



Bildquellen: © Pixabay

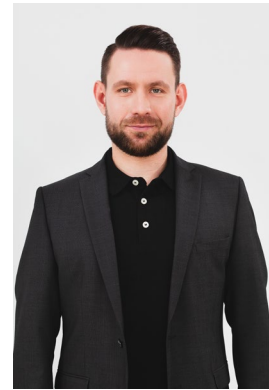
# TRÄGERWOHNRAUM IN DER PSYCHIATRISCHEN, AMBULANTEN PFLICHTVERSORGUNG BERLIN-MITTE

Ergebnisse einer Onlinebefragung 2022

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leser\*innen,

als Bezirksstadtrat für Jugend, Familie und Gesundheit ist es mir ein wichtiges Anliegen, mit der vorliegenden Erhebung auf die Situation in der ambulanten psychiatrischen Pflichtversorgung aufmerksam zu machen. Das Thema mentale Gesundheit gewinnt zwar immer mehr an Aufmerksamkeit, aber nach wie vor leiden psychisch erkrankte Menschen unter der Stigmatisierung der Gesellschaft und durch ihr direktes Umfeld.



© Sascha Bachmann

Deutlich wird das auch in der Akzeptanz ambulanter Versorgungsangebote, zum Beispiel in Trägerwohnungen. Dabei ist das betreute Wohnen für viele Betroffene ein essentieller Schritt hin zu einem selbstbestimmten Leben. In den vergangenen Jahren vergrößerte sich der Bedarf und die Gruppe der betroffenen Menschen wuchs durch die Auswirkungen von Krieg, Flucht, wirtschaftlichen Krisen oder die Ausnahmesituation während der Pandemie stetig an. So können immer häufiger nicht schnell genug passende Angebote für zum Teil hochbelastete Menschen gemacht werden.

Der Bestand von Trägerwohnraum in Berlin ist mittlerweile rückläufig – die Schaffung neuer Wohnungen daher umso dringender. Gleichzeitig versuchen Trägerorganisationen wenigstens die Bestände zu halten, die sie bereits in Benutzung haben. Es ist festzustellen, dass hier auf schleichende Art und Weise ein Gesellschaftsvertrag aufgekündigt wird. Die soziale und gesundheitliche Pflichtversorgung von Menschen mit unterschiedlichsten Bedarfen trifft auf eine knallharte Immobilienwirtschaft. Gesetzliche Rahmenbedingungen, wie ein fehlender Gewerbemietendeckel erschweren die Situation eher, als dass sie zu einer langfristigen Lösung beizutragen.

Es gibt wenige Ausnahmen, wie zum Beispiel das Modellprojekt in der Gotenburger Straße 4. Hier wird an einem Strang gezogen, Land, Bezirksamt, Vermieter und Träger schaffen gemeinsam neuen Trägerwohnraum und auch eine Kindertagesstätte. Das Projekt hat meine volle Unterstützung, aber natürlich setze ich mich auch politisch dafür ein, die Grundsituation nachhaltig zu verbessern. Und das beginnt damit, dass man deutlich sagt was ist, auch wenn es weh tut. Genau das ermöglicht diese Erhebung, die auf Grundlage einer umfangreichen Trägerumfrage erstellt wurde. Ich danke den teilnehmenden Trägern für die offenen und ehrlichen Rückmeldungen an die Kolleg\*innen in der Verwaltung. Jetzt gilt es mit den vorliegenden Ergebnissen Verbündete für eine Veränderung zu gewinnen.

Vielen Dank.

Christoph Keller  
Bezirksstadtrat für Jugend, Familie und Gesundheit

# Zusammenfassung

## **Folgende Kernaussagen lassen sich aus der Trägerwohnraumbefragung 2022 ableiten:**

Trägerwohnraum ist für die Erbringung von Teilhabeleistungen für Menschen mit einer seelischen Behinderung eine unverzichtbare Ressource.

Das Portfolio von Trägerwohnungen im Bezirk Mitte konnte zuletzt vor 8-10 Jahren in einem nennenswerten Umfang aufgestockt werden.

In der Folge gelang es Trägern der ambulanten psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte nur noch sehr vereinzelt, neue Wohnungen zu akquirieren.

Im Jahr 2021 gingen im Bezirk Mitte mehr Trägerwohnungen verloren, als neu angemietet werden konnten. Damit ergibt sich für das zurückliegende Jahr eine Negativbilanz.

Trägerwohnungen sind im Bezirk Mitte überwiegend in sozial schwächeren Regionen angesiedelt. Lediglich Trägerwohnungen zur gemeinschaftlichen Nutzung weisen in Ihrer Verortung im Bezirk eine breitere Streuung auf.

Die z.T. sehr lange Verweildauer von Klient\*innen in Trägerwohnraum der psychosozialen Pflichtversorgung erschwert den Zugang für zukünftige Teilhabeberechtigte.

Tatsächlich können deshalb nur in sehr begrenztem Umfang Neuaufnahmen ermöglicht werden. Eine s.g. Fluktuationsreserve ist nicht vorhanden.

Eine Regulierung des Mietwohnmarktes im Sinne von kontingentierten Zugängen oder Vermittlungskorridoren für Trägerwohnraum mit dem Fokus auf die besondere Zielgruppe der Menschen mit einer seelischen Behinderung ist nicht vorhanden.

Leistungsanbieter/Träger wenden durchschnittlich 6 h pro Woche für die Verwaltung und Instandhaltung von Trägerwohnraum auf. Aufgrund geringer Erfolgschancen legen die Träger ihr Hauptaugenmerk mehrheitlich auf die Bestandspflege und weniger auf die Akquise von neuem Trägerwohnraum.

Kontakte und Netzwerke, Planung, Glück, Fachexpertise innerhalb des Trägers (Wohnraum Akquise/Unterhaltung/Vermietung), Einbindung der Politik, Lobbyarbeit und eine leistungstypübergreifende Nutzung des Wohnraumportfolios haben sich für die Leistungsanbieter als Gelingensfaktoren für die Akquise von Trägerwohnraum herausgestellt.

Hohe Kosten, mangelndes Angebot auf dem Mietwohnmarkt, Konkurrenzdruck, Stigmatisierung der Klientel, rechtliche Bedenken, Unsicherheit, fehlende Planungsperspektiven sowie Personalmangel werden von den Leistungsanbietern als wesentliche Barrieren der Akquise benannt.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	I
Zusammenfassung .....	II
Inhaltsverzeichnis .....	III
Tabellenverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	IV
Glossar .....	V
1. Einleitung .....	1
2. Methodik .....	4
3. Ergebnisse .....	5
3.1 Trägerinformationen .....	5
3.2 Klient*inneninformationen.....	7
3.3 Trägerwohnraumangebot in Berlin-Mitte.....	11
3.4 Standorte der Trägerwohnraumangebote.....	17
3.5 Erfahrungen, Aufwand und Strategien der Träger bei der Versorgung mit Trägerwohnraum.....	20
4. Resümee .....	24
5. Ausblick.....	26
Quellenverzeichnis .....	27

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen der Bevölkerung in den zehn Bezirksregionen in Berlin-Mitte.....	1
Tabelle 2: Mitarbeitende und mit Trägerwohnraum hinterlegte Plätze der Träger in Berlin-Mitte ...	5
Tabelle 3: Art des Gemeinschaftswohnraums.....	11
Tabelle 4: Größe der Trägerwohnungen.....	13
Tabelle 5: Miethöhe der Trägerwohnungen.....	14
Tabelle 6: Entwicklung der Trägerwohnraumangebote im Jahr 2021 .....	15
Tabelle 7: Durchschnittliche Wohndauer der Klient*innen in Einzel- und Gemeinschaftsträgerwohnraumangeboten .....	15
Tabelle 8: Zeitlicher Aufwand der Träger für die Akquise, Verwaltung und Pflege von Trägerwohnraum.....	20
Tabelle 9: Zeitintensivste Tätigkeit .....	20

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnstatus vor Vermittlung in den Steuerungsgremien Psychiatrie und Suchthilfe Berlin-Mitte 2021 .....	2
Abbildung 2: Gründe für nicht belegte Plätze .....	6
Abbildung 3: Klient*innen nach Altersgruppen.....	7
Abbildung 4: Klient*innen nach Geschlecht.....	7
Abbildung 5: Wohnstatus der Klient*innen vor Aufnahme in Trägerwohnraum.....	8
Abbildung 6: Auszugsgründe der Klient*innen .....	9
Abbildung 7: Umzugsziele der Klient*innen .....	10
Abbildung 8: Anteil Einzel- und Gemeinschaftswohnraumangebote .....	11
Abbildung 9: Miet- und Eigentumsverhältnisse.....	12
Abbildung 10: Nutzungsdauer der zur Verfügung stehenden Trägerwohnungen.....	14
Abbildung 11: Weitere Kennzahlen der Trägerwohnraumangebote.....	16
Abbildung 12: Standorte der Einzelträgerwohnraumangebote in Berlin-Mitte.....	17
Abbildung 13: Umweltbelastung (links) und Standorte der Einzelträgerwohnraumangebote (rechts) in Berlin-Mitte.....	18
Abbildung 14: Standorte der Gemeinschaftswohnraumangebote in Berlin-Mitte .....	19

# Glossar

ASOG	Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz
BEW	Betreutes Einzelwohnen
BRV	Berliner Rahmenvertrag
JVA	Justizvollzugsanstalt
LT	Leistungsträger
KMV	Krankenhaus des Maßregelvollzugs
PsychKG	Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten
PSAG	Psychosoziale Arbeitsgemeinschaft
SGPS	Steuerungsgremium Psychiatrie und Suchthilfe
SGB	Sozialgesetzbuch
TWG	Therapeutisch betreute Wohngemeinschaft
TBH	Therapeutisch betreutes Heim
ÜWH	Übergangwohnheim

# 1. Einleitung

Der Bezirk Mitte von Berlin bildet mit seinen rund 390.000 Einwohner\*innen (Stand: 2022), einer sehr heterogenen Bevölkerungsstruktur, dem berlinweit höchsten Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, großen soziale Unterschieden und einer in Teilen sehr dichten Bebauung den Sozialraum der bezirklichen psychiatrischen Pflichtversorgung [1]. Während sich der Innenstadtbereich (Prognoseraum Zentrum) durch eine vergleichsweise günstige Sozialstruktur auszeichnet, häufen sich im nördlichen Mitte (Prognoserräume Gesundbrunnen und Wedding) Regionen mit eher ungünstiger sozialer Lage. Dies äußert sich u.a. in einem hohen Anteil an Arbeitslosen, Transferleistungsbeziehenden und von Armut betroffenen Kindern und Jugendlichen [2].

