

# Re-Kommunalisierung

Plus | Modellprojekt am Kottbusser Tor



# Grußwort der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Interessierte und Engagierte,

Ich freue mich, dass die Initiative Kotti & Co, die seit Jahren die Interessen von Mieter\*innen des sozialen Wohnungsbaus vertritt, mit der Studie *(Re-)Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor* die Debatte um eine Ausweitung der Mitbestimmung von Mieter\*innen im Zuge der Rekommunalisierung von Wohnraum vorantreibt. Diese Forderung, die aus den konkreten Erfahrungen und Diskussionen von wohnungspolitischen Initiativen in Berlin hervorgegangen ist, hat 2016 Eingang in den Koalitionsvertrag zwischen SPD, Grünen und der LINKEN gefunden. Dort heißt es wörtlich: „Die Koalition unterstützt stadtweit Modellprojekte, wie am Falkenhagener Feld und am Kottbusser Tor angedacht, für selbstverwaltete Mietergenossenschaften.“

Die Studie fragt danach, ob die Idee einer starken Mietermitbestimmung und -verwaltung von Bewohner\*innen am Kottbusser Tor unterstützt wird und versucht Ressourcen und Bedingungen für die Mitarbeit zu identifizieren. Damit wird ein bislang noch zu selten diskutiertes Problem angesprochen, nämlich welche Tragweite das wachsende Bedürfnis nach Mitsprache und Mitbestimmung hat und unter welchen Voraussetzungen es in funktionierende Institutionen und Prozesse einer sozialen und demokratischen Quartiersentwicklung überführt werden kann. Durch ihr anspruchsvolles Forschungsdesign, das qualitative und quantitative Methoden kombiniert, und auch das sehr konkret formulierte Erkenntnisinteresse kommt diese Studie zu einem wissenschaftlich beachtlichen Ergebnis. Das ist umso bemerkenswerter, insofern die Studie keine gewöhnliche Auftragsarbeit, sondern ein Projekt kollektiver Autor\*innenschaft „aus dem Kiez“ ist.

Es wird überzeugend dargelegt, dass die Verbindung von Rekommunalisierung mit Selbstverwaltung kein reiner Selbstzweck oder nur ein weiteres Partikularinteresse „lauter“ Minderheiten ist. Es besteht ein – wenn auch unterschiedlich – ausgeprägtes Bedürfnis, an Entscheidungen, die die eigene Wohnsituation und das Wohnumfeld betreffen, stärker mitzuwirken. Dieses Bedürfnis in seinen Facetten ernst zu nehmen und ihm durch die Entwicklung von praktikablen, zugänglichen und wirkungsvollen Entscheidungsstrukturen und -prozessen gerecht zu werden, ist eine Herausforderung, die über aktuelle wohnungspolitische Erfordernisse weit hinaus geht: Eine zeitgemäße progressive Stadtpolitik muss bei den alltäglichen Bedürfnissen der Menschen ansetzen und ihre Selbstbestimmung stärken. Warum also nicht beim Wohnen? Zugleich ist wichtig, dass angesichts von erstarkendem Rechtspopulismus und schwindender gesellschaftlicher Solidarität Alternativen entwickelt werden für eine demokratische und solidarische Gestaltung unseres Gemeinwesens.

Es ist deshalb wichtig und begrüßenswert, dass an diesem Anliegen weitergearbeitet wird und die Bestrebungen zur Umsetzung nun erste Früchte tragen. Wie die Vorschläge und Anknüpfungspunkte für eine Folgestudie nahelegen, stehen wir bei der Suchbewegung nach gangbaren Wegen zu einer Demokratisierung auch des Wohnens noch am Anfang. Ich sehe der weiteren Diskussion deshalb mit Interesse und Vorfreude entgegen.



Katrin Lompscher



# Grußwort der Mietergemeinschaft

## Kotti & Co.

Liebe Nachbarn\*innen und Mitstreiter\*innen,  
liebe Freund\*innen und stadtpolitisch Engagierte,

Als wir 2011 zusammen kamen, weil wir uns die hohen Sozialmieten nicht mehr leisten konnten, dachte niemand von uns an Selbstverwaltung. Auch der Kauf bzw. Rückkauf unserer Häuser durch das Land Berlin war damals kein Thema für uns.

Wir waren damit beschäftigt, unsere Miete aufzubringen, uns kennenzulernen und das System zu verstehen, das zwar „sozial“ heißt, aber in Wirklichkeit nur das Geld vom Staat und von uns Mieter\*innen in die Taschen der Hauseigentümer\*innen spült. Auf diese Weise haben die Vermieter\*innen ihre Kosten schon um ein Vielfaches wieder eingestrichen. Jahrzehntlang hat sich kaum jemand dafür interessiert. Wir mussten lernen, dass weder im Fördersystem des Sozialen Wohnungsbau noch in dessen Abwicklung jemand an die Mieter\*innen gedacht hat.

Mittlerweile wissen wir, dass die Zeit für uns hier abläuft. Uns bleiben nur noch wenige Jahre, bis unsere ohnehin schon kaum bezahlbaren Mieten explodieren werden, weil die Förderprogramme auslaufen und die Eigentümer\*innen dieses Ende sogar noch beschleunigen. Eine Lösung für uns kann nur in einem Eigentümerwechsel liegen.

Das südliche Kottbusser Tor, wo der Großteil des Untersuchungsgebietes liegt, wurde 2004 privatisiert und gehört heute der Deutschen Wohnen. Wie in vielen anderen Quartieren beruhen auch hier die privaten Gewinne der Gegenwart auf den Leistungen und Geldern der Allgemeinheit der Vergangenheit. Für uns stellt diese Bereicherung

privater Investor\*innen einen großen politischen Fehler dar, der dringend korrigiert werden muss. Dazu gehört eine Reform des Fördersystems des Sozialen Wohnungsbau und die Rekommunalisierung der privatisierten Bestände.

Die Jahre des Kampfes um bezahlbare Mieten und eine sichere Zukunft am Kottbusser Tor haben uns stark gemacht. Wir sind zu Expert\*innen geworden, wir haben gelernt miteinander umzugehen und befreundet zu werden. Es gibt Bücher über uns, Zeitungsartikel, Fernsehbeiträge, Ausstellungen, Dissertationen, Filme. Unser Kampf ist der Kampf für Gerechtigkeit in der post-migrantischen Gesellschaft. Gemeinsam mit vielen anderen, die für ihr Recht auf Stadt aufstehen. Die Strahlkraft, die diese Bilder einer Stadt von morgen hat, ist wichtig.

Um in unserem Viertel, das wir geprägt haben und das uns geprägt hat, wohnen bleiben zu können, darf unser Recht auf echte Mitbestimmung nicht an der Haustür enden. Wir sind froh, dass sich der Senat in seinem Koalitionsvertrag auf ein Modellprojekt der Mietermitbestimmung am Kottbusser Tor festgelegt hat. Diese Studie zeigt, dass die Nachbarschaft bereit ist, Verantwortung zu übernehmen. Sie zeigt auch, dass dafür neue Wege beschritten werden müssen, die die tatsächlichen Bedürfnisse und Fähigkeiten der Bewohner\*innen berücksichtigt. Unsere Ziele sind bezahlbare Mieten in guten Wohnungen auf Dauer. Damit das erreicht wird, müssen die Entscheidungen, die damit zu tun haben, von uns mit getroffen werden.

Kotti & Co. im Oktober 2018

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1.</b>	<b>Der Auftrag</b>	9
<b>2.</b>	<b>Gegenstand der Studie</b>	11
2.1	Fragestellung	11
2.2	Untersuchungsgebiet	11
2.3	Forschungsdesign	11
<b>3.</b>	<b>Ergebnisse auf einen Blick</b>	13
4.	Das Untersuchungsgebiet Kottbusser Tor	17
4.1	Das Kottbusser Tor als gebaute Umwelt	17
4.2	Das Kottbusser Tor als soziale Praxis	19
<b>5.</b>	<b>Die Erhebung</b>	23
5.1	Studienablauf und -struktur	23
5.1.1	Phase 1: Recherche und Community Mapping	23
5.1.2	Phase 2: Interviews	24
5.1.3	Phase 3: Quantitative Untersuchung und Hoffeste	24
5.1.4	Phase 4: Auswertung	24
5.2	Begleitung der Studie: ein partizipativer Prozess	25
5.2.1	Steuerungsrunde	25
5.2.2	Wissenschaftlicher Begleitkreis	25
5.2.3	Akteur*innen Treffen	25

5.2.4	Hoffeste	26
5.3	Methodik	26
5.3.1	Der mixed-method Ansatz	26
5.3.2	Expert*inneninterviews	27
5.3.3	Qualitative Interviews	27
5.3.4	Typenbildung	28
5.3.5	Die quantitative Befragung	28
<b>6.</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>33</b>
6.1	Ergebnisse des Community Mapping	33
6.2	Ergebnisse der qualitativen Interviews	34
6.3	Ergebnisse der quantitativen Erhebung	35
6.3.1	Beurteilung der Datenqualität	35
6.3.2	Sozialdaten	37
6.3.3	Beteiligungsbereitschaft	40
6.3.4	Themen der Mitverwaltung	41
6.3.5	Qualifizierung des Beteiligungspotentials	43
6.3.6	Struktur der Handlungstypen nach demografischen und sozialen Merkmalen	48
6.4	Fazit und Ausblick	53
<b>7.</b>	<b>Quellen</b>	<b>57</b>
<b>8.</b>	<b>Anhänge</b>	<b>59</b>





# 1. Der Auftrag

Diese Studie hatte einen langen Vorlauf. Ein erster Text von Kotti & Co., der die Perspektive einer „Rekommunalisierung Plus“ am Kottbusser Tor unter diesem Namen formuliert, erschien 2014 in der Broschüre „Nichts läuft hier richtig“ (Kotti & Co. et al. 2014). Mehrere Projekt- und Ablaufskizzen, von Jan Kuhnert erarbeitet, teilweise mit Andrej Holm, teilweise mit Sigmar Gude und mit den damaligen Staatssekretären Gothe und Lütke-Daldrup, folgten.

Ziel dieser Konzeptionen war es, den Fehler der Privatisierung der GSW, die heute Teil der Deutschen Wohnen SE<sup>1</sup> ist, durch Rekommunalisierung am Kottbusser Tor zu korrigieren. Jenseits der kurzfristigen Maßnahmen, wie der Aussetzung des jährlichen Subventionsabbaus, drohen dem Sozialen Wohnungsbau vor Ort drastische Mietsteigerungen und Verdrängung durch Aufwertung, wenn mit dem Ende der Förderung jede besondere politische Steuerungsmöglichkeit wegfällt und die regulären Instrumente nicht greifen (GEWOS 2016:21).

Die Sanierungsmaßnahmen und damit einhergehenden Mietsteigerungen in der benachbarten Otto-Suhr-Siedlung durch die Deutsche Wohnen und die 2016 bekannt gewordene Kaufabsicht des „Neuen Kreuzberg Zentrums“<sup>2</sup> eines durch Aufwertung und Umwandlung bekannten Investors bestätigten die Sorge um die Verdrängungsgefahr. Die Entwicklungsschritte Aufwertungsgefahr – Verdrängung – Mietenexplosion nach Bindungsende sind auch im Kontext der Mietsteigerungen in Kreuzberg zu betrachten. Im Postleitzahlengebiet 10999, zu dem auch das Kottbusser Tor gehört, stiegen die Angebotsmieten zwischen 2011 und 2017 um 55 Prozent. In allen Marktsegmenten liegt das Gebiet oberhalb des ohnehin stark gestiegenen Niveaus Berlins (Berlin Hyp/CBRE 2018, GSW/CBRE 2012).

Während diese Studie vorbereitet wurde, konnte das Land Berlin durch die kommunale Gewobag das Neue Kreuzberg Zentrum und damit etwa 300 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten kaufen. Parallel wurde im Objekt ein Mieterrat

gewählt; ein Kooperationsvertrag zwischen Gewobag und Mieterrat, der Informations- und Beteiligungsrechte sichert und die Entwicklung zu weitergehenden Mitbestimmungsrechten vorsieht, ist unterzeichnet. Die (Re-)Kommunalisierung am Kottbusser Tor ist hiermit einen wichtigen Schritt vorwärts gekommen.

Für die Mieter\*innen ist der (Rück-)kauf der Häuser allein jedoch keine sichere Perspektive. Die Privatisierung der GSW hat gezeigt, wie die politischen Konjunkturen auch Bewohner\*innen kommunaler Wohnungen in Gefahr bringen kann. Die hohen Mieten in diesem Quartier mit starker Einkommensarmut sind außerdem bereits jetzt eine enorme Belastung. Die Hausverwaltung der Gewobag wird im Neuen Kreuzberg Zentrum als starke Verschlechterung gegenüber der vorigen Situation wahrgenommen, wie diese Studie bestätigte. Eine starke Mitbestimmung, die miethöhenrelevante Bewirtschaftungsentscheidungen und Schutz vor (Re-)Privatisierung beinhaltet, ist folgerichtig die Forderung aus der Nachbar\*innenschaft: „(Re-)Kommunalisierung Plus“.

Der Senat hat sich in seiner Koalitionsvereinbarung 2016 darauf verständigt, Modellprojekte der Mieter\*innen-selbstverwaltung, wie am Kottbusser Tor angedacht und gefordert, zu unterstützen. Diese Studie stellt eine Zwischentappe in diesem Modellprojekt dar. Sie bearbeitet die Forschungsfrage nach der Bereitschaft der Mieter\*innen vor Ort, sich an der Mitbestimmung und -verwaltung ihrer Häuser zu beteiligen.

Eine Antwort auf diese Frage muss die unterschiedlichen Gruppen im Quartier, ihre Ressourcen und Interessen berücksichtigen. Mit dieser Studie haben wir uns deshalb auch die Aufgabe gestellt, die grundsätzliche Antwort auf die Frage nach der Mieter\*innenmitverwaltung (wie wir den noch nicht konkretisierten Zwischenraum von Mitbestimmung und Selbstverwaltung in diesem Text auch nennen), ihre Themen, Formate und gesellschaftlichen Hintergründe zu qualifizieren.

1 Im Folgenden nur „Deutsche Wohnen“.

2 Der Gebäudekomplex wurde als „Neues Kreuzberg Zentrum“ (NKZ) gebaut und trägt mittlerweile offiziell den Namen „Zentrum Kreuzberg / Kreuzberg Merkezi“. Der alte Name hält sich jedoch hartnäckig, sodass auch wir ihn in diesem Bericht verwenden.



gök  
rege

## 2. Gegenstand der Studie

### 2.1 Fragestellung

**Die Fragestellung der Studie lautet: Wird die Idee starker Mietermitbestimmung und -verwaltung am Kottbusser Tor unterstützt? Wie lassen sich Ressourcen und Bedingungen der Mitarbeit klassifizieren?**

### 2.2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Kottbusser Tor wurde für diese Studie so definiert, dass es die Gebäude im Eigentum der Deutschen Wohnen SE, der Gewobag AG und der Admiralstraße 1-6 Grundstücks-GmbH & Co. KG<sup>3</sup> in den Blöcken 86, 87 und 88 sowie auf der Nordseite des Kottbusser Tors umfasst. Es wurden die Objekte nicht berücksichtigt, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden oder an-

dere Eigentümer\*innen haben. Den Hintergrund dieser Studie bilden die Konflikte und der Mieter\*innenprotest rund um den Sozialen Wohnungsbau und um die GSW/Deutsche Wohnen sowie die Kommunalisierung fast des gesamten Neuen Kreuzberg Zentrums. Auf diese Bestände konzentriert sich diese Studie. Die objektgenaue Definition ist der folgenden Karte zu entnehmen.

- Block 86: 338 Wohnungen (teilweise Förderungsende 2023/Anschlussförderung seit 2002)
- Block 87: 311 Wohnungen (teilweise Förderungsende 2025/Anschlussförderung seit 2002)
- Block 88: 297 Wohnungen (Förderungsende zwischen 2025 und 2028)
- Neues Kreuzberg Zentrum: 294 Wohnungen
- Wohnungen der Deutschen Wohnen auf der Südseite (Skalitzer Straße 136 und 137): 15

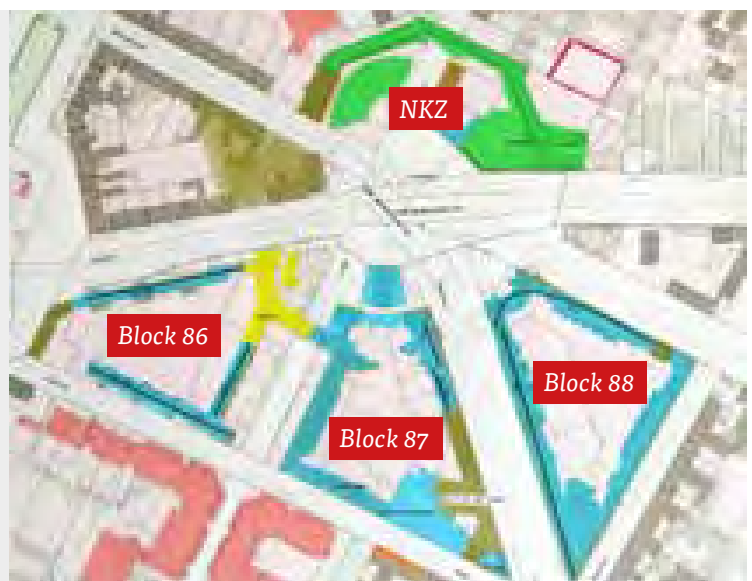


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet | Quelle: eigene Darstellung

### 2.3 Forschungsdesign

Das Forschungsdesign kombiniert Methoden der qualitativen und quantitativen Sozialforschung in einem *mixed method*-Ansatz.

Es wurden 18 leitfadengestützte Interviews mit Mieter\*innen im Untersuchungsgebiet geführt. Damit wurden die wesentlichen Themen identifiziert, die für die Mieter\*innen in ihrer Wohnsituation wichtig sind. Außerdem wurden die Handlungsstrategien und Sinnzusammenhänge erfasst, die den Umgang mit Schwierigkeiten im Wohnumfeld betreffen. Die Interviews wurden in einem kategoriengeleiteten Verfahren qualitativer Inhaltsanalyse kodiert und in fünf ideale Handlungstypen überführt. Diese fünf Typen bildeten die Grundlage für die Gestaltung des Fragebogens der quantitativen Erhebung.

Die anschließende quantitative Erhebung diente der Quantifizierung der allgemeinen Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung, zur Erhebung der Wohnsituation und einiger soziodemografischen Daten. Außerdem wurden die

fünf idealen Handlungstypen über eine likertskalierte Itematterie erfragt und so die Qualifizierung der standarddemografischen Ergebnisse entlang der verschiedenen Handlungstypen möglich. Es wurden verschiedene Befragungsmethoden kombiniert, um die methodenspezifischen Verzerrungseffekte auszugleichen.

Ergänzend wurden Expert\*inneninterviews sowohl mit wichtigen Akteur\*innen am Kottbusser Tor, als auch mit Vertreter\*innen von Gremien und Projekten starker Mieter\*innenmitbestimmung an anderen Orten, geführt. Über die Studie, ihre Absichten und ihren Kontext, wurden Gewerbetreibende mit Flugblättern und Anwohner\*innen mit Hoffesten informiert.

Insgesamt ist das Forschungsdesign so angelegt, dass sowohl qualifizierte Aussagen zu der Kernfrage getroffen werden können, als auch die Entwicklung eines Modellprojektes der Mieter\*innenmitbestimmung, zumindest in seinem Ansatz, weiter geführt werden kann.

3 Zur besseren Lesbarkeit wird im Folgenden anstatt von der „Admiralstraße 1-6 GmbH & Co. KG“ der Name „Omnia-Fonds“ verwendet, der Bezeichnung der Bewohner\*innen folgend, die auf dem aktuellen Namen der Hausverwaltung beruht.



### 3. Ergebnisse auf einen Blick

Die Bereitschaft, sich für die Nachbar\*innenschaft selbst aktiv einzubringen, ist sehr groß.

Ein Viertel ist bereits aktiv, die Hälfte möchte in Zukunft mitarbeiten und nur ein Viertel äußert sich ablehnend.

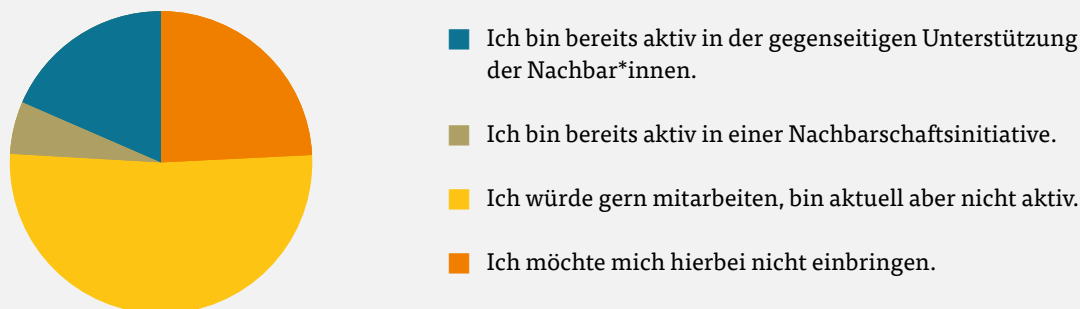


Abbildung 2: nachbarschaftliches Engagement | Quelle: eigene Darstellung

#### Die Mietzahlungen belasten die Haushalte im Untersuchungsgebiet.

Durchschnittlich liegt die Warmmietbelastung bei 41%. Bei der Deutschen Wohnen sind es sogar 42,8% - gute zehn Prozentpunkte über der Belastungsgrenze, ab der der Mietzuschuss für Sozialmieter\*innen eigentlich gewährt wird. Im Neuen Kreuzberg Zentrum liegt die Belastung nur bei 30%, bei den Omnia-Mieter\*innen (Repräsentativität durch geringen Rücklauf eingeschränkt) bei gut 40%.

#### Es macht einen Unterschied, wer die Vermieterin<sup>4</sup> ist.

In den Beständen der Deutschen Wohnen ist die Unzufriedenheit in allen Themen (außer Sicherheit) stärker, auch die tatsächliche Mietbelastung ist deutlich höher als im Neuen Kreuzberg Zentrum.

Vom absehbaren Ende der Förderung im Sozialen Wohnungsbau abgesehen sind hier weitere Themen abzulesen, bei denen die Rückübertragung der Deutschen Wohnen-Bestände in die kommunale Hand die Wohnsituation verbessern könnte.

#### Zufriedenheit mit der Wohnsituation

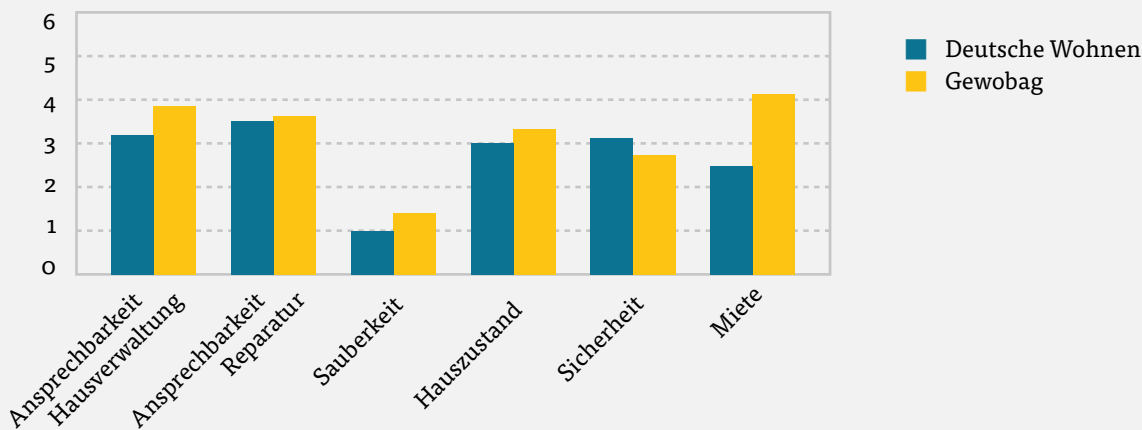


Abbildung 3: Zufriedenheit mit der Wohnsituation | Quelle: eigene Darstellung

#### Die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation ist insgesamt stark.

Die zwei Themen mit der größten Unzufriedenheit sind Sauberkeit/Müll und Miete/Nebenkosten. Dabei gibt es beim Thema Miete/Nebenkosten große Unterschiede je nach Vermieterin: Deutsche Wohnen-Mieter\*innen urteilen zu 59% mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“, während es im Neuen Kreuzberg Zentrum nur 24% sind.

Nimmt man alle Bewertungen aller Themen zusammen, sind 53% der Beurteilungen „schlecht/sehr schlecht“ und nur 17% „gut/sehr gut“.

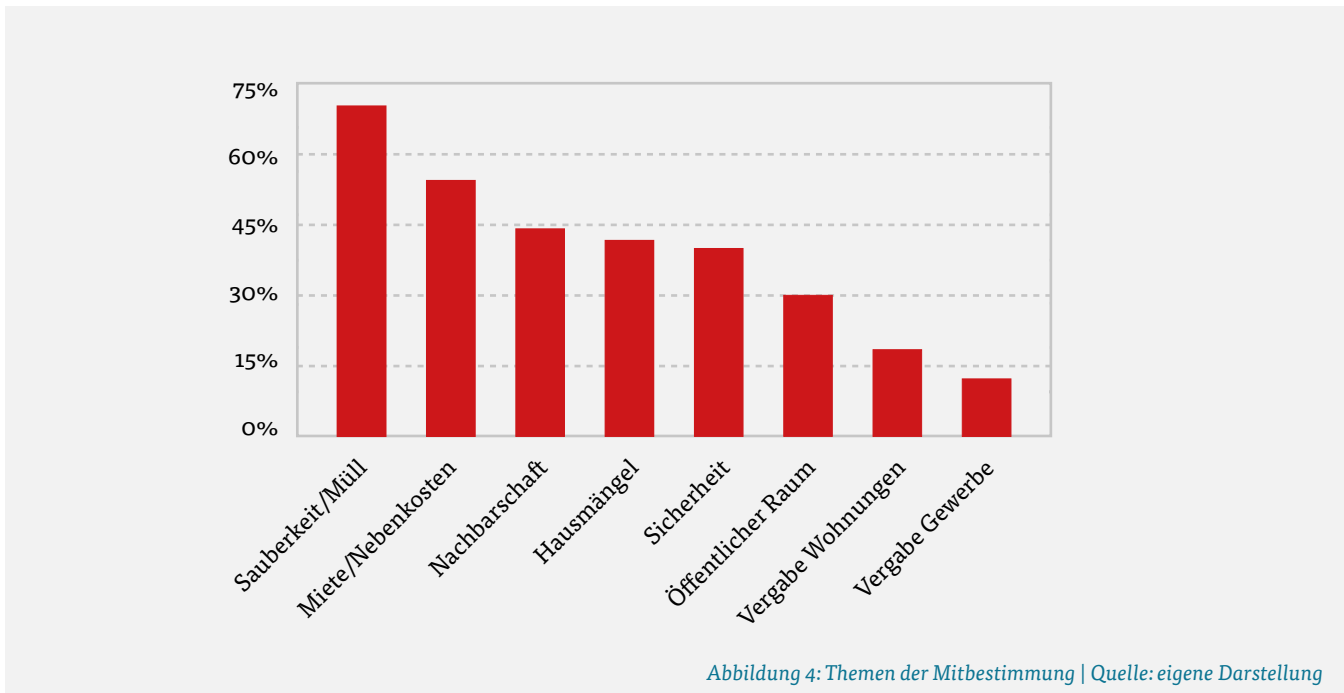
#### Bewohner\*innenzentrierte Hausbewirtschaftung verlangt auch kommunalen Eigentümerinnen etwas ab.

