent an die Zahl der Geflüchteten angepasst und möglichst auf private Vermieter\*innen ausgeweitet werden. Wohnungen außerhalb des Kontingents dürfen nicht damit „verrechnet“ werden. Eine Ausweitung auf Geduldete, unbegleitete Minderjährige und anerkannte Flüchtlinge ist notwendig, denn für besonders Schutzbedürftige sind die Bedingungen in Obdachlosenunterkünften und Hostels besonders prekär. Auch das „geschützte Marktsegment“ muss ausgebaut werden und wohnungslose Geflüchtete einbeziehen.
- Anpassung der Mietobergrenzen der AV Wohnen an die Marktrealität. Insgesamt ist die erlaubte Miethöhe verglichen mit den Angebotsmieten zu niedrig.
- Einführung flexibler Mietobergrenzen, wenn die Miete die Angemessenheitsgrenze leicht übersteigt oder Heiz- und Mietkosten zusammen aber nicht einzeln angemessen sind.
- Die Anmietung darf auch nicht an den Heizkosten scheitern. Die AV Wohnen orientiert sich an den Öl- und Gaspreisen von 2016, die mittlerweile um ca. 10% gestiegen sind.
- Sozialwohnungen müssen auch bei Neuankündigung immer als angemessen akzeptiert werden. Das spart auch Kosten für die überbezahlte Unterbringung in Wohnheimen und Hostels von bis zu 30 Euro pro Tag / Bett.
- Verbesserter Zugang zu Wohnungen im sozialen Umfeld der Unterkünfte z.B. durch Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsbaugesellschaften und Unterkünften (Best Practice Beispiel: degewo in Treptow - Köpenick).

## 6.2. Bürokratische Hürden bei Ämtern und Behörden

Wenn Geflüchtete eine Wohnung gefunden haben, prüfen die Sozialbehörden das Angebot bevor eine Kostenübernahme ausgestellt wird und die Wohnung gemietet werden darf. Laut Medienteam Integration läuft dieser Prozess oft nicht optimal. Prüfung und erste Mietzahlung dauerten beim LAF in einigen Fällen so lange, dass Wohnungen verloren gingen. Laut LAF erfolgt die Prüfung bei vollständigen Unterlagen jetzt taggleich<sup>63</sup> die Zahlung der ersten Miete und Kaution in 1,5 Wochen.

### Handlungsempfehlungen:

- Eine schnelle Bearbeitungszeit durch die Sozialbehörden muss garantiert sein, Wohnungsangebote dürfen auf keinen Fall verloren gehen. Die Sozialbehörden müssen verständlich darüber informieren, welche Unterlagen vorzulegen sind.
- Mietübernahmescheine sollten von den Sozialbehörden vorab zur Wohnungssuche ausgestellt werden. Den Vermieter\*innen kann sofort eine rechtsverbindliche Mietübernahme bei klar definierten sozialrechtlichen Konditionen garantiert werden. Laut einer schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Canan Bayram (Grüne)<sup>64</sup> wird das in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf und Pankow bereits so gehandhabt, in Spandau und Steglitz-Zehlendorf nur in besonderen Einzelfällen. In den restlichen Bezirken und beim LAF sollte diese Möglichkeit ebenfalls genutzt werden.

<sup>63</sup><https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/wohnungen/>

<sup>64</sup><https://kleineanfragen.de/berlin/18/11058-akquise-beratung-vermittlung-von-wohnungen-an-gefluechtete>

### 6.3. Bedarf an Beratung und Information

Laut Mediendienst Integration sind viele Geflüchtete unzureichend über ihre rechtlichen Möglichkeiten informiert. Sie wissen z.B. oft nicht, dass sie bereits im laufenden Verfahren eine eigene Wohnung anmieten dürfen. In den Berliner Notunterkünften wurden die Bewohner\*innen durch die Mitarbeiter\*innen teilweise falsch über ihre Ansprüche informiert. Aus Kapazitätsgründen werden sie dort oft nicht oder nur unzureichend bei der Wohnungssuche unterstützt.

Aus den Erfahrungen von Ehrenamtlichen und Hauptamtlichen ist Beratung und Begleitung in allen Phasen der Wohnungssuche notwendig:

**1. Informationen und Beratung** zu den rechtlichen Möglichkeiten, eine Wohnung zu beziehen, Zuständigkeiten der Behörden, angemessener Miethöhe, zur Wohnungssuche, vorzulegende Unterlagen, Rechte und Pflichten in einem Mietverhältnis, usw.

**2. Konkrete Hilfe und Begleitung bei der Wohnungssuche**, wie Verfassen von Bewerbungen und Begleitung zu Besichtigungsterminen usw.

**3. Beratung und Begleitung bei allen Fragen und Problemen auch nach dem Einzug.**

Eine zentrale Beratungsstelle für Geflüchtete zur Wohnungssuche gibt es in Berlin nicht mehr. Bis 2017 hat der Senat für die Wohnungssuche Asylsuchender das Beratungs- und Betreuungsangebot des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks (EJF) gefördert. Das EJF war bis 2016 auch Träger des Projekts „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF), agierte ab 2017 aber nur noch als reine Beratungsstelle beim LAF.<sup>65</sup> Mittlerweile wurde der Vertrag gekündigt.

Auch in den meisten Bezirken gibt es bisher keine offiziellen Beratungsstellen.

#### Handlungsempfehlungen:

##### Information und Beratung in den Unterkünften

- Geflüchtete müssen in allen Unterkünften darüber informiert werden, wann und unter welchen Bedingungen sie die Möglichkeit haben in eine eigene Wohnung zu ziehen.
- Wenn die personellen Ressourcen nicht ausreichen, muss der Etat für Sozialarbeit aufgestockt werden, um Geflüchtete aktiv bei allen Schritten der Wohnungssuche zu unterstützen. Schulungen für Sozialarbeiter\*innen zum Thema Wohnen sind sinnvoll.
- In den Unterkünften müssen Räume eingerichtet werden, in denen Computer für die Wohnungssuche zur Verfügung stehen und in denen ein konzentriertes Arbeiten möglich ist. Zudem können Infoveranstaltungen für Geflüchtete angeboten werden.

##### Information und Beratung in den Behörden

- Die Sozialbehörden und die Soziale Wohnhilfe müssen mit genügend Personal ausgestattet sein, um Geflüchtete umfassend und individuell zu den rechtlichen Aspekten der Wohnungssuche, der Mietübernahme und benötigten Unterlagen und Anträgen zu beraten. Dazu muss es in den Behörden genügend Sprachmittler\*innen geben. Grundlegende Informationen müssen in verschiedenen Sprachen verfügbar sein.

---

<sup>65</sup> <https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/wohnungen/>

- Beim LAF muss es für kurzfristige Rücksprachen oder Fragen konkrete Ansprechpartner\*innen für Vermieter\*innen und Wohnungsbaugesellschaften geben.

### **Zentrale Beratungsstelle in Berlin und dezentrale Beratungsstellen in den Bezirken**

Sowohl berlinweit als auch bei den einzelnen Bezirken sind Beratungsstellen zum Thema Wohnen für alle Geflüchteten unabhängig vom Aufenthaltstitel dringend notwendig. Die Beratungsstellen sollten Sprachmittler\*innen bereitstellen und folgende Aufgaben erfüllen:

- Geflüchtete bei der Wohnungssuche und nach dem Einzug unterstützen und begleiten.
- Wohnungsakquise und eine zentrale Hotline bzw. Online Portal für potentielle Vermieter\*innen einrichten.
- (Potentiellen) Vermieter\*innen zu allen Fragen vor und nach der Vermietung an Geflüchtete zur Verfügung stehen.
- Ehrenamtlichen die Möglichkeit geben dort „anzudocken“, wenn sie z.B. Patenschaften zur Wohnraumsuchbegleitung übernehmen wollen.
- Schulungen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche und Informationsveranstaltungen für Geflüchtete, ehrenamtliche Unterstützer\*innen und potentielle Vermieter\*innen anbieten.

### **6.4. Diskriminierung und Vorbehalte durch Vermieter\*innen**

Oft genannte Vorbehalte von Vermieter\*innen sind vermeintliche Sprachbarrieren, unterschiedliche „Wohnkulturen“ oder Befürchtungen, dass wegen Mülltrennung, Lärmpegel oder Unruhe im Haus Konflikte entstehen könnten. Zudem scheitert die Vermietung häufig an Formalien. Oft werden Dokumente wie ein gültiger Pass, Schufa-Auskunft oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangt, die für Geflüchtete schwer oder gar nicht nachzuweisen sind. Viele Vermieter\*innen sind mit den Ausweispapieren und der Situation Geflüchteter nicht vertraut. Oft handelt es sich auch um indirekte, hinter Formalien versteckte Diskriminierung, denn einige Vermieter\*innen wollen grundsätzlich nicht an Geflüchtete vermieten.

In Berlin können sich Betroffene an die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt "Fair mieten - Fair wohnen"<sup>66</sup> wenden. Die Fachstelle wird durch den Senat gefördert und befindet sich in Trägerschaft von UrbanPlus und dem Türkischen Bund Berlin Brandenburg (TBB). Die Beratung ist kostenlos, vertraulich und mehrsprachig und richtet sich auch an ehren- und hauptamtliche Unterstützer\*innen, Familienhelfer\*innen oder Mitarbeiter\*innen der Wohnungslosenhilfe. Zu den Unterstützungsangeboten gehört das Verfassen von Beschwerdebriefen, das Einbeziehen anderer Stellen, eine Begleitung zu Gesprächen und Beistand vor Gericht. Allerdings ist insbesondere indirekte Diskriminierung schwer nachzuweisen. Bei Verstößen gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz<sup>67</sup> haben Betroffene zwar Ersatzansprüche für den entstandenen Schaden, es besteht aber kein Anspruch auf den angefragten Wohnraum.