Tabelle 1: Kennzahlen der Bevölkerung in den zehn Bezirksregionen in Berlin-Mitte (Stand: 2020)

Prognoseraum	Bezirksregion	Einwohnende	Einwohnende mit Migrationshintergrund	Arbeitslose	Transferbeziehende (SGB II/XII)	Transferbeziehende (SGB II) unter 15 Jahre
Zentrum	Tiergarten Süd	15.057	61,7 %	4,9 %	13,2 %	30,5 %
	Regierungsviertel	12.688	53,8 %	2,7 %	6,3 %	18,1 %
	Alexanderplatz	58.436	45,0 %	3,4 %	7,1 %	17,9 %
	Brunnenstraße Süd	31.214	42,5 %	2,0 %	4,0 %	6,9 %
Moabit	Moabit West	45.695	50,4 %	6,5 %	15,0 %	37,2 %
	Moabit Ost	41.133	53,2 %	5,5 %	13,4 %	29,8 %
Gesundbrunnen	Osloer Straße	38.046	63,2 %	10,7 %	26,7 %	61,0 %
	Brunnenstraße Nord	39.293	63,9 %	9,8 %	25,0 %	53,5 %
Wedding	Parkviertel	45.678	48,5 %	7,7 %	17,0 %	44,8 %
	Wedding Zentrum	56.120	63,3 %	9,4 %	23,0 %	55,6 %
<b>Mitte insgesamt</b>		383.360	54,1 %	6,7 %	16,0 %	38,9 %

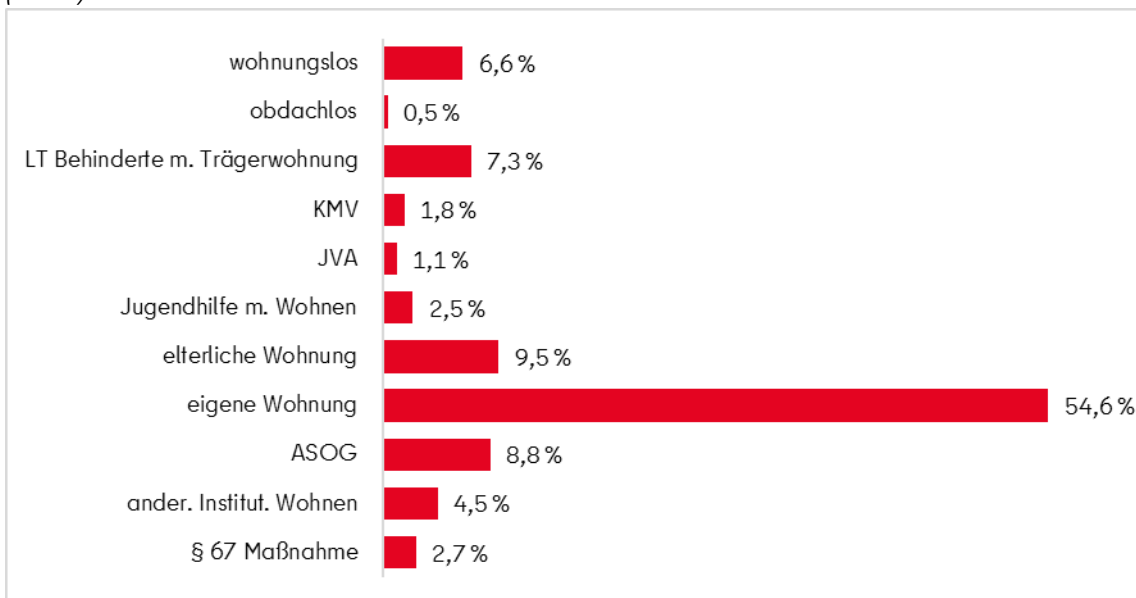
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg: Abgestimmter Datenpool / SenSBW: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 (Datenquelle: AfS Berlin-Brandenburg; SenIAS)

Im PsychKG des Landes Berlin wird definiert, dass die Versorgungsstrukturen für psychisch kranke Menschen in den Berliner Bezirken auf einer einheitlichen Grundlage des Psychiatrieentwicklungsprogramms ausgestaltet werden sollen. Im Bezirk Mitte finden sich Einrichtungen für psychisch kranke Menschen mit niederschwelligem Zugang ins Hilfesystem. Dazu gehören vier Psychosoziale Kontakt- und Beratungsstellen, Zuverdienstangebote für psychisch kranke Menschen und Integrierte Suchtberatungsstellen. Die klinische, psychiatrische Pflichtversorgung wird von der Charité an den Standorten Campus Mitte und dem St. Hedwig Krankenhaus sowie dem Jüdischen Krankenhaus erbracht.

Neben der klinischen und ambulant ärztlichen Versorgung kommt dem Bereich der Teilhabeleistungen für erwachsene Menschen mit einer seelischen Behinderung (siehe SGB IX) im Bezirk eine sehr große Bedeutung zu. 23 Leistungsanbieter erbringen entgeltbasierte Teilhabeleistungen für diesen Personenkreis als Pflichtversorger für den Bezirk Mitte und haben dazu mit dem Land Berlin auf der Grundlage des Berliner Rahmenvertrags (BRV) aktuell 1.282 Plätze vereinbart. Davon erbringen 18 Leistungsanbieter diese Teilhabeleistungen z.T. in Trägerwohnraum.

Teilhabeleistungen müssen beim zuständigen Kostenträger in Berlin-Mitte (i.d.R. Teilhabefachdienst im Amt für Soziales Berlin-Mitte) beantragt werden. Das bezirkliche Steuerungsgremium Psychiatrie und Suchthilfe (SGPS) unter der Leitung der Psychiatriekoordination assoziiert die bezirklichen Leistungsanbieter, den Teilhabefachdienst, den Sozialpsychiatrischen Dienst im Gesundheitsamt sowie die psychiatrischen Kliniken im Bezirk Mitte. In den zurückliegenden fünf Jahren wurden in diesem Gremium jährlich zwischen 386 und 500 Fallkonstellationen mit dem Ziel vorgestellt, Voten für bedarfsgerechte, passgenaue und angemessene Unterstützungsangebote auszusprechen und so den Schulterschluss zwischen leistungsberechtigter Person und Leistungsanbieter sicherzustellen. Initial wird in diesem Gremium auch der Wohnstatus vor Leistungsbeginn erhoben. Dabei fällt auf, dass 45 % der Leistungsberechtigten über keinen gesicherten eigenen Wohnraum verfügen (vgl. Abb. 1). Teilhabeleistungen in Trägerwohnungen kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu.

Abbildung 1: Wohnstatus vor Vermittlung in den Steuerungsgremien Psychiatrie und Suchthilfe Berlin-Mitte 2021 (n=441)



Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK 5, 2021

Die sich in den letzten Jahren – insbesondere im Bezirk Mitte – vollziehenden Entwicklungen am Berliner Mietwohnmarkt erschweren jedoch zunehmend eine angemessene Versorgung mit Trägerwohnraum. So stiegen in den vergangenen Jahren einerseits die Angebotsmieten, andererseits erhöhte sich auch die Nachfrage nach Wohnraum. Besonders der Bezirk Mitte



erlebte in den letzten Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Zwischen 2011 und 2021 stieg die Bevölkerung um 15,8 % an [1]. Mitte zählte damit zu den Bezirken mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs im letzten Jahrzehnt. Gleichzeitig wurden 2021 im Bezirk Mitte berlinweit die höchsten Angebotsmieten mit einem Mittelwert von 14,00 EUR/m<sup>2</sup> aufgerufen. Jede dritte Wohnung wurde sogar für mehr als 16 EUR/m<sup>2</sup> angeboten [3]. In der Konsequenz führt dies nicht nur zu einer zunehmenden Verdrängung der Kernklientel sozialpsychiatrischer Angebote im Bezirk Mitte, auch die Träger sehen sich bei der Akquise von Trägerwohnraum zusehends mit Schwierigkeiten konfrontiert. Wie unter diesen Umständen eine bezirkliche psychiatrische Pflichtversorgung und gemeindenaher ambulante Psychiatrie im Bezirk Mitte umgesetzt werden kann, ist daher die zentrale Frage.

Anknüpfend an eine 2018 von der Psychosozialen Arbeitsgemeinschaft (PSAG) Berlin Mitte in Kooperation mit der Psychiatriekoordination der OE Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination des öffentlichen Gesundheitsdienstes (QPK) vorgelegte Erhebung zu Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung des Bezirks Mitte [4] wurde das Thema 2022 erneut aufgegriffen. In Ergänzung zur Umfrage 2018 wurden nunmehr auch die sozialräumliche Verortung, die Anzahl sowie weitere Kennzahlen zur Miethöhe und zum Status der Mietverhältnisse aller Trägerwohnungen im Rahmen der psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte von Berlin erfasst. Auch Herausforderungen und Strategien der Träger bei der Akquise neuer Trägerwohnungen wurden erhoben.

## 2. Methodik

Im Rahmen einer Unterarbeitsgruppe „Wohnen“ der PSAG-Fachgruppe „Erwachsene mit psychischen Beeinträchtigungen“ wurde in Zusammenarbeit mit der Psychiatriekoordination und Gesundheitsberichterstattung der OE QPK des Bezirksamts Mitte von Berlin eine Onlinebefragung konzipiert und mithilfe des Programms SoSci Survey durchgeführt. Zwischen Februar und April 2022 wurde dazu ein Fragebogen erarbeitet und abgestimmt, der sich folgenden Themenfeldern widmet:

- (1) Trägerinformationen
- (2) Klient\*inneninformationen
- (3) Trägerwohnraumangebote für Einzelpersonen
- (4) Trägerwohnraumangebote für gemeinschaftliches Wohnen
- (5) Aufwand, Erfahrungen und Strategien bei der Versorgung mit Trägerwohnraum im Bezirk Berlin-Mitte

Im April 2022 wurde der Fragebogen in insgesamt vier Pretest-Interviews auf Verständlichkeit, Vollständigkeit und Umfang überprüft. Hierbei wurden einzelne Fragen geringfügig angepasst und einige Fragen ergänzend aufgenommen. Zwischen 31.05.2022 und 22.07.2022 wurde die Haupterhebung durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden vom bezirklichen Psychiatriekoordinator alle 18 Leistungsanbieter im Rahmen der Pflichtversorgung Psychiatrie mit Trägerwohnraumangeboten in Berlin-Mitte angeschrieben und zur Teilnahme an der Onlinebefragung eingeladen. Alle angeschriebenen Träger beteiligten sich an der Befragung, so dass eine Vollerhebung mit einer Rücklaufquote von 100 % gelang.

## 3. Ergebnisse

### 3.1 Trägerinformationen

Die Träger halten 425 mit Trägerwohnraum hinterlegte Plätze im Bezirk Mitte vor. Die Spanne reicht dabei von Trägern mit zwei bis hin zu Trägern mit 53 mit Trägerwohnraum hinterlegten Plätzen. 35 Plätze wurden zum Zeitpunkt der Befragung nicht in Anspruch genommen. Insgesamt waren somit 390 Plätze belegt. Die Auslastungsquote der Trägerwohnraumangebote betrug 92 %. Stellt man die 425 mit Trägerwohnraum hinterlegten Plätze in Bezug zur Gesamtanzahl von 1.282 Plätzen bei 23 Leistungsanbietern der psychiatrischen Pflichtversorgung im Rahmen der entgeltfinanzierten Eingliederungshilfe, sind 33 % der Plätze mit Wohnraum hinterlegt. Dabei beschäftigen die befragten Träger 343 Mitarbeitende. Auch hier gibt es eine große Spanne von Trägern mit drei Mitarbeitenden bis hin zu Trägern mit 68 Mitarbeitenden.