Die Befragung wurde kurz nach dem Kauf des NKZ durch die Gewobag durchgeführt. 65% bzw. 59% der NKZ-Mieter\*innen

4 Da es in diesem Bericht als besitzende Körperschaft um die Gewobag, die Deutsche Wohnen SE und die Admiralstraße 1-6 Grundstücks-GmbH & Co. KG geht, ist von der Vermieterin nur in weiblicher Form die Rede.

sind der Meinung, die Situation bei Hausverwaltung und Reparaturen habe sich in letzter Zeit verschlechtert. Bei der Deutschen Wohnen sind es „gerade mal“ 19%. Aber: Bei der Miete (dem vielleicht wichtigsten Thema) sehen nur 10% der NKZ-Mieter\*innen eine Verschlechterung – ein sehr niedriger Wert. Zum Vergleich: 56% der DW-Mieter\*innen sehen in letzter Zeit eine Verschlechterung bei ihrer Miete. Es ist außerdem zu beachten, dass in der Übergangsphase des NKZ zur Gewobag viele Abläufe noch nicht abgestimmt waren.

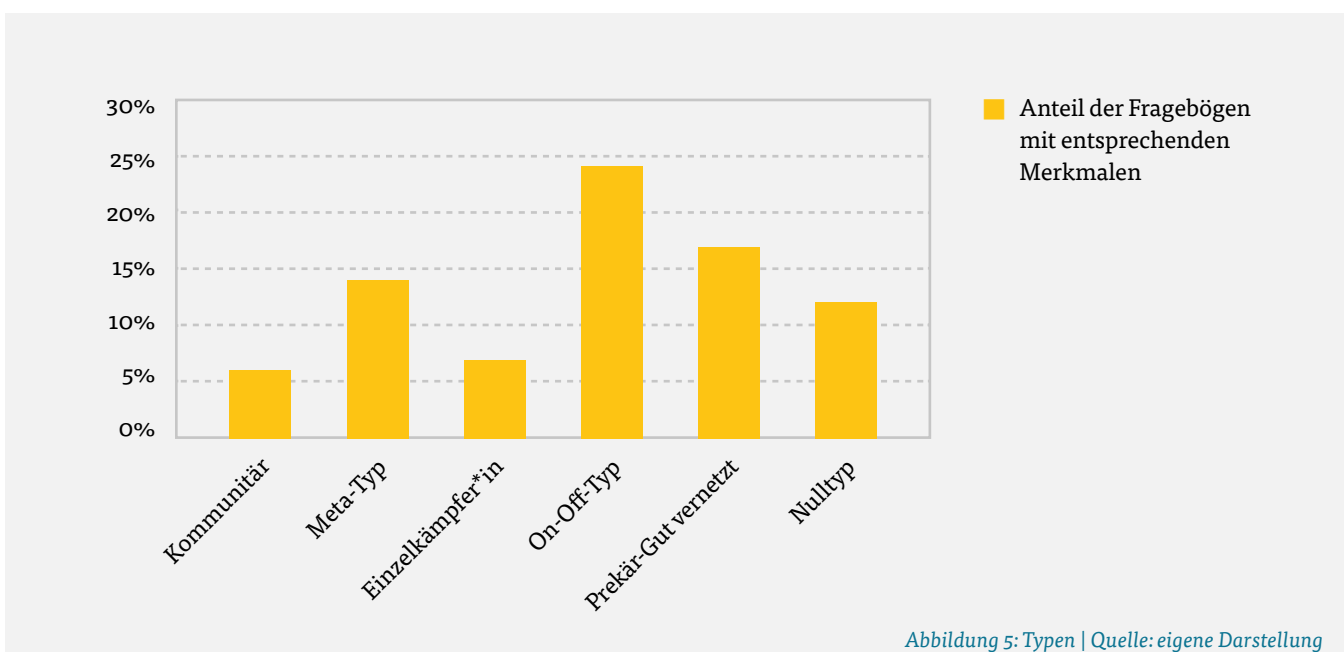
*Die größten Probleme sind auch die Themen, zu denen sich die Bewohner\*innen mehr Einfluss wünschen.* Die zwei meistgewählten Antwortmöglichkeiten bei der Frage „Wofür sollten sich die Mieter\*innen vor allem engagieren?“ entsprechen direkt den o.g. Problemthemen. Die weiteren Themen deuten auf Mitbestimmungsinteressen hin, die neben dem nachbarschaftlichen Kontakt Entscheidungen über Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen betreffen. „Weiche“ Mitbestimmungsziele wie die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Gewerbestruktur spielen eine kleinere Rolle.



*Es lassen sich Gruppen unterscheiden, die unterschiedliche Ressourcen und Motivationen mitbringen.*

Eine gruppenbezogene Auswertung der Fragebögen zeigt, dass sich diese Unterschiede auch in materiellen Dimensionen wie Einkommen, Wohndauer oder Haushaltsgröße wiederfinden.

Die im Rahmen dieser Studie entwickelten fünf idealen Handlungstypen, deren Unterschiede in einem Mitverwaltungsmodellprojekt berücksichtigt werden müssten, lassen sich anhand bestimmter Merkmalskombinationen in den Fragebögen quantifizieren. Die Verteilung der Typen stellt sich wie folgt dar:



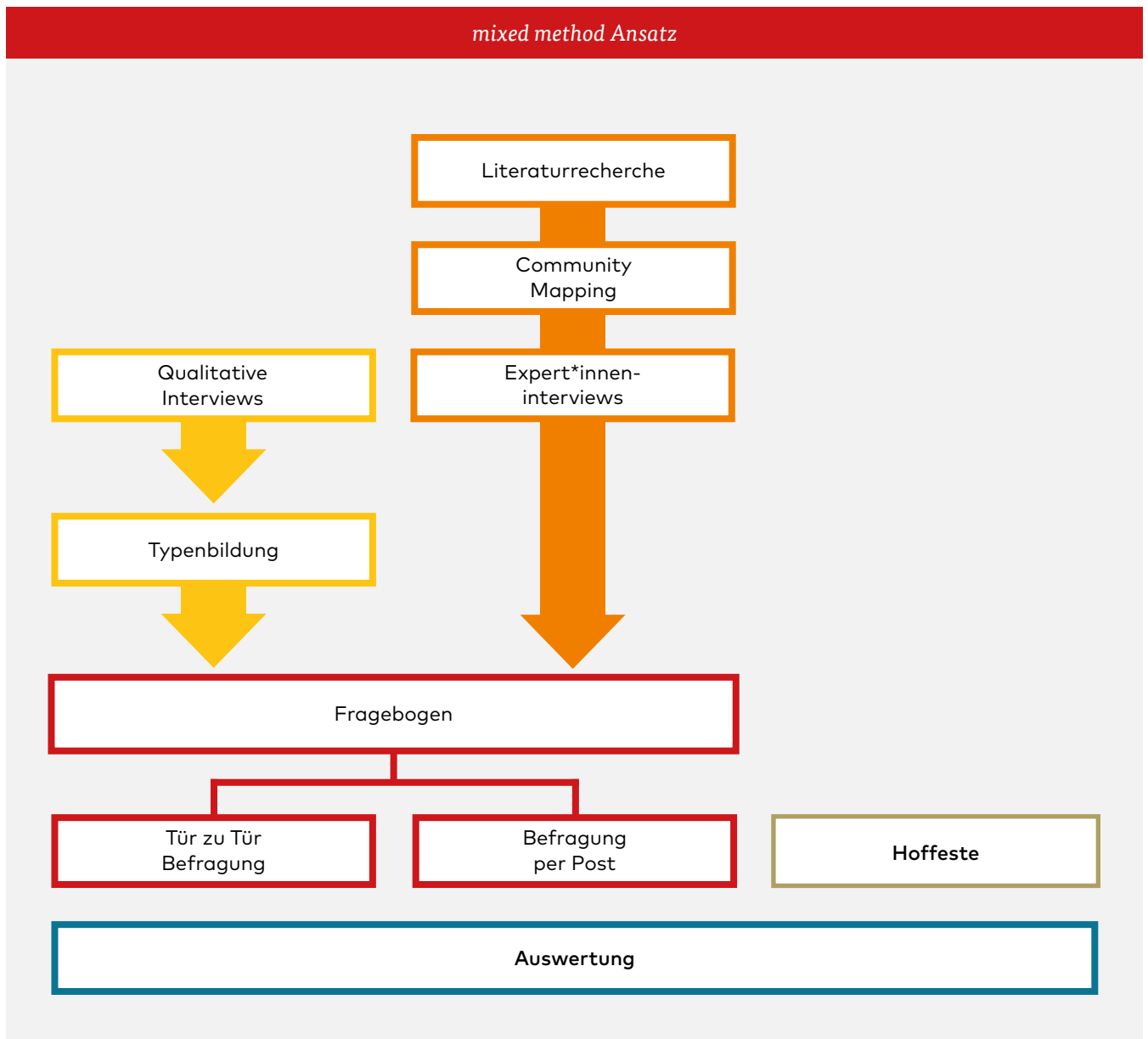
Grob zusammengefasst gibt es einen Teil der Anwohner\*innen, die mit hoher Eigeninitiative und ohne individuell-materielles Interesse mitbestimmen wollen. Daneben gibt es einen weiteren Teil, dessen Interesse ebenfalls groß ist, für den jedoch maßgeblich ist, dass seine Mitarbeit auch konkrete Verbesserungen mit sich bringt. (Mehr zur Typenkonstruktion und der damit verbundenen Qualifizierung der starken Beteiligungsbereitschaft im Ergebniskapitel ab Kapitel 6.3.5)

lungsperspektive genauer einordnen. Die Typen wurden in einer qualitativen Forschungsphase entwickelt, die diese Typen näher erklären kann und Anknüpfungspunkte für eine Realisierungsphase des Modellprojekts liefert.

*Die Frage nach Befürwortung der Mieter\*innenmitverwaltung im Untersuchungsgebiet und der persönlichen Bereitschaft, sich dabei zu beteiligen, kann positiv beantwortet werden.*

Die direkte Frage nach der persönlichen Beteiligungsbereitschaft ist durch die anderen Items des Fragebogens ausreichend kontextualisiert – und dennoch muss es für viele Mieter\*innen eine fernliegende Idee sein. Um so stärker wiegt das bereits oben erwähnte Ergebnis, dass drei Viertel der Befragten bereit sind, sich aktiv in der Nachbar\*innenschaft einzubringen.

Mehr als zwei Drittel der Fragebögen ließen sich darüber hinaus v.a. durch die Zustimmung und Ablehnung typendefinierender Kernaussagen in ihrer diesbezüglichen Hand-







## 4. Das Untersuchungsgebiet Kottbusser Tor

Das Kottbusser Tor, sicher einer der bekanntesten Plätze Berlins, ist ein komplexer Ort. Das prädestiniert ihn für ein Modellprojekt neuer Formen echter Mitbestimmung: Die zentralen Themen europäischer Städte und Gesellschaften versammeln sich an diesem Platz: Armut, Verdrängung und Ausgrenzung, Protest, Differenz und Solidarität, entgrenzte Immobilienwirtschaft und lokale Regulierungsversuche. Die vielfältigen Geschichten der Menschen am

Kottbusser Tor spiegeln die Geschichte Kreuzbergs als Migrationsgeschichte, als Geschichte der Verdrängung und des politischen Kampfes (vgl. Hamann/Kaltenborn 2015:31). Dieses Kapitel fasst die relevantesten Blickwinkeln der Fragestellung zusammen, nämlich die „gebaute Umwelt“, die Bau- und Bewirtschaftungsbedingungen, die Architektur sowie die soziale Praxis, die sich im Quartier vor diesem Hintergrund gebildet hat.

### 4.1 Das Kottbusser Tor als gebaute Umwelt

1963 beauftragte der Berliner Senat unter Willy Brandt (SPD) eine Gruppe um den Architekten Hans Scharoun mit der Ausarbeitung des ersten Stadterneuerungsprogramms West-Berlins. Die Gebäudesubstanz in Kreuzberg stammte zu diesem Zeitpunkt zum größten Teil von vor 1900 (ca. 70%), 18,6% der Gebäude waren nach 1949 errichtet worden. Hinzu kam die unzeitgemäße Ausstattung. Beispielsweise verfügten nur 35,4 % der Häuser über Bad und Inntoilette – im Westberliner Durchschnitt waren es rund 70% (Momper 1973).

Zum Ende der 1960er Jahre begann im Rahmen des Erneuerungsprogramms der Abriss und Neubau der Wohnungen am Kottbusser Tor – Teil der sogenannten „Kahlschlagsanierung“, die den flächendeckenden Abriss kriegsbeschädigter wie unversehrter Gründerzeithäuser und deren Ersatz durch moderne Bauten vorsah. Diese Planung entsprach dem Paradigma der modernen Stadt, ihren architektonischen und städteplanerischen Leitlinien. Dazu gehörte die Verbesserung der Wohnqualität (durch Abriss der bis in die Substanz als schlecht ausgestatteten, viel zu verdichteten und insgesamt als mangelhaft eingeschätzten Bestandsbauten), eine Neugestaltung öffentlicher Räume und der Verkehrsplanung, die funktionale Trennung und Autoverkehr in den Mittelpunkt stellte (Momper 1973). Am Kottbusser Tor entstanden im Zuge des darauffolgenden Neubaus vor allem vier verschiedene Wohnblöcke – alle im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus (Hamann/Kaltenborn 2015:31).

Auf der Nordseite des Kottbusser Tors wurde bis 1974 trotz zahlreicher Proteste das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) fertiggestellt, für dessen Bau etliche Altbauten abgerissen und Mieter\*innen entmietet wurden (Mösken 2014). Das NKZ hat 294 Wohneinheiten und etwa 100 Gewerbeeinheiten. Als Bauherrin gründete sich eine Kommanditgesellschaft. Sie bestand aus ca. 500 Anleger\*innen, denen durch die Fördersystematik des Sozialen Wohnungsbaus und des Berlinhilfegesetz lukrative Steuerabschreibungen ermöglicht wurden und die mit Investitionszulagen der landeseigenen Immobilienbank IBB (bis 1993 Wohnungsbaubank-Kreditanstalt Berlin) zusätzlich unterstützt wurden (Mösken 2014, siehe auch weiter unten „Förderkulisser“). Entworfen wurde der Gebäudekomplex von den Architekten Johannes Uhl und Wolfgang Jokisch. Kerngedanke war die Beziehung zur umliegenden Bebauung, wobei viele ursprüngliche Ideen der Architekten wie beispielsweise ein Lesehof nicht umgesetzt wurden. Die halbkreisförmige Gebäudetypologie steht

im Zusammenhang mit den Autobahnplanungen, die eine Autobahn auf der nur ca. 50 Meter entfernten Oranienstraße und am benachbarten Oranienplatz ein Autobahnkreuz vorsahen. Das Gebäude hatte deshalb ursprünglich auch eine Lärmschutzfunktion, heute noch durch die fast völlig geschlossene Fassade Richtung Oranienstraße sichtbar.

Bevor mit dem Bau begonnen werden konnte, mussten die z.T. noch stehenden Gebäude entmietet und abgerissen werden. Einer der Investoren des NKZ kommentierte das Entfernen von Türen und Fenstern eines bewohnten Hauses in der Dresdener Straße 131 mit den Worten „wir wollen nicht, daß sich Gastarbeiter und anderes Gesindel einnisten“ (Der Spiegel 1973). Auch das NKZ war nicht für Migrant\*innen gebaut; der Soziale Wohnungsbau richtete sich an „die breiten Schichten des Volkes“ und sollte auch erzieherische Effekte haben, etwa zur „Entfaltung eines gesunden Familienlebens“ und der Anregung zum „Sparwillen“ (II. WoBauG §§ 1,2).

Das NKZ konnte sich bei Eröffnung nicht gegen den Bezirkstrend eines breiten Gewerbeleerstands stemmen. Dies sorgte Anfang der 1980er Jahre für ernste finanzielle Schwierigkeiten (Spiegel Online 2014). Das Gebäude verwarhloste (Perdoni 2017a) und erst Ende der 1980er Jahre wurde versucht, die Lage zu verbessern: Das zugehörige Parkhaus in der Dresdener Straße wurde Kindertagesstätte; die integrierte Bauweise des Hauptgebäudes und der Gewerbevorbauten wurden durch Abriss der Betontreppen aufgelöst. 1999 wurde der Name offiziell in „Zentrum Kreuzberg“ geändert und der neu eingesetzte Geschäftsführer setzte weitere bauliche Änderungen und verbesserte Konditionen für Gewerbenmieter\*innen durch, was seit Mitte der 2000er die Situation verbesserte (Leiß 2014).

Im April 2017 wurde das Gebäude für 56,5 Millionen Euro durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag erworben (Perdoni 2017b). Im Bieterverfahren wurde dabei auch das im Milieuschutzgebiet geltende Vorkaufsrecht in die Waagschale geworfen. Im Wettstreit konnte sich die kommunale Gewobag durchsetzen, ohne dabei auf das bezirkliche Vorkaufsrecht zurückzugreifen.

Auf der Südseite des Kottbusser Tors entstanden seit den frühen 1970er Jahren bis in die 1980er Jahre drei Häuserblöcke zwischen Reichenberger und Skalitzer Straße. Auch hier kam in einem kleineren Teil, zwischen Skalitzer und Admiralstraße, ein Zusammenschluss vermöglicher Westdeutscher als Investmentfonds zusammen, um seine Mittel zur Wahrnehmung der zahlreichen Vorteile der Investiti-

onen in Westberliner Sozialen Wohnungsbau zu bündeln. Dieser Teil – etwa 110 Wohnungen - wird heute von der Omnia Hausverwaltung bewirtschaftet. Der große Rest des südlichen Kottbusser Tors, bis weit hinein in den benachbarten Wassertorplatz, wurde als kommunaler Sozialer Wohnungsbau von der GSW errichtet. Einige wenige Häuser wurden im Zuge der allmählichen Abkehr vom Prinzip der Kahlschlagsanierung im gleichen Förderprogramm nicht neu errichtet, sondern grundlegend saniert. Hier sind insgesamt etwa 946 Wohneinheiten und 57 Gewerbeeinheiten angesiedelt. 2004 wurde die GSW und damit deren gesamter Wohnungsbestand von der Landesregierung Berlins für 405 Millionen an das US-amerikanische Fondsmanagement Cerberus verkauft (Paul 2004). Im Jahr 2013 ging der komplette Wohnungsbestand der ehemaligen GSW in den Besitz der Deutschen Wohnen über. Die Deutsche Wohnen ist damit aktuelle Eigentümerin der knapp 840 Sozialwohnungen am südlichen Kottbusser Tor.

Die Umgebung des Untersuchungsgebietes ist von fünf- bis sechsgeschössigen Altbauten geprägt, die größtenteils vor 1918 errichtet wurden, als die Errichtung von Quergebäuden und Seitenflügeln gesetzlich verboten wurde. Westlich schließen am Böcklerpark und Wassertorplatz Großwohngebäude an das Kottbusser Tor an, die im oben skizzierten Stadtumbauprogramm in gleicher Zeit und unter gleichem Paradigma errichtet wurden wie die Gebäude im Untersuchungsgebiet.

### Die Förderkulisse

Prägend für die politischen Einflussmöglichkeiten auf die Objekte im Untersuchungsgebiet sind folgende Merkmale:

- Mischung aus privaten und kommunalen Eigentümer\*innen (GSW, Deutsche Wohnen, NKZ KG, Gewobag, Omnia-Fonds)
- Sozialer Wohnungsbau und Anschlussförderung, damit auch Nichtanwendbarkeit des Mieter\*innenschutzes aus dem Vergleichsmietensystem
- Aktuelle Förderstatus im Untersuchungsgebiet: In Anschlussförderung, in Nachbindungsfrist nach vorzeitiger Ablösung und nicht mehr gefördert
- Alle Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind seit einigen Jahren wieder belegungsgebunden (bzw. in begründeten Einzelfällen ausgenommen)
- Seit 2018 Teil des Milieuschutzgebietes Luisenstadt

Das Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus ist für das Untersuchungsgebiet von besonderer Bedeutung und soll deshalb kurz dargestellt werden: Der Soziale Wohnungsbau wurde seit 1956 in der Bundesrepublik Deutschland vor allem als Eigentums- und Investitionsförderung betrieben. Dabei wurden vom Staat Förderprogramme für private, genossenschaftliche und gemeinnützige Investor\*innen aufgelegt, die den Wohnungsbau in Westdeutschland der Nachkriegszeit ankurbeln sollten (vgl. Holm 2016: 48f.). Der Bau der Häuser am Kottbusser Tor Anfang der 1970er Jahre im Rahmen der Sozialen Wohnbauförderung wurde dabei in doppelter Hinsicht gefördert (vgl. ebd.:77).

Erstens wurden Investitionen in Westberlin aufgrund des „unsicheren Investitionsklimas“ bis 1991 durch das sogenannte „Berlin-Darlehen“ gefördert, das sowohl zusätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten als auch extrem hohe steuerliche Nachlässe für Investor\*innen beinhaltete (vgl. ebd.: 74; AG Kostenmiete 2014:23). Dies führte dazu, dass der Eigenkapitaleinsatz der Investor\*innen oftmals „[...] komplett aus der Steuer finanziert werden [konnte]“ und damit gleich null war. Die Investitionen in Neubau und Immobilien in West-Berlin kosteten die Investor\*innen dementsprechend nichts (ebd.).

Zweitens wurde der Bau von „Sozialwohnungen“ durch öffentliche Fördergelder direkt subventioniert. Dabei werden die Eigentümer\*innen für den Bau von Sozialwohnungen über einen Förderzeitraum von bis zu 60 Jahren mit jährlichen Darlehen und Zuschüssen unterstützt. Diese Förderungen garantieren dabei in erster Linie die Gleichzeitigkeit einer Kostenmiete für die Eigentümer\*innen und einer „Sozialmiete“ für die Mieter\*innen. Die Investor\*innen legen dabei gemeinsam mit der staatlichen Förderbank vor dem Bau der Häuser eine sogenannte Kostenmiete fest. Diese setzt sich aus den von den Eigentümer\*innen kalkulierten Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten zusammen (Holm 2016:54; AG Kostenmiete 2014:22). In Berlin beträgt die durchschnittliche Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau ca. 13 Euro pro Quadratmeter und ist damit im Jahr 2016 noch mehr als doppelt so hoch wie die durchschnittlichen Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt (ebd.:77). Von staatlicher Seite wird demgegenüber eine „Sozialmiete“ festgelegt, die die Vermietung der entstandenen Wohnungen an breite Teile der Bevölkerung durch Belegungsbindungen und gegen das „Höchstzulässige“ unterhalb der örtlichen Vergleichsmieten garantieren soll (Holm 2016:55). Die Mieter\*innen der „Sozialwohnungen“ zahlen demnach eine staatlich festgelegte „Sozialmiete“, während die Eigentümer\*innen der Wohnungen eine von ihnen festgelegte Kostenmiete erhalten. Die Differenz zwischen beiden wird durch die staatlichen Subventionen beglichen (ebd.).

Die öffentliche Förderung der Häuser am Kottbusser Tor wurde in Form des seit den 1970er Jahren im Sozialen Wohnungsbau üblichen „degressiven Förderverlaufs“ finanziert. Das bedeutet, dass die öffentlichen Förderungen, mit denen sich der Staat an der Kostenmiete beteiligt, jährlich zurückgehen. Damit steigt der Teil der Kostenmiete, der durch die Mieter\*innen getragen werden muss. Praktisch bedeutet das, dass die Mieten am Kottbusser Tor sich jährlich erhöhen.

Gleichzeitig haben die Vermieter\*innen die Möglichkeit, die zulässigen Sozialmieten nicht voll auszuschöpfen, sondern an einem späteren Zeitpunkt gebündelt nachzuholen. Am Kottbusser Tor wurde aufgrund des jahrelang entspannten Wohnungsmarkts die vollständig zulässige Miethöhe nicht ausgenutzt. Seitdem die Wohnlage im Herzen Kreuzbergs zunehmend interessanter wird und die Vergleichsmieten rasant steigen, werden diese zuvor ausgesetzten Mieterhöhungen zunehmend nachgeholt. Für die Mieter\*innen bedeutet das nicht nur die Möglichkeit einer jährlichen Mieterhöhung von 0,13€/m<sup>2</sup>, son-

dern auch, dass diese Mieterhöhung beliebig ausgesetzt und folgend in doppelt oder dreifacher Höhe nachgeholt werden kann. Rechtlich kann gegen beide Fälle nichts unternommen werden.

Solange die Eigentümer\*innen dabei öffentliche Förderungen erhalten, gilt das System der Sozial- und Kostenmiete. Danach treten die Eigentümer\*innen in eine sogenannte Rückzahlphase ein, bei der sie die öffentlichen Darlehen zurückzahlen (AG Kostenmiete 2014:24). Werden die öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, wie es im Untersuchungsgebiet (und in ganz Berlin) der Fall ist, gilt eine Nachbindungsfrist von 12 Jahren. Sobald diese Nachbindungsfrist vorbei ist, gilt nicht länger das System der „Sozial“- und Kostenmiete und die staatlichen Belegungsbindungen werden aufgelöst. Die Häuser gehen ab diesem Zeitpunkt in den freien Wohnungsmarkt über, wobei nun die volle Kostenmiete verlangt werden kann, ohne dass die Mietpreisbremse gelten würde. Die Eigentümer\*innen können die Häuser modernisieren und entsprechende Kosten auf die Mieter\*innen umlegen, der Staat hat keinen Einfluss auf die Vergabe der Wohnungen oder die zu erwartenden weiteren Mieterhöhungen.

Für die Eigentümer\*innen der Häuser am Kottbusser Tor bedeutet das eine besonders lukrative Situation. Auf der einen Seite ermöglicht die Kostenmiete von durchschnittlich über 13 Euro pro Quadratmeter und die Eigenkapitalverzinsung von bis zu 6,5% eine auf Jahrzehnte gewährleistete feste Gewinnerwartung, die nicht den Schwankungen des Kapital- bzw. Mietpreismarktes unterworfen sind (Holm 2016:74). Zum Anderen gibt es die Erwartung, dass bei Austritt aus der Fördersystematik die Preise je nach Wohnlage durch Modernisierung und Eintritt in den freien Wohnungsmarkt gesteigert werden können. Das Kottbusser Tor liegt dabei im Herzen Kreuzbergs – einer der Wohnlagen, in denen die Mietpreise in Berlin in den letzten Jahren am stärksten gestiegen sind (Berlin Hyp/CBRE 2018, GSW/CBRE 2012). Daraus ergibt sich ein besonders hohes Interesse der Eigentümer\*innen, die öffentlichen Darlehen abzulösen und sich damit aus dem Status Sozialer Wohnungsbau zu lösen.

Beim Neuen Kreuzberg Zentrum sind seit Fertigstellung 1974 bis 2004 knapp 52 Mio. € öffentliche Mittel an die Eigentümerin geflossen. Zins und Tilgung wurde ab 2004

aufgrund drohender Insolvenz ausgesetzt, was einer weiteren Förderung in Höhe von 10 Mio. € entsprach. Demgegenüber stehen 65 Mio. € Steuerersparnis und Abschreibung der Kommandist\*innen (Villinger 2004).

Für 16 Objekte auf der Südseite des Kottbusser Tors wurden die öffentlichen Darlehen bereits durch die Deutsche Wohnen frühzeitig zurückgezahlt. Das führt dazu, dass ab 2023 die ersten Häuser am Kottbusser Tor aus den Sozialbindungen herausfallen. Die knapp 260 Wohnungen in der Admiralstraße 3-5, 33-36, der Kottbusser Straße 15, 20-25 sowie der Reichenberger Straße 18 treten damit bereits in naher Zukunft in den privaten Wohnungsmarkt über, damit verliert auch die Politik Eingriffsmöglichkeiten auf die dann folgenden Mietentwicklungen (Kotti & Co 2018).