<sup>66</sup> <https://fairmieten-fairwohnen.de/>

<sup>67</sup> [http://www.gesetze-im-internet.de/agg/\\_1.html](http://www.gesetze-im-internet.de/agg/_1.html)

## Handlungsempfehlungen:

- Mitarbeiter\*innen bei Wohnungsbaugesellschaften müssen darüber aufgeklärt werden, über welche Ausweispapiere Geflüchtete verfügen und welche der sonst üblichen Nachweise für die Wohnungsbewerbung bei Geflüchteten überhaupt sinnvoll sind.
- Vermieterverbände und Wohnungsbaugesellschaften müssen interkulturelle Schulungen zur Sensibilisierung für ihre Mitarbeiter\*innen anbieten um Diskriminierung zu vermeiden und Mitarbeiter\*innen einstellen, die mehrere Sprachen sprechen. Schulungen und Informationen könnten z.B. von „Fair mieten, fair Wohnen“ durchgeführt werden.
- In Berlin und allen Bezirken muss es eine zentrale Anlaufstelle für potentielle Vermieter\*innen geben, die zu allen Aspekten der Vermietung an Geflüchtete informiert und berät und als Ansprechpartner auch nach der Vermietung das nötige Vertrauen schafft.
- Berlins Regierender Bürgermeister und die Bezirksbürgermeister\*innen sollten öffentlich appellieren, an Geflüchtete zu vermieten. Dazu können Informationsschriften entworfen werden, die alle rechtlichen Konditionen zu Vermietung und Untervermietung verständlich erklären und über die Zuständigkeit der Behörden informieren. Auch Portraits von gelungenen Miet- oder Untermietverhältnissen könnten veröffentlicht werden.
- Bezirke und Senatsverwaltungen sollten prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, Vermieter\*innen finanzielle Unterstützung für Umbauarbeiten anzubieten, um bessere Voraussetzungen zur Untervermietung zu schaffen. Die Finanzierungen sollte an die Vermietung an Geflüchtete und andere benachteiligte Gruppen gekoppelt werden. Das wäre auch in Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten und großen Wohnungen eine Chance.

## 6.5. Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche

Auch unter den Geflüchteten gibt es Gruppen, die mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche konfrontiert sind und besondere Betreuung benötigen.

**Große Familien** haben es besonders schwer, da große Wohnungen bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht in ausreichender Menge vorhanden sind und auf dem freien Markt extrem teuer vermietet werden. Zudem haben viele Vermieter\*innen Vorbehalte gegen Familien mit vielen Kindern. Starre Regelungen, wie z.B. dass je Person und auch für jedes einzelne Kind ein Zimmer vorhanden sein muss, erschweren die Wohnungssuche zusätzlich.

Eine weitere Gruppe sind unbegleitete **gerade volljährige junge Männer**, die mit dem Ende der Jugendhilfe ihre eigene Unterkunft suchen müssen. Für junge Menschen ist es oft besonders schwer Wohnraum zu finden, da ihnen von Vermieterseite weniger Vertrauen entgegengebracht wird. Ein Migrations- oder Fluchthintergrund wird zum weiteren Diskriminierungsmerkmal. Für diese Gruppe bleibt auch zu überlegen, welche weiteren Betreuungsangebote für das erste selbstständige Wohnen möglich sind.

Auch **psychisch kranke Geflüchtete** zu wenig Unterstützung, da das Hilfesystem noch nicht genügend Kapazitäten für diese Menschen besitzt und Trägerwohnungen für betreutes Wohnen immer knapper werden.

## Handlungsempfehlungen:

- Förderung von Wohnungsneubau durch den Senat auch für große Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern. Umbau und Zusammenlegung von Wohnungen zur gezielten Vermietung an große Familien.
- Nicht die Zimmeranzahl, sondern die zulässigen Quadratmeter pro Person müssen bei der Vermietung zugrunde gelegt werden (9qm Erwachsener, 6 qm Kind).
- Besondere Hilfen und Unterstützung für Jugendliche und junge Erwachsene sind notwendig. In Treptow- Köpenick gibt es z.B. eine Kooperation zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land und Jugendhilfeeinrichtungen. Für junge volljährige Geflüchtete werden Wohnungen für WGs zur Verfügung gestellt.
- Trägerwohnungen, Generalmietermodelle müssen ausgebaut werden. In diesem Sinne könnten auch Träger der Jugendhilfe für die jungen unbegleiteten Geflüchteten, deren Jugendhilfe beendet wird, eine Anschlussunterbringung organisieren.
- Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten SGB VII § 67<sup>68</sup> können in den Bezirken auch für wohnungslose Geflüchtete bewilligt werden z.B. für eine Einzelfallhilfe als Unterstützung bei der Wohnungssuche.

## 7. Angebote und Projekte im Bereich Wohnen für Flüchtlinge

Auch **Politik und Verwaltung** versuchen neue Strategien zu entwickeln. In den letzten Monaten gab es verschiedene Veranstaltungen, die sich mit dem Problem des fehlenden bezahlbaren Wohnraums und den Schwierigkeiten Geflüchteter und anderer Wohnungsloser bei der Wohnungssuche beschäftigt haben und bemüht sind, Lösungen zu entwickeln. Einige dieser Vorschläge wurden als Handlungsempfehlungen im letzten Abschnitt vorgestellt.

Das **Willkommensbüro Berlin** veranstaltet alle zwei Monate das „Austauschtreffen Wohnen“ für Initiativen und haupt- und ehrenamtliche Interessierte. Dort werden Projekte vorgestellt und Vertreter\*innen des LAF oder der Senatsverwaltung zu bestimmten Themen wie z.B. die neue AV Wohnen oder die Arbeit des LAF Sozialdienst eingeladen.

Im Januar veranstaltete die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales die „**Strategiekonferenz Wohnungslosigkeit**“. Nach Schätzungen von Sozialverwaltung und Wohlfahrtsverbänden gibt es in Berlin zwischen 30.000 und 40.000 Wohnungslose, ca. die Hälfte davon anerkannte Flüchtlinge. Darunter rund 8.000 Obdachlose.

Auf der Konferenz haben verschiedene Vertreter\*innen von Berliner Bezirken und dem Senat gemeinsam mit Wohlfahrtsverbänden und Hilfsorganisationen unterschiedliche Aspekte des Problems diskutiert. Aus den Ergebnissen sollen neue Leitlinien zur Wohnungslosenpolitik und ein Aktionsplan erstellt werden. Ziel ist es, alle wohnungslosen Menschen unterzubringen.

---

<sup>68</sup><http://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbxii/67.html>

Dazu muss auch eine detaillierte Statistik zu Wohnungslosigkeit und Unterkünften erstellt werden, die es bisher nicht gibt. Zudem wird ein gesamtstädtisches Unterbringungskonzept entwickelt, da die einzelnen Bezirke bisher sehr unterschiedlich handeln<sup>69</sup> und überlastet sind.

Für die höchst undurchsichtige Struktur der Hostels und Wohnungslosenunterkünfte muss es verbindliche Qualitätsstandards geben. Das Problem betrifft auch die vielen anerkannten Geflüchteten, die unter oft sehr prekären Umständen in solche Einrichtungen leben und durch die bisherige Intransparenz und die verschiedenen Bezirkszuständigkeiten für Unterstützer\*innen quasi kaum erreichbar sind. Die Vermietung einzelner Betten ist nebenbei ein lukratives Geschäft, mit dem zusätzlich Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Für das neue **Gesamtkonzept Integration und Partizipation**, das den bisherigen Masterplan ablösen soll, haben unter Führung der jeweils zuständigen Senatsverwaltungen zu verschiedenen Themen Facharbeitsgruppen mit Expert\*innen stattgefunden und Inhalte erarbeitet. Mit dem neuen Gesamtkonzept soll der grundsätzliche Umgang mit Geflüchteten in Berlin neu definiert werden. Auch die finanziellen Schwerpunkte des Landes werden für die nächsten Jahre darin festgelegt. Zum Thema Wohnen gab es auf Druck von Wohlfahrtsverbänden und Initiativen einen Extratermin. Einige der in Abschnitt 6 vorgeschlagenen Maßnahmen, um den Zugang zum Wohnungsmarkt für Geflüchtete zu verbessern wurden hier erarbeitet. Ob sie auch im Gesamtkonzept aufgenommen werden ist noch nicht abschließend entschieden.

In **einzelnen Bezirken** gibt es bereits gute Ansätze unterschiedlicher hauptamtlicher Vernetzungs- und Beratungsangebote, in die teilweise auch Ehrenamtliche, Kirchengemeinden, Beratungsstellen oder Wohnungsbaugesellschaften eingebunden sind. Exemplarische Beispiele und Möglichkeiten werden in diesem Abschnitt beleuchtet.

Da Maßnahmen von Politik und Verwaltung bisher nicht ausreichen um den Bedarf an Wohnraum und Beratung zu decken, gibt es berlinweit verschiedene **Ehrenamtliche und Initiativen** die Geflüchtete bei der Wohnungssuche unterstützen und einzelne Personen oder Familien begleiten. Ihre Arbeit umfasst jedoch deutlich mehr als nur die Beratung und Betreuung der Geflüchteten. Viele Initiativen versuchen Wohnungen zu akquirieren, Vermieter\*innen Unsicherheiten zu nehmen, vermittelten bei Problemen oder arbeiteten öffentlich gegen Vorbehalte an. Diese Art der ehrenamtlichen Unterstützung ist jedoch sehr betreuungsintensiv und kommt schnell an ihre Grenzen. Für alle Geflüchteten kann sie deshalb nicht in ausreichendem Maß angeboten werden.