*Tabelle 2: Mitarbeitende und mit Trägerwohnraum hinterlegte Plätze der Träger in Berlin-Mitte*

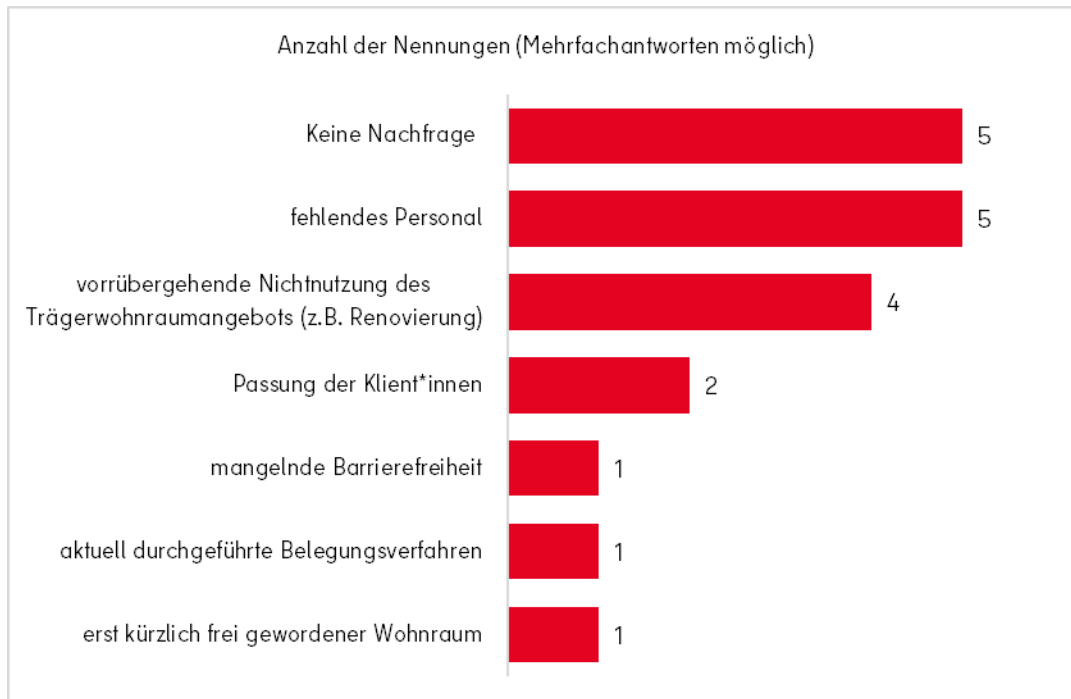
Träger	Mitarbeitende	verfügbare Plätze	davon nicht belegt	davon belegt
T1	4	18	5	13
T2	18	4	2	2
T3	13	25	/	25
T4	6	22	3	19
T5	13	17	3	14
T6	33	56	3	53
T7	10	30	/	30
T8	5	7	1	6
T9	17	23	6	17
T10	68	38	1	37
T11	3	9	/	9
T12	14	46	5	41
T13	27	25	2	23
T14	6	16	3	13
T15	11	3	/	3
T16	7	7	/	7
T17	28	25	/	25
T18	60	54	1	53
<b>Insgesamt</b>	<b>343</b>	<b>425</b>	<b>35</b>	<b>390</b>

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Gründe für nicht belegte Plätze

Als Gründe für nicht belegte Plätze wurden von den Trägern fehlende Nachfrage, fehlendes Personal sowie die vorübergehende Nichtnutzung der Trägerwohnraumangebote (z.B. aufgrund von Renovierung) genannt (vgl. Abb. 2). Auch Schwierigkeiten bei der Passung der Klient\*innen, mangelnde Barrierefreiheit, zum Zeitpunkt der Befragung durchgeführte Belegungsverfahren sowie erst kürzlich frei gewordener Trägerwohnraum wurden als Gründe für aktuell nicht belegte Plätze angeführt.

Abbildung 2: Gründe für nicht belegte Plätze



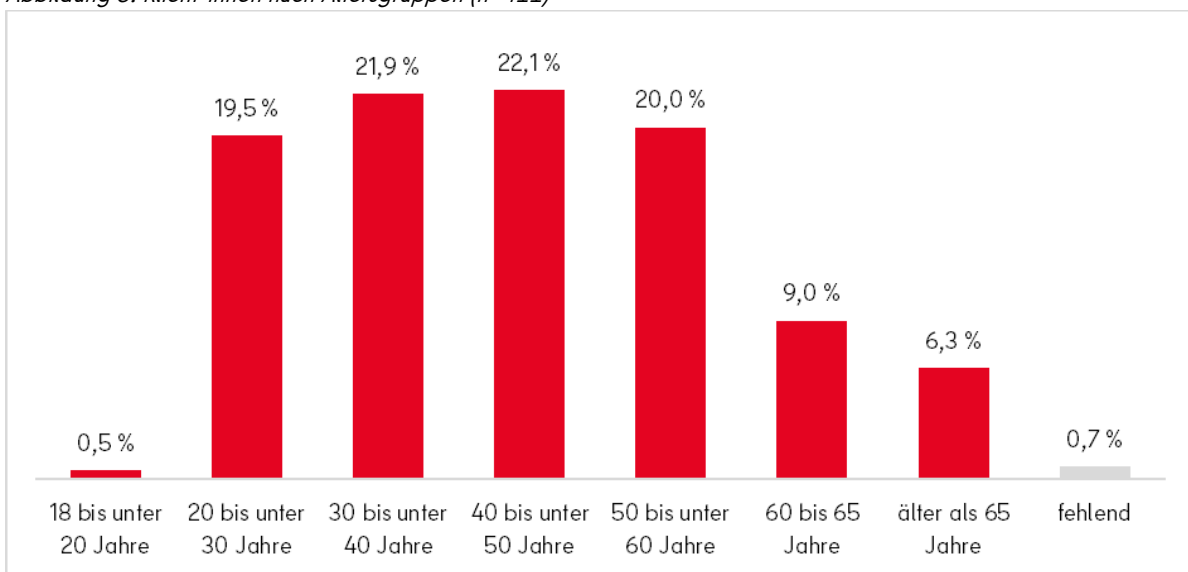
Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## 3.2 Klient\*inneninformationen

### Soziodemografische Merkmale der Klient\*innen

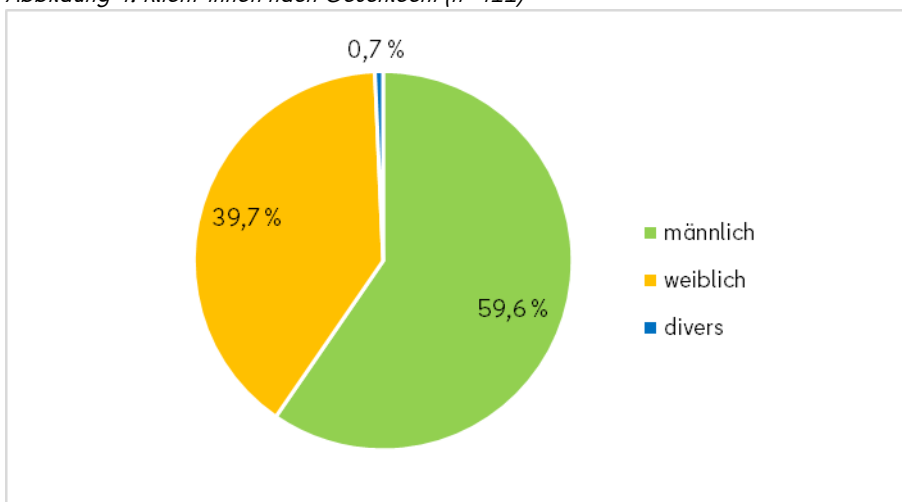
Die Mehrheit der aktuell betreuten Klient\*innen ist im mittleren Alter (30-60 Jahre). Ein Fünftel ist unter 30 Jahre alt. Ältere Klient\*innen (über 60 Jahre) machen die geringste Gruppe aus (vgl. Abb. 3). Unter den Klient\*innen sind mit knapp 60 % mehr Männer als Frauen zu finden. Knapp 1 % sind divers (vgl. Abb. 4). Die in Mitte betreuten Klient\*innen sind überwiegend auf Transferleistungen (Leistungen der Sozialhilfe nach SGB XII und Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II) angewiesen (92,5 %). Knapp ein Drittel (29,2 %) hat einen Migrationshintergrund.

Abbildung 3: Klient\*innen nach Altersgruppen (n=411)<sup>1</sup>



Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

Abbildung 4: Klient\*innen nach Geschlecht (n=411)



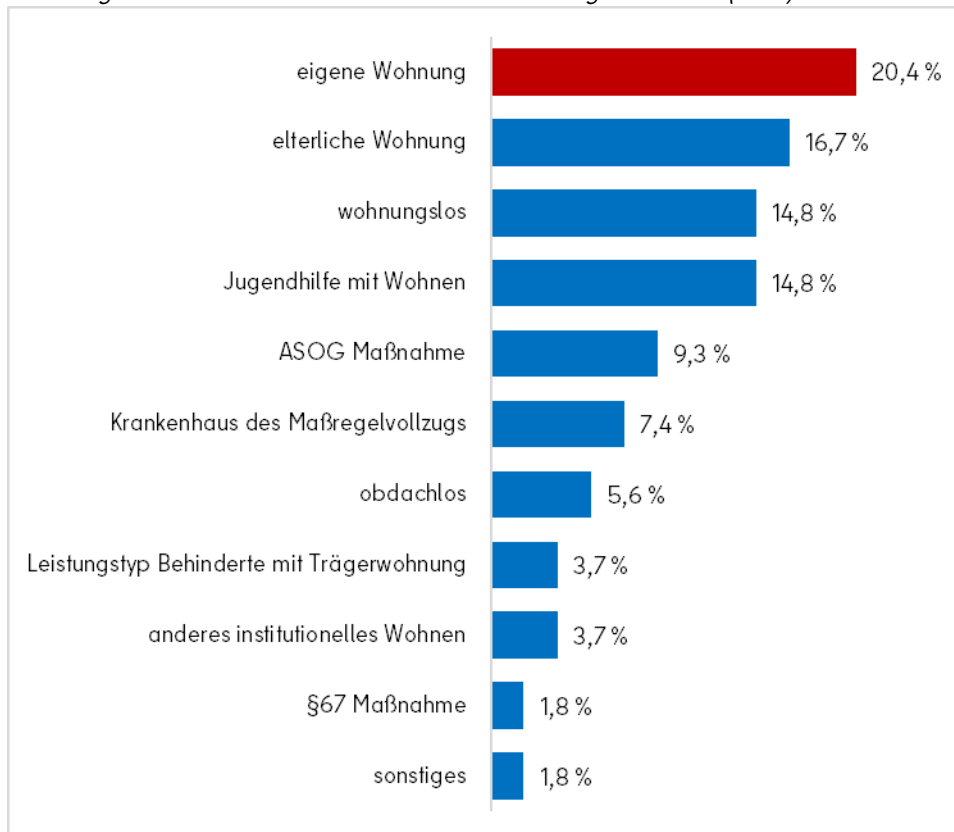
Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

<sup>1</sup> Die Anzahl der Klient\*innen, für die von den Trägern soziodemografischen Angaben gemacht wurden, unterscheidet sich von den Angaben der Träger zur Anzahl belegter Plätze.