Seit der Errichtung der aktuellen Bebauung ist das Fördersystem Sozialer Wohnungsbau die entscheidende Dimension stadt- und wohnungspolitischer Einflussnahme auf das Gebiet gewesen. Dieses Fördersystem sieht in seiner aktuellen Fassung keine mietenbegrenzende Regelung für Wohnungen vor, die den Status „sozial gefördert“ verlieren; die volle Kostenmiete wird als mögliche Einstiegsrente in das Vergleichsmietensystem angesetzt<sup>5</sup>. Die Belegungsbindung wird wegfallen. Mietpreisbremse oder andere dämpfende Instrumente kommen hierbei nicht zur Anwendung. Die Möglichkeit anschließender, mietpreissteigernder Modernisierungsmaßnahmen ist außerdem gegeben und bei den Beständen der Deutschen Wohnen nicht unwahrscheinlich, angesichts der sehr niedrigen Instandhaltungsaktivitäten am Kottbusser Tor und den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der benachbarten Otto-Suhr-Siedlung. Durch eine Rekommunalisierung der Sozialwohnungen am südlichen Kottbusser Tor würde das Land den Wegfall der wohnungspolitischen Einflussmöglichkeiten durch Auslaufen der Förderung ersetzen können durch unmittelbare Kontrolle über die weitere Entwicklung als Eigentümerin. Das Milieuschutzgebiet Luisenstadt wurde 2018 auf das Kottbusser Tor ausgeweitet. Die bisherige Einschätzung, unter Berücksichtigung der Förderkulisse sei die Wohnzusammensetzung im Quartier nicht gefährdet, wurde revidiert. Damit sind bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen, dem Verkauf der Wohnungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet enge Grenzen gesetzt.

## 4.2 Das Kottbusser Tor als soziale Praxis

Das Untersuchungsgebiet wird seit vielen Jahren in seinen soziodemografischen Daten als stark benachteiligt ausgewiesen. Die Wohnbevölkerung hier gehört zu der einkommensschwächsten Berlins, zu den Quartieren mit der höchsten Kinder- und Altersarmut, weiterhin hat sie einen sehr hohen Anteil an Transferleistungsbezieher\*innen.

Darüber hinaus ist das Kottbusser Tor seit einigen Jahren als sogenannter kriminalitätsbelasteter Ort eine Sonderzone

mit ausgeweiteten polizeilichen Befugnissen. Die Kriminalitätsstatistiken weisen vor allem seit ca. zwei Jahren sehr hohe Werte aus.

Gleichzeitig übt das Quartier weit über Berlins Grenzen hinaus große Attraktivität aus. Es gehört zu Berlins diversesten Nachbar\*innenschaften. Es ist einer der wichtigsten Orte in „Kreuzberg 36“, das auch durch seine lange Geschichte von radikalen sozialen Bewegungen geprägt ist. Regelmäßig

5 In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet macht die Mieterinitiative Mani & May seit September 2017 auf die drastischen Konsequenzen aufmerksam, die in ihrem Block das Wegfallen der Sozialbindungen hatte. Der Eigentümer nutzte diese Gelegenheit in Verbindung mit Regulierungslücken, um die volle Kostenmiete zu verlangen, damit Mieterhöhungen von 30-50% auszusprechen und die Deckelung durch den Mietspiegel zu umgehen (Institut für demokratische Stadtentwicklung 2017; Šustr 2017).

ßig wird aus dem Bezirk zu politischen Themen mobilisiert; zahlreiche Initiativen und Vereine sorgen für eine lebendige Zivilgesellschaft. Das Kottbusser Tor ist außerdem ein touristischer Anziehungspunkt und stellt einen großen Anteil des gastronomischen und kulturellen Angebots des Bezirks. Der Soziale Wohnungsbau war immer auch ein Programm für mittlere Einkommensgruppen und sollte nicht nur der Wohnraumversorgung der Einkommenschwächsten dienen. In den ersten Westberliner Siedlungen der Nachkriegszeit, etwa der benachbarten Otto-Suhr-Siedlung, zogen tatsächlich bevorzugt Angehörige der Mittelschicht ein. Die Baujahre der Objekte rund um das Kottbusser Tor hingegen fallen in eine Zeit, in der Besserverdienende bereits im Prozess der „Wiederentdeckung der Altbauwohnungen“ (Bouali/Gude 2014: 34) waren. Die von den Politiker\*innen, Planer\*innen und Investor\*innen angedachte Mieter\*innenzusammensetzung wurde hier nie vollständig realisiert. Stattdessen zogen teilweise „Gastarbeiter\*innen“, die im Zuge der Kahlschlagsanierung entmietet wurden, ersatzweise in die Neubauten ein. Gemeinsam mit anderen einkommenschwachen Gruppen, zu denen auch der Großteil der Alternativ-, Hausbesetzungs- und anderen radikalen Bewegungen gehörten, prägten und prägen sie das Quartier. Ein Teil der Wohnbevölkerung hat, der klassischen Gentrifizierungstheorie folgend, ohne Wohnortwechsel seine Einkommens- und Familiensituation stark verändert und gemeinsam mit neu hinzukommenden Gentrifizierungsprozessen, in Form einer sich verändernden Gewerbestruktur etc., angestoßen. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet fast vollständig im Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus liegt. Es gab zwar Phasen, in denen die Belegungsbindung aufgehoben wurde, im wesentlichen sorgt jedoch die zwingende Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins und die tendenzielle Bevorzugung von Altbau seitens Studierender und Kreativer dafür, dass die Bewohner\*innen der Neubauten im Quartier in einer ähnlichen finanziellen Lage sind, vor allem wenn man sie mit der stark polarisierten Umgebung, einer der mittlerweile teuersten Wohngegenden Berlins, vergleicht.

Wie im vorigen Kapitel dargestellt, ist das Untersuchungsgebiet an drei Seiten umschlossen von Altbaubeständen. Südlich in der Kohlfurter Straße und nördlich v.a. in der Adalbert- und Oranienstraße existieren nach wie vor etliche Hausprojekte, die auf die Hausbesetzungsbewegung zurückgehen und die zum mittlerweile internationalen Bild von Kreuzberg gehören. Am Kottbusser Tor selbst sind demgegenüber die Biografien der „Gastarbeiter\*innen“, ihrer Familien und Nachkommen, am präsentesten. „Viele Weisen, sich in der Gesellschaft zurechtzufinden, die es hier am Kotti gibt, können mit dem Begriff der Subalternität beschr[ie]ben werden.“ (Kotti & Co 2014 :352) Das Ringen der deutschen Nachkriegsgesellschaft mit dem Fakt, eine Einwanderungsgesellschaft zu werden, brachte ein System rassistischer Ausschlüsse hervor, die in einer sozialen Praxis und in Perspektiven resultierten, die für die Forschungsfrage von zentraler Bedeutung sind.

Das Duisburger Zentrum für Türkeistudien und Integrationsforschung stellt im Rahmen einer Studie zur politischen Partizipation türkischer Migrant\*innen fest, dass ein großer und wachsender Teil von Deutschen türkischer Herkunft sich aus rassistischen Gründen nicht durch die politischen Institutionen Deutschlands repräsentiert sieht, da die transnationale Realität moderner Migrationsgesellschaften weder diskursiv noch strukturell die deutsche Mehrheitsgesellschaft leitet (Sauer 2018).

Zu Beginn der Proteste von Kotti & Co. 2012 verfassten 18 Stadt- und Migrationswissenschaftler\*innen einen Unterstützungsauftrag, der die Hoffnung ausdrückt, wissenschaftlich wie politisch der Gegenwart gerecht zu werden und nicht die Kategorien überholter Paradigmen zu perpetuieren:

*[W]ir sehen [...] ein Ende der Forschungen kommen, die sich eine ethnische Minderheit vornehmen und deren Besonderheiten oder Integrationsbereitschaft untersuchen. Was verstehen wir, wenn wir Untersuchungen unter den alten Paradigmen der Ethnizität, kulturellen Identität und Integration vornehmen? Herzlich wenig. [...] Für eine Forschung zu Migration in dieser Stadt brauchen wir keine Forschung über MigrantInnen, sondern eine Forschung, für die Gesellschaft ohne Migration nicht denkbar ist.*

(Bojadzije/zur Nieden et al. 2015: 166)

Diese Studie wurde durchgeführt von Anwohner\*innen, im engen Kontakt in der Nachbar\*innenschaft (vgl. weiter unten die Kapitel zur Durchführung und Methode). Die Autor\*innenschaft ist Teil der Studienabsicht, eine zeitgemäße und kenntnisreiche Antwort auf die Fragestellung zu formulieren, die der Komplexität der sich überlagernden Klassen- und Migrationslagen, der Einbindung in ultralokale wie transnationale Netzwerke, Religions- und anderer Zugehörigkeiten sowie politischer Lager im Untersuchungsgebiet gerecht wird.



5.



## 5. Die Erhebung

### 5.1 Studienablauf und -struktur

Ziel der Studie war es, die aktuellen Probleme, Verschlechterungen und Wünsche der Bewohner\*innen hinsichtlich ihrer Wohnsituation am Kottbusser Tor zu erarbeiten, zu diskutieren und zu evaluieren. Im Fokus stand besonders die Frage nach Formen von Partizipation und Mitbestimmung bei der Gestaltung ihrer Wohnsituation.

Die Studie sollte zudem Bewohner\*innen bezüglich einer möglichen Mitbestimmung informieren und mobilisieren. Bereits existierende Akteur\*innen am Kottbusser Tor sollten einbezogen und vernetzt werden.

Die Studie bot außerdem die Möglichkeit, dass sich die Bewohner\*innen und Akteur\*innen der Süd- und Nordseite kennenlernen und Erfahrungen austauschen. Jedoch war deutlich, dass die unterschiedlichen Ausgangslagen sich im Studiendesign und im Vorgehen niederschlagen müssen. Mit der Kommunalisierung des Neuen Kreuzberg Zentrums ist auf der Nordseite bereits ein wichtiger Schritt vollzogen worden, der der Nachbar\*innenschaftsdebatte um echte Mitbestimmung eine realistische Perspektive

gibt. In den Beständen der Deutschen Wohnen und des Omnia-Fonds steht dieser Schritt noch aus. Ohne (Re-)Kommunalisierung ist eine starke Mitbestimmung, die miethöhenrelevante Bereiche einschließt, eine eher theoretische Überlegung. In diesen Objekten kann sich der kollektive Ausdruck der Interessen der Mieter\*innen eher in der gegenseitigen Unterstützung und gemeinsamen Wahrnehmung von Mieter\*innenrechten zeigen. Diese Unterschiede mussten im Studienverlauf reflektiert werden.

Eine erste Annäherung an den Gegenstand, die Erhebung der verschiedenen Bedürfnisse und Ressourcen am Kottbusser Tor, war zunächst die Methode des Community<sup>6</sup> Mappings (Kumar 2002, Penta 2007, Loss 2009) mit anschließenden Expert\*inneninterviews in Phase 2. Ein quantitativer Fragebogen wurde auf Grundlage der Ergebnisse der ersten beiden Phasen entwickelt und in Phase 4 ausgewertet. Das Studiendesign lehnte sich dabei an einen *mixed-method* Ansatz von qualitativer und quantitativer Methodik an, der in Kapitel 5.3.1 näher erläutert wird.

#### 5.1.1 Phase 1: Recherche und Community Mapping

Die Studie „(Re-)kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor“ begann im Januar 2018 mit einer zweimonatigen Phase der Erstellung eines Forschungsstandes zu den Themen Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Zusätzlich wurden beispielhafte Projekte in Deutschland aber auch im europäischen Nachbarländern als Vergleich herangezogen, um sich über die spezielle Lage am Kottbusser Tor bezüglich Geschichte und Bewohner\*innenstruktur bewusst zu werden. Es fanden Forschungsreisen zu ausgewählten Projekten statt :

- *Gießen (Unternehmensmieterrat der Wohnbau Gießen): Hier existieren seit den 1990er Jahren starke Mitverwaltungsinstitutionen.*
- *Planbude St. Pauli: Im Planungsprozess zur Neubebauung des Geländes der sog. Esso-Häuser wurden unkonventionelle Methoden erprobt, um eine breite und interkulturelle Beteiligung zu gewährleisten, wie sie in konventionellen Beteiligungsprozessen üblicherweise nicht stattfindet.*
- *Hamburg-Steilshoop: Bereits in den 1970er Jahren wurde hier ein Mieter\*innenzentrierter Mitplanungsprozess in Großwohnsiedlungen durchgeführt.*

##### Community Mapping

Mapping, das Kartieren sozialer und geografischer Räume bzw. die soziale De- oder Umkodierung des Raums, gehört zu den ureigenen Strategien einer „kritischen Kartografie“ seit den ideologischen Kämpfen um die Winkel- oder

Flächentreue geografischer Karten und damit etwa um die Frage, wie groß die Fläche Europas auf einer Karte abgebildet wird. [...] Analog zu den frühen Karten aus der Zeit der Entdeckung der Kontinente produzieren auch die von der Idee der Gegeninformation motivierten Projekte ihre eigenen weißen Flecken (Spillman 2007).

Die Methode „Community Mapping“ bietet einen partizipativen Ansatz und ermöglicht es den Teilnehmenden, ortsbezogenes Wissen darzustellen und im besten Fall einen Perspektivenwechsel zu erreichen. Die Konstruktion der Community, die bei dieser Praxis des Mappings entsteht, ist dabei auch immer Produkt der Methode selbst. Es entsteht situiertes Wissen nach dem Ansatz der Community of practice, einer Community also, die sich über gemeinsame und geteilte Praktiken und Räume bestimmt (Lave/Wenger 1991). Die beim Community Mapping entstandene Gemeinschaft ist dabei niemals als fester und homogener Container-Begriff zu begreifen, sondern entsteht performativ über das gegenseitige Verweisen und Benennen der von uns befragten Teilnehmenden. Zugehörigkeit zu dieser so entstehenden Community wird also nicht von außen zugewiesen, kann jedoch sehr unterschiedliche Merkmale beinhalten: gemeinsam genutzte Räume, Identitäten, Lebensweisen, gemeinsame Interessen oder geteilte Praktiken. Die gemappten Communities sind heterogen und oftmals gehören die gleichen Akteur\*innen mehreren Communities gleichzeitig an.

<sup>6</sup> Der Begriff Community soll hier die Quartiersbewohner\*innenschaft hinsichtlich ihrer ihres gegenseitigen Zugehörigkeitsgefühls bezeichnen, ohne falsche Homogenisierungen vorzunehmen (vgl. Gangarova o. J.).

Der Begriff Community soll Akteur\*innen stärken und ihnen die Möglichkeit bieten, selbst Verbindungen und Netzwerke herzustellen, um damit Probleme zu identifizieren aber auch Ressourcen für Lösungen zu benennen.

Für das Mapping wurden verschiedene Akteur\*innen eingeladen, auf einer Karte vom Kottbusser Tor die für sie wichtigsten Orte und Personen mit Farben zu markieren. Diese Methode half, wichtige aktive Multiplikator\*innen und Treffpunkte zu identifizieren und Bewohner\*innen sowie Gewerbetreibende ins Gespräch zu bringen. Im Anschluss wurden die genannten Schlüsselpersonen wiederum eingeladen am Map-

ping und Akteur\*innentreffen teilzunehmen bzw. interviewt. Das Mapping diente wie beschrieben nicht nur der Erfassung von lokalen Wissensstrukturen, sondern bot dem Studienteam auch einen neuen Einblick und Eintritt in das Feld Kottbusser Tor und ergänzte das eigene Wissen um die sozialräumlichen Prozesse. Die Ergebnisse dieses Community Mappings informierten das weitere Vorgehen im Ablauf der Studie. Es wurde wiederum deutlich, wie eine explorative qualitative Forschung einer quantitativen Erhebung voran gehen muss, um der komplexen Situation am Kottbusser Tor gerecht zu werden.

## 5.1.2 Phase 2: Interviews

Zwischen März und April wurden am Kottbusser Tor fünf Expert\*inneninterviews mit Multiplikator\*innen durchgeführt. Die Gesprächspartner\*innen waren:

- Elisabeth Yildiz-Scholz (Kotti e.V.)
- Ercan Yaşaroğlu (Café Kotti, NKZ Mieterrat)
- Sebastian Bayer und Natalia Humecka (Fixpunkt e.V.)
- Jessica Fuchs (Loyal e.V.)
- Fatma Cakmak (Kotti & Co.)

Diese Interviews wurden in Ausschnitten transkribiert und in der Studiengruppe diskutiert. Die Ergebnisse flossen in die nächste Phase ein, insbesondere in das Fragebogen-

design, etwa was die Themen der Mitbestimmung und der Wohnsituation angeht.

In dieser Phase wurden außerdem 14 leitfadengestützte Interviews mit Anwohner\*innen geführt. Dabei ging es um die unterschiedlichen Perspektiven auf das Quartier, um die eigene Wahrnehmung der Wohnsituation, der Gestaltungsmacht und der Verschränkung mit den unterschiedlichen sozialen Lagen. Diese Gespräche waren von großem Wert, um erstens die Fragestellung für die weitere Bearbeitung zu präzisieren, um zweitens in einem extraktiven Verfahren die unterschiedlichen Praxen in fünf Handlungstypen zusammenzufassen und drittens um die Ergebnisse der quantitativen Befragung besser analysieren zu können.

## 5.1.3 Phase 3: Quantitative Untersuchung und Hoffeste

Die Auswertung der Interviews, zahlreicher informeller Gespräche, des Community Mappings und der Akteur\*innentreffen mündete in einer Arbeitsphase von April bis Mai 2018, in der ein Fragebogen zur Vollbefragung im Untersuchungsgebiet erstellt und dieser in unterschiedlichen Befragungsmethoden angewandt wurde. Der Fragebogen wurde bei einer Tür-zu-Tür Aktion verteilt

und vorgestellt, zudem wurden Bewohner\*innen, die nicht angetroffen wurden, per Briefkasteneinwurf befragt. Flankiert wurde die Fragebogenverteilung durch drei Hoffeste auf der Südseite, die das Studienvorhaben nochmals einer breiteren Bewohner\*innenschaft vorstellen und eine weitere Gelegenheit zum Beantworten geben sollte.

## 5.1.4 Phase 4: Auswertung

Im Mai und Juni 2018 wurden die Ergebnisse der quantitativen Befragung zusammengetragen und ausgewertet. Dabei stand zunächst die Beurteilung der Datenqualität im Vordergrund. Außerdem wurden die Merkmale zur Gruppierung der Daten in Handlungstypen überprüft und revidiert. Schließlich konnten die Daten v.a. entlang der Handlungstypen und der Vermieterin gruppiert und verglichen werden, sodass sie die Basis für Aussagen sind, die über die Gesamtheit im Untersuchungsgebiet hinausgehen. Die Triangula-

tion mit den Ergebnissen der qualitativen Erhebungsphase und anderer sozialstatistischer Daten konnte jetzt erfolgen. Parallel fand Ende Juni ein Sommerfest im Neuen Kreuzberg Zentrum statt, bei dem erste vorläufige Ergebnisse den Bewohner\*innen vorgestellt wurden. Das Fest wurde gemeinsam mit dem Mieterrat NKZ durchgeführt und knüpfte an die Akteur\*innentreffen und Hoffeste an, um mit den Nachbar\*innen die Idee starker Mitbestimmung weiter zu diskutieren.



## 5.2 Begleitung der Studie: ein partizipativer Prozess

Hervorzuheben für die Studie „(Re-)Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor“ waren die verschiedenen Begleitformate, die das Studienvorhaben auf unterschiedliche Weise unterstützt haben. Zum Studienkonzept

gehörte eine mehrstufige kritische Begleitung von wohnungspolitisch Aktiven, ein wissenschaftlicher Begleitkreis und die Verankerung im Kiez.

### 5.2.1 Steuerungsrunde

Die Forderung nach einer Erhebung und Analyse der Zukunftsmöglichkeiten des Areals aus Perspektive der Bewohner\*innenschaft, die in der Studie „(Re-)kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor“ mündeten, kamen aus dem Kiez selber. Insbesondere die jahrelangen Kämpfe der Gruppe Kotti & Co und die begleitenden Diskussionen aus der Nachbar\*innenschaft führten zu weiteren Überlegungen um die Zukunft des Kottbusser Tors, die Notwendigkeit sich der Geschichte der Verdrängung zu stellen und gemeinsam partizipative und innovative Methoden zu entwickeln, um Perspektiven für die Bewohner\*innenschaft zu entwickeln. Die Expertise der „AG Rekommunalisierung“ und aller Mitglieder der

„Kerngruppe“ von Kotti & Co. stellte eine unverzichtbare Ressource der Studie dar. Die Steuerungsrunde war eine zentrale Instanz, die immer wieder neue Perspektiven hervorbrachte, Ziele der Studie fokussierte und vorherige Erfahrungen zur Verfügung stellte. Um die verschiedenen Begleitformate miteinander zu vernetzen, war z.B. auch ein Mitglied des wissenschaftlichen Begleitkreises in der Steuerungsrunde doppelt besetzt. Die Steuerungsrunde konstituierte sich aus Jan Kuhnert, Sigmar Gude, Alexander Rudnick, Ulrike Hamann, Alexander Kaltenborn und den Mitgliedern des Studienteams Matthias Clausen, Gudrun Greve, Laura Lüth, Céline Simon, Georgios Thodos und Jannis Willem.

### 5.2.2 Wissenschaftlicher Begleitkreis

Um das wissenschaftliche Vorgehen und die Analyse der Ergebnisse kritisch zu beleuchten, wurde ein wissenschaftlicher Begleitkreis gegründet, der auf ehrenamtlicher Basis, mit Fachwissen und Expertise zur Seite stand. Auf drei Treffen im Februar, April und Juni wurden in einem interdisziplinären und interprofessionellen Rahmen immer wieder laufende Ergebnisse und weiteres Vorgehen diskutiert. Mitglieder des wissenschaftlichen Begleitkreises waren:

- Prof. Dr. Margit Mayer, Politikwissenschaftlerin, Schwerpunkt Stadtentwicklungspolitik. Sie ist emeritierte Professorin für Politikwissenschaft am John-F.-Kennedy-Institut für Nordamerikastudien der Freien Universität Berlin.
- Remzi Uyguner: Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Berliner Wohnungsmarkt
- Christoph Villinger: Journalist, AG Rekommunalisierung von Kotti & Co.
- Dr. Birgit zur Nieden: Soziologin, Referentin des Berliner Senats für Integration und Migration.
- Dr. Ulrike Hamann: Kulturwissenschaftlerin, Europäische Ethnologin, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Sozialwissenschaften im Lehrbereich Diversity and Social Conflict der Humboldt Universität zu Berlin. Kotti & Co. Kerngruppe.
- Dipl.-Soz. Sigmar Gude: Büro TOPOS und asum, Leitung

des Geschäftsbereiches Stadtforschung.

- Jan Kuhnert: KUB Beratung kommunaler Unternehmen, Vorstand Wohnraumversorgung Berlin.
- Dr. Andrej Holm: Stadtsoziologe, Humboldt Universität zu Berlin, Mitglied des „Begleitkreises zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“ des Berliner Senatsverwaltung.
- Dr. Matthias Bernt: Politikwissenschaftler, Leibniz Institut für raumbezogene Sozialforschung (IRS)

Im Rahmen des Begleitkreises wurden methodische Fragen diskutiert, insbesondere die qualitativen und quantitativen Erhebungsmethoden, die Operationalisierung und die Methode der idealtypischen Gruppenbildung. Auch dank der konstruktiven Kritik des Begleitkreises konnte die Ausrichtung der Studie noch stärker auf den Kern der grundlegenden Fragestellung gelegt werden. Korrekturen im Studienablauf, insbesondere was eine sinnvolle Einbindung von und Kommunikation in die Nachbar\*innenschaft und ihre Akteure angeht, sind maßgeblich auf diesen Kreis zurückzuführen, dessen Merkmal der breit aufgestellten Expertise von Stadtsoziologie, qualitativer und quantitativer Sozialforschung, Migrations- und Antidiskriminierungsforschung über Erfahrungen im Organizing bis hin zur wohnungswirtschaftlicher Unternehmensberatung hier zum Tragen kam.

### 5.2.3 Akteur\*innentreffen

Das Kottbusser Tor verbindet, wie im Kapitel 4.2 bereits erwähnt, viele symbolische Kämpfe, die die Geschichte und Entwicklung Berlins widerspiegeln. Aus diesen Kämpfen ha-

ben sich Strukturen entwickelt, die für das Leben am Kottbusser Tor von zentraler Bedeutung sind. Es wohnen viele Menschen am Kottbusser Tor, die sich bereits seit Jahren

für das Zusammenleben im Kiez engagieren: Gewerbe wie das Café Kotti, Café Südblock oder Café Morgenstern, Vereine wie Kotti e.V., oder die Initiative Kotti & Co. Viele identifizieren sich stark mit dem Kottbusser Tor und Kreuzberg. Dieses starke Zugehörigkeitsgefühl geht mit einem gemeinsamen Verständnis von Solidarität und Hilfsbereitschaft einher. Ohne diese Strukturen wären viele konkrete Projekte, wie diese Studie nicht möglich gewesen. Um dieser Struktur auch im Studiendesign einen Platz zu geben und das Studienvorhaben partizipativ zu gestalten, sollten wichtige Multiplikator\*innen und zentrale Akteur\*innen in den Prozess des Studiengeschehens eingebunden werden.

Wichtige Akteur\*innen, Anlaufstellen und Treffpunkte am Kottbusser Tor wurden identifiziert und zu zwei Vernetzungstreffen eingeladen, um sie über Ziele und Vorgehen der Studie zu informieren. Elementarer Bestandteil dieser Treffen war das sogenannte Organizing: es sollte den Akteur\*innen die Möglichkeit geboten werden sich kennenzulernen und ein Ort

des Austauschs zu schaffen. Zugleich waren die Akteur\*innen in der Lage sich einzubringen und die Studie kritisch zu begleiten, während diese noch durchgeführt wurde. Ziel war es, barrierefreie Vorschläge und Ideen einbringen zu können bzw. gemeinsam weiter zu entwickeln. Zum Beispiel wurde während dieser Treffen die Idee des gemeinsamen Festes im Zentrum Kreuzberg entwickelt, um die Bewohner\*innen zu informieren, anzusprechen und sie miteinander zu vernetzen. Die Mitglieder der Akteur\*innen-Treffen waren:

- die „Kerngruppe“ von Kotti & Co.
- der Mieterrat des NKZ
- das Quartiersmanagement des NKZ
- das Café Südblock
- das Aquarium (Narrativ e.V.)
- die AG Rekommunalisierung von Kotti & Co.
- und interessierte Nachbar\*innen ohne Organisationszugehörigkeit.

## 5.2.4 Hoffeste

Im Verlauf der Studie wurden mehrere Hoffeste organisiert, um einen Raum zu schaffen, in dem die Bewohner\*innen in Kontakt kommen und barrierearm über die Studie und deren Hintergrund informiert werden konnten. Der Charakter der Feste sollte bewusst informell sein. Insgesamt wurden auf der Südseite drei Hoffeste an zwei aufeinander folgenden Wochenenden organisiert und durchgeführt. Ende Juni fand auf der Nordseite ein Sommerfest statt, das gemeinsam mit dem Mieterrat des NKZ und dem Kotti-Shop<sup>7</sup> ausgerichtet wurde.

Ereignisse wie die Hoffeste sind nicht nur zum unkomplizierten Austausch im Rahmen der Studie wichtig, sondern können insgesamt die Reichweite der Debatte um Mieter\*innenmitverwaltung erhöhen und Gruppen erreichen, die an formelleren Diskussionstreffen nicht teilnehmen.

### Drei Hoffeste auf der Südseite

Auf der Südseite wurden drei Feste in Form eines Picknicks im Innenhof organisiert. Am 5. und 12. Mai fand jeweils ein Picknick im Block 88 und Block 86 statt; am 13. Mai fand das Hof-Picknick im Block 87 statt. Bei den Picknicks wurde ein breites Kinderprogramm angeboten (Buttonmaschine, Kinderschminken, Slackline, Taschenbemalen, Tischtennis und Badminton), sowie ein Infostand zur Studie und den Beratungsangeboten von Kotti & Co. Es wurden Snacks und

Getränke kostengünstig angeboten. Über die Angebote für die Kinder gelang es auch mit vielen Eltern ins Gespräch zu kommen. Einige waren interessiert und zeigten großes Interesse, an weiteren Vernetzungstreffen teilzunehmen.