---

<sup>69</sup>Während Reinhard Naumann, Bezirksbürgermeister Charlottenburg-Wilmersdorf und Sozialsenatorin Elke Breitenbach betonen, bei der Unterbringung von Obdachlosen sei es die Frage nicht ob sondern wie, meint Stephan von Dassel Bezirksbürgermeister von Mitte Berlin man dürfe um einen „Sogreflex“ zu vermeiden, mit obdachlosen EU Bürgern nicht zu freundlich umgehen. Bei EU-Bürgerin\*innen die nach dem SGB II und SGB XII kann eine ordnungsbehördliche Unterbringung nach § 17 Abs. 1 ASOG erfolgen, das ein Polizeigesetze, keine Sozialgesetz ist. Das wird aber in manchen Bezirken abgelehnt



## 7.1 Berlinweite Projekte

### Flüchtlinge Willkommen

*Flüchtlinge Willkommen* ist eine Internetplattform, die geflüchteten Menschen WG-Zimmer vermittelt. Wohnungssuchende Geflüchtete und Personen, die freie Zimmer anbieten können sich dort anmelden. Die Mitarbeiter\*innen nehmen dann ein Matching vor, suchen eine geflüchtete Person, zu der das Wohnangebot passt und stellen den Kontakt her. Zudem gibt es Beratung zu Möglichkeiten zur Finanzierung der Miete. Auch nach dem Einzug ist die Organisation Ansprechpartner für Fragen und Probleme. *Flüchtlinge Willkommen* gibt es in vielen deutschen Städten und international in 14 Ländern. Laut eigenen Angaben sind seit 2014 insgesamt 1.203 neue Wohngemeinschaften vermittelt worden. *Flüchtlinge Willkommen* finanziert sich durch verschiedene Fördergelder und Spenden und ist Träger des Deutschen Integrationspreises. Probleme sind laut Mediendienst Integration unterschiedliche Erwartungen. So seien auf der Seite der Wohnungssuchenden überwiegend männliche Interessenten registriert, die meisten Vermieter\*innen dagegen würden sich eher weibliche Mitbewohner\*innen wünschen.

**Kontakt:** <https://www.fluechtlinge-willkommen.de/>

### Place4Refugee

*Place4Refugee* hat sich 2015 gegründet, um Notübernachtungen für die zahlreichen obdachlosen Geflüchteten vor dem LaGeSo zu vermitteln. Mittlerweile bietet das Projekt Schulungen für Ehrenamtliche, Mitarbeiter\*innen in den Unterkünften, Initiativen, Verbände und Multiplikator\*innen zum Thema Wohnraumsuche an. Es leistet aufsuchende Beratung in den Unterkünften, um zusammen mit Dolmetscher\*innen (englisch, arabisch und farsi) die Bewohner\*innen über Wohnungssuche und Ämterprozesse zu informieren. Auch auf der Homepage gibt es ein breites Informationsangebot zu Wohnen und anderen Themen. Zudem wird Hilfe bei problematischen „Fällen“ angeboten (z.B. ausbleibende Mietzahlung, überlange Prüfzeiten bei LAF oder Jobcenter, Härtefälle in Notunterkünften, Vermittlung von Tandems und Bürgen usw.). In der Facebookgruppe können Wohnungsanfragen, Angebote und Fragen gepostet werden. *Place4Refugees* kooperiert mit der Sozialkommission Wohnen Mitte und steht in losem Austausch mit dem LAF.

**Kontakt:**

Dr. Karin Windt, [windt@place4refugees.de](mailto:windt@place4refugees.de), Safa'a AbouJarour, [abujarour@place4refugees.de](mailto:abujarour@place4refugees.de)

Geschlossene Facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/hostelsuche/>

Website mit Info-Material zur Wohnungssuche: <http://place4refugees.de/material>

Kooperationspartner von *Place4Refugees* ist die *AG Wohnungssuche im Bündnis Neukölln*. Dort wird zweimal im Monat ehrenamtliche Beratung zur Wohnungssuche für Geflüchtete und Unterstützung beim Ausfüllen von Formularen oder beim Beantragen von Unterlagen für die Wohnungssuche angeboten. Informationen und Material findet man auf der Homepage. Es werden aber keine Wohnungen vermittelt. Zudem bieten Tandems Begleitung bei Behördengängen, Wohnungssuche und Umzug. Durch die große Nachfrage von Geflüchteten, gibt es mittlerweile lange Wartezeiten für eine persönlich Wohnraumsuchbegleitung.

**Kontakt:** <https://www.buendnis-neukoelln.de/fluchtasyl/wohnungssuche/for-refugees/>

## Netzwerk Wohnungssuche

Das *Netzwerk Wohnungssuche* besteht seit Mai 2017. Regelmäßig treffen sich alle 2 Monate Aktive aus Initiativen und Beratungsstellen aller Berliner Bezirke, um sich zu dem Thema Geflüchtete und Wohnungssuche auszutauschen. Zwischen den Treffen findet die **Kommunikation** über eine YahooGroup statt. Zusätzlich gibt es einen Dropbox-Ordner als gemeinsame **Dokumentenablage** mit verschiedenen Informationen, Protokollen der bereits stattgefundenen Treffen, Auflistungen von Beratungsstellen und Projekten in den einzelnen Bezirken, Berichte von berlinweiten Veranstaltungen zum Thema Wohnen und rechtlichen Informationen. Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nimmt Willkommen im Westend an den Treffen teil.

### Kontakt:

Bea Fünfrock (Xenion AG Wohnen): b.fuenfrocken@gmx.de

Michael Haas: m.haas@caritas-berlin.de

Dr. Karin Windt: windt@place4refugees.de

Katharina Stöckel, interaxion@offensiv91.de

## 7.2. Projekte und Beratungsmöglichkeiten in den Berliner Bezirken

Wie in Abschnitt 6 ausführlich dargestellt, gibt es trotz dringendem Bedarf in den meisten Bezirken keine verbindlichen Anlaufstellen zur Beratung und Begleitung Geflüchteter bei der Wohnungssuche. Eine Befragung der einzelnen Bezirksämter nach einer bezirklichen Beratungsstelle zum Thema Wohnungssuche vom Mai 2017 hat folgendes ergeben<sup>70</sup>:

- Für das Bezirksamt **Mitte** berät das EJF mit zwei Sozialarbeiterinnen anerkannte Flüchtlinge bei allen Fragen rund ums Wohnen und bis zu zwei Jahre nach Einzug. Gemeinsam wurde eine „Öffentlichkeitskampagne“ in Form von öffentlichen Aushängen gestartet, die sich insbesondere an alle Eigentümer von vermietbarem Wohnraum richtet. Die Initiative Moabit hilft e.V. bietet zweimal wöchentlich mehrsprachige Hilfe bei der Wohnungssuche. Ebenso bietet die Initiative Wedding hilft ehrenamtliche Beratung.
- Beim Sozialamt **Tempelhof-Schöneberg** wurden aus Masterplanmitteln zwei Stellen als Anlaufstelle für Vermieter\*innen und zur Unterstützung bei der Wohnungssuche für Geflüchtete geschaffen.<sup>71</sup> Der Fachbereichsleiter des Regionalen Sozialdienstes und zwei arabischsprachige Mitarbeiter\*innen werben aktiv bei privaten Vermieter\*innen, an Geflüchtete zu vermieten und beraten Geflüchtete in Einzel- oder Gruppen-Terminen zum Berliner Wohnungsmarkt, den Rechten und Pflichten bei Mietverhältnissen und zu leistungsrechtliche Fragen. Sie begleiten die Geflüchteten zu Vermieter\*innen und Behörden und helfen bei Anträgen. Zudem stehen sie nach der Vermietung noch ein Jahr lang als Ansprechpartner zur Verfügung. 2017 wurden 16 Wohnungen an 21 Haushalte vermittelt. Laut Projektleiter hat der Bezirk dadurch 46.688 Euro eingespart, da die Tagesätze der Unterkünfte wesentlich teurer sind als die Wohnungsmieten. Der Internationalen Bund (IB), der die Erstaufnahmeeinrichtung Marienfelder Allee betreibt, finanziert eine Stelle zur Wohnungsvermittlung. Es besteht ein Kooperationsvertrag mit einer Wohnungsbaugesellschaft, die jährlich 70 Wohnungen zur Verfügung

<sup>70</sup><https://kleineanfragen.de/berlin/18/11058-akquise-beratung-vermittlung-von-wohnungen-an-gefluechtete>

<sup>71</sup><https://m.tagesspiegel.de/berlin/wohnen-in-berlin-wie-ein-bezirk-wohnungen-fuer-fluechtlinge-findet/20923050.html>

stellt, wenn der IB ein Jahr nach Vermietung als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

- Das Bezirksamt **Neukölln** vermittelt Anfragen von wohnungssuchenden Geflüchteten an beratende, begleitende und vermittelnde Träger und Vereine (ohne Aussage welche). Die AG Wohnen im Bündnis Neukölln arbeitet ehrenamtlich und ist durch die große Nachfrage an Unterstützung bereits jetzt völlig überlastet.
- Das Bezirksamt **Marzahn-Hellersdorf** plant die Finanzierung einer Wohnungsberatungsstelle für Geflüchtete nach Modell des EJF mit Mitteln aus dem „Masterplan für Integration und Sicherheit“. Das Projekt beinhaltet Akquise von Wohnraum, Beratung Geflüchteter zur Anmietung einer Wohnung und Vermittlung von Wohnraum. Vorgesehener Zeitraum war die zweite Hälfte 2017, eine Fortsetzung ist für 2018 vorgesehen.
- In **Treptow-Köpenick** bietet das Projekt *Interaxion* für Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund aus EU- und Nicht-EU-Staaten eine mehrsprachige Einzel- und Verweisberatung an. Ein spezielles Angebot gibt es auch zum Thema Wohnraumsuche und Mietverhältnisse. Das Projekt wird im folgenden Abschnitt (7.3) näher vorgestellt.
- Im Bezirk **Reinickendorf** ist die Arbeitsgruppe AG Wohnen tätig, die aus der Koordinatorin für Flüchtlingsfragen des Bezirksamts, der Koordinatorin für Flüchtlingsarbeit des evangelischen Kirchenkreises und einer Mitarbeiterin des Info Points in einer Flüchtlingsunterkunft besteht (siehe 7.3).
- In **Friedrichshain-Kreuzberg** planen haupt- und ehrenamtliche Unterstützer\*innen und das Freiwilligenbüro eine „Werkstatt zum Wohnscouting für Geflüchtete“. Dafür wurde 2018 eine Koordinationsstelle durch den Masterplan finanziert.
- Im Bezirk **Steglitz-Zehlendorf** bietet der Träger Mittelhof e.V. zweimal in der Woche eine Beratung für Geflüchtete zu verschiedenen Themen an. Eine Mitarbeiterin berät zum Thema Wohnen. Es werden auch ehrenamtliche Patenschaften vermittelt und betreut. Das Bezirksamt unterstützt die AG Wohnen von XENION. Sie hilft bei der Wohnungssuche und den erforderlichen Formalitäten und vermittelt zwischen Geflüchteten und Vermietern und Eigentümern.
- In **Pankow** gibt es eine Kooperation zwischen einer Wohnungsbaugesellschaft und der ehrenamtlichen AG Wohnen von *Pankow hilft* (Träger Pfefferberg Stadtkultur GGmbH).
- Die Bezirke **Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow** und **Steglitz-Zehlendorf** bieten bisher keine offizielle bezirkliche Beratung an, von den Bezirksämtern **Spandau** und **Charlottenburg-Wilmersdorf** liegt keine Antwort auf die Anfrage vor. Zur Zeit der Anfrage war das Projekt „Geflüchtete als neue Nachbarn“ in Charlottenburg-Wilmersdorf noch nicht gestartet.