## Aufnahme neuer Klient\*innen in Trägerwohnraum

Im Jahr 2021 wurden von den befragten Leistungsanbietern insgesamt 54 neue Klient\*innen in Trägerwohnraumangebote in Berlin-Mitte aufgenommen. Davon kam etwa ein Fünftel aus einer eigenen Wohnung (vgl. Abb. 5). Besonders stark nachgefragt wurden darüber hinaus Betreuungsangebote mit Trägerwohnraum von Klient\*innen, die noch bei den Eltern leben oder wohnungslos sind sowie aus den Bereichen Jugendhilfe, Wohnungslosenhilfe und dem Krankenhaus des Maßregelvollzugs. Besondere Aufmerksamkeit erfordern die Neuaufnahmen aus einer eigenen Wohnung, denn bei der Vermittlung von Teilhabeleistungen hat die Sicherung der eigenen Wohnung oberste Priorität. Nur wenn dies nicht umsetzbar ist, wird auf Trägerwohnraumangebote verwiesen. Dass 20,4 % der Klient\*innen ihren eigenen Wohnraum zugunsten von Trägerwohnraum aufgegeben haben, bringt die Gefahr mit sich, dass nach Beendigung der Eingliederungshilfemaßnahme die Rückkehr in eigenen Wohnraum im Bezirk Mitte deutlich erschwert sein kann.

Abbildung 5: Wohnstatus Klient\*innen vor Aufnahme in Trägerwohnraum (n=54)



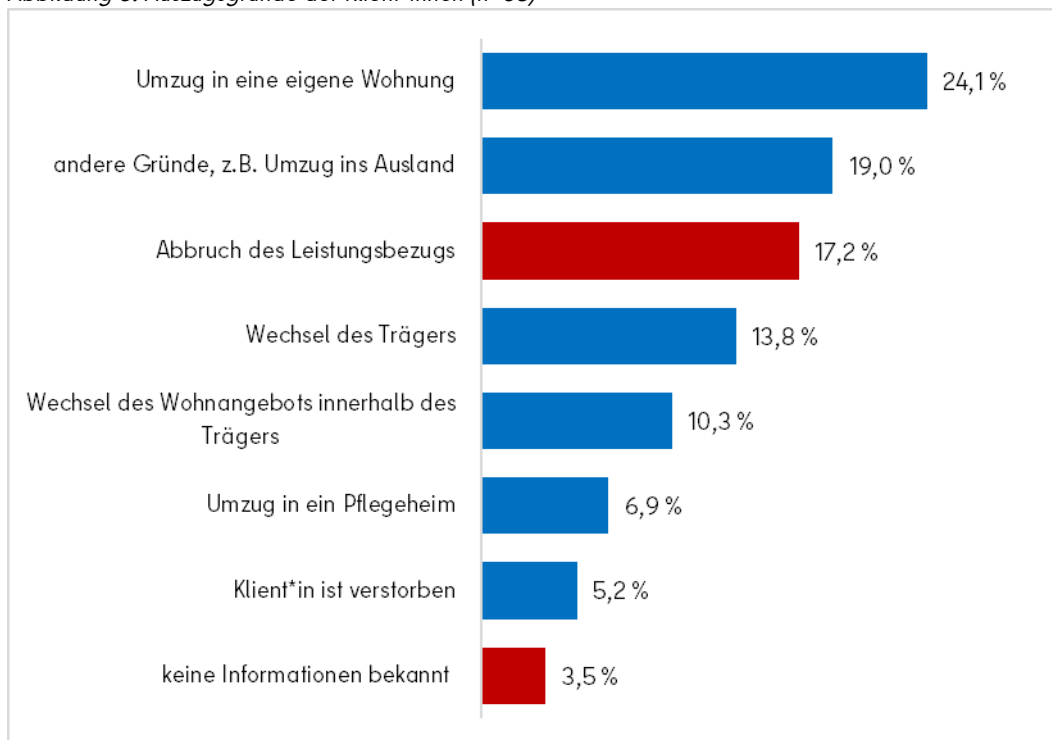
Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

Im Vergleich zum Wohnstatus aller im SGPS 2021 vermittelten Klienten (vgl. Abb. 1) zeigt sich hier somit eine andere Verteilung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im SGPS nicht nur in Trägerwohnraumangebote, sondern in das gesamte Spektrum der Leistungsangebote vermittelt wird.

## Auszug von Klient\*innen

58 Personen haben im Jahr 2021 Trägerwohnraumangebote im Bezirk Mitte verlassen. Knapp ein Viertel ist dabei in eine eigene Wohnung gezogen, 19 % hatten andere, nicht näher definierte Gründe. 14 % der Klient\*innen haben den Träger gewechselt, 10 % haben ein anderes Wohnangebot innerhalb desselben Trägers in Anspruch genommen. Weitere 7 % sind in ein Pflegeheim gezogen, 5 % sind verstorben (vgl. Abb. 6). Besondere Aufmerksamkeit kommt den 21 % der Klient\*innen zu, die entweder den Leistungsbezug abgebrochen haben oder bei denen keine Informationen über die Gründe des Verlassens des Trägerwohnraumangebots vorliegen. Diese Klient\*innen befinden sich u.U. in einer besonders prekären Situation, da sie ohne professionelle Unterstützung einer höheren Gefahr ausgesetzt sind, aufgrund ihrer psychosozialen Schwierigkeiten von gesellschaftlicher Teilhabe ausgeschlossen zu werden.

Abbildung 6: Auszugsgründe der Klient\*innen (n=58)



Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Umzugsziele der Klient\*innen

37 Klient\*innen haben 2021 ein trägergestütztes Wohnraumangebot in Berlin-Mitte ohne den Wechsel in ein anderes Wohnangebot verlassen. Neun Klient\*innen (24,3 %) wurden im Anschluss an ihren Auszug aus dem trägergestützten Wohnen vom Träger mit weiteren Leistungen unterstützt.

Die meisten Klient\*innen, die im Jahr 2021 ein trägergestütztes Wohnraumangebot verlassen haben, sind im Bezirk Mitte verblieben oder in andere Bezirke gezogen (vgl. Abb. 7). Knapp 19 % wohnen nun außerhalb Berlins. Auffällig ist, dass mehr als ein Drittel der Klient\*innen, entweder ohne gesicherte Wohnperspektive oder aber mit unbekanntem Wohnstatus verzogen sind. Diese Personen sind einem erhöhten Risiko ausgesetzt, von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen zu sein.

Abbildung 7: Umzugsziele der Klient\*innen



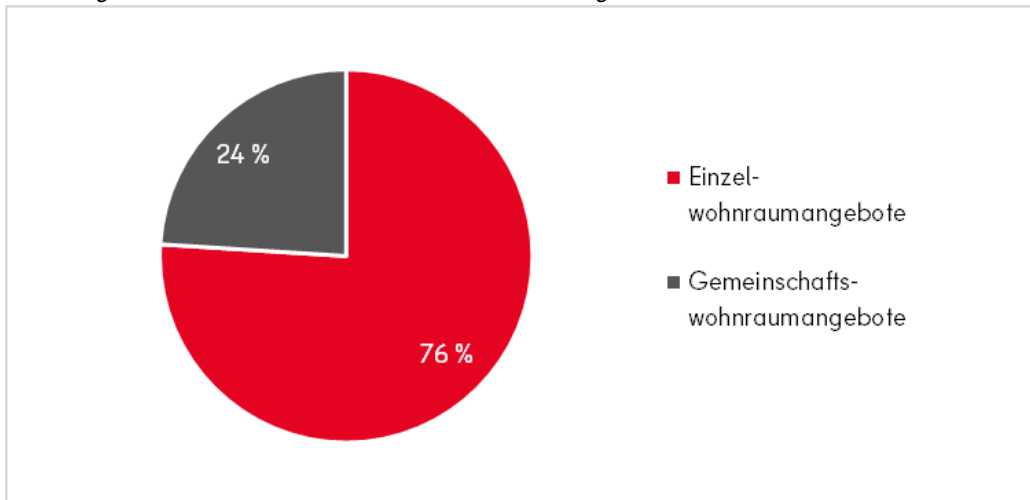


### 3.3 Trägerwohnraumangebot in Berlin-Mitte

#### Angebot an Trägerwohnraum

Die befragten 18 Träger stellen im Bezirk Mitte 217 Wohnungen zur Vermietung an Einzelpersonen und 69 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen zur Verfügung. Insgesamt stehen im Bezirk Mitte somit 286 Trägerwohnraumangebote zur Verfügung. Davon entfallen 76 % auf Einzelwohnraumangebote und 24 % auf Gemeinschaftswohnraumangebote. Im Vergleich zur Abfrage 2018 zeigt sich ein leichter Anstieg von neun Trägerwohnungen [4].

Abbildung 8: Anteil Einzel- und Gemeinschaftswohnraumangebote



Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

Bei den 69 Wohnraumangeboten für gemeinschaftliches Wohnen handelt es sich überwiegend um therapeutisch betreute Wohngemeinschaften (TWG oder Verbund TWG). Acht Wohnraumangebote sind therapeutisch betreute Heime (TBH) oder Übergangwohnheime (ÜWH). Vier Wohnraumangebote fallen unter die Kategorie Sonstiges (z.B. Mehrfachbelegung/Verbund BEW). Insgesamt wurden zum Zeitpunkt der Befragung 234 Personen in Gemeinschaftswohnraumangeboten betreut. Jedes dieser Wohnraumangebote wird somit durchschnittlich von 3,4 Personen bewohnt.

Tabelle 3: Art des Gemeinschaftswohnraums

Art	Anzahl (n=69)	Anteil (%)
Therapeutisch betreute Wohngemeinschaften (TWG)	57	82,6
Besondere Wohnformen, z.B. therapeutisch betreutes Heim (TBH) oder Übergangwohnheim (ÜWH)	8	11,6
Sonstiges (z.B. Mehrfachbelegung/Verbund BEW)	4	5,8

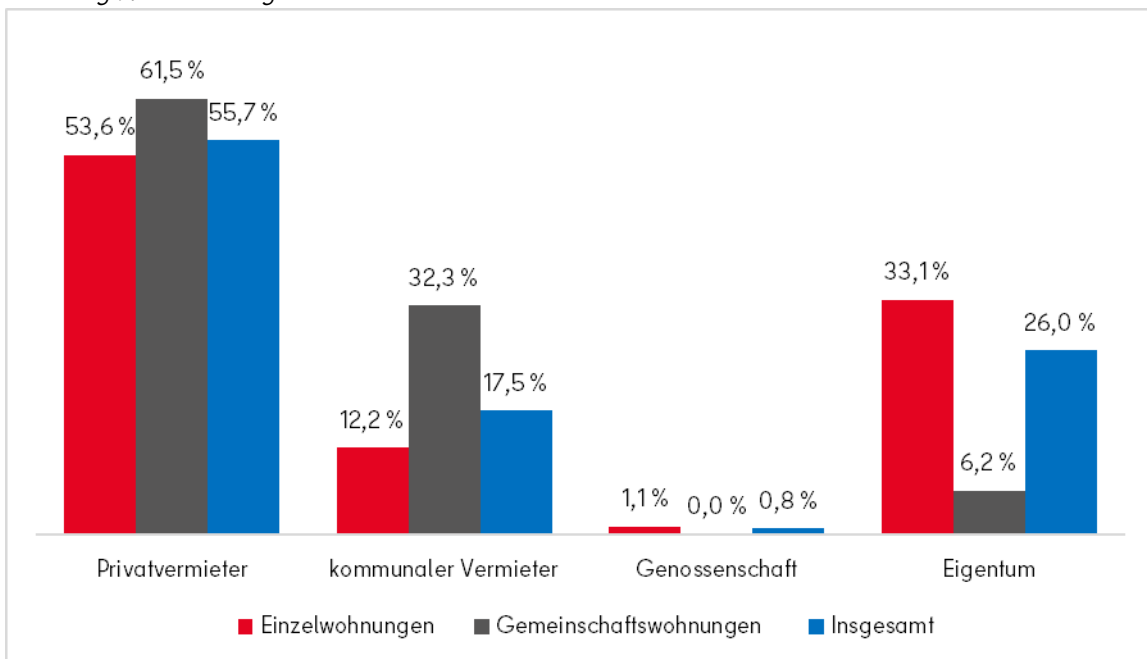
Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Miet-/Eigentumsverhältnisse