Im Vordergrund stand die Vermittlung des Studienvorhabens und damit einhergehend das Förderungsende zwischen 2023 und 2025, das viele Häuser auf der Südseite betrifft. Ferner die Information über die Möglichkeit, einen Mietzuschuss zu beantragen und die Angebote von kostenloser Mietrechts- und Sozialberatung bei Kotti & Co wahrzunehmen. Während der Hoffeste wurde auch die Gelegenheit ergriffen, weitere quantitative Fragebögen zu verteilen.

### Fest im Zentrum Kreuzberg

Am 23. Juni wurde das Fest auf der Nordseite im Zentrum Kreuzberg durchgeführt. Die bereits entstandenen Strukturen der Selbstverwaltung sollten hiermit unterstützt werden. Das Fest organisierte das Studienteam in Kooperation mit dem Mieterrat und dem Kotti-Shop. Neben dem Kulturprogramm stellte der Mieterrat, der Fixpunkt und die „Camp Group“, die sich mit Spielplätzen beschäftigt, ihre Arbeit vor. Die Mitarbeiter\*innen dieser Studie konnten den Nachbar\*innen schon erste Ergebnisse darstellen. Auch hier gab es ein großes Angebot für die Kinder; etwa 200 Personen nahmen an dem Fest teil.

## 5.3 Methodik

### 5.3.1 Der mixed-method Ansatz

Es handelte sich um eine *mixed method*-Studie. Dies bedeutet, dass eine Kombination von qualitativen und quantitativen Methoden eingesetzt wurde (Johnson et al.

2007), was eine „Verbreiterung der Erkenntnismöglichkeiten“ (Flick 2011) verspricht. Die Erhebungs- und Auswertungsmethoden folgten den Schemata eines *sequential*

7 Der Kotti-Shop ist ein experimenteller, non-profit Kunst- und Projektraum, der sich seit 2008 direkt am Kottbusser Tor, im Erdgeschoss des Neuen Kreuzberger Zentrums, befindet.

*mixed design*: Qualitative und quantitative Daten wurden nacheinander erhoben. Die quantitative Befragung bezieht sich auf die Ergebnisse der qualitativen Befragung. Es wurden qualitative Ergebnisse genutzt, um die jeweiligen Typen für die Erstellung des quantitativen Fragebogens herzustellen. Die Ergebnisse des ersten Teils der Stu-

die zogen weitere Analysen im nachfolgenden Studienteil nach sich. So wurden Ergebnisse aus der quantitativen Befragung mithilfe des qualitativen Materials interpretiert. Dadurch konnten die Ergebnisse der quantitativen Befragung mit weiteren Erkenntnissen verglichen und ergänzt werden.

## 5.3.2 Expert\*inneninterviews

In einer explorativen Phase wurden eine Reihe von Expert\*inneninterviews geführt. Das betraf zum einen andere Projekte der Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung sowie experimentelle Wege der Artikulation von Bewohner\*inneninteressen. Zum anderen wurden vor Ort mit einer Reihe von Akteuren Interviews geführt, die die Expertise über den Ort und seine Nutzer\*innen, die über die Jahre bei Kotti & Co. akkumuliert wurden, ergänzten.

Andere Projekte, deren Erfahrungen in Hinblick auf Mieter\*innenmitbestimmungs- und selbstverwaltungsstrukturen die Forschungsfrage berührten Mieterrat der

Wohnbau Gießen, Akteur\*innen des Modellprojektes Steilshoop in Hamburg, Planbude Hamburg, Habicoop Paris, wurden befragt.

Des Weiteren fanden Gespräche mit Akteur\*innen vor Ort mit Vertreter\*innen von Kotti & Co., Café Kotti, FixPunkt und Loyal e.V. statt.

Die Interviews wurden sorgfältig vor- und nachbereitet. Die allgemeinen Bedingungen wissenschaftlicher Gesprächsführung und Ergebnissicherung wurden eingehalten. Die Ergebnisse kamen vor allem in der eher explorativen Anfangsphase zum Tragen und folgten keinem einheitlichen Schema.

## 5.3.3 Qualitative Interviews

Die Durchführung qualitativer Interviews mit einem möglichst breiten Spektrum von Anwohner\*innen ermöglichte es, zusätzlich zu den uns bekannten Perspektiven auf das Quartier weitere zu erschließen. Da die Frage nach dem Wohnen und dem Alltag im Quartier, sowie den Erklärungszusammenhängen und Handlungsstrategien sehr umfassend ist, wurden die Interviews leitfadengestützt durchgeführt.

Da alle Mitarbeiter\*innen am Kottbusser Tor oder in unmittelbarer Nähe wohnen, sowie größtenteils durch Kotti & Co. und in anderen Zusammenhängen in der Nachbar\*innenschaft vernetzt sind, konnten Interviewpartner\*innen leicht durch direkte Ansprache oder persönliche Empfehlung vermittelt werden. Um das Rekrutierungsverfahren nach dem Schneeballsystem und die damit verbundenen Filtereffekte zu durchbrechen, wurde die Auswahl nach einer möglichst großen Varianz der Lebenslagen getroffen, etwa was Wohndauer, Alter, Migrationsgeschichte oder Klassenzugehörigkeit angeht.

Der Interviewleitfaden deckte, gebündelt in wohnbezogene Themenblöcke (Sicherheit, Miete und Nebenkosten, Instandhaltung Haus und Wohnung, Innenhof und Müll), verschiedene Dimensionen ab: die Ausgangssituation und den Umgang damit, Kommunikation und gemeinsames Handeln sowie individuelle, ggf. themenspezifische Ressourcen. Auch die Einstellung zu Mieter\*innenmitbestimmung, überhaupt nach der Beschäftigung mit dieser Frage als auch nach der Meinung dazu, wurde in die Interviews integriert. Dabei wurden unterschiedliche Gesprächsführungen gewählt, je nachdem ob Vorerfahrungen mit kollektiven Handlungsstrategien bestanden oder nicht.

Schematisch lässt sich die Interviewstrategie als thema-

tisch untergliederte, sukzessiv schließende Gesprächsführung beschreiben. Ausgehend von offenen Fragen wurden nicht selbstständig angesprochene Aspekte erfragt, bis das Thema hinsichtlich des Forschungsinteresses erschöpft war und der nächste Gegenstand möglichst offen thematisiert wurde. Der Leitfaden bot Raum, in der Vorbereitung unbeachtete Aspekte im Gespräch zu diskutieren und in den Grob Ablauf von Eröffnungsfrage-Nachfragen-Neuöffnung einzugliedern.

Die Kodiereinheiten der Interviewmitschnitte, d.h. alle für das Forschungsinteresse relevanten bedeutungstragenden Aussagen, wurden transkribiert; größtenteils wortwörtlich, teilweise sinnzusammenfassend. Die Kodierung orientierte sich am Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse. Das bedeutet ein interpretatives Vorgehen unter Einbeziehung latenter Bedeutungen und angeleitet durch ein Kategoriensystem, das in der Auswertung ergänzt werden kann (zum Verfahren insgesamt vgl. Schreier 2014). Die induktiv entwickelten, also im Wesentlichen aus der Fragestellung und nicht aus dem Material selbst-stammenden Dimensionen bildeten die Leitlinie für die Extraktion der für uns relevanten Aussagen und die Bündelung in fünf Handlungstypen. Die vier Kategorien waren Interesse, Problem, Ressource und Vorschlag. Den Einheiten wurden Themen (Variablen) und Ausprägungen zugeordnet. Es wurden kategorieübergreifend 63 Themen (z.B. „Müllanlagen“, „Anonymität im Haus“, „Mitbestimmung/Rechte wahrnehmen“) und 71 Ausprägungen (z.B. „starkes Interesse“, „verbindliche Entscheidungen“, „Zusammenhalt stärken“) identifiziert. Es wurden 1156 Einheiten transkribiert und kodiert.

Text	Time-stamp	Nr.	Kategorie	Thema	Ausprägung
Wir haben uns nicht abschrecken lassen von dem schlechten Ruf des Kottis wegen Kriminalität oder so. Es ist entspannt hier, in vier Jahren ist uns nichts passiert.	00:01:03-2	3	Interesse	Sicherheit	Problemlos
Wir heizen bei uns fast nicht. Wir fragen uns, wie die immensen Heizkosten zustande kommen. Ich hatte noch nie so hohe Nebenkosten. Wir haben Widerspruch eingelegt und zahlen die Miete unter Vorbehalt. Zum Glück gibt es Leute wie euch [Kotti & Co.] die sich drum kümmern. Mit Nachbar*innen rede ich nicht darüber. Man trifft sich im Aufzug und macht Smalltalk, mehr nicht.	00:04:11-3	3	Ressource	Nebenkosten	Rechte wahrnehmen
Man sieht halt, dass sie [Deutsche Wohnen] wenig Geld hier rein investieren. Die Dächer müssen unbedingt abgedichtet werden und im Keller sieht alles schon total verrostet aus. Wenn man nichts macht, dann geht es total kaputt und dann wird es richtig teuer. Die Substanz ist zum Glück gut, Stahlbeton, sonst wäre alles sehr viel schlimmer.	00:36:55-5	3	Interesse	Instandhaltung des Hauses	Problem
Wenn die Hausverwaltung mit der Mieterschaft in Kontakt wäre [...] einmal im Monat sich treffen [...] dann können auch die Mieter [...] können die sagen, ich kann auch mitgestalten; ich kann auch mitbestimmen. Meine Stimme zählt.	00:29:32-8	5	Vorschlag	Mitbestimmung	Hausverwaltung

Tabelle 1: Auszug aus der Kodiertabelle | Quelle: eigene Darstellung

### 5.3.4 Typenbildung

Die Gesamtheit der Kodiertabelle, gut 1100 Einheiten, wurde intensiv analysiert und hinsichtlich der Einstellungen zu und Praxen der kollektiven Strategien und Mieter\*innenmitbestimmung gruppiert. Das Ergebnis waren fünf Gruppen. Diese fünf Gruppen wurden wiederum hinsichtlich ihrer sonstigen Aussagen und ihres soziodemografischen Hintergrunds analysiert, sodass sie, ergänzt um einen negativ definierten „Nulltyp“, die erfassten Haltungen zur Fragestellung im Untersuchungsgebiet idealtypisch ausdrücken. Damit wird die interpretative Vorgehensweise der Auswertung qualitativer Daten über eine merkmalsorientierte Reduktion in einem Verfahren entwickelt, das den Bezug der Interviews zueinander und die im weiteren Verlauf vorgenommene Klassifizierung der Daten aus der quantitativen Untersuchung ermöglicht (die Fragen umfasst, die auf den Kern der jeweiligen Merkmalsgruppen zielen).

Diese Typen sind Handlungstypen. Ihre Grundlage sind Einstellungen. Der Zusammenhang zwischen der materiellen Lage und den Einstellungen ist zwar in den Interviews sehr deutlich geworden, allerdings ist ein gesetzmäßiger Zusammenhang zwischen sozialer Lage und Einstellung nicht möglich. Ziel der Typenbildung ist es, die generelle Aussage über die Beteiligungsbereitschaft an starker Mieter\*innenmitbestimmung zu qualifizieren und die weiteren Realisierungsschritte realitätsnah zu entwickeln. In der Auswertung können die Daten entlang der Zustimmung zu typspezifischen, charakteristischen Aussagen gruppiert werden. Die Betrachtung der übrigen Antworten der Gruppen ermöglicht es, die Anteile der Handlungstypen an der Grundgesamtheit zu quantifizieren. Darüber hinaus sind weitergehende Aussagen möglich, etwa über die sozioökonomischen Unterschiede.

### 5.3.5 Die quantitative Befragung

#### Der Fragebogen

Der durch das Studienteam entwickelte Fragebogen (siehe

Anhang) setzt sich aus insgesamt 18 Items zusammen und teilt sich in sechs Themenkomplexe:

Fragennummer im Fragebogen	Themen
1; 9-17	Sozialdaten, v.a. Mietquote, Wohndauer und sozioökonomischer Hintergrund
2; 3	Bezug zum Ort, nachbarschaftliche Eingebundenheit
4; 5	Vermieterin, Beurteilung der Wohnsituation
6	Itembatterie zur Typzuordnung
7; 8	Themen der Mitverwaltung
18	Persönliche Beteiligungsbereitschaft und -hindernisse

Tabelle 2: Thematische Aufteilung im Fragebogen | Quelle: eigene Darstellung

Die zwei Items von besonderer Bedeutung für die grundsätzliche Beantwortung der Fragestellung sind Item sechs und acht. Alle übrigen Items dienen der Hinterlegung dieser Ergebnisse mit soziodemografischen Daten und ermöglichen weitergehende Aussagen, insbesondere was die Betrachtung von Untergruppen angeht, allen voran der Gruppierung nach Vermieterin und nach Handlungstyp. Item sechs ist für die Typzuordnung zentral:

Es handelt sich hierbei um eine Likert-Skala, die die Befragten den sechs oben genannten Handlungstypen zuordnen sollte. Die Aussagen wurden so formuliert, dass jeweils zwei Aussagen den Kern eines Typs erfassen, sodass starke Zustimmung zu ihnen die Zugehörigkeit zu diesem Typ ausdrückt. Es geht also um typdefinierende Aussagen. Umgekehrt bedeutet das, dass nicht einseitige Aussagen, sondern komplexe, teilweise ambivalente Aussagen formuliert wurden. Die Handlungstypen kennzeichnen nicht die Extreme, sondern die Zentren in einem mehrdimensionalen Raum möglicher Einstellungen und Handlungsperspektiven. In der Auswertung konnten wir feststellen, dass die Daten von diesem Antwortmuster teilweise abwichen. Einzelnen Aussagen wurde von einer breiten Mehrheit zugestimmt. So stimmten 77,6% der Befragten der Aussage teilweise oder ganz zu, dass „das Wichtigste ist, dass die Mieter\*innen sich untereinander helfen und zusammenhalten“. Dieses Ergebnis ist zwar wichtig für die Beurteilung der generellen Befürwortung von Mieter\*innenmitverwaltung, als Kernaussage des „kommunitären Typs“ funktioniert es jedoch nicht eindeutig zur Unterscheidung von anderen Handlungstypen. Die typdefinierenden Merkmalskombinationen mussten dementsprechend angepasst, d.h. vor allem um weitere Merkmale ergänzt werden. Die folgende Tabelle listet die typdefinierenden Merkmalskombinationen auf, wie sie zur letztendlichen Zuordnung verwendet wurden.

An zwei Stellen wurde in der schließlich verwendeten Typendefinition von der Leitlinie abgewichen, ausschließlich Ablehnung und Zustimmung zu den Aussagen des Item 6

zu verwenden: Wie der Tabelle zu entnehmen, gehört zu Merkmalskombination zweier Typen ein hohes Maß an Nachbar\*innenschaftskontakt. Beim Typ „Einzelkämpfer\*in“ wurde außerdem ein hohes Bildungsniveau bei der Typbedingung festgelegt. In beiden Fällen lässt sich das entsprechende Merkmal leicht aus der Typbeschreibung herleiten (vgl. Kapitel 5.3.4).

Neben der Typdefinition ist die Frage 10 von besonderer Bedeutung. Sie lautet „Welche Sprachen sind in Ihrer Wohnung vor allem zu hören?“ Sie ersetzt im Fragebogen andere, teilweise geläufigere Fragen nach „Migrationshintergrund“, etwa nach der eigenen Staatsangehörigkeit oder der der Eltern oder anderer Haushaltsmitglieder. Für die Beteiligungsbereitschaft an einem Modellprojekt der Mieter\*innenmitverwaltung ist die Staatsangehörigkeit jedoch völlig unerheblich. Eine Migrationsgeschichte spielt in diesem Zusammenhang nur insofern eine Rolle, als dass sie zusätzliche Sprachkompetenzen oder Verständigungsschwierigkeiten auf Deutsch mit sich bringt. Eine weitere Dimension der Frage nach der Migrationsgeschichte liegt in der biographischen Erfahrung von rassistischem Ausschluss insbesondere auf dem Wohnungsmarkt, in dem besonderen Verhältnis zur „multikulturellen Ko-Produktion“ des Quartiers oder im Misstrauen gegenüber deutschen, staatlichen Institutionen angesichts des Umgangs mit Geflüchteten aus arabischen Ländern und Gastarbeiter\*innen v.a. aus der Türkei (jeweils inklusive aller nachfolgenden Generationen). Auch um diese Erfahrung hinsichtlich ihrer Einstellung und sonstigen Antworten gesondert betrachten zu können, ist die Frage nach in der Wohnung gesprochenen Sprachen nicht nur ausreichend, sondern präziser als die Frage nach der Staatsangehörigkeit oder nach dem Geburtsort, ggf. auch der Eltern (wie das Bundesamt für Statistik „Migrationshintergrund“ definiert), die nach etwa zwei Generationen ins Leere läuft, während die genannten Erfahrungen intergenerationell bis in die jüngste Generation weiterläuft (vgl. hierzu auch das Kapitel 4.2).

Typbezeichnung	Merkmalskombination	Erläuterung
<b>Nulltyp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung oder „weder noch“ zur Aussage <i>Ich habe keine Lust, mich um die Verwaltung der Häuser zu kümmern.</i></li> <li>Zustimmung oder „weder noch“ zur Aussage <i>Mir reicht es, wenn die Miete stimmt, das Haus und die Wohnung in Ordnung ist. Mehr will ich nicht.</i></li> <li>Ich möchte mich hierbei nicht einbringen bei Frage 18 (persönliche Beteiligungsbereitschaft)</li> </ul>	Unterschiedliche Motive, deswegen auch „egal“ als Zustimmung als Zeichen der Indifferenz hinzugezählt. Wichtig ist v.a. die ablehnende Antwort bei der Frage nach Beteiligungsbereitschaft.
<b>Kommunitärer Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ablehnung der Aussage <i>Die Mieter*innen müssen viel mehr mitbestimmen. Ich persönlich kann mich da aber nicht beteiligen; ich habe zu viele andere Sachen zu tun.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Das Wichtigste ist, dass die Mieter*innen sich untereinander helfen und zusammenhalten.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Die Häuser sollten von den Mieter*innen übernommen werden. Mit allen anderen Eigentümer*innen läuft es immer schief.</i></li> <li>Index zum Nachbar*innenschaftskontakt<sup>8</sup> größer als 5</li> </ul>	Der kommunitäre Typ definiert sich über seinen ausgeprägten Gemeinschaftssinn und sein Verantwortungsgefühl. Daher die Zustimmung zur gegenseitigen Unterstützung und Verantwortungsübernahme statt Selbstentlastung bei der Frage nach fehlender Zeit.
<b>Meta-Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ablehnung der Aussage <i>Mir reicht es, wenn die Miete stimmt, das Haus und die Wohnung in Ordnung ist. Mehr will ich nicht.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Die Häuser sollten von den Mieter*innen übernommen werden. Mit allen anderen Eigentümer*innen läuft es immer schief.</i></li> </ul>	Mitverwaltung als Wert an sich bedeutet, nicht „einfach seine Ruhe“ zu wollen. Die „Übernahme“ durch die Mieter*innen drückt die hohe Bedeutung der Selbstverwaltung aus.
<b>Einzelkämpfer*in</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ablehnung der Aussage <i>Ich habe keine Lust, mich um die Verwaltung der Häuser zu kümmern.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Den Mieter*innen fehlt das Sachwissen bei vielen Themen. Sie können deshalb höchstens Teile der Verwaltung selbst übernehmen.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Wer die Hausverwaltung macht, ist nicht so wichtig. Entscheidend ist, dass alles korrekt läuft und jede*r zu seinem Recht kommt.</i></li> <li>Akademiker*in<sup>9</sup></li> </ul>	Eine gewisse Skepsis gegenüber den Fähigkeiten der Nachbar*innen verbindet sich hier mit hoher Eigeninitiative, die vor allem auf großen persönlichen Ressourcen beruht, individuell in die Auseinandersetzung mit der Vermieterin zu gehen.
<b>On-Off-Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Die Mieter*innen müssen viel mehr mitbestimmen. Ich persönlich kann mich da aber nicht beteiligen; ich habe zu viele andere Sachen zu tun.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Die Mieter*innen hier könnten eine ganze Reihe von Sachen selbst übernehmen. Das würde besser klappen als über eine Hausverwaltung.</i></li> </ul>	Pragmatisch orientierte Zustimmung zu Mitwirkungsmöglichkeiten; Eigeninitiative und Verantwortungsübernahme jedoch nur begrenzt.
<b>Prekär und gut vernetzter Typ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Wenn die Mieter*innen die Verwaltung ihrer Häuser ganz in ihre Hand nehmen, wird das besser und billiger.</i></li> <li>Zustimmung zur Aussage <i>Das Wichtigste ist, dass die Mieter*innen sich untereinander helfen und zusammenhalten.</i></li> <li>Index zum Nachbar*innenschaftskontakt größer 5</li> </ul>	Starke Zustimmung, aus praktischen Gründen möglichst viel selbst zu bestimmen. Enger Nachbar*innenschaftskontakt.

Tabelle 3: Merkmalskombinationen der Typen | Quelle: eigene Darstellung

- 8 In Frage 3 standen sechs Aussagen zum Nachbar\*innenschaftskontakt, angeordnet nach Intensität zur Mehrfachauswahl. Diese sechs Aussagen wurden mit 1, 2...6 Punkten bewertet und zu einem Index addiert. Ein Index größer fünf bedeutet, dass man sich mindestens bei Problem mit der Vermieterin hilft und weitere Kontakte hat.
- 9 Als Akademiker\*in wird angesehen, wer als höchsten Bildungsabschluss „Abitur“ und als Tätigkeit „in Ausbildung oder Studium“ oder als höchsten Bildungsabschluss „(Fach-)Hochschulabschluss“ angegeben hat. Gemäß des hier wichtigen Aspekts, nämlich der Wirksamkeitserfahrung im Umgang mit Institutionen und entsprechenden Ressourcen umfasst er also auch Studierende und möglicherweise Auszubildende mit Abitur und nicht nur ausgebildete und in entsprechenden Berufen arbeitende Akademiker\*innen.

### Die Tür zu Tür Befragung

Wie bereits erwähnt, wurden die Bewohner\*innen auf unterschiedliche Weise befragt, um die methodenspezifischen Response-Verzerrungen auszugleichen und ein möglichst repräsentatives Sample zu bekommen. 20% der Haushalte wurden in einer Tür-zu-Tür-Befragung zu unterschiedlichen Tageszeiten direkt an der Tür befragt. Den restlichen Haushalten wurde der Fragebogen zweisprachig und mit Rückumschlag in die Briefkästen gesteckt. Ergänzt wurde die Befragung durch die Möglichkeit, bei Hoffesten, die in jedem der drei südlichen Wohnblöcke abgehalten wurden, die Fragebögen direkt auszufüllen.

Tür zu Tür Gespräche sind ein wesentlicher Bestandteil des Organizing-Ansatzes von Kotti & Co. Sie werden durchgeführt zur Erörterung von Problemlagen, wie etwa Mieterhöhungen und Forderungen auf Heiz- und Betriebskostennachzahlungen, zur Mobilisierung der Mieter\*innen und zum aufmerksam machen auf bevorstehende Versammlungen.

Die direkte, persönliche Ansprache an der Haustür ermöglicht das Einbeziehen von Mieter\*innen, die schriftlich schwer zu erreichen sind. Ein großer Teil der Mieter\*innen des Untersuchungsgebiets soll unter dieser Kategorie fallen. Diese Hypothese beruht einerseits auf der Tendenz einer überproportionaler Vertretung von Menschen mit hohen Bildungsabschlüssen bei schriftlichen Befragungen. Andererseits weisen die über die letzten Jahren auf Versammlungen und den offenen Sozial- und Mietrechtsberatungen von Kotti & Co. gemachten empirischen Beobachtungen darauf hin, dass viele Bewohner\*innen des Kottbusser Tors, insbesondere diejenigen mit niedrigem Einkommen und/oder Migrationserfahrung, zum großen Teil schlechte Erfahrungen mit Bürokratie gemacht haben. Schriftverkehr und das Ausfüllen von Formularen werden mit Frustration und hohem Aufwand verbunden. Daher wird eine geringe Bereitschaft vermutet, den Fragebogen auszufüllen. Eine persönliche Ansprache bei der Tür zu Tür Befragung kann auch dem Misstrauen bei der Angabe von Sozialdaten entgegenwirken, insbesondere bei der Angabe von Einkommen. Das Misstrauen wurde tatsächlich in einigen Fällen überwunden mittels der Erklärung, dass die Angabe der Ausrechnung der Mietbelastungsquote dient. Außerdem bietet die Tür zu Tür Befragung eine Möglichkeit, der „kaum vorherzusagenden Höhe der Ausfallquote“ (Häder 2015: 242) entgegenzuwirken. Die große Bekanntheit von Kotti & Co. und das Vertrauen in die Initiative unter den Bewohner\*innen des Untersuchungsgebiets wirkt auch in dieser Hinsicht.

Darüber hinaus gibt die persönliche Ansprache den Befragenden die Möglichkeit, mit den Mieter\*innen ins Gespräch über die aktuellen Problemlagen am Kottbusser Tor und über die Ziele dieser Studie zu kommen. Diese Erfahrungen führten zu der Entscheidung, das Verteilen der Fragebögen mit Tür zu Tür Gesprächen zu kombinieren.

Ziel der Tür zu Tür Befragung war eine Ansprache an jeder fünften Wohnungstür des Untersuchungsgebiets nach der *random route*-Methode (vgl. Häder 2015: 152 ff.) in drei Begehungsrunden (vormittags, nachmittags, abends). Es wurde versucht, die nicht erreichten Haushalte mehrmals zu besuchen.

Mehrsprachigkeit war ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Befragenden. Aus eigener Anschauung und den Expert\*inneninterviews ergab sich, dass es neben der türkischsprachigen auch eine arabischsprachige Community am Kottbusser Tor gibt, deren Größe schwer einzuschätzen ist (Interview Kotti e.V.). Zudem zogen in den letzten Jahren immer mehr Migrant\*innen aus verschiedenen, überwiegend europäischen, Ländern, sowie aus den USA und Australien an das Kottbusser Tor (vgl. Auswertung der entsprechenden Items weiter unten). Für viele ist Englisch eine gemeinsame Sprachbasis. Aus diesen Gründen wurde der Fragebogen in folgende Sprachen übersetzt: deutsch, türkisch, arabisch und englisch.

Es wurden acht Zweiertteams gebildet. Jedes Team bestand aus mindestens einer Person mit Deutsch- und Englischkenntnissen und aus mindestens einer Person mit Türkisch- oder Arabischkenntnissen. Damit die Daten nicht von persönlichen Beziehungen der Befragenden zu den Befragten beeinflusst wurden, wurden die Teamkonstellationen so ausgewählt, dass keine der Befragenden, sofern sie im Untersuchungsgebiet wohnen, in ihrem „eigenen Block“ im Einsatz war. Zudem wurden, soweit möglich, gendergemischte Teams gebildet.

An der Tür wurde die zu befragende Person gebeten, den Fragebogen in der erwünschten Sprache sofort, mit oder ohne Unterstützung durch die Befragenden, oder zu einem späteren Zeitpunkt auszufüllen. Die Befragenden boten an, einen Termin zur Abholung des ausgefüllten Fragebogens am selben Tag oder genau eine Woche später auszumachen. Andernfalls bekamen die Befragten einen Rückumschlag zur postalischen Rücksendung.

An der letzten Begehungsrunde erhielten alle Haushalte des Untersuchungsgebiets, außer den schon erreichten, einen deutschen und einen türkischen Fragebogen sowie Anschreiben und Rückumschlag in ihren Briefkästen.