### 7.3. Gelungene Beispiele der Vernetzung und Beratung anhand ausgewählter Projekte

Da es für Vernetzung, Beratung und Wohnraumsuchbegleitung bereits ein umfangreiches Wissen und gute Ansätze und Projekte in anderen Bezirken gibt, kann auch Charlottenburg-Wilmersdorf von den vorhandenen Erfahrungen profitieren. Drei besonders gelungene Beispiele sollen hier vorgestellt werden: die AG Wohnen in Reinickendorf, die Beratungsstelle *Interaxion* in Treptow-Köpenick und das Projekt Wohnscouting in Friedrichshain-Kreuzberg.

## 1. AG Wohnen in Reinickendorf

Im Bezirk Reinickendorf gibt es seit 2016 die *Arbeitsgemeinschaft Wohnen*. Ziel ist es geflüchtete Menschen bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Die *AG Wohnen* akquiriert Wohnraum, berät sowohl Geflüchtete als auch potentielle Vermieter\*innen und unterstützt und begleitet sie im Prozess des Kennenlernens und der Vermietung. Zudem bietet sie Informationsveranstaltungen für interessierte Vermieter\*innen, Geflüchtete und Ehrenamtliche. Möglich wird das durch die enge Zusammenarbeit von Julia Stadtfeld, Koordinatorin für Flüchtlingsangelegenheiten im Büro des Integrationsbeauftragten, Fernanda de Haro Ribeiro, die für die Koordination des Info Point in einer Unterkunft für Geflüchtete zuständig ist, und Rebecca de Vries, Koordinatorin für Flüchtlingsarbeit des evangelischen Kirchenkreises Reinickendorf. Die *AG Wohnen* arbeitet eng mit der Initiative „*Willkommen in Reinickendorf*“ und den ansässigen Unterkünften zusammen. Vermittelt werden Mietwohnungen, Einliegerwohnungen und Zimmer. Dabei ist die Einfamilienhausstruktur im Bezirk ein großer Vorteil, da viele der Häuser bereits mit Einliegerwohnungen ausgestattet sind.

**Fernanda de Haro Ribeiro**, ist Ansprechpartnerin für Geflüchtete im **Info Point** der PrisoD in der Unterkunft auf dem Campus der ehemaligen Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik mit ca. 900 Bewohner\*innen. Der Info Point ist ein gemeinsames Projekt von „*Willkommen in Reinickendorf*“ und dem Büro des Integrationsbeauftragten und wird von Frau de Haro Ribeiro hauptamtlich betreut. Hier können sich geflüchtete Menschen über Angebote, Anlaufstellen und Veranstaltungen im Wohnumfeld informieren und es steht ein Internetzugang zur Verfügung. Geflüchtete werden bei der Wohnungssuche beraten und ggf. gleich an potentielle Vermieter\*innen vermittelt. Der Vorteil ist, dass Frau de Haro Ribeiro viele der Wohnungssuchenden persönlich kennt.

**Rebecca de Vries**, Koordinatorin für Flüchtlingsarbeit des evangelischen Kirchenkreises Reinickendorf ist Ansprechpartnerin für potentiellen Vermieter\*innen, berät sie zu rechtlichen Fragen, befragt sie nach ihren Wünschen und prüft, ob die Angebote geeignet sind.

**Julia Stadtfeld** koordiniert die Öffentlichkeitsarbeit, erstellt schriftliches Material, Vorträge und Präsentationen vor. Wenn Asylsuchende in Wohnungen vermittelt werden, ist sie die Kontaktperson zum LAF.

Interessierten wird auf der Homepage des Kirchenkreises ein Informationsblatt Fragen und Antworten zur Vermietung an geflüchtete und asylsuchende Menschen im Bezirk Reinickendorf (PDF) und ein Formular Mietangebot (PDF) zur Vermietung an geflüchtete und asylsuchende Menschen zur Verfügung gestellt. Um die AG bekannt zu machen und dafür zu werben an Geflüchtete zu vermieten, wurde das Projekt in der Kirche, in Artikeln im Gemeindeblatt und in der Reinickendorfer Allgemeinen vorgestellt. Von allen drei Mitarbeiterinnen werden Infoveranstaltungen und Vorträge für interessierte Vermieter\*innen organisiert.

**Finanzierung:** Das Projekt hat keine eigenen Gelder. Die Mitarbeit in der AG wird innerhalb der drei vorhandenen Stellen geleistet. Für Broschüren, Flyer und Vorträge wurde Geld aus dem Masterplan beantragt. Um rechtlich abgesichert zu sein, gilt die Vermittlung und Begleitung als reine Unterstützungsleistung. Die AG übt somit keine Maklertätigkeit aus und übernimmt keine Haftung nach der Vermittlung.

**Kontakt:**

**Julia Stadtfeld**, Koordinatorin für Flüchtlingsangelegenheiten, Büro des Integrationsbeauftragten, Telefon: 030 / 90294 2012 E-Mail: [julia.stadtfeld@reinickendorf.berlin.de](mailto:julia.stadtfeld@reinickendorf.berlin.de)

**Fernanda de Haro Ribeiro**, Info-Point / Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen  
Telefon: 0160 / 90 19 27 96 E-Mail: [infopoint@wir-netzwerk.de](mailto:infopoint@wir-netzwerk.de)

**Rebecca de Vries**, Koordinatorin für Flüchtlingsarbeit des evangelischen Kirchenkreises Reinickendorf, Telefon: 030 / 32 50 36 90 E-Mail: [r.devries@kirchenkreis-reinickendorf.de](mailto:r.devries@kirchenkreis-reinickendorf.de)  
<http://www.kirchenkreis-reinickendorf.de/page/1474/wohnraum-f%C3%BCr-gefl%C3%BCchtete>

**Resümee:** Die *AG Wohnen* ist ein gutes Beispiel, das auch für unseren Bezirk eine interessante Option wäre. Durch die Begleitung der Geflüchteten auch nach dem Einzug in die eigene Wohnung und die Zusammenarbeit von Kirche, Integrationsbüro und Willkommensinitiative wird Vertrauen geschaffen. Potentielle Vermieter\*innen können breiter und leichter angesprochen und überzeugt werden, an Geflüchtete zu vermieten. Die Koordinatorin für Flüchtlingsarbeit des evangelischen Kirchenkreises Charlottenburg-Wilmersdorf ist offen für eine Kooperation.

## 2. Projekt Interaxion in Treptow-Köpenick

Das Projekt *Interaxion* ist ein Willkommensbüro für Geflüchtete in Treptow-Köpenick. Der Trägerverein Offensiv 91 e.V. ist schon seit den 90ern im Bezirk aktiv. *Interaxion* bietet Geflüchteten eine Beratung zu sozial- und asylrechtlichen Fragen, sowie zu Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten und zur Wohnungssuche. Zudem organisiert *Interaxion* in Kooperation mit anderen Initiativen, Vereinen und dem Bezirk Veranstaltungen, Vernetzungstreffen und Workshops. Ende 2017 fand gemeinsam mit dem Bezirk eine große Netzwerkveranstaltung mit dem Titel „Wohnraum für geflüchtete Menschen“ statt. Eingeladen waren u.a. Vertreter\*innen von Wohnungsbaugesellschaften, die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair Mieten - Fair Wohnen“ und der Stadtsoziologe Andre Holm.

Auf der Homepage wird aktuelles Info-Material zum Thema Wohnen zur Verfügung gestellt. Das Projekt bietet auch eigene Broschüren wie z.B. den „Leitfaden Wohnungssuche“ oder „Willkommen in der eigenen Wohnung“ in verschiedene Sprachen an. Die Materialien können frei heruntergeladen und von nicht-kommerziellen Projekten in anderen Bezirken genutzt werden. Mit der Facebook Gruppe "Geflüchtet und auf Wohnungssuche in Treptow-Köpenick" soll die Vernetzung von Suchenden, Haupt- und Ehrenamt und anderen Engagierten erleichtert werden. Sie dient auch als Plattform für Vermietungsangebote, die dort eingestellt oder geteilt werden können.