Die Träger haben die Ihnen zur Verfügung stehenden Wohnungen größtenteils angemietet (74 %). Im Vergleich zur Abfrage 2018 zeigt sich jedoch ein Rückgang des Anteils angemieteter Trägerwohnungen um 11 % [4]. Die meisten Mietverhältnisse bestehen mit Privatvermieter\*innen. Danach folgen mit deutlichem Abstand Mietverhältnisse bei kommunalen Vermieter\*innen. Nur wenige Trägerwohnungen werden von Genossenschaften angemietet. Gestaltungsspielräume für kontingentierte Zugänge in den Mietwohnmarkt ergeben sich nach jetziger Rechtslage nur bei kommunalen Wohnungsanbietern. Diese stellen im Bezirk Mitte aktuell 17,5 % des Trägerwohnraums, wobei dies bei Gemeinschaftswohnungen deutlich häufiger als bei Einzelwohnungen zutrifft.

26 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Träger. Hier zeigt sich eine gegenläufige Verteilung, denn Einzelwohnungen befinden sich mit 33 % häufiger im Eigentum der Träger als Gemeinschaftswohnungen (6 %). Im Vergleich zur Abfrage 2018 zeigt sich insgesamt ein Anstieg der Eigentumsverhältnisse um 11 % [4]. Der Rückgang der Mietverhältnisse zugunsten von Eigentumsverhältnissen könnte auf die Mietwohnmarktentwicklungen zurückzuführen sein, die es den Trägern zunehmend erschweren, passenden Wohnraum zu akquirieren.

Abbildung 9: Miet- und Eigentumsverhältnisse



Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Größe der Trägerwohnungen

Die Mehrheit der Einzelwohnungen ist zwischen 31 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup> groß. Etwa ein Fünftel der Einzelwohnungen hat eine Größe von maximal 30 m<sup>2</sup>. Etwas mehr als jede Zehnte Einzelwohnungen ist zwischen 41 und 50 m<sup>2</sup> groß. Nur wenige Wohnungen zur Vermietung an Einzelpersonen sind größer als 50 m<sup>2</sup>. Die angebotenen Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen verfügen über eine unterschiedliche Größe und reichen von Angeboten mit bis zu 70 m<sup>2</sup> bis hin zu Angeboten mit mehr als 150 m<sup>2</sup>.

Tabelle 4: Größe der Trägerwohnungen

Wohnungstyp	Größe	Anzahl	Anteil (%)
<b>Einzelwohnen</b> (n=217)	bis 30 m <sup>2</sup>	48	22,1
	31-40 m <sup>2</sup>	133	61,3
	41-50 m <sup>2</sup>	27	12,4
	51-60 m <sup>2</sup>	5	2,3
	mehr als 60 m <sup>2</sup>	1	0,5
	fehlend	3	1,4
<b>Gemeinschaftswohnen</b> (n=69)	bis 70 m <sup>2</sup>	12	17,4
	71-90 m <sup>2</sup>	19	27,5
	91-110 m <sup>2</sup>	10	14,5
	111-130 m <sup>2</sup>	11	15,9
	131-150m <sup>2</sup>	2	2,9
	mehr als 150 m <sup>2</sup>	12	17,4
	fehlend	3	4,4

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Miete der Trägerwohnungen

Die Miete für Einzelwohnungen bewegt sich überwiegend zwischen 200 € und 500 € und bleibt damit im Rahmen der AV Wohnen. Knapp 14 % der Einzelwohnungen haben eine Miethöhe von mehr als 500 €.

Etwa zwei Drittel der Trägerwohnraumangebote für gemeinschaftliches Wohnen weisen eine Miethöhe zwischen 500 € und 1.000 € auf. Bei 16 % bewegt sich die Miete zwischen 1.000 € und 1.500 €. Bei 10 % liegt die Miethöhe unter 500 €. Nur wenige Wohnangebote haben eine Miete von mehr als 1.500 €. Aus den vorliegenden Daten lassen sich keine genauen Rückschlüsse auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis ziehen.

Tabelle 5: Miethöhe der Trägerwohnungen

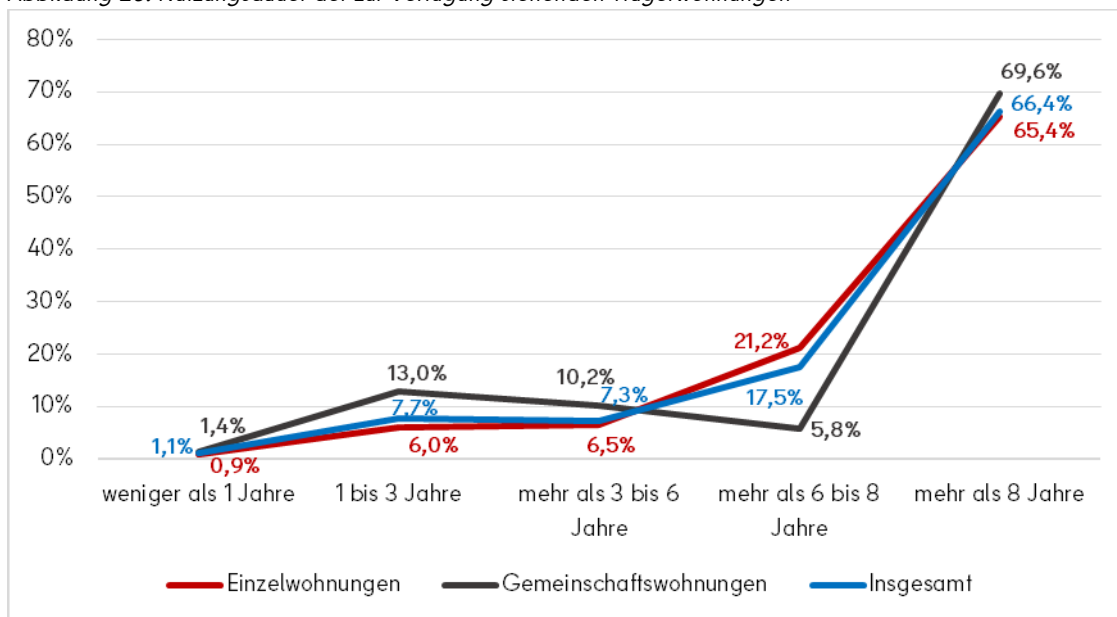
Wohnungstyp	Miethöhe	Anzahl	Anteil (%)
Einzelwohnen (n=217)	bis 200 €	3	1,4
	201-300 €	48	22,1
	301-400 €	57	26,3
	401-500 €	76	35,0
	mehr als 500 €	30	13,8
	fehlend	3	1,4
Gemeinschaftswohnen (n=69)	bis 500 €	7	10,1
	501-1.000 €	42	60,9
	1.001-1.500 €	11	15,9
	mehr als 1.500 €	4	5,8
	fehlend	5	7,2

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

### Nutzungsdauer der Trägerwohnungen und aktuelle Entwicklung 2021

Die Wohnungen werden von den Trägern überwiegend seit längerer Zeit genutzt. Knapp zwei Drittel der Einzelwohnungen werden seit mehr als 8 Jahren, ein Fünftel seit 6 bis 8 Jahren genutzt. Bei den Gemeinschaftswohnungen zeigt sich eine ähnliche Tendenz (vgl. Abb. 10). Daraus lässt sich ablesen, dass der Zugang zum Wohnmarkt zur Schaffung von Trägerwohnraum zuletzt vor mehr als 6 Jahren gegeben war. Danach nimmt die Neuvermietung von Trägerwohnraum rapide ab und bewegt sich lediglich im einstelligen Prozentbereich.

Abbildung 10: Nutzungsdauer der zur Verfügung stehenden Trägerwohnungen



Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

Im Jahr 2021 wurden von allen befragten Trägern vier Trägerwohnungen neu akquiriert. Fünf Trägerwohnungen wurden 2021 hingegen gekündigt. Somit ergibt sich für das Jahr 2021 sogar ein negativer Trend.

Tabelle 6: Entwicklung der Trägerwohnraumangebote im Jahr 2021

Entwicklung 2021	Einzelwohnungen	Gemeinschaftswohnungen	Insgesamt
neu angemietet	3	1	4
gekündigt	4	1	5
<b>Differenz</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

### Durchschnittliche Verweildauer der Klient\*innen in Trägerwohnraum

Bei den vorliegenden Zahlen fällt auf, dass die durchschnittliche Verweildauer von Klient\*innen in Trägerwohnraumangeboten stark variiert. Bei den Einzelwohnraumangeboten liegt die Wohndauer zwischen **durchschnittlich** 1,5 Jahren und 13 Jahren. In den Gemeinschaftswohnraumangeboten leben die Klient\*innen **durchschnittlich** zwischen 2 und 10 Jahren.

Einzelwohnraumangebote, die ursprünglich als temporäre Überbrückung konzipiert wurden, haben sich bei einigen Trägern offensichtlich als dauerhafte Leistungskontexte etabliert. Im Umkehrschluss könnte deshalb der Zugang neuer Klient\*innen in Trägerwohnraum erschwert, wenn nicht sogar langfristig verhindert werden.