Insgesamt wurden während der Tür zu Tür Befragung 46 ausgefüllte Fragebögen eingesammelt. Das entspricht 18,5% der anzusprechenden Haushalte und 3,7% der Haushalte des Untersuchungsgebiets. Da die Befragung nicht durch Aushänge oder Postwurfsendungen angekündigt wurde, sondern die Befragten erst an der Tür informiert wurden, kann die Response-Quote als außerordentlich gut beurteilt werden. Ein wichtiger Türöffner im wörtlichen Sinne war die Urheberschaft Kotti & Co. und die teilweise große soziale und fast immer sprachliche Nähe der Befragenden und Befragten. Befangenheiten, welchem Ziel die Fragen dienen und was mit den Daten geschieht, konnten allein dadurch bereits stark abgebaut werden.

# 6





## 6. Ergebnisse

- Grundgesamtheit: 1255 Wohnungen
  - 294 im Neuen Kreuzberg Zentrum (Gewobag)
  - 97 im Besitz der Admiralstraße 1-6 GmbH & Co. KG (Block 86)
  - 864 im Besitz der Deutschen Wohnen SE (Blöcke 86, 87, 88, vereinzelt Skalitzer Straße)
- 14 qualitative Interviews mit Bewohner\*innen
- 7 Expert\*inneninterviews
- 162 ausgewertete Fragebögen (12,9% Antwortquote)

### 6.1 Ergebnisse des Community Mapping

Es wurde ersichtlich, dass unterschiedliche Communities zum Teil auch unterschiedliche Interessen bezüglich der Gestaltung Ihres Wohnraumes und Kiezes besitzen. Es wurde aber auch deutlich, dass unterschiedliche Interessen keineswegs einem regen und umfangreichen Netzwerk an Initiativen, Vereinen und engagierten Gewerbetreibenden, die das Leben und Wohnen am Kottbusser Tor mitgestalten, entgegenstehen. Das Engagement dieser zahlreichen Akteur\*innen findet mehrheitlich ehrenamtlich statt.

Das Community Mapping konnte eine fehlende öffentliche Infrastruktur im Bezug auf Kitas, Schulen, vor-Ort Sozial-Beratungstellen und Notunterkünften feststellen. Als positive Beispiele wurden insbesondere die von der Mietergemeinschaft Kotti & Co organisierte ehrenamtliche Sozial- und Mietrechtsberatung im Gecekondü und die regelmäßig im Café Südblock gastierende Sozialberatung Hartzer Roller genannt. Fixpunkt zeigt sich seit den 80er Jahren sehr aktiv am Kottbusser Tor und gestaltet seit Anfang 2017 das „Kotti-Projekt: eine gemeinwesenorientierte Sozialarbeit am Kottbusser Tor“. Sie befassen sich mit Nutzung des öffentlichen Raumes und Gruppen, die als problematisch wahrgenommen werden. Auch sie berichteten von wenigen Angeboten direkt am Kottbusser Tor.

*Die Angebotsstrukturen oder niedrighschwellige Angebote zu verbessern, die den sozialen Raum entlasten, bringt immer viel Potenzial für Entspannung. Wenn Leute versorgt werden, nicht mehr zwangsläufig im Treppenhaus konsumieren oder schlafen müssen.... Wenn es Räume gäbe z.B. das hätte Potenzial, den sozialen Raum zu entlasten. Ob es jetzt Notschlafplätze sind oder Kontaktläden o. ä. Es sind schon Sachen, die nicht nur hier sondern auch überall in der Stadt für Entlastung sorgen würden.*

(Interview Fixpunkt, 00:24:52)

Auch das Angebot von Loyal e.V., Trägerverein der pädagogischen Kinder- und Jugendarbeit (Kohlfurter Str. 11) und des Mädchenladens (Reichenbergerstr. 21) basiert zum großen Teil auf ehrenamtlicher Arbeit. Die zwei Standorte bieten künstlerisch-kreative und sportliche Angebote, der Verein arbeitet mit einem Empowerment Ansatz: „Hier bei Loyal e.V., wird das Individuum gestärkt und Kinder als auch Jugendliche werden darin gefördert,

ein Bewusstsein zu entwickeln, das darauf beruht, dass jede/r vielfältige Ressourcen besitzt und diese nutzen kann.“ (Loyal e.V. 2018).

Vereine wie Loyal e.V. versuchen dabei, mit dem ehrenamtlichen Engagement unterschiedliche Arten von Prekarität aufzufangen:

*Seit 2003 ist Loyal e.V. eine Initiative für Kinder und Jugendliche, die einer hohen Gefahr ausgesetzt sind aus dem Schul- und Bildungssystem zu fallen, sozial-emotionale Förderbedarfe aufweisen und von gesellschaftlicher Ausgrenzung bedroht sind.* (ebd.)

Viele Teilnehmende des Community Mappings beklagten, dass zu viele wichtige und unerlässliche Hilfestrukturen und Angebote im Kiez durch reines Ehrenamt getragen werden und vom Bezirk zu wenig Angebote existieren. Dabei ist die Prekarität des Viertels nicht unbekannt, wie der *Monitoring Bericht Soziale Stadtentwicklung / Land Berlin: Kinderarmut, Arbeitslose, Langzeitarbeitslosigkeit, Transfer bezug von 2017* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017) zeigt. Der gesamte Index Soziale Ungleichheit 2017 weist auf einen sehr niedrigen Status bei einer stabilen Dynamik hin.

Solidarität unter den verschiedenen Akteur\*innen (Vereine, Initiativen etc.) und insbesondere die Bedeutung des Gewerbes am Kottbusser Tor wurden von der Mehrzahl der Teilnehmenden hervorgehoben. Das Gewerbe dient als Treffpunkt und bietet Austauschmöglichkeiten für die Bewohner\*innen. Diese Orte bieten dabei Zugang zu informeller Hilfe und Information.

Die zuvor angesprochene lückenhafte öffentliche Infrastruktur wird dabei zum Teil von einer breiten ehrenamtlichen und informellen Ebene aufgefangen. Die Arbeit und das Engagement von diesen Akteur\*innen ist dabei unerlässlich für das Leben und Wohnen am Kottbusser Tor. Alle Teilnehmer\*innen des Community Mappings zeichneten eine vielschichtige und miteinander verwobene Lebenswelt, die unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse, aber auch eine starke gemeinsame Basis für das Zusammenleben enthält, in der unterschiedliche Communities ihren Platz haben.

## 6.2 Ergebnisse der qualitativen Interviews

Die leitfadengestützten Interviews mit Bewohner\*innen des Untersuchungsgebiets wurden transkribiert, kodiert und orientiert an einer extraktiv-typenbildenden Methode ausgewertet (vgl. Kapitel 5.3.3).

Diese Auswertung resultierte in der Konstruktion der fünf folgenden Handlungstypen (plus ein „Nulltyp“, der *ex negativo* als für Beteiligungsmodelle weitgehend unerreichbar definiert wurde). Diese Idealtypen sind definiert als Gruppen, deren Handlungsperspektive sich in Bezug auf ein Modellprojekt der Mieter\*innenmitbestimmung unterscheiden. Sie sind nicht definiert über ihre soziodemografischen Merkmale.

Die Typen, wie sie sich aus den qualitativen Interviews ergeben haben, stellen sich wie folgt dar:

### „Kommunitärer Typ“

Ausgangspunkt ist die Auffassung, dass „alle“ Verantwortung für die Allgemeinheit tragen. Diese Verantwortung wahrzunehmen ist wichtiger, als individuelle Vorteile durchzusetzen. Für die große und teilweise schon stark praktizierte Bereitschaft, sich formell und informell für die Nachbar\*innenschaft zu engagieren, ist weniger wichtig, dass das eigene Interesse durchgesetzt werden kann. Stattdessen soll eine übergeordnete Gerechtigkeit realisiert werden (die sich nicht darin erschöpft, dass jede\*r zu seinem\*ihrem Recht kommt). Im Zentrum steht weder die Wahrnehmung formalisierter Rechte, noch die Gestaltungsfreude, sondern Verpflichtung zum und Anerkennung des Beitrags aller zum Besseren der Gemeinschaft.

*Mehr von der Mieterschaft, mehr von der Hausverwaltung sollte gemacht werden. So „wir tun was, wir machen was“, sich immer aktiv zeigen, dann würde sich das vielleicht ändern. So „guck mal Kreuzberg, da passiert was, die Nachbar\*innenschaft die halten zusammen“ und so weiter.* (Interview 5, 00:28:17)

*Ja, warum sollte ich zu Kiezversammlungen nicht kommen? Es geht um unsere Zukunft!* (Interview 7, 00:25:02)

### „Meta-Typ“

Ausgangspunkt ist ein eher analytischer Blick auf politische und soziale Prozesse. Die Vertreter\*innen dieses Typs betrachten Mitbestimmungsmodelle unter einem holistischen Aspekt, bei dem das „große Ganze“ im Sinne einer gesellschaftlichen Veränderung in den Mittelpunkt gestellt wird. Kreative Ideen zur nachhaltigen Veränderung des Umfeldes und sozialen Klimas stehen vor dem Interesse der Verbesserung der eigenen Wohnsituation. Der „Meta-Typ“ ist gut informiert und entweder bereits aktiv oder bereit, sich zu beteiligen. Im Gegensatz zum „kommunitären Typ“ ist nachbar\*innenschaftliche Vernetzung oder ein großes Interesse an einer Hausgemeinschaft kein essenzieller Bestandteil der Motivation.

*Ein Ort mit verschiedenen Angeboten wäre gut. Sozialberatung, Kleidertausch, Büchertausch, spielerische Sachen. Man*

*kriegt die Leute dazu, sich mit mehr Interesse zu begegnen.* (Interview 14, 00:43:29)

*Unsere Stimme sollte auch in Hinblick auf die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus eine Rolle spielen. Denn die Miete ist jetzt schon zu hoch.* (Interview 3, 00:33:02)

### „On-Off Teilnehmer\*in“

Im Vergleich zu den zwei genannten hat dieser Typ keinen intrinsischen Antrieb, sich in Selbstverwaltungs- oder Mitbestimmungsformaten per se zu engagieren. In den persönlichen Netzwerken spielt das Kottbusser Tor oder die eigene Wohnsituation eine hervorgehobene Rolle. Es besteht ein Bewusstsein z.B. über die Unrechtmäßigkeit der Höhe der Miete oder die mangelhafte Sauberkeit im Haus. Ebenso besteht ein Bewusstsein über die Möglichkeit, diese Umstände zu ändern, die Verantwortung dafür wird jedoch zumeist bei anderen gesehen, z.B. der Vermieterin oder Initiativen wie Kotti und Co. oder dem NKZ Mieterrat. Vereinzelt ergeben sich auch diskontinuierliche Versuche, die eigenen Rechte wahrzunehmen. Das setzt für Mitbestimmungsbeteiligung die Bedingung, dass praktische materielle oder immaterielle Verbesserungen kurz- oder mittelfristig realistisch erscheinen und wenig verbindliche und niedrigschwellige Mitarbeit ohne große Verantwortung möglich ist.

*Man sollte dem Vermieter auch nicht die Aufgaben abnehmen. Das ist auch seine Verantwortung. Es ist zwar im Vergleich noch easy aber man zahlt ja doch schon mehr Miete als früher.* (Interview 6, 00:41:19)

*Wenn Ihr Hofversammlung macht, würde ich auch dahinkommen. Ich bin eher Teilnehmer als Organisator. In den letzten zwei, drei Jahren gab es ja Hoffeste, aber ich hatte immer keine Zeit.*

(Interview 6, 00:35:24)

### „Einzelkämpfer\*in“

Ausgangspunkt ist ein starkes Bewusstsein, Rechte zu haben und diese durchsetzen zu können. Dieses Bewusstsein setzt bestimmte Ressourcen voraus, allen voran Rechtswissen und die Erfahrung, zu seinem\*ihrem Recht kommen zu können. Diese Ressource wird zur Durchsetzung des eigenen Interesses genutzt – durchaus auch solidarisch mit und für Nachbar\*innen. Das Interesse für die Nachbar\*innenschaft und die Quartiersentwicklung insgesamt ist hoch. Persönliche Anerkennung oder neue Freundschaften gehören nicht zu den Antriebskräften.

*Ich bin mit Nachbarn im Austausch über die hohen BK-Abrechnungen. Die setzen sich teilweise zur Wehr, ich schreibe ihnen auch Briefe, stecke Vordrucke in Briefkästen. Teilweise wurde das auch abgeschickt. Das ist ein paar Jährchen her.*

(Interview 4, 00:14:36)

*Die meisten haben keine Ahnung von Abrechnungsfragen. Ich bin eher eine Ausnahme. Schwierig, die Allgemeinheit dabei ins Boot zu holen.* (Interview 4, 00:18:54)

### „Prekär und gut vernetzter Typ“

Wo der Typ „Einzelkämpfer\*in“ weiß zu seinem\*ihrem Recht zu kommen, hat dieser Typ gegenteilige Erfahrungen gemacht. Der drohende Wegzug aus dem Quartier ist eine extrem bedrohliche Vorstellung, ohne dass die symbolische Bedeutung oder die emotionale Bindung an dem Ort besonders ausgeprägt sein muss. Nachbar\*innenschaftliche Vernetzung ist sehr stark und hat einen hohen Wert. Die materielle Lage ist auf unterschiedliche Art stark bedroht; lokale Netzwerke sind eine wichtige Ressource hierbei. Die starke soziale Verankerung im Kiez und die gegenseitige familiäre Unterstützung konstituiert den Modus, in dem Mitarbeit in wohnungspolitischer Mieter\*innenvernetzung denkbar ist.

*„Hauptsache ich bleibe hier. [...] Dann habe ich halt weniger in der Tasche.“* (Interview 5, 00:23:04)

*„Wenn sich was ändert, warum nicht? Dann würde ich mitmachen.“* (Interview 10, 00:38:42)

### „Nulltyp“

Der Nulltyp klassifiziert jene Anwohner\*innen, die explizit kein Interesse an Mieter\*innenmitbeteiligung haben.

Dieses Desinteresse hat unterschiedliche Gründe, von denen nur ein Teil im Rahmen der Tür-zu-Tür-Befragung oder sich zufällig ergebenden Gesprächen mit Bewohner\*innen erhoben werden konnte. Grob gibt es zwei Varianten: Ein Teil der Bewohner\*innen wohnt nur kurz am Kottbusser Tor, plant den baldigen Wegzug oder hat überhaupt keine soziale oder ideelle Verbindung zum Quartier. Ein anderer Teil hat resigniert, sieht keine Möglichkeit, durch gemeinsames Handeln irgendetwas zu erreichen oder misstraut pauschal allen Nachbar\*innen. Es sollte möglich sein, durch gezielte Ansprache, das Schaffen von kollektiver Wirksamkeitserfahrung oder Erläuterung der Ziele und Forderungen bei einem Teil dieser Gruppe Bereitschaft zu erzeugen, sich dennoch (in begrenztem Maß) einzubringen. Vorläufig muss diese Gruppe jedoch als die, die am schwersten zu erreichen sind, eingeschätzt werden.

*„Ich habe einen Härtefallantrag gestellt, weil ich wegziehen will. Ich habe auch nach Wohnungen geguckt, aber keine günstigere gefunden. Hätte ich eine gefunden, wäre ich sofort ausgezogen.“* (Interview 5, 00:21:29)

*Ich habe keine Idee wie man das schaffen kann so eine gemeinsame Stimme zu entwickeln.* (Interview 17, 00:12:53)

## 6.3 Ergebnisse der quantitativen Erhebung

### 6.3.1 Beurteilung der Datenqualität

Idealerweise entsprechen die erhobenen Daten perfekt einer maßstabsgetreuen Verkleinerung der Realität der Grundgesamtheit. Dieses Ideal wird selbstverständlich niemals erreicht; es gibt keine wirklich „repräsentativen Daten“. Es gibt jedoch Näherungen und Erfahrungen, unnötige Erhebungsfehler zu vermeiden und Datenvergleiche, die die Verzerrungen beurteilen helfen. In der quantitativen Erhebung wurde mit der Kombination unterschiedlicher Befragungsarten versucht, die verzerrenden Effekte auszugleichen und zu einem besseren Sample zu kommen.

*[B]ei Studien, die streng nach wissenschaftlichen Kriterien durchgeführt werden, bleibt eine Quelle an möglichen Antwortverzerrungen, die vom Forscher nicht im Vorfeld durch die Einhaltung methodischer Standards ausgeschlossen werden kann: die Einstellung der Befragten zu Umfragen. Diese beeinflusst so-*

*wohl die Bereitschaft der Teilnahme an Befragungen, als auch das Antwortverhalten selbst.* (Hlawatsch/Krickl 2014: 305)

Die Einstellungen der Befragten zur Beantwortung von Fragebögen über ihre Wohn- und Lebenssituation ist u.a. von ihren Erfahrungen mit ähnlichen Situationen geprägt. Das können Befragungen von Einwohnermelde- und anderen Ämtern oder dem Jobcenter sein; auch im Rahmen von politischen Partizipationsformaten oder medialer Berichterstattung werden solche Fragen gestellt. Während in der persönlichen Befragung solchen Effekte durch geeignete Interviewer\*innen und Interviewführung entgegengewirkt werden kann, ist bei der schriftlichen Befragung keine Einflussnahme mehr möglich. Hier wirkt der „Selbstrekutierungseffekt“, also die alleinige Entscheidung des Befragten, ob sie\*er Teil des Samples sein will. Um die Verzerrungen durch unterschiedliche Antwortbereitschaft zu überprüfen, seien hier drei Indikatoren dargestellt:

	Andere Studien	Tür-zu-Tür-Befragung	Schriftliche Befragung	Durchschnitt dieser Studie
(Fach-)Hochschulabschluss	58% (Milieuschutzgebiet Luisenstadt 2017)	31,1%	52,7%	47,1%
Migrationshintergrund	46% (Milieuschutzgebiet Luisenstadt 2017) 50,3% (Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg)	73,9%	45,7%	52%
Türkisch- oder arabischsprachig	-	56,5%	29,3%	38,3%

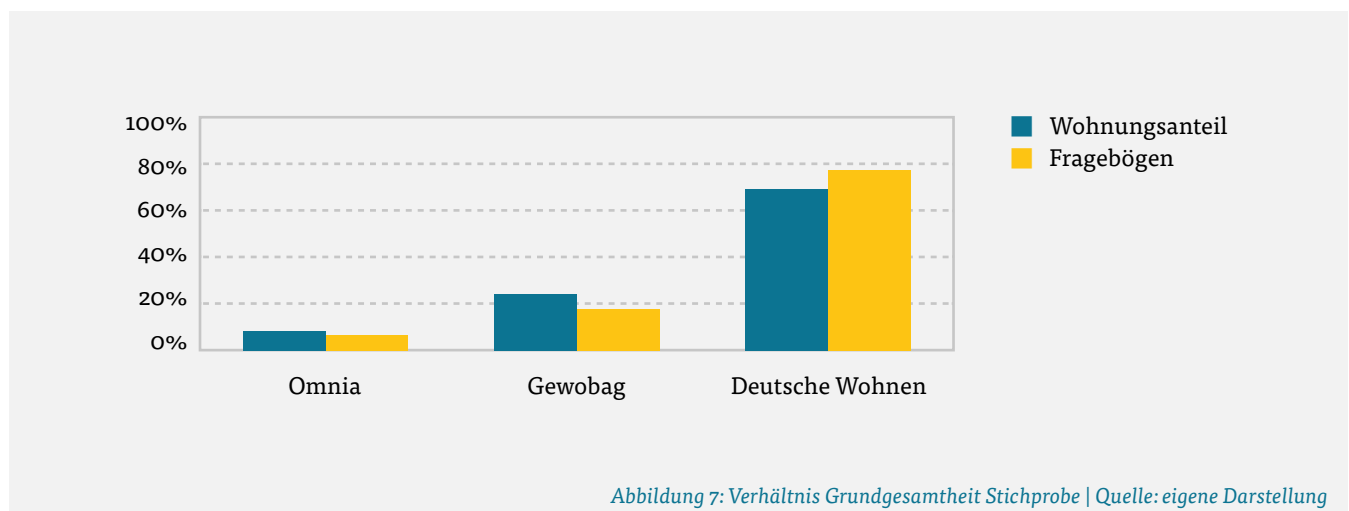
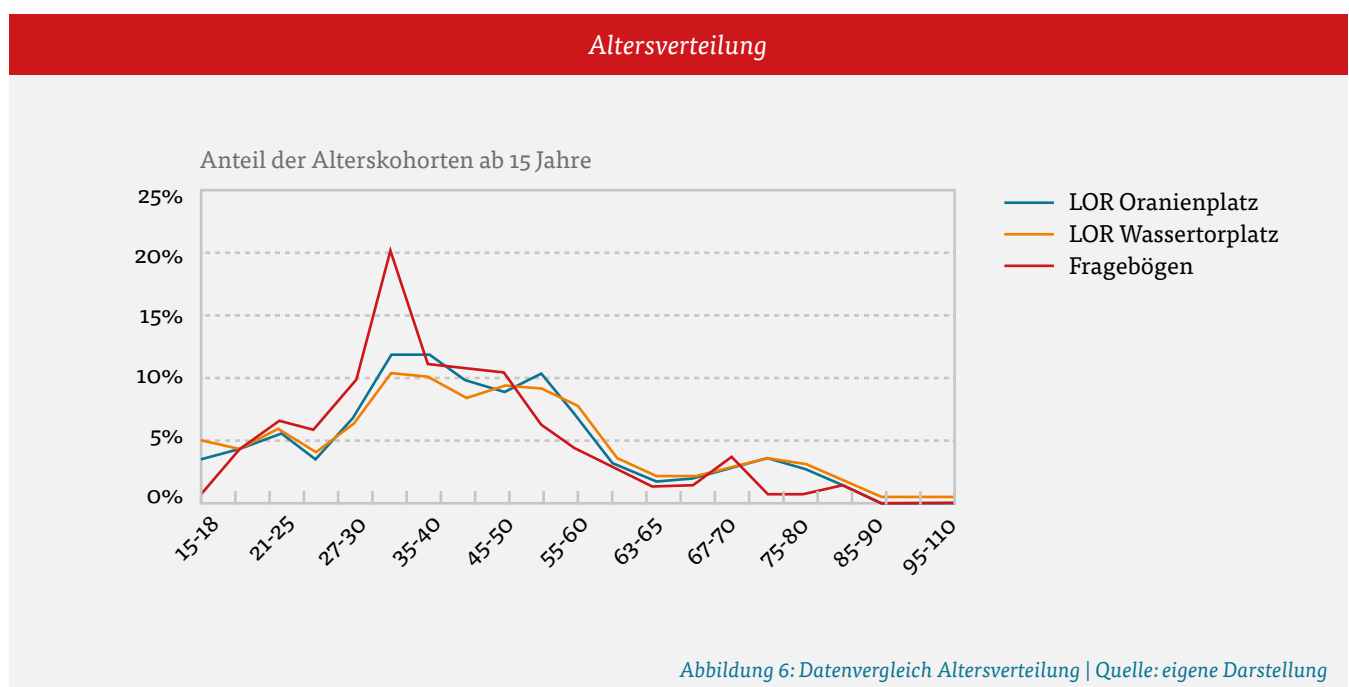
Table 4: 3 Vergleichsstudien | Quelle: eigene Darstellung

Der Vergleich mit dem Gutachten zum Fortbestand des Milieuschutzgebietes Luisenstadt<sup>10</sup> zeigt, dass das Bildungsniveau erwartbar im plausiblen Bereich unterhalb der umliegenden Altbauquartiere liegt, dessen Bausubstanz für einkommensstärkere Schichten attraktiver und deren Verfügbarkeit auf dem freien Mietwohnungsmarkt Verdrängungsprozesse ungehinderter haben ablaufen lassen. Es zeigt sich außerdem, dass der Methodenmix der Befragung die Verzerrung durch die vorwiegend schriftliche Befragung abgemildert haben.

Der Migrationshintergrund wurde von asum und Topos haushalts- und nicht individuell erhoben. Er wird definiert als Haushalte mit mindestens einem Mitglied mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit und/oder Haushalte, in denen vorwiegend eine nicht-deutsche Sprache gesprochen wird. Wir definieren Migrationshintergrund rein sprachlich über die nicht-deutsche Sprache des ausgefüllten

Fragebogens oder über andere Antworten als die „deutsch“ oder „deutsch/englisch“<sup>11</sup> auf die Frage, welche Sprachen im Haushalt vor allem zu hören sind (vgl. Kapitel 5.3.5). Unsere Ergebnisse bewegen sich hier in der Nähe der Erhebungen von asum und Topos und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Betrachtet man nur türkisch- oder arabischsprachige Befragte, deren Biographien mit Fluchtmigration der 1980er bzw. mit dem „Gastarbeiterabkommen“ verbunden sind und die sich von jüngeren und westlichen Migrant\*innengruppen in ihrer sozialen Lage mutmaßlich unterscheiden, wird der Unterschied zwischen persönlicher und schriftlicher Befragung noch deutlicher.

Betrachtet man die Altersverteilung in den beiden „lebensweltlich orientierten Räumen“, die sich mit dem Untersuchungsgebiet überschneiden (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018) und vergleicht diese mit der Altersverteilung der zurückgegebenen Fragebögen, ergibt sich folgendes Bild:



- 10 Das Untersuchungsgebiet umfasste fast das ganze Gebiet „Kreuzberg 36“, dass die Altbauquartiere vom Schlesischen Tor bis zum Oranienplatz, vom Landwehrkanal bis zur Spree umfasst. Das Kottbusser Tor bildete eine Insel in diesem Gebiet (vgl. asum und Topos 2017: 3).
- 11 Die Antworten suggerieren, dass die Frage „Welche Sprachen sind in Ihrem Haushalt vorwiegend zu hören“ teilweise als Frage nach der Sprachkompetenz oder der fremdsprachigen Mediennutzung interpretiert wurde. Die Kombination „deutsch/englisch“ wurde deshalb als vorwiegend deutschsprachig interpretiert.

Es fällt auf, dass alle drei Kurven einen ähnlichen Verlauf nehmen. Die Altersverteilung der Fragebögen hat jedoch einen Außreißer: Die Alterskohorte 30-35 Jahre ist stärker vertreten als in der Bevölkerung der beiden LORs. Auch die Bevölkerung unter 15 Jahren ist in den Fragebögen nicht vertreten (der Teil der Kurve ist abgeschnitten, die Prozentwerte der LORs entsprechend neu berechnet). Beide Abweichungen lassen sich leicht erklären: Die Grundgesamtheit der Fragebögen sind Wohnungen, nicht Einzelpersonen. Offensichtlich haben nicht die Kinder, sondern erwachsene Bewohner\*innen den Fragebogen ausgefüllt. Das führt einerseits zu einer Abweichung nach unten bei den Kindern und zu einer nach oben im Erwachsenenalter. Auch unter räumlichen Gesichtspunkten kann die Plausibilität der Daten beurteilt werden. Durch die Angabe der

Vermieterin können wir sehen, dass die abgegebenen Fragebögen in ihrem Verhältnis zueinander etwa die Eigentumsverhältnisse vor Ort (und damit auch eine gewisse räumliche Verteilung) abbilden. Die Deutsche Wohnen-Mieter\*innen sind leicht überrepräsentiert. Die höhere Unzufriedenheit (vgl. Kapitel 3 und 6.3.4) könnte einen Hinweis geben, warum hier die Mitteilungsbereitschaft höher ist. Die Ergebnisse der quantitativen Erhebung sind somit als plausibel zu betrachten. Mit unterschiedlichen Befragungsmethoden wurde methodenspezifischen Verzerrungseffekten entgegengewirkt. Es ist anzunehmen, dass auf Grundlage der Daten Aussagen über die Grundgesamtheit getroffen werden können. Eine testweise Doppelwertung der Transferleistungsempfänger\*innen ergab keine nennenswerte Verschiebung in den Typzuordnungen.