Im Büro in der Villa offensiv des Vereins Offensiv 91e.v. bietet *Interaxion* dreimal in der Woche Sprechzeiten für Geflüchtete. Die Beratung zur Wohnungssuche wird sowohl in den allgemeinen Sprechzeiten als auch bei Einzel-Terminen durchgeführt. Zur Übersetzung sind Integrationslots\*innen verfügbar. Zudem können Geflüchtete und Ehrenamtliche jeden Freitag im PC Raum des Campus Kiezspindel mit Katharina Stöckel (der hauptamtlichen Mitarbeiterin von *Interaxion*) online auf Wohnungssuche gehen und Bewerbungen schreiben. Dieser Termin wird in den bezirklichen Unterkünften, mit denen eine Zusammenarbeit besteht, beworben. Anfang des Jahres hat eine Schulungsveranstaltung für Ehrenamtliche zur Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche stattgefunden. Auch Vermieter\*innen können sich direkt an das Projekt wenden oder werden vom Integrationsbüro dahin verwiesen. Eine Kampagne, die sich an Vermieter\*innen richtet ist in Planung.

**Finanzierung:** Das Projekt *Interaxion* wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Büro des Bezirksbürgermeisters) gefördert. Für die Unterstützung bei der Wohnraumsuche werden eine hauptamtliche Stelle mit 21 h und eine studentische Stelle mit 11h über Masterplangelder finanziert. Die Übersetzungsleistungen werden von Studierenden oder Integrationslots\*innen erbracht, die auf Honorarbasis bezahlt werden.

**Kontakt:**

Katharina Stökl (Projektkoordination), Projekt Interaxion: Willkommensbüro für Migrant\*innen und geflüchtete Menschen in Treptow-Köpenick

Sprechstunde: Dienstag (Persisch): 14 - 16 Uhr Donnerstag (Arabisch): 14 bis 16 Uhr in der Haselwerder Str. 38-40, 12439 Berlin

Jeden 2. /4. Mittwoch 16 - 18 Uhr in der Bölschestr. 87/88, 12587 Berlin 01577 3151 386

<http://www.interaxion-tk.de/index.php/de/home>; <https://www.facebook.com/interaxiontk/>

<https://www.facebook.com/groups/176018476502286/>

Zudem gibt es im Bezirk Treptow Köpenick verschiedene Projekte und Kooperationen zwischen Unterkünften und Wohnungsbaugesellschaften:

- Für junge Geflüchtete aus Jugendhilfeeinrichtungen besteht eine Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, die Wohnungen für WGs zur Verfügung stellt.
- Die Wohnungsbaugesellschaften degewo und howoge haben Kooperationen mit einzelnen Unterkünften (z.B. IB) und stellen freie Wohnungen zur Verfügung.
- Mit dem Freiwilligenzentrum STERNENFISCHER organisiert die degewo das Projekt der ehrenamtlichen Wohngebiets-Patenschaften zwischen Nachbarn und neu eingezogenen Geflüchteten. Sternenfischer übernimmt die Suche nach geeigneten Pat\*innen, Schulungen, Matching und Begleitung der Patenschaften.<sup>72</sup>
- Die degewo plant das Projekt TOM<sup>73</sup>. Hier sollen 164 Wohnungen entstehen, von denen die Hälfte zur Vermietung an geflüchtete Menschen mit Bleiberecht vorgesehen ist. Es sind Gemeinschaftsräume, ein Anwohner Café und Sozialberatung durch den IB geplant.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick stellt auf seiner Homepage zudem viele Informationen zu Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung.<sup>74</sup>

**Resümee:** *Interaxion* ist ein gelungenes Projekt zur bezirklichen Erst- und Verweisberatung, das sehr nützliche Beratungs- und Koordinationsarbeit zum Thema Wohnen leistet. Der Bezirk unterstützt die Arbeit finanziell und durch gemeinsame Veranstaltungen. Ein ähnliches Beratungsbüro wäre auch in Charlottenburg-Wilmersdorf eine gute Ergänzung zu der Sozialarbeit in den Unterkünften und anderen Beratungsstellen, wie dem Jugendmigrationsdienst (JMD) in der UIme35. Beispielhaft ist auch die gut gepflegte Homepage und Facebook Gruppe mit vielen Informationen zum Thema Wohnen. Ein Vorteil im Bezirk ist der große Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die offen sind für Kooperationen mit den Unterkünften im Bezirk.

---

<sup>72</sup> <http://www.sternenfischer.org/freiwillige/wohngebiets-patenschaften/>

<sup>73</sup> <https://www.degewo.de/verantwortung-innovation/fuer-berlin/vielfalt-tom/das-tom-projekt-von-degewo/>

<sup>74</sup> <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/refugees-welcome/angebote-wohnraum/artikel.362021.php>

### 3. Die „Werkstatt Wohnscouting für wohnungslose Menschen mit aktueller Fluchterfahrung“ in Friedrichshain- Kreuzberg

In Friedrichshain-Kreuzberg wurde der große Bedarf an Unterstützung erkannt. Deshalb hat eine Mitarbeiterin der GEKKO Stadtteilarbeit im Nachbarschaftshaus Urbanstraße e.V. verschiedene Akteure aus Bezirk und Initiativen eingeladen, um eine Werkstatt zum Wohnscouting zu planen. Ziel des Projekts ist es „Ansätze, Erfahrungen und Expertise aus der Basis heraus zusammenbringen, um gemeinsam ein Konzept für eine optimierte und effektive Wohnraumvermittlung und Wohnraumsuchbegleitung zu entwickeln und zu realisieren.“ Das soll dadurch erreicht werden, dass Vertreter\*innen von Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Behörden, Initiativen, Beratungsstellen etc. an einen Tisch gebracht und vernetzt werden. In den zwei geplanten Werkstätten zum Wohnscouting sollen Erfahrungswissen, Bedarfe, Erwartungen und Ressourcen aller projektrelevanten Akteure erarbeitet und zusammengebracht werden.

Als Ziel soll nicht nur eine Beratungsstelle entstehen sondern eine intensive und dauerhafte Vernetzung zwischen den beteiligten Akteuren im Bezirk, die im gemeinsamen Prozess die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung und Umsetzung eines detaillierten Konzeptes mit gezielten Maßnahmen und Instrumenten entwickeln. Das Projekt hat Modellcharakter auch für andere Bezirke und andere von Wohnungslosigkeit betroffene Gruppen.

An den ersten beiden Planungstreffen haben u.a. die Koordinatorin des Büros des Integrationsbeauftragten, die Leiterin der Freiwilligenagentur, eine Mitarbeiterin des Sozialpsychiatrischen Dienst, der Netzwerkkoordinator für die Flüchtlingsarbeit des Erzbischöfliches Ordinariat Berlin, Kreuzberg hilft und Xenion Wohnen teilgenommen. Zur Werkstatt Wohnscouting sollen Akteure aus vier verschiedenen Bereichen eingeladen: Ehrenamt und Selbstorganisation, Vermietung, Verwaltung und Behörden, Beratung und Begleitung.

**Finanzierung:** aus Masterplanmitteln wurde die Stelle für eine **Projektentwicklerin und Projektkoordinatorin** (30h/Woche vorerst befristet bis 31.12.18) für den Aufbau und die Umsetzung des Projekts „Wohnscouting für wohnungslose Menschen mit aktueller Fluchterfahrung“ in Friedrichshain- Kreuzberg finanziert.

#### **Kontakt:**

Bahar Sanli GEKKO Stadtteilarbeit gekko@nachbarschaftshaus.de Tel. 030/690 497 21  
Susanna Raab Koordination Wohnscouting s.raab@nachbarschaftshaus.de Tel.: 030/690 497 17  
Nachbarschaftshaus Urbanstraße e.V. Urbanstraße 21 10961 Berlin  
www.nachbarschaftshaus.de

**Resümee:** Die Planung des Projekts war ein langfristig angelegter Prozess. Akteure aus verschiedenen Bereichen im Bezirk arbeiten gemeinsam daran die Werkstatt Wohnscouting zu realisieren. Die Projektstelle „Wohnscouting“ soll Netzwerkarbeit leisten und die Werkstatt planen und begleiten. Das Konzept hat Modellcharakter und ließe sich gut auf andere Bezirke übertragen. Auch in Charlottenburg-Wilmersdorf wäre für die Planung einer solchen Vernetzung eine Personalstelle wünschenswert, um mit einem Minimum an Ressourcen die notwendige Vernetzungsarbeit voranzutreiben.

### Teil III: Handlungsempfehlungen für Charlottenburg Wilmersdorf

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es bislang keine offizielle zentrale Anlaufstelle für Geflüchtete, Vermieter\*innen oder Unterstützer\*innen zum Thema Wohnungssuchberatung. Dabei ist in den letzten Jahren eine bunte und vielfältige Willkommenskultur entstanden. Neben Initiativen wie *Willkommen im Westend*, *Willkommen in Wilmersdorf* und *Charlottenburg hilft* gibt es mit der *Ulme 35* und der *Revierunterkunft im Volkspark Wilmersdorf* bald zwei Kultur- und Begegnungszentren. Das interkulturelle *Stadtteilzentrum Divan* und das *Pangea Haus* bieten verschiedene Angebote, das *Cafe Nightflight* des evangelische Kirchenkreises ist traditionell ein wichtiger Treffpunkt und das *ökumenische Flüchtlingsprojekt* der evangelischen Friedensgemeinde und der katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist ist für seine Arbeit mit jugendlichen Geflüchteten 2017 mit dem Integrationspreis des Bezirks ausgezeichnet worden. Unterstützung und Hilfe, aber auch das persönliche Kennenlernen und der kulturelle Austausch zwischen alten und neuen Nachbar\*innen wird so gefördert und stößt auf rege Beteiligung.

Sicher kann man noch zahlreiche andere wichtige lokale Akteure und Projekte nenne, die dank einer neuen Koordinierungsstelle beim bezirklichen Integrationsbüro „Integration im Quartier“ in Zukunft besser Vernetzt werden sollen. Auch das Thema Wohnen soll in diesen Aufgabenbereich fallen. Das Team des Integrationsbeauftragten bekommt mit insgesamt vier neuen Stellen erhebliche Verstärkung. Das Integrationsbüro hat in den letzten Jahren wichtige Vernetzungsveranstaltungen, wie den *Runden Tisch Ehrenamt* oder die *Zukunftstage* organisiert.