Tabelle 7: Durchschnittliche Wohndauer der Klient\*innen in Einzel- und Gemeinschaftsträgerwohnraumangeboten

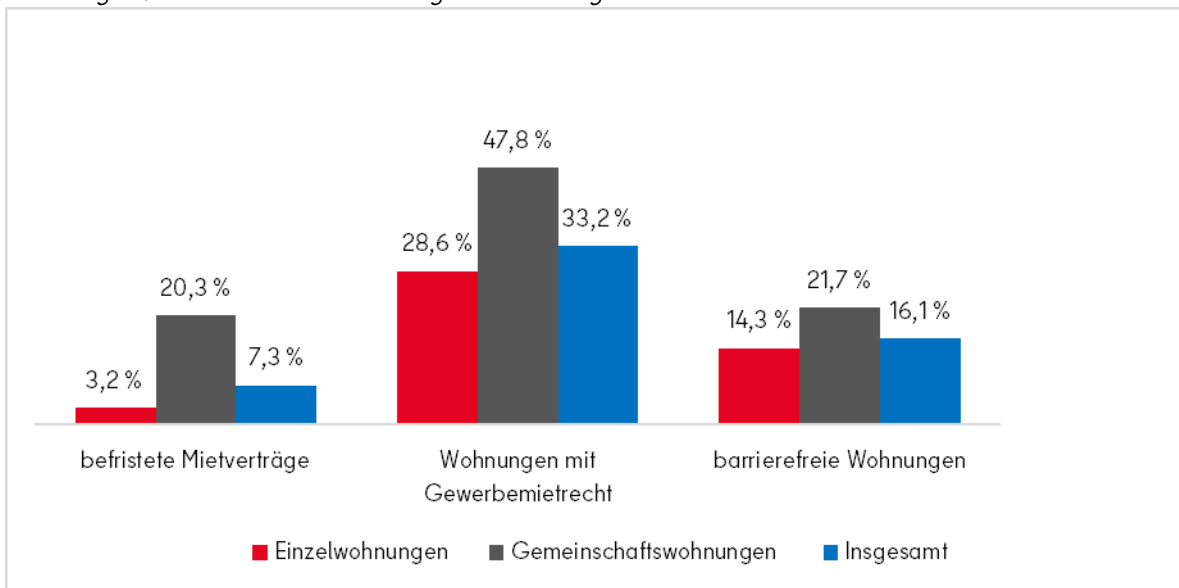
Träger	Einzelwohnraum	Gemeinschaftswohnraum
T1	6 Jahre	4 Jahre
T2	/	3 Jahre
T3	4 Jahre	5,4 Jahre
T4	5 Jahre	/
T5	1,5 Jahre	7 Jahre
T6	5 Jahre	10 Jahre
T7	3 Jahre	/
T8	2 Jahre	3 Jahre
T9	4,2 Jahre	3,6 Jahre
T10	13 Jahre	10 Jahre
T11	5 Jahre	/
T12	3 Jahre	3 Jahre
T13	7 Jahre	6 Jahre
T14	3 Jahre	2 Jahre
T15	/	/
T16	6 Jahre	/
T17	/	6 Jahre
T18	6,5 Jahre	7,7 Jahre
<b>Durchschnittswert aller Träger</b>	<b>4,9 Jahre</b>	<b>5,4 Jahre</b>

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Weitere Kennzahlen zu den Trägerwohnraumangeboten

Mietverhältnisse, die Gewerbemietrecht unterliegen bzw. nur befristet angemietet werden können, bergen ein erhebliches Risiko für die Planbarkeit von Kapazitäten und die langfristige Sicherstellung von Trägerwohnraum. Besondere Aufmerksamkeit sollte deshalb dem Aspekt zukommen, dass 40 % des Trägerwohnraums in Berlin-Mitte in diese Kategorie fällt (vgl. Abb. 11). Dies trifft insbesondere auf Gemeinschaftswohnraum zu, der zu mehr als zwei Dritteln diesen erheblichen Risiken ausgesetzt ist. Doch auch bei den Einzelträgerwohnraumangeboten sind knapp ein Drittel entweder mit befristetem oder Gewerbemietvertrag ausgestattet. Unter Teilhabeaspekten darf nicht unerwähnt bleiben, dass nur 16 % des Trägerwohnraums barrierefrei ist.

Abbildung 11: Weitere Kennzahlen der Trägerwohnraumangebote



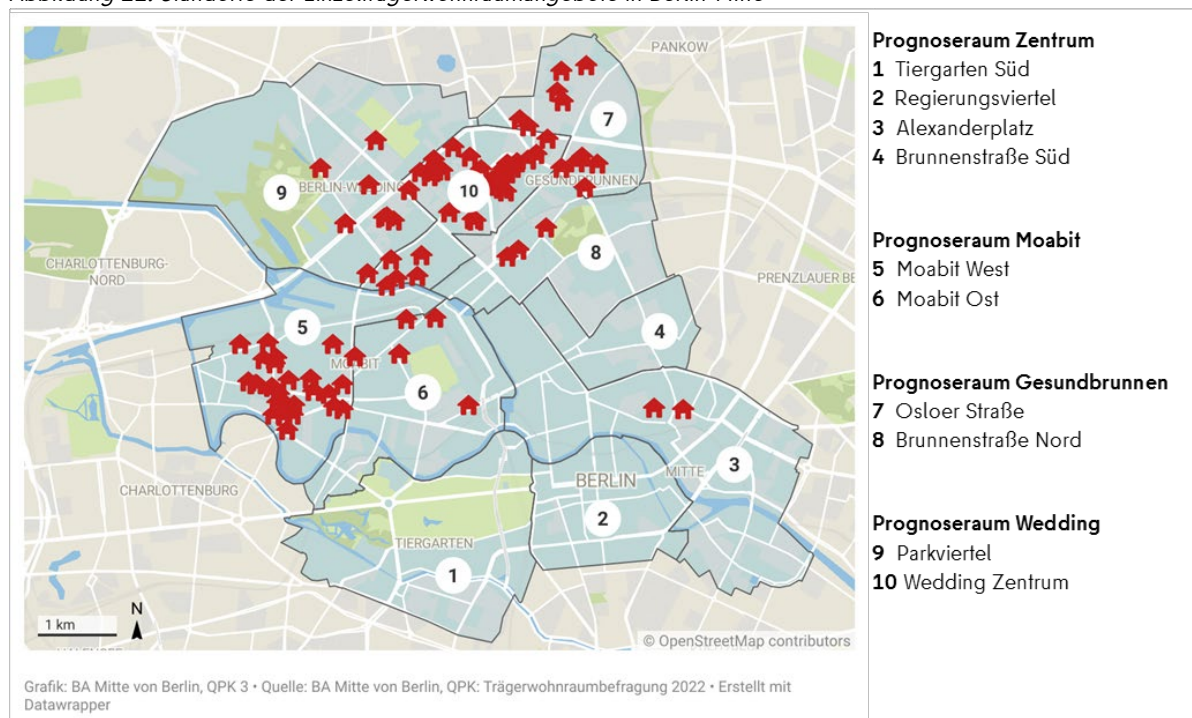
Grafik: BA Mitte von Berlin, QPK, Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## 3.4 Standorte der Trägerwohnraumangebote

### Einzelwohnraumangebote

Die 217 Einzelwohnraumangebote sind überwiegend in den Prognoseräumen Wedding und Moabit verortet (vgl. Abb. 12). Im Prognoseraum Wedding befinden sich die meisten Einzelwohnraumangebote in der Bezirksregion Wedding Zentrum. Vereinzelt stehen auch in der Bezirksregion Parkviertel Einzelwohnraumangebote zur Verfügung. Im Prognoseraum Moabit sind die Einzelwohnraumangebote vor allem in der Bezirksregion Moabit West – vereinzelt auch in der Bezirksregion Moabit Ost zu finden. Auch im Prognoseraum Gesundbrunnen sind einige Einzelwohnraumangebote etabliert. Diese sind hier vor allem in der Bezirksregion Osloer Straße lokalisiert. Im Prognoseraum Zentrum finden sich nur wenige Einzelwohnraumangebote.

Abbildung 12: Standorte der Einzelträgerwohnraumangebote in Berlin-Mitte



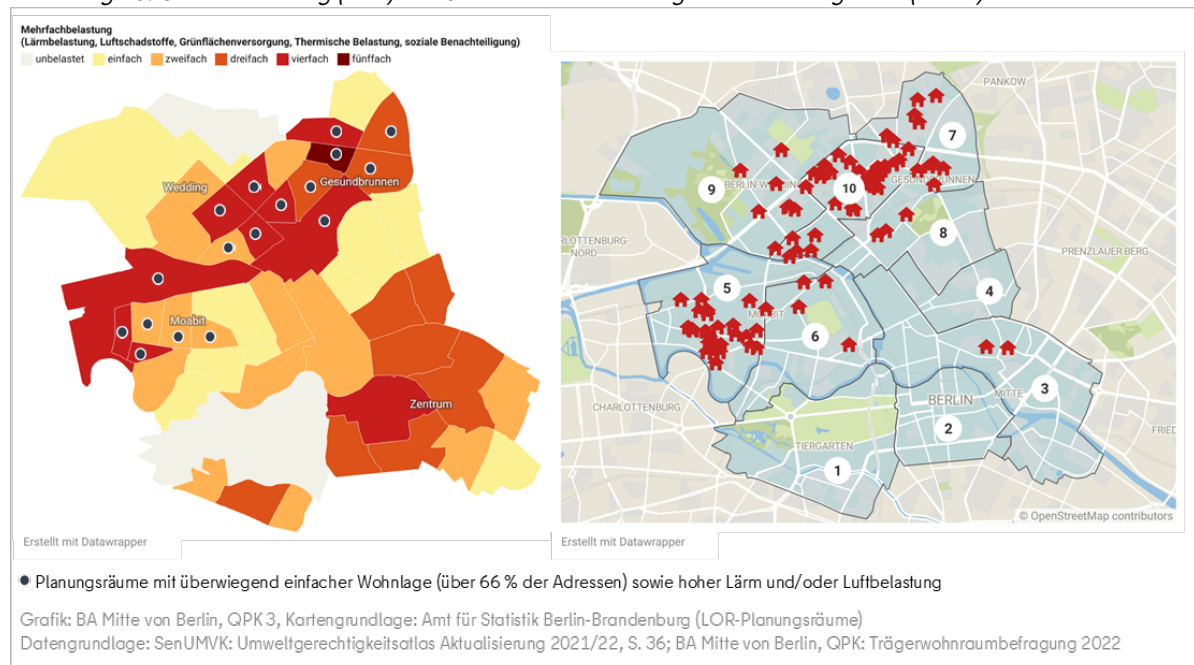
Insgesamt lässt sich deutlich erkennen, dass die Einzelwohnraumangebote überwiegend in sozial benachteiligten Prognoseräumen angesiedelt sind. So zählen die Bezirksregionen Wedding Zentrum und Osloer Straße zu den Bezirksregionen mit hohen Anteilen an Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden (vgl. Tabelle 1). Auch in den Bezirksregionen Moabit West und Parkviertel fällt die soziale Benachteiligung höher aus als im Prognoseraum Zentrum, in dem nur wenige Einzelwohnraumangebote zu finden sind.

Gleiches trifft auf die Belastung mit Umweltindikatoren zu. Wie Abbildung 13 zeigt, konzentrieren sich die Einzelträgerwohnraumangebote überwiegend auf Regionen des Bezirks, in denen die Bevölkerung sehr hohen Umweltbelastungen ausgesetzt ist. Die hier lebenden Menschen sind im Hinblick auf Lärm-, Luft- und Hitzebelastung sowie die Versorgung mit Grünflächen deutlich häufiger benachteiligt [5]. Zudem befinden sich die Trägerwohnungen in Regionen mit

überwiegend einfacher Wohnlage, die sich durch eine stark verdichtete Bebauung, geringe Begrünung und Nähe zu Industrie und Gewerbe kennzeichnen [5,6]. In der Folge fallen die Angebotsmieten in diesen Regionen des Bezirks geringer aus als in Regionen mit geringerer Umwelt- und Sozialbelastung [3].