## 6.3.2 Sozialdaten

Dieser Abschnitt stellt die Ergebnisse bezogen auf die Grundgesamtheit und auf die einzelnen Vermieterinnen dar. Da, wie oben dargestellt, die Bestände des Omnia-Fonds zwar circa maßstabsgetreu in die Stichprobe Eingang gefunden haben, damit jedoch nur neun Fragebögen aus diesen Häusern vorhanden sind, wird von einer gesonderten Betrachtung dieser Bestände Abstand genommen. Eine typbezogene Gruppenanalyse findet weiter unten im Kapitel 6.3.5 statt.

### Haushaltsgröße, -einkommen, Alter

Durchschnittlich sind die Haushalte 2,89 Personen groß; ein Wert der deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 1,8 liegt (Statistisches Bundesamt 2016: Tabelle WS-01). Wenn Kinder in der Wohnung sind, sind es durchschnittlich 2,2. Jedem und jeder Bewohner\*in steht durchschnittlich 1,04 Zimmer zur Verfügung. Auf der Südseite sind die Haushalte größer: 3,11 Personen sind es bei der Deutschen Wohnen,

im Gegensatz zu 2,2 im Neuen Kreuzberg Zentrum. Dazu passt auch, dass die Mieter\*innen der Deutschen Wohnen zu 33,94% in 1- bis 2-Zimmerwohnungen leben, während dieser Anteil bei der Gewobag fast doppelt so hoch ist (65,38%). Um Unterschiede in der Haushaltsgröße bei der Betrachtung des Einkommens besser berücksichtigen zu können, ist die Größe Äquivalenzeinkommen besser geeignet als das unbereinigte metrische Mittel des Haushaltseinkommens (2.136€). Das Äquivalenzeinkommen ist der Quotient einer Division des Haushaltseinkommens durch die „Personengewichte“ (1 für das erste Haushaltsmitglied, 0,5 für jedes weitere ab 14 Jahre und 0,3 für jedes Kind). Das metrische Mittel der Äquivalenzeinkommen liegt im Untersuchungsgebiet bei 1.263€. Es gibt Unterschiede zwischen den Vermieterinnen, jedoch keine großen (Deutsche Wohnen: 1.219€, Gewobag: 1.295€). Die Zahlen aus der Umgebung (Milieuschutzgebiet Luisenstadt) liegen mit 1.623€ (arithmetisches Mittel) 22,2% darüber.

### Äquivalenzeinkommen

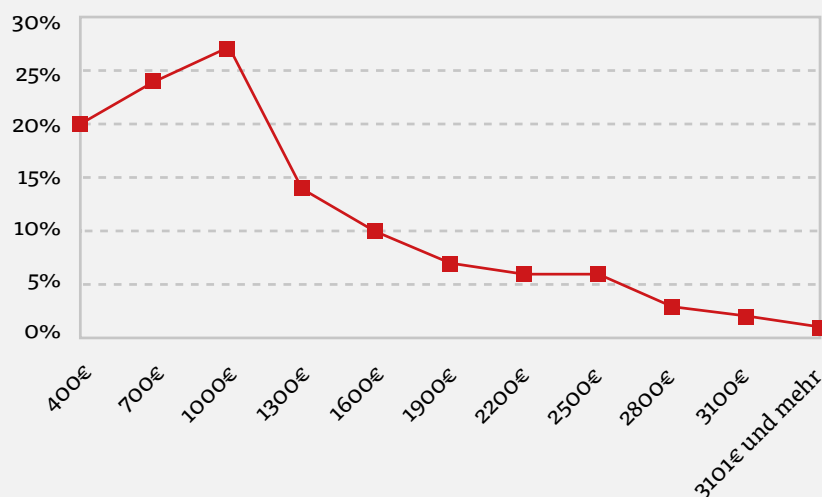


Abbildung 8 Äquivalenzeinkommen | Quelle: eigene Darstellung

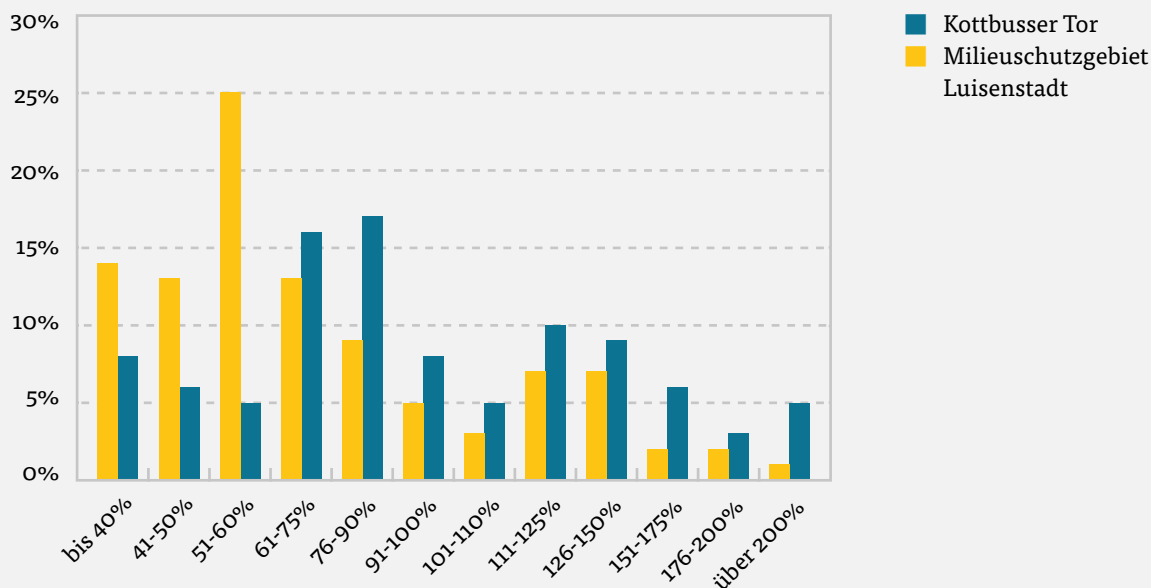


Abbildung 9: Vergleich der Einkommen, bezogen auf das arithmetische Mittel des Haushaltsäquivalenzeinkommens.  
 Quelle: Eigene Berechnung (Kottbusser Tor) und Sonderauswertung der Daten aus der Untersuchung asum GmbH/TOPOS Stadtforschung: Sozialstudie Luienstadt 2016 (Milieuschutzgebiet Luisenstadt).

Ein Drittel der Antwortenden wohnt in einer Wohngemeinschaft. Deren durchschnittliches Einkommen liegt mit 1.016€ unter dem Gesamtdurchschnitt (1.263€). Auch die Mietbelastung ist höher – jedoch nicht in gleichem Maß, da die absoluten Mietkosten in einer WG üblicherweise niedriger sind.

Die Mieter\*innen des Untersuchungsgebietes leben im Schnitt 10,93 Jahre in ihren Wohnungen. Bei der Gewobag wohnen im Durchschnitt die Mieter\*innen stolze 15,56 Jahre im selben Haus. Bei der Deutschen Wohnen sind es ca. 6 Jahre weniger (9,92).

Die längere Wohndauer bei den Mieter\*innen der Gewobag könnte auch ein Grund für den höheren Altersdurchschnitt ausmachen. Durchschnittlich sind die ausfüllenden Personen bei der Gewobag 47,75 Jahre und damit fast zehn Jahre älter als diejenigen mit der Deutschen Wohnen als Vermieterin (38,39 Jahre).

Hierbei, wie bei allen personenbezogenen Daten aus den Fragebögen dieser Studie, ist zu beachten, dass je Wohnung nur ein Fragebogen (bzw. ein deutscher und ein türkischer Fragebogen) ausgeteilt wurde. Wohngemeinschaften bestehen aus mehreren Einzelhaushalten – hier wurde also ein Großteil der Wohnungsbewohner\*innen nicht erfasst. Die ausfüllende Person dürfte in Familien oft ein Elternteil gewesen sein – Durchschnittsangaben z.B. über das Alter beziehen sich auf die Gesamtheit der ausfüllenden, nicht auf die in den Wohnung lebenden Personen.

### Mietquote und Mietzuschuss

Insgesamt liegt der Anteil des Haushaltseinkommens, das für die Miete bezahlt werden muss, bei 41%. Das bedeutet, dass insgesamt ein hoher Verdrängungsdruck herrscht. Zieht man in Betracht, dass das Einkommensniveau insgesamt nur bei 77% der Umgebung liegt, wird deutlich, dass die Belastung durch hohe Mieten sehr stark ist.

Wenn es zwischen den Bewohner\*innen keine vermietenabhängige Einkommensunterschiede gibt, zeigen sich doch große Unterschiede in der Mietbelastung: Bei der Deutschen Wohnen SE liegt sie im Durchschnitt bei 42,8%. Bei der Gewobag hingegen nur bei 30% - genau ein oft genutzter Schwellwert, der eine sozial verträgliche Miete kennzeichnen soll. Dieser Wert kann jedoch nach gut einem Jahr noch nicht der Gewobag zugerechnet werden, sondern ist der Verdienst der bis dato im Neuen Kreuzberg Zentrum eingesetzten Kremer Hausverwaltung.

Insgesamt liegt bei 70,3% der Haushalte die Mietbelastung über 30%. Diese Haushalte wären berechtigt, den Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau zu erhalten, doch nur 14,5% der mutmaßlich Berechtigten haben ihn auch beantragt. 26,5% der mutmaßlich Berechtigten kennen den Mietzuschuss gar nicht.

### Tätigkeit und Bildung

Die Tätigkeits- und Bildungsabschlussangabe der ausfüllenden Haushaltsmitglieder\*innen ordnet sich wie folgt:

Abschluss	(noch) kein Abschluss	Hauptschule	Realschule	Abitur	Ausbildung	(Fach-) Hochschule	Anderes	Keine Angabe
Anteil	2,47%	9,88%	8,02%	15,43%	11,73%	44,44%	0,62%	7,41%

Tabelle 5: höchster Bildungsabschluss in % der Grundgesamtheit

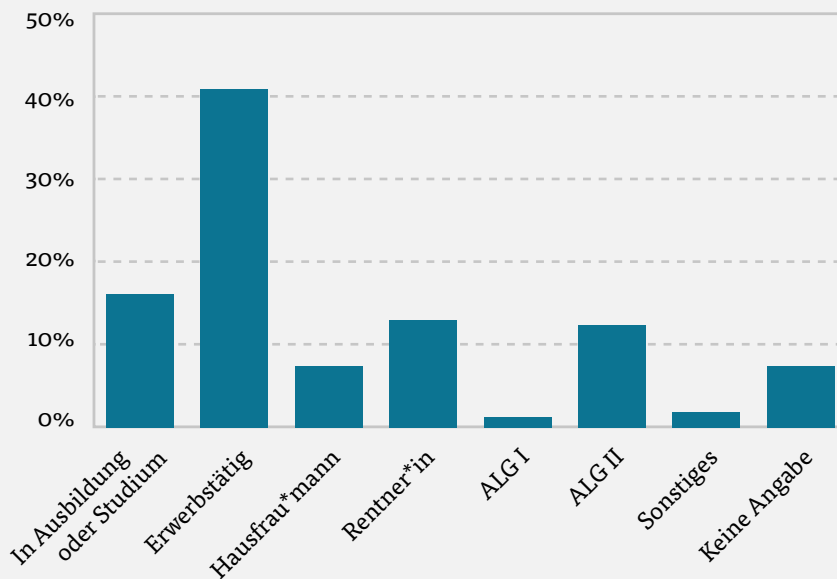


Abbildung 10: Tätigkeiten der Befragten

Der Median des Äquivalenzeinkommens ist fast genau doppelt so hoch, wenn die ausfüllende Person erwerbstätig ist (1.322€ zu 666€).

### Sprachen und Migration

Hinsichtlich der Dimensionen Migration und Sprachkompetenz stand für diese Studie die Frage im Vordergrund, welche Ressourcen in der Nachbar\*innenschaft vorhanden sind, die in ein Modellprojekt eingebracht werden können. Außerdem ist die Erfahrung von Rassismus und Ausgrenzung eine der zentralen Hindernisse für die Aktivierung in der Nachbar\*innenschaft. Um die große Varianz der Migra-

tionsverläufe und Biographien abbilden zu können, die sich in Kategorien von Geburtsort und Staatsangehörigkeit nicht im Sinne der Fragestellung operationalisieren lässt, wurde in der quantitativen Erhebung folgende Frage gestellt: „Welche Sprachen sind in ihrer Wohnung vor allem zu hören?“

Die Befragten gaben zwölf Sprachen an, die in ihren Wohnungen „vor allem“ zu hören sind: Am häufigsten Deutsch, Englisch und Türkisch. In einem Fünftel der Wohnungen wird offensichtlich nicht vornehmlich Deutsch gesprochen. Die Häufigkeit der im Haushalt gesprochenen Sprachen stellt sich wie folgt dar:

Nach Deutsch als mit Abstand meistgesprochener Sprache

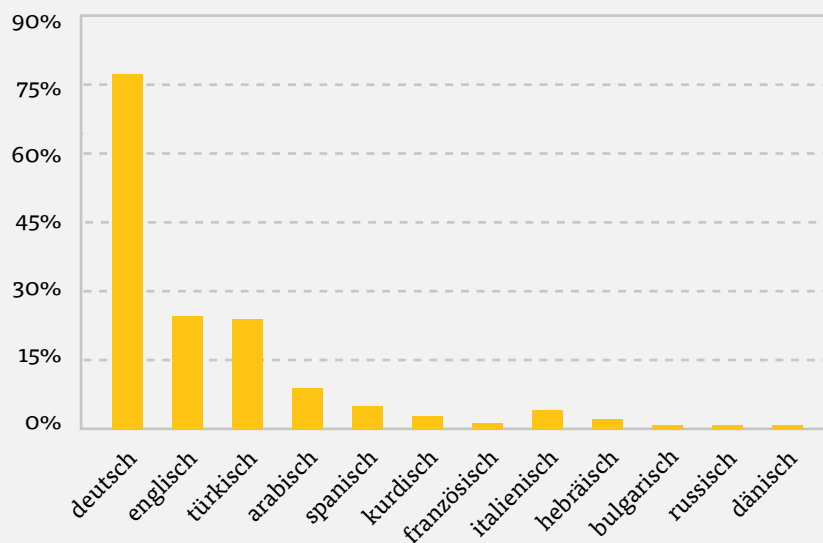


Abbildung 11: Gesprochene Sprachen im Haushalt | Quelle: eigene Darstellung

folgt Englisch als „westliche lingua franca“. Fast gleichauf folgt Türkisch als Sprache der größten Minderheit vor Ort. Arabisch und Kurdisch sind weit weniger verbreitet. Spanisch, Italienisch, Hebräisch und Französisch sind die typischen Sprachen einer jüngeren Migrationsbewegung von Fachkräften und Studierenden aus EU-Ländern insbesondere Frankreich, Italien, Griechenland und Großbritannien (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017: 18)<sup>12</sup>. Und tatsächlich liegt das Durchschnittsalter derjenigen, die diese Sprachen in ihrer Wohnung sprechen, mit 31,6 Jahren sehr deutlich unter den 54,4 Jahren des Gesamtdurchschnitts. 80% dieser Gruppe haben einen Hochschulabschluss oder Abitur oder sind im Studium. Dieser Wert liegt insgesamt nur bei 51,2%. Dem bereits an anderen Stellen skizzierten Muster gemäß, nachdem im Neuen Kreuzberg Zentrum die Fluktuation geringer ist und sich die Sozialstruktur langsamer ändert, wohnen sämtliche Befragten dieser Gruppe bei der Deutschen Wohnen. Betrachten wir die Gruppe der türkisch-, arabisch- und kurdischsprachigen Bewohner\*innen, fällt auf, dass sie mit 12,5 Jahren überdurchschnittlich lang in ihrer Wohnung wohnen. Die Verteilung über die Vermieterinnen ist nur leicht überdurchschnittlich bei der Gewobag. Das Medianeinkommen ist mit 913€ deutlich niedriger als das der Grundesamtheit (1250€).

Diejenigen, die ausschließlich Deutsch zuhause sprechen, haben ein durchschnittliches Medianeinkommen und mit 14,2 Jahren eine höhere Wohndauer als die o.g. Gruppen. Diejenigen, die Zuhause Deutsch und Englisch sprechen, haben demgegenüber eine Wohndauer von nur 4,6 Jahren. Hier zeigt sich neben möglichen ausländischen Mitbewohner\*innen auch die generationell unterschiedlich starke Sprachkompetenz englisch.

Betrachtet man die Wohndauer in die genannten drei Gruppen geteilt, lassen sich sich grob drei Zuzugsbewegungen ausmachen: Erstbezug vorwiegend Deutsch. Diese Gruppe ist vor 15-20 Jahren kaum an das Kottbusser Tor gezogen, seitdem steigt ihr Zuzug kontinuierlich an. In der Zeit, in der die deutschsprachigen nicht ins Untersuchungsgebiet zogen, ist ein größerer Anteil der türkisch- und arabischsprachigen Bewohner\*innen eingezogen. Deren Zuzug schwankt etwas, hält aber bis heute an. Die Gruppe derjenigen, die Italienisch, Spanisch, Hebräisch oder Französisch sprechen, sind vor allem in den letzten Jahren dazugekommen; länger als 12 Jahre wohnt niemand von ihnen am Kottbusser Tor. Es zeigt sich jedenfalls, dass auch die Gruppe der Erstbezieher\*innen teilweise immer noch am Kottbusser Tor wohnt.

Wohndauer nach Sprachgruppen

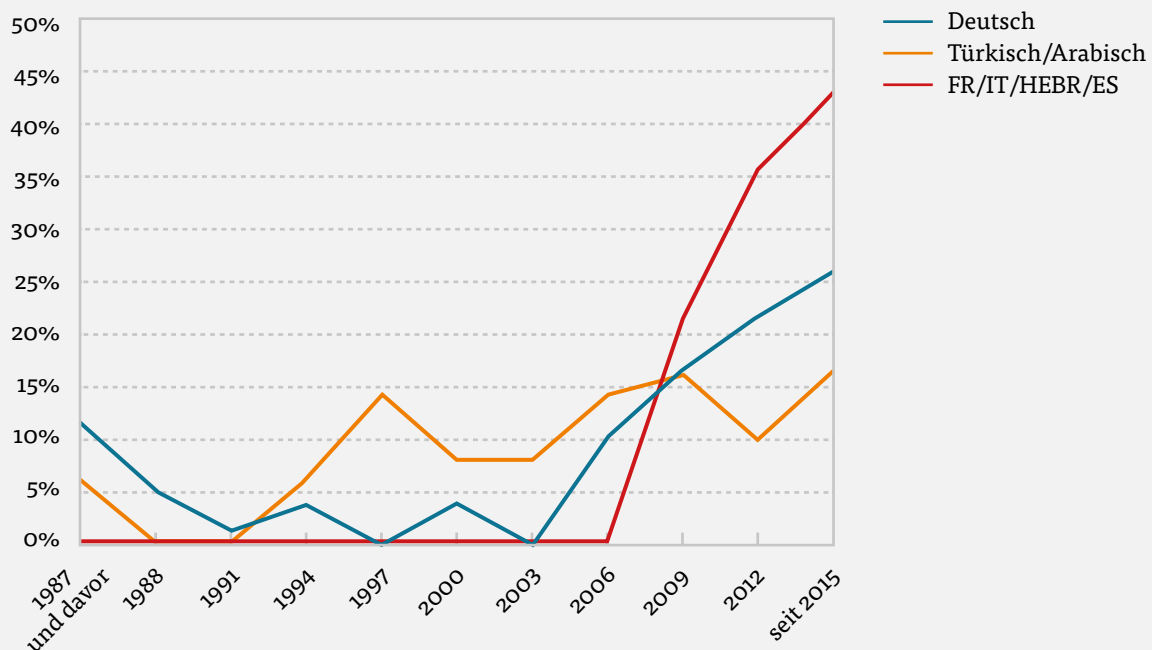


Abbildung 12: Sprache nach Einzugsjahr | Quelle: eigene Darstellung

### 6.3.3 Beteiligungsbereitschaft

Wieso sollten wir das selbst machen? Der Deutschen Wohnen Geld sparen helfen? (Interview 4, 33:39)

schon ein bisschen Erfahrung, bisschen Organisationstalent auch, auch mit der Gesetzeslage sich auseinandersetzen, dass man das mitberücksichtigt. Aber jeder Mieter kann auch mitgestalten, das ist machbar. (Interview 5, 1:14:19)

Nicht alle Mieter können mitverwalten, weil da braucht man

12 Seit 2010 sind ist die Zahl der EU-Bürger\*innen um 100.000 gestiegen. 55% wohnen in den Innenstadtbezirken. (voteBerlin 2016)



*Ich denke mir, wenn ich meine Nachbarschaft durchgehe, ich denke 70 Prozent würden dafür was tun. Um einen starken Ton rauskommen zu lassen; die zahlen auch alle so hohe Mieten; wenn da in der Richtung was Schönes herauszufordern ist [...] dann würden die das machen.* (Interview 12, 39:21)

Die persönliche Bereitschaft, sich in „gemeinsame Mieter\*innenaktivitäten“ einzubringen, ist sehr hoch. Etwa ein Viertel der Befragten äußerte, bereits in Initiativen oder der gegenseitigen Nachbar\*innenschaftshilfe aktiv zu sein. Die Hälfte der Befragten möchte sich in der Zukunft daran beteiligen und nur ein Viertel möchte „sich hierbei nicht einbringen“.

Dieses Ergebnis ist um so stärker zu bewerten, wenn man den Kontext beachtet, in dem diese Frage gestellt wurde: Noch gibt es nämlich nur im Neuen Kreuzberg Zentrum einen gewählten Mieterrat und eine kommunale Eigentümerin, die zumindest formal eine geeignete Adressatin für Forderungen nach Mitverwaltung durch die Mieter\*innenschaft wäre. Praktisch stellt sich auch dort für die meisten Mieter\*innen die Frage nach echter Mitbestimmung im Alltag nicht. Für den Großteil der Befragten ist die Möglichkeit einer starken Mieter\*innenbeteiligung also vorerst rein theoretisch. Dass sie für viele Bewohner\*innen im Alltag nicht aufgerufen wird, ist auch daran zu erkennen, dass sie bei den meisten geführten Interviews aktiv durch die Interviewführung erwähnt werden musste und nicht aus Eigeninitiative zur Sprache kam:

**Frage:** *Meinst Du da haben Leute Bock drauf, sich da einzubringen?*

**Antwort:** *Was heißt denn „einzubringen“? Die würden bestimmt bei einer Umfrage mitmachen, die würden auch was unterschreiben, aber nicht... eine Demo, oder was stellt ihr euch da vor?*

**Frage:** *Zum Beispiel das Treppenhaus, das hängt ja quasi an der*

*Wohnung dran. Da hat man ja vielleicht auch Interesse, das mitzugestalten.*

**Antwort:** *Ich glaube, dass die Leute sich da selbst dran zu schaffen machen, wenn sie die Gelder dafür bekommen... a) ist das nicht die Aufgabe der Mieter und b) kann ich mir nicht vorstellen, dass die Leute anfangen, selbst zu streichen.*

(Interview 4, 00:30:03)

Die Frage nach „gemeinsamen Mieter\*innenaktivitäten“, das vorletzte Item im Fragebogen, ist vor diesem Hintergrund sehr offen und allgemein gestellt worden. In Verbindung mit den Items 7 („Wofür sollten sich Mieter\*innen engagieren?“) und 6 (typendefinierende Aussagen über unterschiedliche Vorstellungen von und Einstellungen zu Mieter\*innenmitverwaltung) ist die Frage aber so kontextualisiert, dass bei aller Ergebnisoffenheit eine qualifizierte Aussage der Befragten möglich war.

Wie unterschiedlich die Vorstellungen von Mitbestimmung und Selbstverwaltung sein können, wurde in den qualitativen Interviews deutlich:

*Man bekommt bestimmt jetzt nicht viele dazu, sich Vollzeit zu engagieren. Deswegen ist es gut, ein Gremium zu haben oder einen Vorstand und eine Mietervollversammlung einmal im Jahr.*

(Interview 3, 39:39)

*Das habe ich damals zum Hausmeister auch gesagt, wenn da Sitzungen stattfinden würden, einmal in der Woche Hausversammlungen... einfach, dass man zusammenkommt. Wo der Hausverwalter auch dabei ist und sagt „so, was für Sorgen habt ihr, was für Probleme gibt es, was können wir besser machen?“. Dass da Gespräche [stattfinden] und Ideen umgesetzt werden, dann reagieren auch Mieter ganz anders. Die werden ernst genommen und reagieren auch ganz anders.*

(Interview 5, 9:47)

## 6.3.4 Themen der Mitverwaltung

Die siebte und achte Frage des Fragebogens dienen der Ermittlung der Themen der Mitverwaltung. Die Befragten sollten die drei wichtigsten von den acht angegebenen Themen, für die sich die Mieter\*innen vor allem engagieren sollten, ankreuzen. Sie hatten auch die Möglichkeit, weitere Themen frei aufzuschreiben.

Die zwei insgesamt wichtigsten Themen sind *Sauberkeit / Müll* und *Miete / Nebenkosten*, die von 71% bzw. 53% der Befragten angekreuzt wurden.

Sauberkeit und Müll ist einerseits ein typisches Thema der Mitverwaltung und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im allgemeinen. Andererseits hängt die Gewichtung des Themas sehr stark von der Vermieterin ab. Für die Mieter\*innen der Deutsche Wohnen steht Sauberkeit und Müll auf Platz eins mit 75%, während für die Mieter\*innen der Gewobag das Thema mit 54% etwas weniger wichtig ist als Miete und Nebenkosten. Hierbei scheint nicht die Bewertung des aktuellen Zustands maßgebend zu sein,

sondern das Gefühl, dass sich die Situation in letzter Zeit deutlich verschlechtert hat. Bei beiden Vermieterinnen beurteilten über 80% der Befragten die Situation als schlecht oder sehr schlecht aber bei der Deutsche Wohnen stellten zudem 43% eine Verschlechterung fest (bei der Gewobag hingegen nur 18%).