Zudem gibt es viele einzelne Unterstützer\*innen, die in den Unterkünften ehrenamtlich aktiv sind, einzelne Personen oder Familien zu Ämtern und Behörden begleiten und auch bei der Wohnungssuche helfen. 2016 wurde Irene Muthesius-Ziechmann mit dem Integrationspreis des Bezirks ausgezeichnet. Als Ehrenamtliche der Initiative „Willkommen im Westend“ hat sie für acht Familien und Einzelpersonen Wohnungen gefunden, viele Einzelfälle unterstützt und bei Behördengängen begleitet. In ihrem privaten Umfeld konnte sie ihre Nachbarn\*innen überzeugen, freigewordene Zimmer an Geflüchtete zu vermieten. Mit dem Integrationspreis wurde ihr für ihr Engagement gedankt.<sup>75</sup> Doch diese Art der Unterstützung ist sehr betreuungsintensiv und kommt schnell an ihre Grenzen. Für alle Geflüchteten kann sie deshalb nicht in ausreichendem Maß angeboten werden. So wertvoll jede einzelne Hilfe auch ist, die Ressourcen der Ehrenamtlichen reichen nicht aus, um ein so umfassendes Problem alleine zu lösen. Das lässt sich in Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch in den anderen Bezirken feststellen.

Das Wissen und die Erfahrungen aus anderen Stadteilen sind eine wertvolle Anregung für unseren Bezirk. Aus den zusammengetragenen Erfahrungen, Ideen und Handlungsempfehlungen der Bedarfsanalyse haben sich drei verschiedene Aspekte ergeben, die in Charlottenburg-Wilmersdorf für eine nachhaltige Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche empfehlenswert und realisierbar sind.

---

<sup>75</sup><https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/beauftragte/integration/integrationspreis/artikel.617668.php>



## 8. Appell des Bezirksbürgermeisters und anderen Akteure an Geflüchtete zu vermieten

Eine sinnvolle Maßnahme, um der spezifischen Benachteiligung Geflüchteter auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, sind öffentliche Appelle an Vermieter\*innen an Geflüchtete zu vermieten. So einfach diese Idee auch klingt und obwohl viele Studien eindeutig nachweisen, dass Geflüchtete als benachteiligte Gruppe besonderer Hilfe bedürfen, wagen es Politik und Behörden es oft nicht sich offen dafür einzusetzen.

Nicht selten gibt es Befürchtungen eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Gruppen von Bedürftigen zu schüren, da es bei der angespannten Wohnungsmarktsituation viele Menschen schwer haben bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zudem besteht die Angst die Situation könnte von rechten Kräften ausgenutzt werden und deren Behauptung Vorschub leisten, Migrant\*innen und Geflüchtete würden bei der Wohnungsvergabe bevorzugt behandelt und erhielten mehr Unterstützung als „deutsche“ Bedürftige.

Die Ergebnisse aller Analysen der Situation Geflüchteter auf dem Wohnungsmarkt zeigen jedoch genau das Gegenteil und machen deutlich, dass Migrant\*innen und Geflüchtete durchaus spezielle Unterstützung benötigen. Ihre Chancen sind besonders gering und sie sind verschiedenen Schwierigkeiten und Diskriminierungen ausgesetzt, denen entgegengesteuert werden muss. Zudem ist keine andere Bevölkerungsgruppe in so hohem Maße von Wohnungslosigkeit betroffen. Eine wissenschaftliche Untersuchung<sup>76</sup> über die Benachteiligung von Personen mit ausländisch klingenden Namen bei der Wohnungsvergabe zeigt deutlich das Ausmaß der Benachteiligung. In mehreren deutschen Großstädten wurden 8.000 Wohnungsbewerbungen verschickt. Bewerber\*innen mit ausländisch klingendem Namen hatten bei sonst identischen Anschreiben nicht einmal halb so viele Chancen überhaupt zu einer Besichtigung oder einem Gespräch eingeladen zu werden. Auch „Fair Mieten Fair Wohnen“, die Fachstelle für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt kann das anhand von eigenen Stichproben bestätigen.<sup>77</sup>

Wie im Abschnitt 6 beschrieben ist der Zuzug von Geflüchteten nicht Ursache der Wohnungsnot. Das Wohnungsproblem ist durch die prekäre Situation der Geflüchteten sichtbar geworden und hat sowohl die politische Diskussion um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, als auch neue Maßnahmen wie z.B. die Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus wiederbelebt. Auch in Berlin werden Möglichkeiten um der Wohnungsspekulation Einhalt zu gebieten dem Problem der Obdachlosigkeit zu begegnen öffentlich diskutiert (z.B. bei der Strategiekonferenz Wohnungslosigkeit). Initiativen gegen steigende Mieten, Zwangsräumungen und Gentrifizierung finden Zulauf und zunehmend Gehör. Flüchtlingsinitiativen und Wohnungsinitiativen sind dabei sich berlinweit zu vernetzen und für gemeinsame Ziele einzutreten. Das ist gut für alle Menschen die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind - also die meisten Berlinerinnen und Berliner.

Deshalb ist es wichtig sich nicht zu scheuen offen für die Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche einzustehen. Öffentliche Appelle des Bezirksbürgermeisters und anderer Politiker\*innen und prominenter Personen aus dem Bezirk, Artikel in Bezirks- und Kirchenzeitungen, Berichte über ein gelungenes WG Leben mit Geflüchteten und vieles mehr könnten helfen mehr gesellschaftliche Akzeptanz und Bereitschaft zu schaffen auch Geflüchtete als neue Mieter\*innen willkommen zu heißen.

---

<sup>76</sup><https://www.hanna-und-ismail.de/>

<sup>77</sup><https://fairmieten-fairwohnen.de/> Auf der Webseite Video mit einem nachgestellten Selbstversuch.

## 9. Zentrale bezirkliche Beratungsstelle

In Charlottenburg-Wilmersdorf gibt es bislang keine offizielle zentrale Anlaufstelle, die Geflüchtete und Migrant\*innen bei der Wohnungssuche gezielt unterstützt, berät und begleitet. Wie dringend diese Aufgabe ist, wurde ausführlich dargestellt (vgl. 6.3.). Viele Beispiele aus anderen Bezirken, wie z.B. das Angebot von *Interaxion* im Treptow Köpenick oder der *AG Wohnen* in Reinickendorf zeigen wie wichtig die persönliche Ansprache und enge Begleitung sowohl für Geflüchtete als auch die potentiellen Vermieter\*innen ist. Auf beiden Seiten besteht viel Unsicherheit und z.T. auch ein Informationsdefizit. Zudem ist für beide Seiten Unterstützung und Begleitung im Behördenschwungel notwendig. Sozialarbeiter\*innen in den Unterkünften sind mit dieser Aufgabe oft überfordert und auch Ehrenamtliche kommen an ihre Grenzen.

Aufgabe einer solchen Beratungsstelle ist es auch Akquise von Wohnungen zu betreiben, eine Hotline für potentielle Vermieter\*innen einzurichten und sie bei allen Fragen vor und nach der Vermietung zu unterstützen. Vertrauen ist dabei ein wesentlicher Aspekt, besonders bei Untermietverhältnissen oder WGs. Auch hier fragen sich beide Seiten: mit wem will und werde ich zusammenleben, wo bekomme ich Hilfe bei möglichen Missverständnissen oder Konflikten? Das macht persönliches Matching und Begleitung vor und nach dem Einzug besonders wichtig. Für diese Arbeit müssen außerdem genügend Sprachmittler zur Verfügung stehen. Hier ist besonders die *AG Wohnen* in Reinickendorf ein gelungenes Beispiel. Um dieses Vertrauen zu schaffen arbeiten Integrationsbüro, Kirche, Willkommensinitiative und Unterkunft eng zusammen.

Eine solche Beratungsstelle gibt auch Ehrenamtlichen die Möglichkeit „anzudocken“ und professionell unterstützt zu werden, wenn sie z.B. Patenschaften zur Wohnraumsuchbegleitung übernehmen wollen. Zudem können Informationsveranstaltungen für Geflüchtete, Ehrenamtliche und potentielle Vermieter\*innen und Schulungen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche oder rechtlichen Fragen angeboten werden.

## 10. Vernetzungswerkstatt zum regelmäßigen Austausch wichtiger Akteure im Bezirk

Um die effektive Unterstützung und Begleitung bei der Wohnungssuche von Geflüchteten grundsätzlich anzugehen, sind Ansätze und Erfahrungen aus anderen Bezirken sehr hilfreich. Überall hat sich gezeigt, dass die Vernetzung aller lokalen Akteure eine wichtige Voraussetzung für gelingende Unterstützung ist. Wie die hier beschriebenen Beispiele zeigen, gibt es in einigen Bezirken bereits eine enge Zusammenarbeit und Kooperationen (z.B. zwischen Wohnungsbaugesellschaften und Unterkünften oder zwischen Kirche und Integrationsbüro) in anderen besteht noch Entwicklungspotential.

Im Abschnitt 7.3. wird die „*Werkstatt-Wohnscouting für wohnungslose Menschen mit Fluchterfahrung*“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vorgestellt. Das Projekt geht über die Einrichtung einer reinen Beratungsstelle hinaus. Es geht vielmehr darum Erfahrungen und Expertise von der Basis aus im gesamten Bezirk zusammenzubringen, um in einem gemeinsamen Prozess gezielte Maßnahmen zur Unterstützung bei der Wohnungssuche zu entwickeln und umzusetzen.

Das Projekt hat Modellcharakter für alle Berliner Bezirke, denn aufgrund der unterschiedlichen Bezirksstrukturen müssen die konkreten Probleme und Möglichkeiten vor Ort genau betrachtet werden. Was gibt es bereits, wo sind noch Leerstellen und was brauchen die einzelnen Akteure?

Ziel ist die Entwicklung einer engen Zusammenarbeit zwischen Senat, Bezirk, Behörden, Ehren- und Hauptamtlichen in der Flüchtlingsunterstützung aber auch Vermieter\*innen, Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften wie z.B. dem BBU der 40% aller Mietwohnbestände in Berlin bewirtschaftet.