Die Konzentration der Trägerwohnraumangebote in benachteiligten Regionen lässt sich somit durch das dortige geringere Mietniveau erklären. Als wesentlicher Nachteil dieses Marktzugangs zeigt sich, dass Menschen mit behinderungsbedingten Teilhabebeeinträchtigungen in Regionen leben, die erheblichen Umwelt- und Sozialbelastungen unterliegen. Dadurch kann soziale Ausgrenzung und fehlende Partizipation langfristig determiniert werden. Gerade Menschen mit psychischen Erkrankungen, die Teilhabeleistungen in Anspruch nehmen und ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen bestreiten, haben so kaum eine Alternative in ein Umfeld zu ziehen, das geringeren Belastungsfaktoren unterliegt.

Abbildung 13: Umweltbelastung (links) und Standorte der Einzelträgerwohnraumangebote (rechts) in Berlin-Mitte

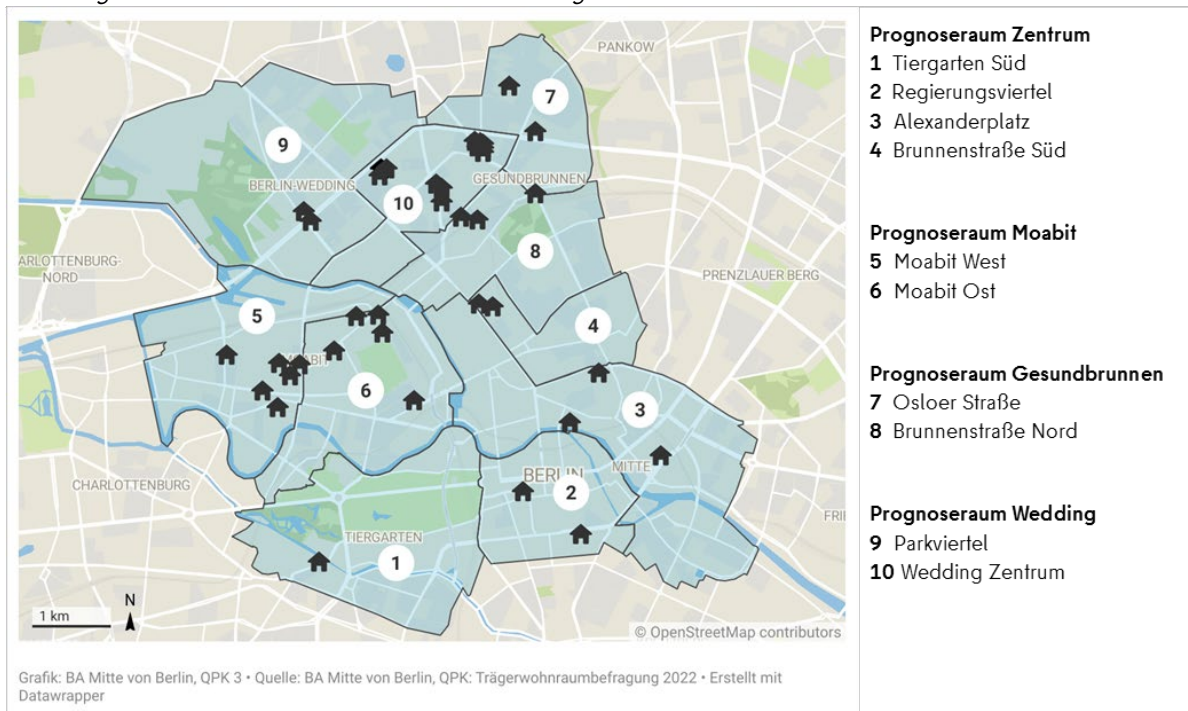




## Gemeinschaftswohnraumangebote

Die 69 Trägerwohnangebote für gemeinschaftliches Wohnen konzentrieren sich – anders als die Einzelwohnungen – nicht auf einen einzelnen Bereich im Bezirk Mitte, sondern finden sich in allen Prognoseräumen wieder (vgl. Abb. 13). Zwar sind auch hier die meisten Wohnungen in den Prognoseräumen Wedding und Moabit (besonders in den Bezirksregionen Wedding Zentrum, Moabit West und Moabit Ost) lokalisiert, jedoch sind auch in den Prognoseräumen Zentrum und Gesundbrunnen Angebote für gemeinschaftliches Wohnen zu finden. Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass die Refinanzierung der Gesamtmiete einer Gemeinschaftswohnung auf einem anderen Modell basiert als bei Einzelwohnungen, bei denen die Gesamtmiete vollständig auf die Klient\*innen umgelegt wird. Damit gelingt es den Trägern, bei ausreichender Belegung auch in hochpreisigen Lagen Gemeinschaftswohnraum zu akquirieren.

Abbildung 14: Standorte der Gemeinschaftswohnraumangebote in Berlin-Mitte



## 3.5 Erfahrungen, Aufwand und Strategien der Träger bei der Versorgung mit Trägerwohnraum

### Zeitinvestition der Träger im Kontext Wohnen

Für die Akquise, Verwaltung und Pflege von Trägerwohnraum investiert die Mehrheit der Träger mehr als 6 Stunden pro Woche. Dabei werden die Instandhaltung sowie Verwaltung von Wohnraum als zeitintensivste Tätigkeiten benannt. Die Akquise von Wohnraum wurde hingegen von keinem der befragten Träger als besonders zeitintensiv beschrieben. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und geringer Erfolgchancen kaum direkte Bemühungen zur Akquise neuer Wohnungen angestellt werden. Wie die nachfolgenden Aussagen verdeutlichen, scheint die Akquise neuer Wohnungen für die Träger vielmehr durch Glück, gute Kontakte und ein großes Netzwerk möglich zu sein. Teilweise wird sie auch an externe Makler abgegeben.

*Tabelle 8: Zeitlicher Aufwand der Träger für die Akquise, Verwaltung und Pflege von Trägerwohnraum*

Zeitaufwand	Anzahl (n=18)	Anteil
weniger als 1 Stunde/Woche	1	6 %
1 bis 2 Stunden/Woche	2	11 %
3-4 Stunden/Woche	2	11 %
5-6 Stunden/Woche	4	22 %
mehr als 6 Stunden/Woche	9	50 %

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

*Tabelle 9: Zeitintensivste Tätigkeit*

Tätigkeit	Anzahl (n=18)	Anteil
Akquise von Wohnraum	0	0 %
Verwaltung von Wohnraum	7	39 %
Unterhaltung von Wohnraum	2	11 %
Instandhaltung von Wohnraum	8	44 %
Verwaltung, Unterhaltung und Instandhaltung gleichermaßen	1	6 %

Datenquelle: BA Mitte von Berlin, QPK: Trägerwohnraumbefragung 2022

## Gelingensfaktoren für die Akquise von Trägerwohnraum

In der Befragung wurden die Träger gezielt nach ihrer Einschätzung gefragt, unter welchen Bedingungen die Akquise von Trägerwohnraum gelingen kann.

**Als besonders bedeutsam für eine erfolgreiche Akquise werden dabei folgende Faktoren herausgestellt:**

Kontakte und Netzwerke

Planung

Glück

Fachexpertise innerhalb des Trägers (Akquise, Wohnraum Unterhaltung/Vermietung)

Einbindung der Politik

Lobbyarbeit

Leistungstypübergreifende Nutzung des Wohnraumportfolios

Analog zur Befragung im Jahr 2018 werden die Rückmeldungen der Befragten im Folgenden im Original wiedergegeben:

„Guter Kontakt zu Vermieter, bei Vermieter als zuverlässiger Mieter bekannt.“

„Guter Kontakt zu den Wohnungsunternehmen, bei denen bereits Wohnraum angemietet wurde.“

„Viele Aufklärungsgespräche, gesellschaftlichen Auftrag deutlich machen.“

„Gutes Verhältnis zum Vermieter“

„Gutes Verhältnis zum Vermieter, Mitarbeitende für Akquise“

„Langfristige Planung, langer Atem, vertrauensbildende Maßnahmen - institutionell und persönlich. Träger als Mietinteressent und durchsetzungsfähiger Vermieter gegenüber den Klienten.“

„Aktuell wird keine weitere Wohnungsakquise betrieben, ggf. können in Einzelfällen Wohnungen zwischen den Fachbereichen EGH und Soziale Wohnhilfe nach § 67 SGB XII in der Zuordnung wechseln.“

„Kontakte zu privaten Vermietern und zu Personen bei Wohnungsbaugesellschaften; Schnelligkeit in der Reaktion auf Angebote“

„Der Klientel gegenüber wohlwollend eingestellte Vermieter.“

„Persönliche Kontakte, schnelle und pünktliche Zahlung, Immobilienfachkräfte im Unternehmen, eigene Handwerker für Wohnrauminstandsetzung und Kleinstreparaturen.“

„Pures Glück“

„Keine Erfahrungen, da Trägerwohnungen durch eigenen Träger zur Verfügung gestellt.“

„Wir hatten bei der Suche vor drei Jahren große Unterstützung durch den Psychiatriekoordinator sowie den Bezirksstadtrat.“

„Die gibt es nicht, da wir 2021 einen neuen Wohnraum für die [...] [Einrichtung] anmieten wollten.“

„Makler; bestehende Kontakte zu Hausverwaltungen, wo bereits Wohnraum angemietet ist (sollte dort Wohnraum frei werden)“

## Barrieren bei der Akquise von Wohnraum

Neben Gelingensfaktoren wurden die Träger auch befragt, welche Barrieren sich ihrer Ansicht nach besonders gravierend auf eine erfolgreiche Akquise von Wohnraum auswirken.

### Dabei stellen die befragten Träger folgende Aspekte heraus:

Hohe Kosten  
 Mangelndes Angebot  
 Konkurrenzdruck  
 Stigmatisierung der Klientel  
 Qualität des Angebots  
 Rechtliche Bedenken  
 Unsicherheit  
 Fehlende Planungsperspektiven  
 Personalmangel

Im Original nennen die befragten Träger folgende Barrieren bei der Wohnungssuche:

„Kosten; Konkurrenzdruck; mangelndes Angebot“

„Mangel an - bezahlbarem - Wohnraum im Bezirk Mitte“

„Mietvorstellungen der Vermieter, psychische Erkrankung der zukünftigen Mieter\*innen (Klient\*innen)“

„zu hohe Mieten“

„kaum Wohnraum in Mitte - angespannter Wohnungsmarkt; das Klientel (psychische Erkrankungen, Straffälligkeit etc.); kaum Zusammenarbeit seitens Hausverwaltung mit Trägern gewollt.“

„Mangel an passendem und finanzierbarem Wohnraum im Bezirk Mitte. Zurückhaltung bei den Vermietern gegenüber unserer Klientel. Unsere Klientel muss einigermaßen in das Milieu der Gegend wie des Hauses passen. (Bsp.: eine Wohnung für unser Klientel unter vielen Eigentumswohnungsbesitzern ist konfliktreich).“

„Aktuell wird keine weitere Wohnungsakquise betrieben, ggf. können in Einzelfällen Wohnungen zwischen den Fachbereichen Eingliederungshilfe und Wohnungsnotfallhilfe in der Zuordnung wechseln.“

„Mangelndes Angebot an kleinen, für transferleistungsberechtigte Personen bezahlbare, Wohnungen; Grundrisse nicht geeignet; Preis zu hoch“

„Der Klientel gegenüber negativ eingestellte Vermieter; Wohnungsknappheit; zu wenig Kapazität für konsequente Wohnungssuche.“

„Ungewissheit bzgl. Rechtssituation / Vertragsverhältnis mit juristischer Person der Wohlfahrtspflege, Gewerbe- oder Wohnmietrecht, Konkurrenz, zu hohe Mieten, Probleme durch Verhalten der Klienten“

„Vorbehalte der Vermieterseite gegenüber unserer Klientel psychisch erkrankte Menschen, Sorge der Vermieterseite hinsichtlich der Fluktuation unserer Klient\*innen (Sorge um Zustand der

Wohnung), Vermieter erhöhen die Mietpreise da sie wissen, dass wir beim Jobcenter einen Aufschlag beantragen können, grundsätzlich nur Gewerbemietverträge mit zeitlicher Befristung und leichter Kündbarkeit.“

„Zu wenig erschwinglicher Wohnraum, und Desinteresse bis Ablehnung seitens der Vermieter aufgrund unserer Klientel“

„Es war unmöglich, freien bezahlbaren Wohnraum, der in der Größenordnung von 25 Wohnplätzen (Haus) zur Anmietung für von Menschen mit Suchterkrankungen zu finden.“

„Es gibt keine leeren Wohnungen / der Wohnungsmarkt ist leer.“

## 4. Resümee

Mit der hier vorliegenden Untersuchung erfährt die Befragung aus dem Jahr 2018 zu Trägerwohnraum in der psychosozialen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte eine Aktualisierung. Die Daten lassen nun einen deutlich differenzierteren Blick auf das Thema Trägerwohnraum, dessen Einbettung in den Bezirk und die Bedeutung bei der Erbringung von Teilhabeleistungen für seelisch behinderte Menschen zu. Neben den bereits am Anfang der Auswertung genannten Kernaussagen möchten wir abschließend auf weitere wichtige Aspekte hinweisen.