*„Die [GSW] haben den Boden besser sauber gemacht aber die Wände waren genauso scheiße aber die [Deutsche Wohnen] sparen jetzt noch mehr an Sauberkeit.“*

(Interview 12, 23:41)

Miete und Nebenkosten ist das zweitwichtigste Thema im Untersuchungsgebiet, für die Mieter\*innen der Gewobag (62%) leicht wichtiger als für die Mieter\*innen der Deutsche Wohnen (52%), obwohl Letztere deutlich unzufriedener sind: Bei der Deutsche Wohnen beurteilt 59% der Befragten die Situation als schlecht oder sehr schlecht während bei der Gewobag

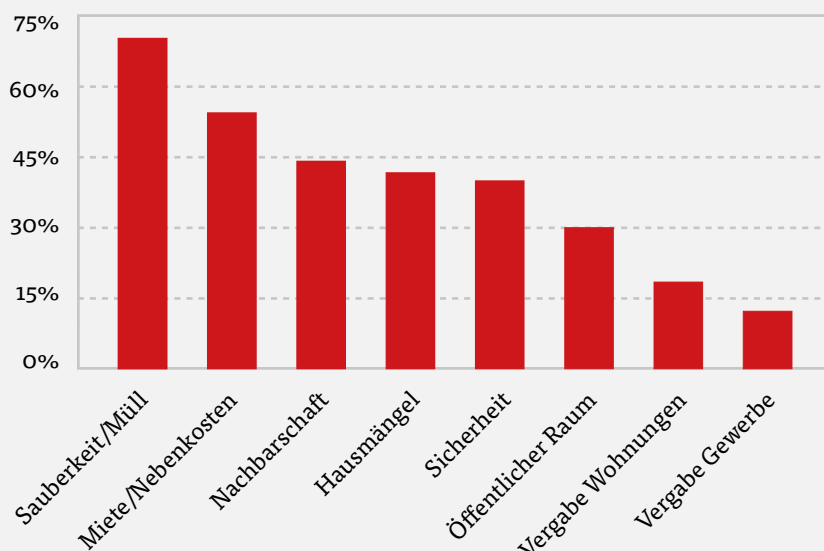


Abbildung 4: Themen der Mitbestimmung | Quelle: eigene Darstellung

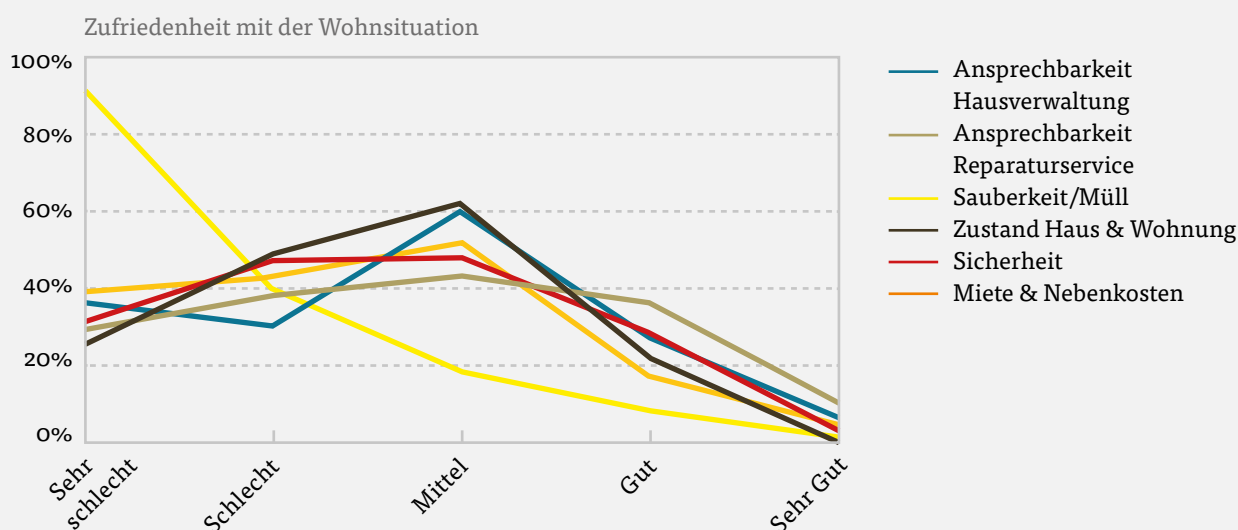


Abbildung 14: Zufriedenheit nach Thema | Quelle: eigene Darstellung

der entsprechende Anteil bei nur 24% liegt. Außerdem stellt die überwältigende Mehrheit der Gewobag Mieter\*innen keine Veränderung fest (90%). Bei der Deutsche Wohnen geht 56% von einer Verschlechterung aus.

„[...] die Miete ist hier sehr hoch, dafür, dass die Qualität des Wohnens so schlecht ist. Wir zahlen jeder über 10 € warm/m<sup>2</sup>. Das ist für die Gegend, also es ist ja nicht mal so, dass hier nebenan ein Park ist oder ein Garten dabei oder sonst was. Es ist halt wirklich runtergekommen.“

(Deutsche Wohnen Mieter\*in, Interview 17, 7:21)

Die Dissonanz zwischen Unzufriedenheit und Wunsch nach mehr Mitbestimmung legt die Vermutung nahe, dass hierbei nicht die Abweichung von einer Wunschsituation, sondern die Einschätzung, inwieweit es realistisch erscheint auf

die Miethöhe Einfluss nehmen zu können, ausschlaggebend für die Gewichtung des Themas ist. Die Übernahme eines Teils des NKZ durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und die Gründung eines Mieterrats weckte große Erwartungen auf zeitnahe Verbesserungen in allen Bereichen und lässt eine Mietsenkung realistisch erscheinen. In diesem Kontext führt die unveränderte Miethöhe zur Stärkung des Wunsches nach Mitbestimmung. Dies steht in starkem Kontrast zur Situation auf der Südseite des Kottbusser Tors, wo, vor dem Hintergrund des chronischen Instandsetzungsrückstands und der immensen Heiz- und Nebenkosten, keine Verbesserung in der nahen Zukunft realistisch erscheint.

„Stellt ihr euch dann so eine Selbstverwaltung vor? Mit der Deutsche Wohnen ist das wahrscheinlich utopisch [...]“

(Interview 3, 30:23)

Dritt wichtigstes Thema ist die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Insgesamt 43% der Befragten sind der Meinung, dass die Mieter\*innen sich für Kennenlernen, nachbarschaftlichen Austausch und Hilfe engagieren sollten. Dem Thema wird hoher Stellenwert beigemessen, was bezeichnend für das hohe Mitbestimmungspotential des Untersuchungsgebiets ist. Das wird an mehreren Stellen dieses Berichts bestätigt, wie etwa an der Tatsache, dass 18,6% der Befragten bereits aktiv in der gegenseitigen Unterstützung von Nachbar\*innen ist.

*„Am Kotti sind die Leute überraschend gemeinschaftlich. Ich weiß in jeder Wohnung wer da wohnt; kenne die Leute.“*

(Interview 4, 17:09)

Sicherheit und Mängel am Haus und in den Wohnungen sind insgesamt fast gleich wichtig mit 36% bzw. 39%. Beide Themen werden bei der Deutsche Wohnen als wichtiger bewertet als bei der Gewobag, die Unterschiede sind jedoch nicht groß. Das spiegelt sich in der Zufriedenheit mit Sicherheit wider, wo die Mieter\*innen der Deutsche Wohnen leicht unzufriedener sind, während das Bild im Hinblick auf Veränderungen in letzter Zeit fast identisch ist.

*„Die Wohnung hat 2 Etagen und im Schlafzimmer damals kam Regenwasser des oberen Nachbarn [...] weil wir ein Loch in der Decke hatten, dass größer als einen halben Meter war. Das hat dann 3 Jahre gedauert bis wir im Gericht gesiegt haben. Sie*

*haben 3 Jahre lang keinen Klempner besorgt oder nicht mal den Hausmeister geschickt, um mal zu gucken was da ist.“*

(Deutsche Wohnen Mieter\*in, Interview 18, 4:34)

Fast jede\*r Vierte wünscht sich Mitbestimmung bei der Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Mieter\*innen der Gewobag (38%) sind daran deutlich interessierter als die der Deutsche Wohnen (22%). Dieser Unterschied könnte auf die Kommunalisierung des NKZ zurückgeführt werden. Dies gilt auch für die Vergabe der Gewerberäume: nur 6% der Mieter\*innen der Deutsche Wohnen interessiert sich dafür. Bei der Gewobag liegt der Anteil bei 15%. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Miete/Nebenkosten und Sauberkeit/Müll die Kernthemen der Mitverwaltung sein sollen. Es handelt sich um Bereiche mit enormen Auswirkungen auf die Lebensqualität, wo große Unzufriedenheit herrscht. Generell lässt sich ein Zusammenhang zwischen Unzufriedenheit und Wunsch nach mehr Mitbestimmung feststellen. Die Situation im NKZ, wo spürbare Verbesserungen trotz Eigentümerwechsel noch ausgeblieben sind, zeigt, dass die Rekommunalisierung allein keine Lösung ist.

*„Ziel [der Mitbestimmung] müsste ein größeres und offeneres Miteinander [...] sein und dann eben Gewobag entgegensetzen, dass man eben doch, sich nicht alles von oben von einer Firma aufdrücken lässt.“*

(Interview 14, 53:27)

## 6.3.5 Qualifizierung des Beteiligungspotentials

Ein zentrales Ziel dieser Studie ist es, anhand des Beispiels der Bewohner\*innen der zwei Wohnanlagen auf Nord- und Südseite des Kottbusser Tors zu eruieren, ob und wie Beteiligungsprozesse bei der Verwaltung dieser und vergleichbarer Wohnanlagen möglich sind und wie sie erfolgreich initiiert werden können. Ausgangspunkt war die Beobachtung, dass „klassische“ Beteiligungsformate einen starken Filtereffekt haben, was die beteiligten sozialen Gruppen angeht. Davon ausgehend wird im Quartier von Kotti & Co., aber auch vom NKZ Mieterrat, die Forderung erhoben, Mitbestimmungsformen zu entwickeln, die den Interessen und Ressourcen der Bewohner\*innen in ihrer tatsächlichen Zusammensetzung entsprechen. Das setzt ein Vorgehen voraus, das auf die besonderen Bedürfnisse, Fähigkeiten und Biographien der Mieter\*innenschaft eingeht. Vor diesem Hintergrund ist ein Ziel der Studie, handlungsorientierte Mieter\*innentypen zu ermitteln, die in Bezug auf ihre Ansprechbarkeit und auf ihre Einsatz- und Mitwirkungsbereitschaft gegeneinander möglichst stark kontrastierend und in sich möglichst ähnlich sind. Die Bestimmung der Handlungstypen muss also jeweils eine Reihe unterschiedlicher Faktoren berücksichtigen, die politisch und kulturell bestimmte Einstellungen ebenso berücksichtigen, wie demografische und soziale Lebensbedingungen.

### Handlungstypen – Merkmale und Ansprechbarkeit

Der erste Schritt zur Bestimmung derartiger Handlungstypen erfolgte im Rahmen der qualitativen Interviews (im Kapitel 5.3.3 dargelegt). In diesen Gesprächen wurde thematisiert

- ob die Befragten eine Mitbeteiligung für sinnvoll erachten,
- welche Themen und Ziele eine solche Mitwirkung verfolgen sollten,
- ob sie sich selbst daran beteiligen würden,
- welche Art an Mitwirkung sie für sich selbst machbar und wünschbar einschätzen,
- welcher Umfang an Mitwirkung für sie angesichts ihrer persönlichen, beruflichen und familiären Bedingungen denkbar und realistisch wäre.

Im Ergebnis dieses Untersuchungsschrittes wurden die oben bereits vorgestellten Handlungstypen entwickelt und beschrieben. Im Zuge der quantitativen Erhebung und der daraus resultierenden Analyse sollte hinsichtlich der Handlungstypen zweierlei erreicht werden. Erstens sollte eine Quantifizierung der Typen ermöglicht werden und zweitens sollten zusätzliche soziale, demografische Merkmale sowie vertiefende Einstellungsmerkmale mit ihnen verbunden werden, die das oben angesprochenen differenzierte Ansprechen und Einbeziehen leichter und präziser macht.

### Quantifizierung

Stichprobenerhebungen mit der in dieser Studie erreichbaren und tatsächlich erreichten Responsequote haben rechnerisch einen erheblichen Fehlerspielraum, vor allem was komplexe Attribuierungen wie die Typzuordnung angeht. Mit Blick auf die äußeren Beschränkungen, denen diese Studie unterworfen war, wurde sie daher von vornherein so konzeptioniert,

dass keine prozentgenauen Angaben zu Verteilung unserer Typen in der Mieterschaft zu gewinnen sind. Es ist aber im Rahmen eines derartigen Stichprobenumfangs möglich, die Größenordnungen der Typen innerhalb der Verteilung zu bestimmen. Es kann also erfasst werden, ob ein Typus etwa ein Zehntel, ein Viertel oder gar mehr als die Hälfte der Mieter\*innenschaft umfasst. Damit kann abgeschätzt werden, in welchem Umfang die spezielle Ansprache eines Typs Ressourcen innerhalb der Mieter\*innenschaft freisetzen kann und unterrepräsentierte Gruppen ermächtigt. Sind etwa kurzfristige, einmalige Aktionen geplant, ist, wie wir unten sehen werden, die Ansprache des On-Off-Typs sinnvoll. Wichtig ist dabei aber zu wissen, in welchem Umfang eine solche Ansprache Mitarbeiter\*innen aktivieren kann. Die Kenntnis, in welcher Größenordnung dieser Typus in der Mieter\*innenschaft vorkommt, ist für eine solche Einschätzung ausreichend. Es wird dafür keine prozentgenaue Angabe benötigt.

### Überschneidungen

Ein Fünftel der Fragebögen wies Merkmale mehrerer Typen auf. Andererseits konnten 41% der Fragebögen keinem Typ zugeordnet werden. Die Kombinationen mit den meisten sich überlagernden Merkmalsgruppen sind Kommunitär-*prekär/gut vernetzt*-Meta sowie *Prekär/gut vernetzt*-Meta-On/Off. Gemessen an der Typ-Fallzahl streut der kommunitäre Typ am stärksten in andere Gruppen. Der kommunitäre Typ zeigt starke Überschneidungen mit dem Meta- und dem *prekär-gut vernetzten* Typ. Der Meta-Typ hat selbst ebenfalls Überschneidungen mit dem *prekär-gut vernetzten*.

### Demographische, soziale und politisch-kulturelle Einstellungsmerkmale der Typen

In der qualitativen Erhebungsphase konnten die einzelnen Typen genauer kennengelernt und ihre demographischen,

sozialen und Einstellungsmerkmale genauer erfasst werden. Auf Basis der so bestimmten Typen können nun durch die quantitative Erhebung Aussagen zur Altersstruktur, zum Ausbildungsstand, zur ökonomischen Lage, Haushaltsstruktur, Wohnverhältnisse usw. getroffen werden. Derartige Vorinformationen sind wichtig, um die Ansprache festzulegen, aber auch, um nötige Vorbedingungen für die Mitarbeit abzusichern, etwa für Menschen mit Kindern. Eine genaue Kenntnis der Typen verbessert also die Möglichkeiten der Mobilisierung der Mieter\*innenschaft deutlich.

### „Kommunitärer Typ“

Der kommunitäre Typ wurde bei knapp 10% aller zugeordneten Fälle identifiziert und war damit der am schwächsten besetzte Typ. Bewohner\*innen des kommunitären Typs sehen eine allgemeine Verantwortung, sich in öffentliche Prozesse einzumischen und sich für die Nachbar\*innenschaft einzusetzen. Sie sind der Auffassung, dass eine aktive Selbstbestimmung und -verwaltung effektiver und gerechter ist als die eigentümerbestimmte Verwaltung der Häuser.

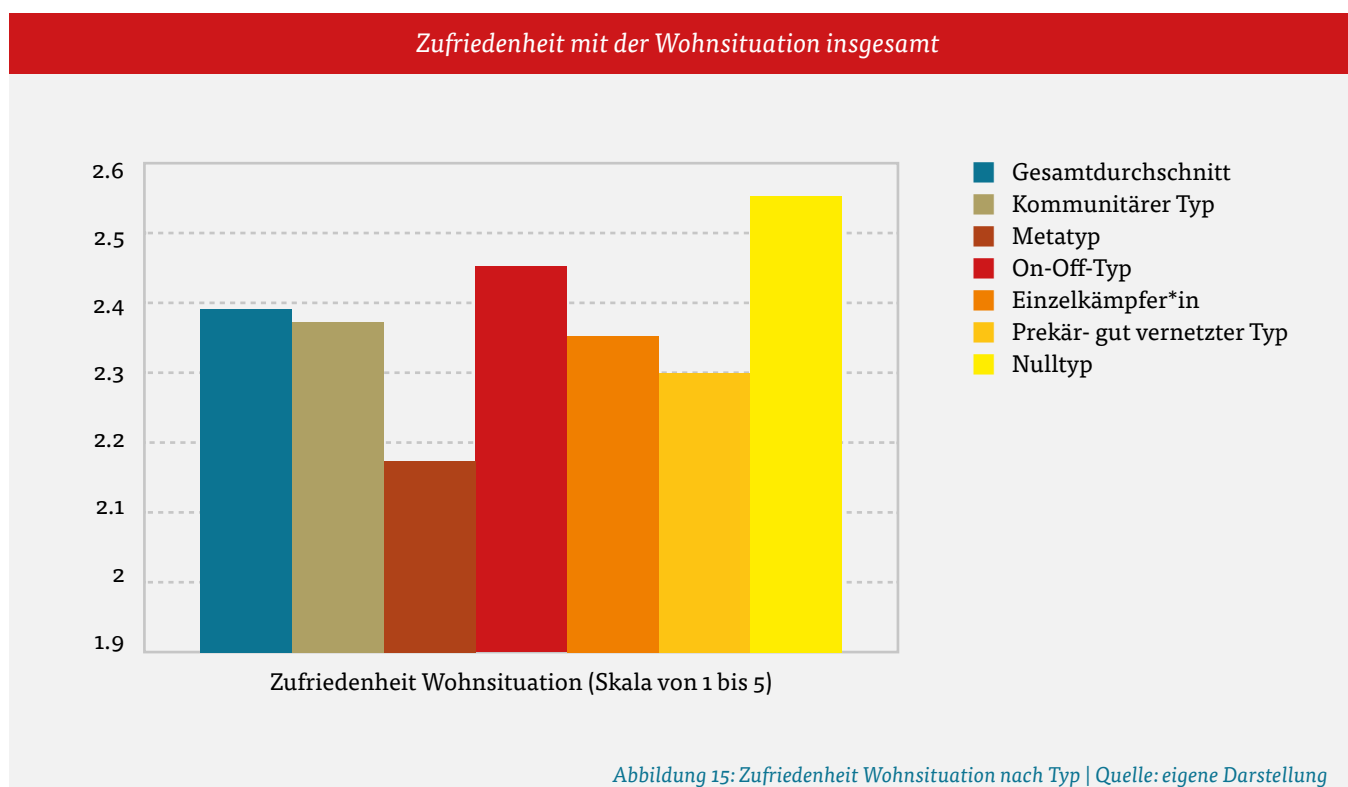
### Soziale und demografische Charakteristika

Bewohner\*innen des kommunitären Typs leben überdurchschnittlich häufig in Familienhaushalten mit Kindern. Ihre finanzielle Lage ist im internen Vergleich der Bewohner\*innen im Untersuchungsgebiet gut, im Berliner Vergleich durchschnittlich. Ihr Bildungsniveau ist sehr hoch. Der Anteil der Studierenden ist ebenso niedrig wie der der Rentner\*innen.

Sie haben ein leicht unterdurchschnittliches Alter und die kürzeste Wohndauer aller Gruppen. Sehr viele von ihnen sind also erst in den letzten Jahren in das Quartier gezogen.

### Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet

Nur wenige wollen vom Kottbusser Tor wegziehen. Die aktu-



elle Situation in der Wohnanlage und seine Entwicklungstendenzen wird knapp negativer bewertet als im Durchschnitt.

### Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung

Die Möglichkeiten, dass die Mieter\*innen eine aktive bis bestimmende Rolle bei der Verwaltung ihrer Häuser übernehmen sollen, wird hoch eingeschätzt. Der Zusammenhalt unter den Mieter\*innen für sehr wichtig gehalten. Allerdings wird von Ihnen auch mehrheitlich die wichtige Rolle betont, die die Politik für die Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt hat.

### Aufgaben einer Mieter\*innenvertretung

Insgesamt wird nahezu allen abgefragten Aufgaben einer Vertretung zugestimmt. Als besonders wichtiges Ziel einer stärkeren Beteiligung wird die Kontrolle und Beeinflussung der Wohnkosten gesehen, in gleicher Weise auch die Stärkung des Zusammenhalts. Auch die Beeinflussung der Wohnungsvergabe, die von den meisten anderen Typen nur schwach befürwortet wird, wird von ihnen betont, wie auch die Pflege des öffentlichen Raums und die Sorge um die Sauberkeit.

### Beteiligungsinteresse

Die überdurchschnittlichen Bewertungen und Einstellungen schlagen sich auch bei der aktuellen Beteiligung und dem Beteiligungsinteresse nieder. Beide Werte sind zusammengekommen die höchste aller Typen.

### Ansprechbarkeit

Die Ansprechbarkeit dieses Typs ist sehr hoch. Man kann davon ausgehen, dass viele der Personen, die bereits organisiert aktiv sind, diesem Typ zugeordnet werden können. Dafür spricht das politische Interesse sowie die Einschätzung,

aktives Einschalten in gesellschaftliche und politische Prozesse sei eine Verpflichtung aller Bewohner\*innen.

### „Meta-Typ“

Der Meta-Typ wurde doppelt so häufig im Sample gefunden wie der kommunitäre Typ. Er stellt so ca. ein Fünftel der zugeordneten Typen. Angehörige dieses Typs sind politisch stark interessiert und informiert. Daher sehen sie Aktivitäten im Stadtteil wie in der Nachbar\*innenschaft im Zusammenhang mit übergeordneten Zielen und gesamtgesellschaftlichen Fragestellungen auf der Ebene der Wohnungsversorgung. Kiezbezogene, nachbarschaftliche Initiativen gehen von ihnen daher eher wenig aus.

### Soziale und demografische Charakteristika

Wie die Zugehörigen des kommunitären Typs ist ihre finanzielle Lage im internen Vergleich der Bewohner im Untersuchungsgebiet gut, im Berliner Vergleich sogar leicht überdurchschnittlich. Ihr Bildungsniveau ist ebenfalls sehr hoch. Der Anteil der Studierenden ist durchschnittlich. Rentner\*innen kamen im Sample bei diesem Typ gar nicht vor.

Sie haben ein leicht unterdurchschnittliches Alter und eine unterdurchschnittliche Wohndauer, länger aber als beim kommunitären Typ. Der Wohnflächenkonsum liegt leicht über dem Durchschnitt, die Mietbelastung ist aber aufgrund der guten Einkommenssituation unterdurchschnittlich.

### Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet

Das Leben am Kottbusser Tor wird von ihnen sehr hoch geschätzt, jedoch wollen mehr als beim kommunitären Typ wieder aus dem Quartier wegziehen. Die aktuelle Situation in der Wohnanlage wird als sehr schlecht bewertet, die Entwicklungstendenzen werden allerdings positiver als im Durchschnitt gesehen (was immernoch ein sehr niedriger Wert ist).

Bewertung der Veränderung der Wohnsituation insgesamt

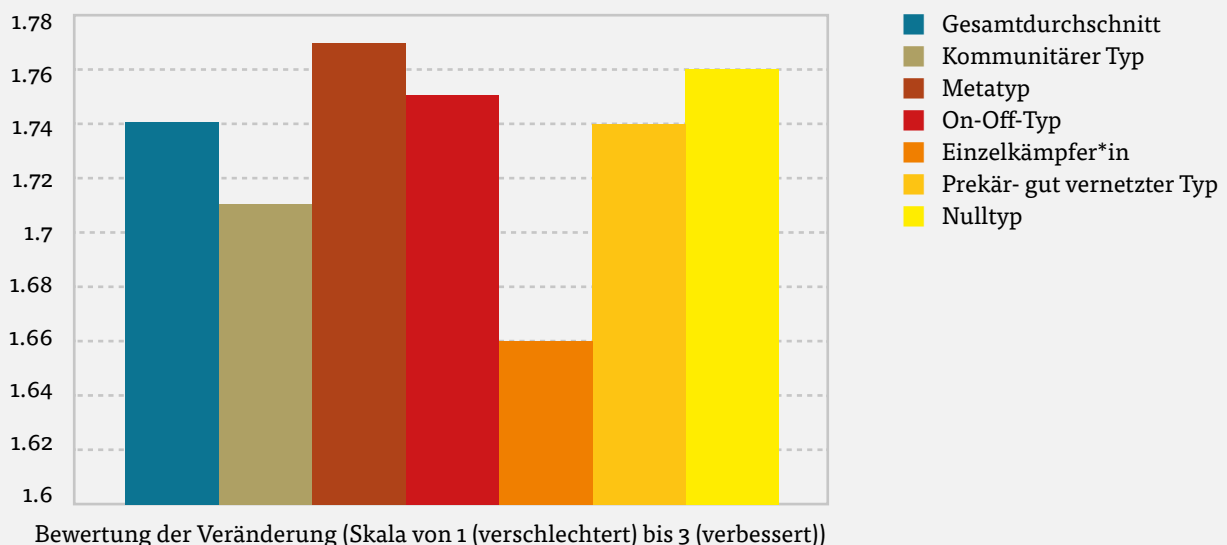


Abbildung 16: Veränderung Wohnsituation | Quelle: eigene Darstellung

### *Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung*

Dieser Typus traut seinen Nachbar\*innen die Übernahme der Verwaltung in Eigenregie am stärksten zu. Der Zusammenhalt unter den Mieter\*innen für wird daher hoch gewichtet. Die Rolle der Politik wird entsprechend der Grundeinstellung sehr hoch eingeschätzt.

### *Aufgaben einer Mieter\*innenvertretung*

Ähnlich wie beim kommunitären Typ werden vielen der abgefragten Aufgaben einer Selbstvertretung zugestimmt und als wichtige Ziele einer Beteiligung die Kontrolle und Beeinflussung der Wohnkosten sowie die Stärkung des Zusammenhalts gesehen. Auch die Beeinflussung der Wohnungsvergabe, die von den meisten anderen Gruppen nur schwach befürwortet wird, wird von ihnen betont, wie auch die Pflege des öffentlichen Raums und die Sorge um die Sauberkeit.

### *Beteiligungsinteresse*

Trotz des hohen Anspruchs zur aktiven Beteiligung ist die tatsächliche Beteiligung in der Nachbar\*innenschaft oder in Initiativen insgesamt nur durchschnittlich. Es ist zu vermuten, dass dies ein Ergebnis ihrer Auffassung ist, die relevanten Entscheidungen für die Qualität der Wohnversorgung würden politisch auf anderen Ebenen getroffen.

### *Ansprechbarkeit*

Die Ansprechbarkeit dieses Typs ist ähnlich hoch wie die des kommunitären Typs. Allerdings stellt der Meta-Typ höhere Ansprüche hinsichtlich der politischen Relevanz von Aktivitäten im Wohnquartier.

### *„On-Off-Typ“*

Mit einem guten Viertel aller zugeordneten Fällen ist der On-Off-Typ am stärksten von allen Typen in der Bewohner\*innenschaft vertreten. Zum On-Off-Typ gehören Personen, die die Situation und die Probleme in ihrem Wohnumfeld und Stadtteil wahrnehmen und bewerten, die daraus aber nicht den Schluss ziehen, sich intensiv und aktiv in einen Mitwirkungsprozess einzubringen. Trotzdem sind sie prinzipiell der Meinung, Mieter\*innenmitbestimmung würde bessere Ergebnisse für die Bewohner\*innen bringen als die Verwaltung durch die Eigentümerinnen. Zusätzlich zu persönlichen Motiven für diese Zurückhaltung, herrscht bei ihnen eine Skepsis hinsichtlich der Einflussmöglichkeiten im allgemeinen und besonders hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit vor, die eigene Lebenssituation durch Beteiligung zu verbessern. Angehörige dieser Gruppe beteiligen sich in der Regel nur bei kurzfristigen Aktivitäten, mit absehbaren Auswirkungen auf die Situation im Quartier und in der eigenen Wohnung.

### *Soziale und demografische Charakteristika*

Demografisch liegt die Struktur dieses Typus bei vielen Indikatoren nahe am Durchschnitt aller Bewohner\*innen.

Das zeigt sich beim Alter, bei Wohndauer, den gesprochenen Sprachen, Anteil an Rentner\*innen und an Studierenden. Auch die Arbeitslosigkeit ist durchschnittlich. Deutlich schlechter als der Durchschnitt ist ihre Einkommenssituation. Ihr Einkommensniveau<sup>13</sup> ist das niedrigste aller Gruppen. Ein erheblicher Teil ist als „arm“ einzustufen<sup>14</sup>. Die Warmmietbelastung ist aufgrund eines unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs trotz des geringen Einkommensniveaus nur leicht überdurchschnittlich. Mit einem Fünftel hat diese Gruppe den höchsten Anteil an Haushalten, die den zusätzlichen Mietzuschuss beantragt haben. Die Haushaltsstruktur zeigt einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern.

### *Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet*

Das Wohnen am Kottbusser Tor wird überdurchschnittlich gut bewertet. Die Bewertung der Wohnsituation und deren Entwicklung wird im Vergleich zum Durchschnitt am wenigsten als schlecht betrachtet.