Aus diesem Grund empfiehlt die Bedarfsanalyse als Ausblick auf das Jahr 2018 einen vergleichbaren Prozess in Charlottenburg-Wilmersdorf zu starten. Gemeinsam mit dem Integrationsbüro und anderen Interessierten Akteuren kann ein Konzept entwickelt und zu einer Vernetzungswerkstatt eingeladen werden, die kontinuierliche fortgeführt und ausgewertet werden sollte. Die Initiative „Willkommen im Westend“ hat sich bereit erklärt die Organisation eines solchen Projekts zu unterstützen. Bei Interesse kann eine entsprechende Projektskizze vorgelegt werden und eine Kooperation mit Partner\*innen aus Kreuzberg, die ihre Erfahrungen gerne teilen ist möglich.

Um den gesamten Aufgaben rund um das *Projekt zur Vernetzung und Unterstützung bei der Wohnungssuche Geflüchteter*, wie Planung, Vor- und Nachbereitung der Vernetzungswerkstatt und Kontakt zu potentiellen Kooperationspartnern gerecht zu werden, wäre zusätzlich eine hauptamtliche Koordinierungsstelle als Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Initiativen, Beratungsstellen, Trägern und Wohnungswirtschaft notwendig.

## 11. Wichtige Adressen und mögliche Kooperationspartner

### Wohnungsbaugesellschaften mit Wohnungsbestand in Charlottenburg- Wilmersdorf Auswahl

#### STÄDTISCHE Wohnungsbaugesellschaften

##### degewo Aktiengesellschaft

Vorstand: Christoph Beck und Sandra Wehrmann

##### **Wohnungsbestand:**

Schlangenbader Straße (1.215 Wohnungen)

Schmargendorf: Hohenzollerndamm, Cunostraße , Landecker Straße.

Wilmersdorf: Prager Platz (507 Wohnungen).

##### Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Postfach 21 04 50, 10504 Berlin

info@gewobag.de

Fon: 0800 4708–800

Vorstand: Snezana Michaelis und Markus Terboven

**Wohnungsbestand:** Paul Hertz Siedlung, Klausener Platz, Opernviertel

##### **Vermietungs-Service Quartierbüro Paul-Hertz-Siedlung**

Reichweindamm 6, 13627 Berlin

Fon: 0800 4708-800, Fax: 030 4708-6137

Öffnungszeiten: Dienstag, 15:00-18:00 Uhr

telefonische Erreichbarkeit: Mo. bis Do., 8:00-18:00 Uhr, Fr., 8:00-15:00 Uhr

##### **Mieterbeirat Charlottenburg-Nord / Paul-Hertz-Siedlung**

AWO-Nachbarschaftstreff / Meine Kiezstube,

Reichweindamm 6, 13627 Berlin

mbr-charno@gmx.de

Mietersprechstunde: Jeden 2. Mittwoch 18.00 bis 19.00 Uhr

##### **Vermietungs-Service Quartierbüro Klausenerplatz**

(zuständig für Charlottenburg, Wilmersdorf und Schmargendorf)

Nehringstraße 2, 14059 Berlin

Öffnungszeiten: Donnerstag 15:00-18:00 Uhr

telefonische Erreichbarkeit des Service-Centers: Mo.- Do., 8:00-18:00 Uhr, Fr., 8:00-15:00 Uhr

##### **Mieterbeiratsbüro Klausenerplatz**

Mieter-Club, Neue Christstraße 8, 14059 Berlin

<https://www.mieterbeirat-klausenerplatz.de/>

info@mieterbeirat-klausenerplatz.de

Mietersprechstunde: Jeden 1. Do 17.15 – 19.00 Uhr, jeden 3. Do 18.00 – 19.00 Uhr

Mieter-Club, Neue Christstr. 8, 14059 Berlin

##### **Mieterbeirat Opernviertel**

c/o Servicebüro fletwerk

Zillestraße 8, 10585 Berlin

mieterbeirat-opernviertel@gmx.de

**GESOBAU AG**

Märkisches Viertel  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin  
Tel. (030) 4073-1111  
mieten-mv@gesobau.de  
Montag bis Donnerstag: 09.00-17.00 Uhr, Freitag: 9.00-14.00 Uhr

**WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**

Dircksenstraße 38  
10178 Berlin  
030/247130  
info@wbm.de

**Wohnungsbestand:**

Quartier Wilmersdorf: Mecklenburgische Str. 86, Paretzer Str. 6, Hildegardstr. 4-5 (61 Wohnungen)  
Charlottenburg: 10629 Droysenstr. 1, Gervinusstr. 16, Niebuhrstr. 7, Wielandstr. 39 (69 Wohnungen)  
10627, 10623 Schillerstr. 60, 60a, Goethestr. 10, 10a, 11 (70 Wohnungen)  
Wohnanlage Cauerstraße 1-6 und 9-13, Fraunhoferstr.15, 16, Guerickestr.1,1a,2,10,13 (396 Wohnungen)

**Genossenschaften in Charlottenburg-Wilmersdorf****bbg Berliner Baugenossenschaft eG**

Pacelliallee 3  
14195 Berlin  
Tel 030/830 002-0, post@bbg-eg.de  
<https://www.bbg-eg.de/>  
Vorstand: Jörg Wollenberg; Jens Kahl Aufsichtsratsvorsitzender: Manfred Siering  
Kontakt: Frau Jerie, Servicebüro Zentrale, Tel: 83 000 228, Email: ingelore.jerie@bbg-eg.de

**Wohnungsbestand:** Heinickeweg 2-14; Toeplerstr.4

**Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG**

Knobelsdorffstraße 96  
14050 Berlin  
Tel 030/30 30 2-0  
www.1892.de, Weitere Infos: [https://www.1892.de/fileadmin/user\\_upload/pdfs/1892\\_Wohnwertmiete\\_web.pdf](https://www.1892.de/fileadmin/user_upload/pdfs/1892_Wohnwertmiete_web.pdf)  
Vermietungsbüro: Lothar Wiegel ; Tel. 030/30 30 21 00 vermietung@1892.de  
Fragen zur Mitgliedschaft: Elke Lütjohann; Tel. 030/30 30 21 49

**Wohnungsbestand:**

Siedlung Charlottenburg Haeselerstraße 1-28, Knobelsdorffstraße 79-91; 94-122, Königin-Elisabeth-Straße 20-24; 31-45, Rognitzstraße 19-20a, Soorstraße 72-79 (1.245 Wohnungen). Siedlungsausschuss: Vorsitzender Knut Rogall; Haeselerstr.17c sac1892(at)web.de Sprechzeiten: 1.+3. Mi im Monat 18-19 Uhr  
Siedlung Westend:: Eschenallee 8; Nußbaumallee 24, 24a, 26 (37 Wohnungen)  
Seniorenwohnanlage Westend: Ulmenallee 23, 27, 31 (96 Wohnungen)  
Kontakt: Ronny Gärtner; Susan Straßburg; Haeselerstraße 15; Tel. 030/30 30 22 00  
verwaltung-mitte@1892.de Sprechzeiten: Mo, Di, Do 9-11 Uhr, Di 15-18 Uhr

### **Charlottenburger Baugenossenschaft eG**

Dresselstraße 1

14057 Berlin

Tel 030/32 00 02-0 ; mail@charlotte-bau.de www.charlotte-bau.de

#### **Wohnungsbestand:**

Charlottenburg: Curiusstraße 2-14 gerade/Kollatzstraße 2-8, 10-12, 14-18 (gerade), 19-22/Lerschpfad 8 - 16 (gerade); Fredericiastraße 23-26/Meerscheidtstraße 12/Königin-Elisabeth-Straße 5; Dresselstraße 1/Riehlstraße 4-6, 6a; Kaiserdamm 97 (für Menschen mit Handicaps); Haubachstraße 41, 43; Eosanderstraße 4/Brauhofstraße 4, 4a; Kohlrauschstraße 1,5,9,9a,11,11a-b,13/Kohlrauschstraße 7 (753 Wohnungen)  
Hausverwaltung Charlottenburg: Riehlstraße 6; 14057 Berlin; Tel.: 030/ 32 00 02-92/ -97;  
Charlottenburg Nord: Halemweg 27 - 33 (ungerade); Halemweg 35 - 41 (ungerade); Halemweg 43; Heckerdamm 265, 265a-c, 267, 267a-c; Toeplerstraße 2 (261 Wohnungen)

### **"Märkische Scholle" Wohnungsunternehmen eG**

Paderborner Straße 3

10709 Berlin

Tel 030/89 60 08-27/29/15; info@maerkische-scholle.de

www.maerkische-scholle.de

Vorstand: Frau Piatyzek-Lössl Telefon: 030 896008 – 11; Herr Icken Telefon: 030 896008 – 10

#### **Wohnungsbestand:**

Schmargendorf: Salzbrunner Straße, Warmbrunner Straße, Kudowstraße, Charlottenbrunner Straße (172 Wohnungen)  
Wilmsdorf Halensee: Darmstädter Straße, Württembergische Straße, Eisenbahnstraße, Paderborner Straße, Sächsische Straße, Düsseldorf Straße (414 Wohnungen)  
Team Schmargendorf/Halensee: Heike Schütz (Vermietung) 030 896008-29 hschuetz@maerkische-scholle.de

### **Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG**

Lutherstr. 11

12167 Berlin

Tel.: 030/79 00 94 – 0

**Vorstand:** Sven Einsle; [seinsle@bwv-berlin.de](mailto:seinsle@bwv-berlin.de); Ina Silbe; [isilbe@bwv-berlin.de](mailto:isilbe@bwv-berlin.de) Tel. 030/79 00 94-20

#### **Wohnungsbestand**

Charlottenburg:

Kaiser-Friedrich-Str.21-23/Zillestr.97-103 (ungerade)/Fritschestr.71-73 (197 Wohnungen)