Es zeigt sich, dass die Verweildauer von Klient\*innen in Trägerwohnraumangeboten deutlich über die ursprünglich intendierte temporäre Nutzung hinausgeht. Besonders Trägerwohnraum zur Einzelnutzung wird durchschnittlich 4,9 Jahre von einer leistungsberechtigten Person bewohnt. Dabei fällt bei den einzelnen Trägern die breite Streuung von durchschnittlich 1,5 - 13 Jahren auf. Der Nachfrage von neuen Leistungsberechtigten kann so nur in einem sehr geringen Maße entsprochen werden, da die teilhabeberechtigten Personen offensichtlich kaum in eigenen, selbst angemieteten Wohnraum im Bezirk Mitte umziehen können. Die Kopplung von Teilhabeleistung und Trägerwohnraum, verbunden mit einer in diesem Kontext fehlenden Dynamik, erweist sich hier häufig als alternativlos, um Wohnungslosigkeit dauerhaft zu vermeiden. Eine Entkopplung von Trägerwohnraum und Teilhabeleistung zur Förderung der Eigenverantwortung und Verselbständigung der teilhabeberechtigten Personen wäre aus unserer Sicht wünschenswert. Zur Auflösung dieses Dilemmas bedarf es einem deutlich besseren Zugang zum Wohnmarkt für die Klientel. Ob das über kontingentierte Zugänge für teilhabeberechtigte Menschen mit einer seelischen Behinderung in Wohnraum bei kommunalen Vermietern ermöglicht werden kann, stellt sich hier zur Diskussion. Wenn dadurch sowohl der Verbleib der Klient\*innen im Bezirk als auch eine deutlich geringere Verweildauer in Trägerwohnraum erreicht werden kann, partizipieren zukünftig auch nachfolgende Leistungsberechtigte von der ambulanten psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte.

Als schwerwiegende Barrieren erweisen sich die fehlende Durchlässigkeit und Flexibilität im Miet-/ Trägerwohnmarkt, wenig Planungsperspektiven und kaum Steuerungsmöglichkeiten der beteiligten Akteure. Die hohen Kosten zur Bereitstellung und Unterhaltung von Trägerwohnraum für Leistungsanbieter werden zudem vom Fachkräftemangel flankiert.

Seit der Befragung aus dem Jahr 2018 hat sich die Eigentumsquote im Trägerwohnraumangebot im Bezirk Mitte um 11 % erhöht. Bedingt durch den begrenzten Zugang zum Mietwohnmarkt und die in den zurückliegenden Jahren günstige Finanzierungssituation zeichnet sich hier aus bezirklicher Sicht eine erfreuliche Entwicklung ab. Denn so kann von Leistungserbringern der bezirklichen, psychiatrischen Pflichtversorgung verlässlich Trägerwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Stigmatisierende Einflüsse und diverse Unsicherheitsfaktoren auf dem Mietwohnmarkt können umgangen werden, wenn Leistungsanbieter zugleich auch Eigentümer und Vermieter der Trägerwohnungen sind. Gerade schwierige, kaum in regulären Wohnraum vermittelbare Klient\*innen könnten von dieser Entwicklung profitieren, da keine komplexen

Aushandlungsprozesse mit Dritten erfolgen müssen. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt lassen aber vermuten, dass dieser Trend so nicht aufrechtzuerhalten ist.

Bei der Erhebung sowie in einer weiterführenden Recherche fiel uns zudem auf, dass der Trägerwohnmarkt im Land Berlin leistungstypübergreifend wenig transparent ist. Dies betrifft beispielsweise die Leistungsbereiche der Wohnungslosen-/Straffälligenhilfe, der Jugendhilfe, Behindertenhilfe und im besonderen Maße auch die Leistungsangebote der ambulanten, psychiatrischen Pflichtversorgung in den Berliner Bezirken.

Denn nur, wenn klar ist, wie hoch die quantitativen Bedarfe für den Zugang zum Mietwohnmarkt, zur Sicherung einer autonomen, selbstbestimmten Lebensführung sind, können alle beteiligten Akteure ausreichende Kapazitäten auf dem allgemeinen Mietwohnmarkt schaffen. Gelingt es langfristig nicht, hier mehr Transparenz herzustellen, werden besonders vulnerable Personengruppen systematisch vom freien Zugang zum Mietwohnmarkt ausgeschlossen.

Menschen, die in Trägerwohnraum leben, sind faktisch ohne eigenen Wohnraum, stehen durch die jeweilige soziale Unterstützungsleistung in Abhängigkeit zum Leistungsanbieter und bedürfen deshalb aus unserer Sicht einer besonderen Aufmerksamkeit.

Ein erster Schritt zur Quantifizierung des Wohnraumbedarfs für die Zielgruppe der Menschen mit einer seelischen Behinderung erfolgte im vom Senat von Berlin am 20.08.2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 [7]. Die Erhebungen zu Trägerwohnraum in der ambulanten, psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte aus dem Jahr 2018 [4], aber auch die Umfrage aus dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2018 [8] flossen dort bereits ein.

Mit der vorliegenden Erhebung möchten wir nun erneut einen starken Impuls aussenden und damit einen interdisziplinären, leistungstyp- und bezirksübergreifenden Dialog anregen.

Wenn es in der Zukunft gelingt, die Lebenssituation von Menschen in Trägerwohnraum besser zu verstehen, deren Bedarfslagen berlinweit zu erfassen und für die Zielgruppen einen hinreichenden Zugang zum Mietwohnmarkt zu erreichen, würde dies zur Verbesserung der psychosozialen Versorgungsstruktur beitragen. Dabei sollte handlungsleitend sein, unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen gleichermaßen zu berücksichtigen.

## 5. Ausblick

Da sich die hier vorliegende Umfrage ausschließlich an Leistungsanbieter der ambulanten psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte gewandt hat, planen wir eine weitere Erhebung, bei der die Betroffenenperspektive im Fokus stehen und beispielsweise der Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot/Ausstattung/Wohnumfeld und Wohn-/ Lebenszufriedenheit ermittelt werden soll. Zugleich soll der Prozess der Wohnungssuche genauer untersucht werden. Auch hier werden wir wieder eng mit der PSAG Berlin Mitte zusammenarbeiten.

Unser Dank geht an Frau Brinkmann (Lebenswelten e.V), Frau Leucht-Kliefken (Gebewo Frauenwohnverbund), Frau Fuhrmann (FrauenbeDacht - WohnenPlus für Frauen), Frau Lederle (ajb gGmbH), Herrn Plondzew (sbh-service gGmbH) stellvertretend für die PSAG Berlin Mitte. Wir danken zudem allen beteiligten Leistungserbringern im Bezirk Mitte und dem Stadtrat für Jugend, Familie und Gesundheit, Herrn Keller.

Svea Gille QPK 3 Gesundheits- und Sozialberichterstattung  
Carsten Koziolk QPK 5 Psychiatriekoordination



# Quellenverzeichnis

- [1] AfS Berlin-Brandenburg (2022): Statistischer Bericht A I 5 - hj 1 / 22. Einwohnerregisterstatistik. Berlin 30. Juni 2022. Online verfügbar unter: [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b62ab794a3b687b0/580dc2cb49e5/SB\\_A01-05-00\\_2022h01\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b62ab794a3b687b0/580dc2cb49e5/SB_A01-05-00_2022h01_BE.pdf) (zuletzt geprüft am: 16.11.2022).
- [2] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2021): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021. Online Verfügbar unter: <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2021/#Monitoring> (zuletzt geprüft am: 09.12.2021).
- [3] Investitionsbank Berlin (2022): IBB Wohnungsmarktbericht 2021. Online verfügbar unter: <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2021.pdf> (zuletzt geprüft am 19.10.2022).
- [4] BA Mitte von Berlin (2018): Zusammenfassung der Abfrage zu Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung im Bezirk Mitte von Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/publikationen/auswertung-abfrage-traegerwohnraum-in-berlin-mitte-04-2018.pdf> (zuletzt geprüft am: 16.11.2022).
- [5] Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (2022): Die umweltgerechte Stadt. Umweltgerechtigkeitsatlas Aktualisierung 2021/22. Online verfügbar unter: [https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/umweltgerechtigkeit/umweltgerechtigkeitsatlas-broschuere.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/umweltgerechtigkeit/umweltgerechtigkeitsatlas-broschuere.pdf) (zuletzt geprüft am: 16.11.2022).
- [6] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2021): Berliner Mietspiegel 2021. Online verfügbar unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel\\_2021.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel_2021.pdf) (zuletzt geprüft am: 09.12.2022).
- [7] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Kommunikation und Bürgerbeteiligung (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin. Online verfügbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/> (zuletzt geprüft am: 16.11.2022)
- [8] BA Friedrichshain-Kreuzberg. Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit (Hrsg.): Dokumentation der Wohnraumversorgungslage im Bereich der psychiatrischen Pflichtversorgung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin: 2018.



Herausgeber:  
Bezirksamt Mitte von Berlin

Inhaltliche Verantwortung:  
OE Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination  
des öffentlichen Gesundheitsdienstes

Svea Gille (QPK 3)  
Tel. (030) 90 18 42575  
[svea.gille@ba-mitte.berlin.de](mailto:svea.gille@ba-mitte.berlin.de)

Carsten Koziolk (QPK 5)  
Tel. (030) 90 18 43036  
[carsten.koziolk@ba-mitte.berlin.de](mailto:carsten.koziolk@ba-mitte.berlin.de)

Redaktionelle Bearbeitung:  
Melanie Högel (QPK 6)  
[melanie.hoegel@ba-mitte.berlin.de](mailto:melanie.hoegel@ba-mitte.berlin.de)