Sophie-Charlotten-Str. 75/Danckelmannstr. 23/ Horstweg 14-23 (141 Wohnungen)

Danckelmannstr. 39/Horstweg 10-13 a/Vereinsweg 1-7/Wundtstr. 6, 8 (196 Wohnungen)

Kontakt: Herr Hanl; 030/79 00 94-63; uhanl@bwv-berlin.de

Schmargendorf: Karlsbader Str. 5-5c; Frau Kroll, 030/79 00 94-77, [kkroll@bwv-berlin.de](mailto:kkroll@bwv-berlin.de) (35 Wohnungen)

Wilmsdorf: Weimarische Str. 1-3/Hildegardstr. 19-22 ( 8 Aufgänge) /Koblenzer Str. 25-27 Kontakt: Frau Mundt, 030/79 00 94-66, [imundt@bwv-berlin.de](mailto:imundt@bwv-berlin.de) (246 Wohnungen)

### **Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG**

Weskammstraße 15

12279 Berlin

Tel 030/72 38 0-5; bwv@bwv-zk.de, www.bwv-zk.de

Montag 13.30 bis 17.00 Uhr, Donnerstag 09.00 bis 11.00 Uhr

Vorstand: Stefan Keim , Heinz-Dieter Kroll, Andrea Zwingelberg  
Aufsichtsrat: Carsten Bethke

**Wohnungsbestand:**

Charlottenburg: Spandauer Damm 135-145 (ungerade)/Lindenallee 1,2/Akazienallee 7,9,11,15 (125 Wohnungen) Ansprechpartner: Karin Petzel – Technische Bestandsverwaltung , Tel.: 030 – 723 80 635  
Thomas Haacke – Vermietung Tel.: 030 – 723 80 66  
Schmargendorf: Zoppoter Straße 13, 15, 21, 23, 25 und 16-34 (gerade); Sylter Straße gesamt; Nor-  
derneyer Straße gesamt; Helgolandstraße 7–14; Harlinger Straße gesamt; Borkumer Straße gesamt; Be-  
verstedter Weg (gesamt); Heiligendammer Straße 28–41, Dievenowstraße 15–26, 30–34 (gerade), Wan-  
gerooger Steig gesamt, Misdroyer Str. 28–34 (gerade), 31–33b (ungerade) (1039 Wohnungen)  
Grunewald, Hohenzollerndamm: Clayallee 4–10 (gerade); Heydenstraße 23, 25, 27; Messelstraße 41–51a  
(ungerade)/ Hohenzollerndamm 117, 118/ Kissinger Straße 71 (87 Wohnungen)

**Wohnungsbau-Verein Neukölln eG**

Spinozastraße 7/9  
12163 Berlin  
Tel 030/8 97 15 – 100; zentrale@wbv-neukoelln.de; www.wbv-neukoelln.de  
Vorstand: Rechtsanwalt Falko Rügler; Dipl.-Ing. (FH) Uwe Springer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rechtsanwalt und Notar a.D. Dr. jur. Walter Joswig  
Vermietung: Frau Fiebach, Telefon: 897 15 – 127, fiebach@wbv-neukoelln.de

**Wohnungsbestand:**

Wilmsdorf: Barstr. 24-27/ Kahlstr. 1a-15 / Wallenbergstr. 9, 11 (136 Wohnungen)  
Burgunder Str. 5-9/ Hanauer Str. 72,75,76,77/ Hohensteiner Str. 1,3,5,7 / Hohensteiner Str. 9,11,13,15 /  
Laubacher Str. 34/ Siegburger Str. 8,9/ Spessartstr. 16,17 / Offenbacher Str. 15, 16 / Offenbacher Str. 13,  
13a, 14/ Offenbacher Str. 17-22 /Spessartstr. 18,18a,19/ Spessartstr. 8 / Spessartstr. 5 (413 Wohnungen)

**Private Wohnungsgesellschaften**

**Deutsche Wohnen**

<https://www.deutsche-wohnen.com/app/suche.php>  
Servicecenter: Telefon 030 897 86 0  
Sprechzeiten: Montag - Donnerstag 7:30 bis 17:30 Uhr, Freitag 7:30 bis 16:00 Uhr

**Wohnungsbestand (Beispiel):**

Siemensstadt: Geißlerpfad, Goebelstraße, Heckerdamm, Jungfernheideweg, Mäckeritzstraße (1.370  
Wohnungen, 1 bis 3 ½ Zimmer davon 90 % bis 2 ½ Zimmer)

**Vonovia**

<https://www.vonovia.de/zuhausfinden>  
<https://www.vonovia.de/ihre-services/kontakt> (auch auf arabisch)  
Kundenservice zum Ortstarif unter: 0234 / 41 47 000-00

**Rheinwohnungsbau GmbH**

Gladbacher Str. 95  
40219 Düsseldorf  
Telefon: +49 (211) 49 873 – 0  
<https://www.rheinwohnungsbau.de/kundenservice/>

**Wohnungsbestand:** Preußenallee 35-37, Marathonallee 16-24 (67 Wohnungen), Oldenburgallee 12-13, Westedallee 55 (51 Wohnungen), Württembergallee 9-10c (51 Wohnungen), Oldenburgallee 46 – 48b (39 Wohnungen), Oldenburgallee 49 und 49a (18 Wohnungen)

**Francke'sche Grundstücksverwaltung GmbH**

Kreuzbergstraße 28  
10965 Berlin  
Telefax 030 / 38 37 73 73  
E-Mail: info@FGV-Berlin.de

**Strohauer Hausverwaltung GbR**

Kurfürstenstraße 38  
10785 Berlin  
Tel: 03026398980  
mail@strohauer.net

**Stiftungen:**

**FDS Gewerbebetriebsgesellschaft mbH der Fürst Donnersmarck-Stiftung**

Amalienstraße 14  
12247 Berlin-Lankwitz  
Kontakt: Tel: 030 / 794 715 - 0  
Vermietungshotline: Tel: 030 / 794 715 - 13  
<https://www.fds-hausverwaltung.de/kontakt/>

**Wohnungsbestand:**

Wilmsdorf: Berliner Str. 18 (27 Wohnungen), Blissestr. 12, 14 (28 Wohnungen), Gerolsteiner Str. 12, 12a, Homburger Str. 25 Ecke Rüdesheimer Str. 2 (32 Wohnungen), Güntzelstr. 53 (12 Wohnungen), Hagenstraße 23 (4 Wohnungen), Helmstedter Str. 24 (22 Wohnungen), Homburger Str. 39,39a,39b, 43,45, Eberbacher Str. 18, 20, Johannisberger Str. 17a, 18, 18a, Binger Str. 69,70,70a,71,72 (125 Wohnungen), Mainzer Str. 19, Livländischestr. 28 (37 Wohnungen)  
Charlottenburg: Gervinusstr. 17 (20 Wohnungen), Heerstr. 15,15a (30 Wohnungen)  
<https://www.fds-hausverwaltung.de/wohnungen/unsere-wohnanlagen/berlin/charlottenburg-wilmsdorf/>

**Johannes und Elsbeth Gottwald-Stiftung**

Rudolstädter Straße 116  
10713 Berlin  
030 – 89 72 46 00  
info@gottwaldstiftung.de  
Manfred Hein, Lutz Lehmann  
Bürozeiten: Dienstags von 9:00 bis 12:00

**Wohnungsbestand:**

Hohenzollerndamm/Rudolstädter Straße (320 Wohnungen), Gieselerstraße 21 (31 Wohnungen)



## **Weitere Adressen:**

### **Soziale Wohnhilfe**

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Otto-Suhr-Allee 100 A, 10585 Berlin  
Amt für Soziales, Fachbereich 4 Soziale Dienste  
Leitung: Frau Müller-Bittner  
Offene Sprechstunde Dienstag und Donnerstag 9:00-12:00 Uhr

### **Geschütztes Marktsegment**

Bezirksamt Charlottenburg -Wilmersdorf von Berlin  
Otto-Suhr-Allee 100 A, 10585 Berlin  
Bearbeiter/in: Herr Freier, Stellenzeichen: Soz 4810 Telefon: 9(0)29-14781 E-Mail: wolfgang.freier@charlottenburg-wilmersdorf.de

### **Mieterberatung des Bezirksamts.**

Otto-Suhr-Allee 100, Raum 245a, Tel (030) 9029-12497  
Fr 17.00 -19.00 Uhr, Rechtsanwalt Nowka, Beratung nur nach telefonischer Anmeldung ab 8.00 Uhr des jeweiligen Sprechtages .Tel. (030) 9029-18752. Maximal 10 Anmeldungen.  
Hohenzollerndamm 177, Zi 1001, Tel (030) 9029-16226  
Do 16.00 – 18.00 Uhr, Frau Varduhn, Anmeldung ist erforderlich am Beratungstag ab 12.00 Uhr unter Tel. (030) 9029-16229. Es werden höchstens 6 Wartenummern vergeben.

### **Berliner Mieterverein e.V.**

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.  
Spichernstraße 1  
10777 Berlin  
Tel: 030/22626-0  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße  
Wilmersdorfer Straße 50/51  
10627 Berlin

### **Berliner Mietergemeinschaft e.V.**

Möckernstraße 92  
10963 Berlin  
Tel: 030/2168001  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

### **Mieterschutzbund Berlin e.V.**

Konstanzer Str. 61  
10707 Berlin  
Tel: 030/9210230-0  
[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

### **Bund der Berliner Haus-und Grundbesitzervereine e.V.**

Potsdamer Straße 61  
10783 Berlin  
Tel 03072163436

[www.haus-uns-grund-berlin.de](http://www.haus-uns-grund-berlin.de)

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**

Lentzeallee 107

14195 Berlin

Tel: 030/89781-0

[www.bbu.de](http://www.bbu.de)

**BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.**

Französische Straße 55

10117 Berlin

Tel: 030/230958-0

[www.bfwberlin.de](http://www.bfwberlin.de)