### *Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung*

Der Typ ist kein\*e enthusiastische\*r Vertreter\*in der Mit- und Selbstbestimmung, sondern er\*sie sieht vor allem die Politik in der Pflicht. Insbesondere für sich selbst sieht er\*sie viele Hinderungsgründe, sich selbst einzubringen. Andererseits befürwortet er\*sie überdurchschnittlich auch weitgehende Aktivitäten der Mieter\*innen.

### *Aufgaben einer Mieter\*innenvertretung*

Die Erwartungen an eine Vertretung sind durchschnittlich. Sicherheit und Mängelbeseitigung werden stärker als im Durchschnitt betont, Nachbar\*innenschaft geringer.

### *Beteiligungsinteresse*

Die gegenwärtigen Aktivitäten sind unterdurchschnittlich ausgeprägt. Auch das zukünftige Interesse ist unterdurchschnittlich.

### *Ansprechbarkeit*

Die Aktivierbarkeit der Bewohner dieses Typs ist zwar limitiert, aber nicht ausgeschlossen. Aktionen, die an ihrem direkten Interesse ansetzen, können durchaus unterstützt werden. Eine andauernde regelmäßige Mitarbeit ist nur ausnahmsweise zu erwarten.

### *„Einzelkämpfer\*in“*

Ein Zehntel der Befragten ließ sich als „Einzelkämpfer\*in“ einordnen. Personen dieses Typs haben ein starkes Bewusstsein darüber, ihre Rechte zu kennen und durchzusetzen. Sie verfügen über Rechtskenntnisse und Wissen zu den rechtlichen Verfahren. Wenn sie sich, etwa durch eine Hausverwaltung, benachteiligt sehen, gehen sie aktiv persönlich vor, schließen sich aber dazu nicht mit anderen zusammen. Sie sind der Auffassung, das Problem am besten

13 Das Einkommensniveau wird hier am arithmetischen Mittel des Äquivalenzeinkommens gemessen.

14 Zur Armutsbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Medians der Berliner Bevölkerung beträgt. Zur Definition vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin.

alleine lösen zu können. Ihre Fähigkeiten stellen sie anderen, z. B. Mitbewohner\*innen oder Nachbar\*innen im Einzelfall zur Verfügung. Das sehen sie als Hilfestellung für andere, die diese Kenntnisse nicht haben und nicht als Verstärkung der eigenen Durchsetzungskraft.

### *Soziale und demografische Charakteristika*

Einzelkämpfer\*innen befinden sich überwiegend im mittleren Alter, sind berufstätig und haben leicht überdurchschnittlich häufig Kinder. Arbeitslosigkeit ist unter ihnen selten. Andere Sprachen als deutsch oder englisch werden knapp durchschnittlich gesprochen.

Ihr Einkommensniveau ist im Vergleich zum Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich, im Berliner Vergleich leicht unterdurchschnittlich. Die Warmmietbelastung ist niedriger als im Durchschnitt des Quartiers.

Ihre Wohndauer ist sehr niedrig, mit knapp 5 Jahren ist sie die zweitniedrigste nach dem kommunitären Typ.

### *Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet*

Das Kottbusser Tor ist nur für wenige der ideale Wohnort. Es überwiegt eine kritische Distanz, auch wenn nur ein Sechstel angegeben hat, vom Kottbusser Tor wegziehen zu wollen. Die Verhältnisse im Haus und bei der Verwaltung bewerten die Befragten dieses Typs etwas negativer als der Durchschnitt, die Entwicklung in letzter Zeit deutlich negativ.

### *Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung*

Den Fragen der Selbstverwaltung steht dieser Typus „wohlwollend skeptisch“ gegenüber. Sie lehnen eine Mitbeteiligung an der Verwaltung nicht rundheraus ab und schätzen den Zusammenhalt der Mieter\*innen als wichtig. Sie betonen aber auch den Vorrang der Politik und glauben nicht unbedingt, dass eine Mieter\*innenselbstverwaltung alles besser machen würde.

Bei den Aufgaben einer Mieter\*innenvertretung werden überdurchschnittlich die Themen Miete/Nebenkosten und Nachbar\*innenschaft angegeben. Auch Sauberkeit und öffentlicher Raum wird stärker als im Durchschnitt betont. Auf Sicherheit und Mängelbeseitigung wird unterdurchschnittlich hingewiesen.

### *Beteiligungsinteresse*

Ein durchschnittlicher Anteil ist bereits aktiv. Unterdurchschnittlich viele geben an, sich gar nicht beteiligen zu wollen.

### *Ansprechbarkeit*

Die Personen dieses Typs wollen sich nicht dauerhaft auf die Mitarbeit in einer Organisation festlegen, sondern im Einzelfall über eine Mitarbeit entscheiden. Dazu sind sie durchaus gerne bereit, insbesondere, wenn dabei ihre speziellen Kenntnisse und Erfahrungen angesprochen und genutzt werden. Der Typus Einzelkämpfer\*in ist daher eine Ressource für Mieter\*innenaktivitäten, die aber stets neu angesprochen und gewonnen werden muss.

### *„Prekär und gut vernetzter Typ“*

Dieser Typus stellt ca. ein Viertel der Befragten, ist also der

zweithäufigste Typ in diesem Sample. Die Lebensumstände des prekär und gut vernetzten Typs sind unsicher und die ökonomische Basis ist schwach. Personen dieses Typs haben erfahren, dass sie die Ressourcen, die in ihrem Bekannten-, Freundes- und Verwandtenkreis liegen gut nutzen müssen, um über die Runden zu kommen. Die soziale Verankerung im Quartier ist daher für ihre Lebensgestaltung konstitutiv.

### *Soziale und demografische Charakteristika*

Die meisten sozialen und demografischen Indikatoren dieses Typus liegen nahe am Durchschnitt. Stark abweichend und unterdurchschnittlich ist ihr Einkommensniveau. Es liegt ca. 10% unter dem bereits sehr niedrigen Durchschnitt am Kottbusser Tor und ein Drittel unter dem Berliner Mittel. Entsprechend ist die Warmmietbelastung hoch, die höchste der Typen. Ihre Wohndauer ist mit 10 Jahren recht hoch.

### *Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet*

Im Vergleich zu den anderen Typen sieht dieser Typ das Kottbusser Tor am stärksten als idealen Wohnort. Das soziale und kulturelle Kapital, über das sie verfügen, ist eng an diesen Ort gekoppelt.

Haus und Wohnung werden von Vertreter\*innen dieses Typs überdurchschnittlich kritisch gesehen. Die Miete und deren Entwicklung werden durchschnittlich schlecht bewertet.

### *Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung*

Eigene Möglichkeiten, sich an einer Mieter\*innenselbstverwaltung zu beteiligen, werden nur selten gesehen. Als deutlich wichtiger wird der Einfluss der Politik bewertet. Ca. die Hälfte ist zufrieden, wenn die Verwaltung korrekt durchgeführt wird und sieht dann keine weitere Notwendigkeit für andere Aktionen zur Stärkung des Mieter\*inneneinflusses. Ganz wichtig ist ihnen aber der Zusammenhalt innerhalb der Mieter\*innenschaft. Recht stark ist das Interesse dieses Typs an einer Einflussnahme der Mieter\*innen auf die Neubelegung von Wohnungen und Gewerbe.

### *Beteiligungsinteresse*

Bewohner\*innen dieses Typs beteiligen sich an Aktivitäten von Initiativen, obwohl überwiegend angegeben wurde, sich nicht beteiligen zu können.

### *Ansprechbarkeit*

Die Personen dieses Typs vermitteln den Eindruck, stark an der Entwicklung des Wohnstandorts und der Mieter\*innenschaft interessiert zu sein, aber über wenige eigene Ressourcen für eine eigene Mitarbeit zu verfügen. Andererseits zeigen sie an ihrem tatsächlichen Verhalten, dass sie durchaus Aufgaben übernehmen und übernehmen wollen. Auch diese Gruppe will sich dabei nicht auf Dauer festlegen, aber für begrenzte Aktionen sind sie zu aktivieren, besonders wenn es Dinge sind, die sie aufgrund ihrer guten sozialen Vernetzung gut durchführen können und die ggf. die soziale Vernetzung weiter stärken.

### „Nulltyp“

Ein Sechstel aller Befragten, die einem Typ zugeordnet werden konnten, wurden als „Nulltyp“ klassifiziert. Sie haben aus unterschiedlichen Gründen kein Interesse an einer Mitarbeit und stehen einer stärkeren Mieter\*innenbeteiligung sehr skeptisch gegenüber.

#### Soziale und demografische Charakteristika

Demografisch ist dieser Typ sehr heterogen zusammengesetzt. Er ist ebenso derjenige mit dem höchsten Anteil an Alleinlebenden als auch an Haushalten mit Kindern. Fast ein Drittel sind Rentner\*in, aber auch der Anteil von Studierenden ist hoch. Der Bildungsstand ist insgesamt allerdings eher niedrig.

Stark unterdurchschnittlich ist ihr Einkommensniveau. Es liegt, vergleichbar dem Prekär und gut vernetzten Typ, ca. 10% unter dem bereits sehr niedrigen Durchschnitt im Quartier und ein Drittel unter dem Berliner Mittel.

Der Wohnflächenkonsum des „Nulltypen“ ist der geringste aller Typen. Daher ist trotz der geringen Einkommen die Warmmietbelastung leicht unterdurchschnittlich. Den Mietzuschuss haben trotz des geringen Einkommens nur wenige beantragt.

Ihre Wohndauer ist mit fast 14 Jahren die höchste aller Typen.

#### Einstellung zu Hausverwaltung und Wohngebiet

Die Bindung an den Wohnstandort ist durchschnittlich. Fast alle abgefragten Aspekte des Wohnens in den Wohnanlagen

am Kottbusser Tor werden von diesem Typ positiver als vom Durchschnitt bewertet. Dazu gehört auch die Entwicklungen der Wohnkosten.

#### Einstellung zur Mieter\*innenmitbestimmung und -selbstverwaltung

Eine Übernahme der Verwaltung durch die Mieter\*innen wird nur von wenigen aus dieser Gruppe für sinnvoll erachtet. Vier Fünftel finden, dass dazu das Sachwissen fehlt. Verbesserungen werden von der Politik erwartet. Ca. die Hälfte ist zufrieden, wenn die Verwaltung korrekt durchgeführt wird. Trotz der Skepsis gegenüber der Mitgestaltung durch die Mieter\*innen, ist ihnen der Zusammenhalt innerhalb der Mieter\*innenschaft wichtig.

Von einer Vertretung würden sie vor allem die Verbesserung der Sauberkeit in der Wohnanlage erwarten.

#### Beteiligungsinteresse

Vertreter\*innen dieses Typs beteiligen sich an keinen Aktivitäten von Initiativen und unter Nachbar\*innen.

#### Ansprechbarkeit

Die deutliche Ablehnung der meisten Formen von Mieter\*innenaktivitäten und die geringen Erwartungen, die diese Gruppe in solche Aktivitäten setzt, zeigt, dass diese Gruppe nur in Ausnahmefällen und wohl nur bei direkter Betroffenheit ansprechbar und zur Mitwirkung zu gewinnen ist.

## 6.3.6 Struktur der Handlungstypen nach demografischen und sozialen Merkmalen

#### Handlungstypen nach Wohnanlage<sup>15</sup>

Der Vergleich zwischen den Mieter\*innen der Deutsche Wohnen im südlichen Teil der Bebauung am Kottbusser Tor und den Mieter\*innen der Gewobag im nördlich gelegenen NKZ zeigt deutliche Unterschiede. In den Wohnungen des NKZ finden sich deutlich mehr Personen des „Nulltyps“ und des Typs prekär und gut vernetzt. Gar nicht vorhanden ist der Metatyp. Dieser sozialstrukturell gut abgesicherte Typ hat das NKZ möglicherweise bereits verlassen oder ist gar nicht zugezogen. Dagegen finden sich im Bestand der Deutsche Wohnen überwiegend Mieter\*innen, die entweder für eine kontinuierliche oder zumindest für begrenzte Aktionen ansprechbar sind. Gleichzeitig ist die wesentliche Voraussetzung zur Implementierung von starken Mitbestimmungsformen, nämlich der Übergang in kommunales Eigentum, beim NKZ schon vollzogen, während er auf der Südseite des Kottbusser Tors gegenwärtig noch aussteht. Diese Unterschiede werden in einer Realisierungsphase zu berücksichtigen sein.

#### Handlungstypen nach Zuzugszeitpunkt

Unter den Mieter\*innen, die nach 2014 hinzugezogen sind, befinden sich überproportional Personen, die zum kommunitären Typ oder zum Typ Einzelkämpfer\*in gehören. Beide

Typen sind für Unterstützungsaktivitäten ansprechbar, auch wenn sich ihre Perspektiven und Motive unterscheiden.

Weitet man die Gruppe auf alle aus, die seit 2008 zugezogen sind, verändert sich die Zusammensetzung nur leicht Richtung On-Off und prekär-gut vernetzt (was aber auch an dem Überhang der jüngst Zugezogenen in dieser Gruppe liegt). Betrachtet man ausschließlich jene Befragten, die seit mindestens zehn Jahren am Kottbusser Tor wohnen, wird deutlich, dass hier die Gruppen Einzelkämpfer\*in, Metatyp und kommunitärer Typ, die sich als „ideenbasierte Handlungstypen“ zusammenfassen lassen, fast gar nicht vorkommen. Dafür sind sie sehr stark im Typ „On-Off“ vertreten, der ebenfalls eine Beteiligungsbereitschaft mitbringt.

#### Handlungstypen nach Alter

Ähnlich wie bei den Personen mit kurzer Wohndauer befinden sich unter den Personen im Alter bis 40 Jahre überproportional viele vom Typus Einzelkämpfer\*in und vom kommunitären Typ. Der On-Off-Typ ist in dieser Altersgruppe signifikant schwächer vorhanden. Bei den Älteren sind Null-Typ und On-Off-Typ überproportional zu finden. Es zeigt sich, dass das Alter einen deutlichen Einfluss auf die Typenbildung hat.

15 Aufgrund der geringen Fallzahlen aus den Beständen der Omnia und der damit verbundenen fehlenden Repräsentanz, wird auf eine Darstellung der Ergebnisse aus diesem Bestand verzichtet



### Typzuordnung nach Vermieterin

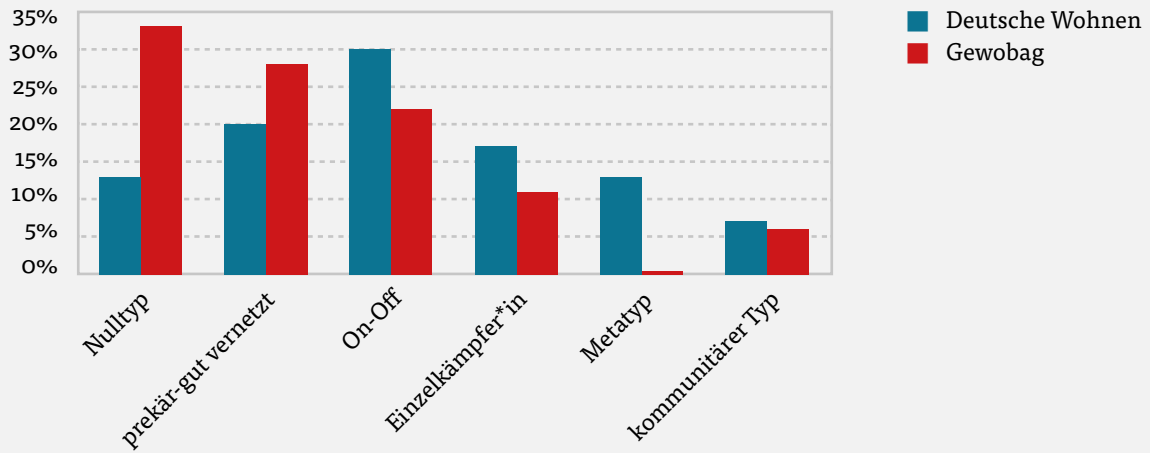


Abbildung 17: Typen nach Vermieterin | Quelle: eigene Darstellung

### Typzuordnung nach Wohndauer

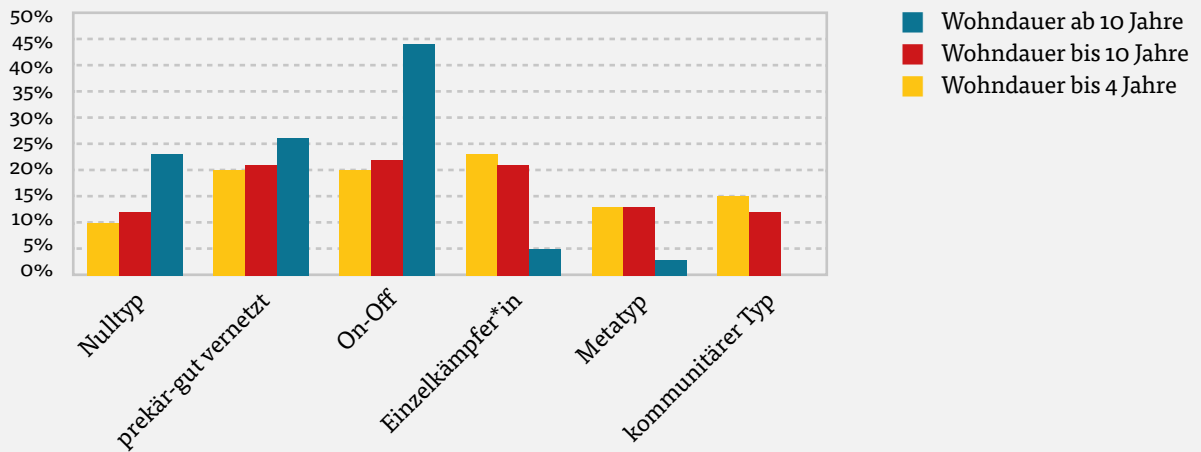


Abbildung 18: Typen nach Wohndauer | Quelle: eigene Darstellung

### Typzuordnung nach Alter

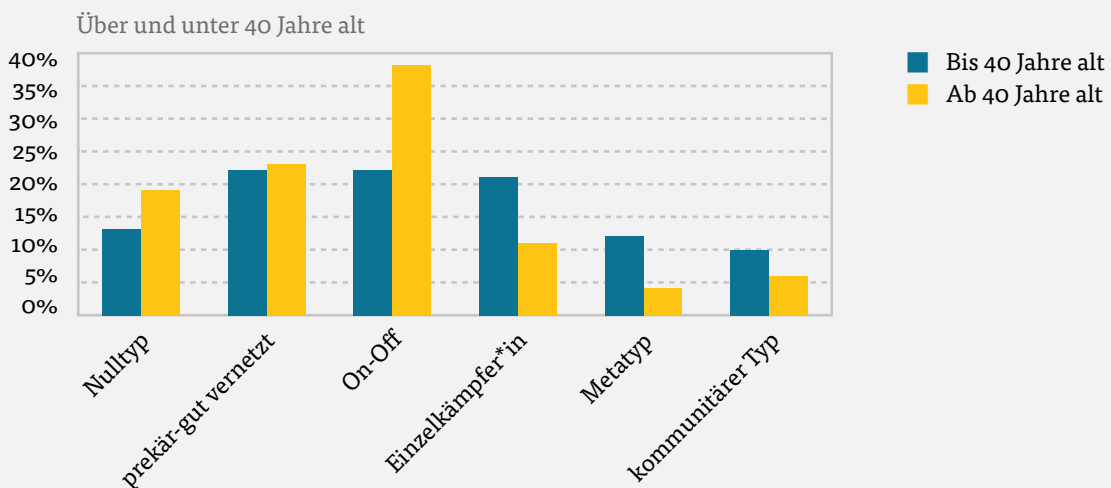


Abbildung 19: Typen nach Alter | Quelle: eigene Darstellung

### Handlungstypen nach Einkommen

Wie das Alter wirkt sich auch das Einkommen auf die Struktur der Handlungstypen aus. Unter denen mit höheren Einkommen ist wie unter den Jüngeren der Anteil der Einzelkämpfer\*innen und der kommunitäre Typ überproportional groß. On-Off-Typen sind ebenso wie prekär und gut vernetzte Typen deutlich unterbesetzt.

Auffällig ist aber, dass der Anteil des Nulltyps nicht vom Einkommen beeinflusst wird. Beide Einkommensgruppen haben den gleichen Anteil an Nulltypen.

Besonders augenfällig ist der stark überdurchschnittliche Anteil von Einzelkämpfer\*innen unter den überdurchschnittlich Verdienenden. Auch wenn ein überdurchschnittliches Einkommen bei diesem Sample kein absolut hohes Einkommen bedeuten muss, liegt hier der Zusammenhang von ökonomischem und sozialem Kapital nah; wer über-

durchschnittlich verdient hat auch die Erfahrung gemacht, zu seinem Recht zu kommen.

Umgekehrt das Bild bei der unterdurchschnittlichen Einkommensgruppe: Hier überwiegen die Typen, deren Beteiligungsbereitschaft an Praktikabilität und materielle Ergebnisse geknüpft sind.

Die grafische Darstellung weist damit eindrücklich auf die Gefahr der einseitigen Bewohner\*innenbeteiligung hin, wenn konventionelle Mitbestimmungsformate gewählt werden, die a) sprachlich an den juristischen Duktus der Verwaltung anknüpfen und b) ein allgemeines Interesse an Mitwirkung (anstatt eines nach materieller Verbesserung) adressieren.

### Handlungstypen nach Migrationshintergrund

Beim Vergleich zwischen Befragten mit und ohne mutmaßlichen Migrationshintergrund zeigen sich nur vereinzelt

#### Typzuordnung nach Einkommen

gruppiert nach über- und unterdurchschnittlichem Einkommen

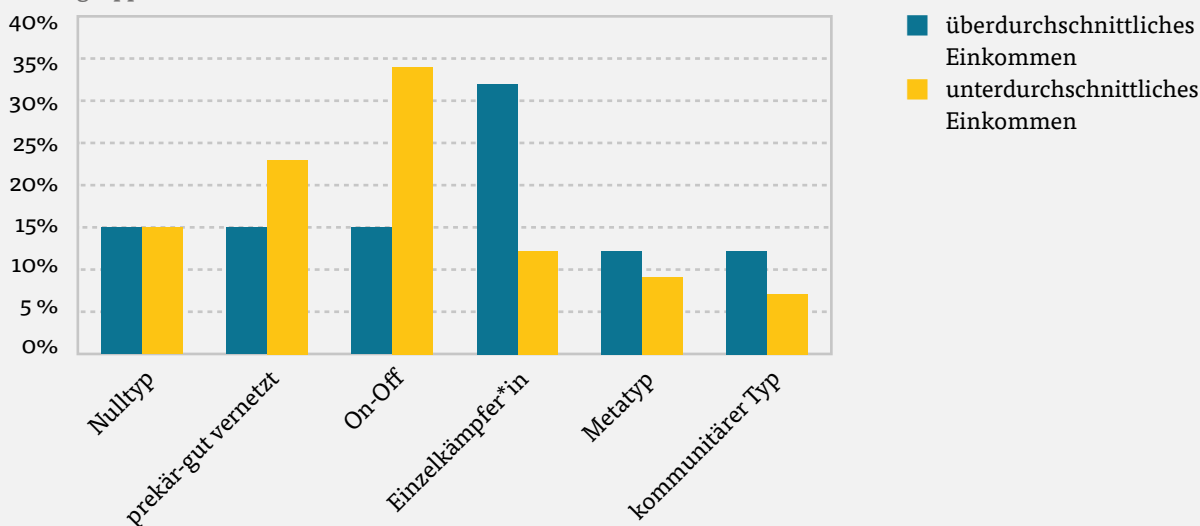


Abbildung 20: Typen nach Einkommen | Quelle: eigene Darstellung

#### Typzuordnung nach Sprache

zu Hause vorwiegend deutsch/nicht-deutsch sprechend

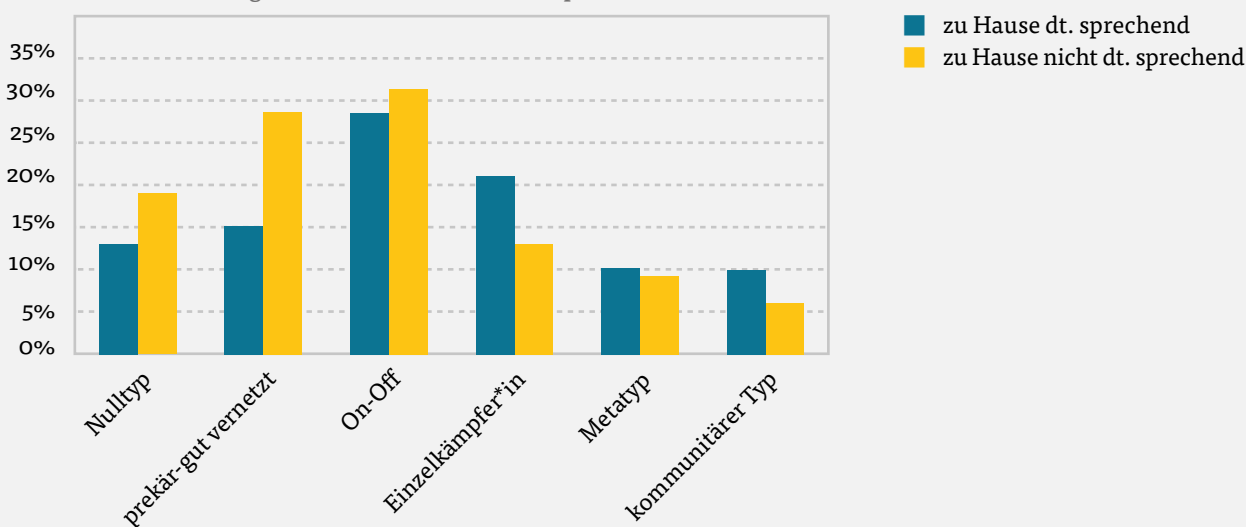


Abbildung 21: Sprache nach Typ | Quelle: eigene Darstellung

deutliche Unterschiede. Diese betreffen den Typus prekär und gut vernetzt und den Typus Einzelkämpfer\*in. Ersterer ist unter den nicht-vornehmlich deutsch Sprechenden deutlich stärker vertreten als unter v.a. Deutschsprachigen. Der zweite deutliche Unterschied zeigt sich beim Typ Einzelkämpfer\*in, der unter Deutschsprachigen wesentlich häufiger gefunden wurde. Die Auswertung der qualitativen Interviews legt den Rückschluss nahe, dass die Erfahrung, sein Recht formal durchsetzen zu können und deshalb dies als erfolversprechende Strategie zu verfolgen, sich hier ungleich verteilt.

### Handlungstypen nach Beantragung des Mietzuschusses

Den Mietzuschuss erhalten deutlich überproportional die Befragten und Haushalte, die als On-Off-Typen oder prekär und gut vernetzt Typen eingeordnet wurden. Dies Ergebnis

ist plausibel, da beide Typen ein unterdurchschnittliches Einkommen haben. Dabei fällt dann allerdings der geringe Anteil an Mietzuschussempfänger\*innen unter den Nulltypen auf, deren Einkommensniveau ähnlich niedrig ist. In dieser Gruppe ist der Anteil derer besonders hoch, die angegeben haben, den Mietzuschuss nicht zu kennen. Auch hier zeigt es sich, dass die als Nulltyp klassifizierten Personen Schwierigkeiten haben, bei Fragen der Lebensbewältigung Informationen zu gewinnen und Unterstützungen zu erhalten.

Mit dem Wohnraumversorgungsgesetz wurde der Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau eingeführt. Wenn Sozialmieter\*innen ihn beantragen, dabei ihr Einkommen der letzten 12 Monate darstellen und so eine gewisse Mietbelastung (je nach Energiebilanz des Hauses über ca. 30%) nachweisen, wird, je nach Wohnungsgröße, die Miete zusätzlich bezuschusst. Der Mietzuschuss ist „nur“ ca. 30%

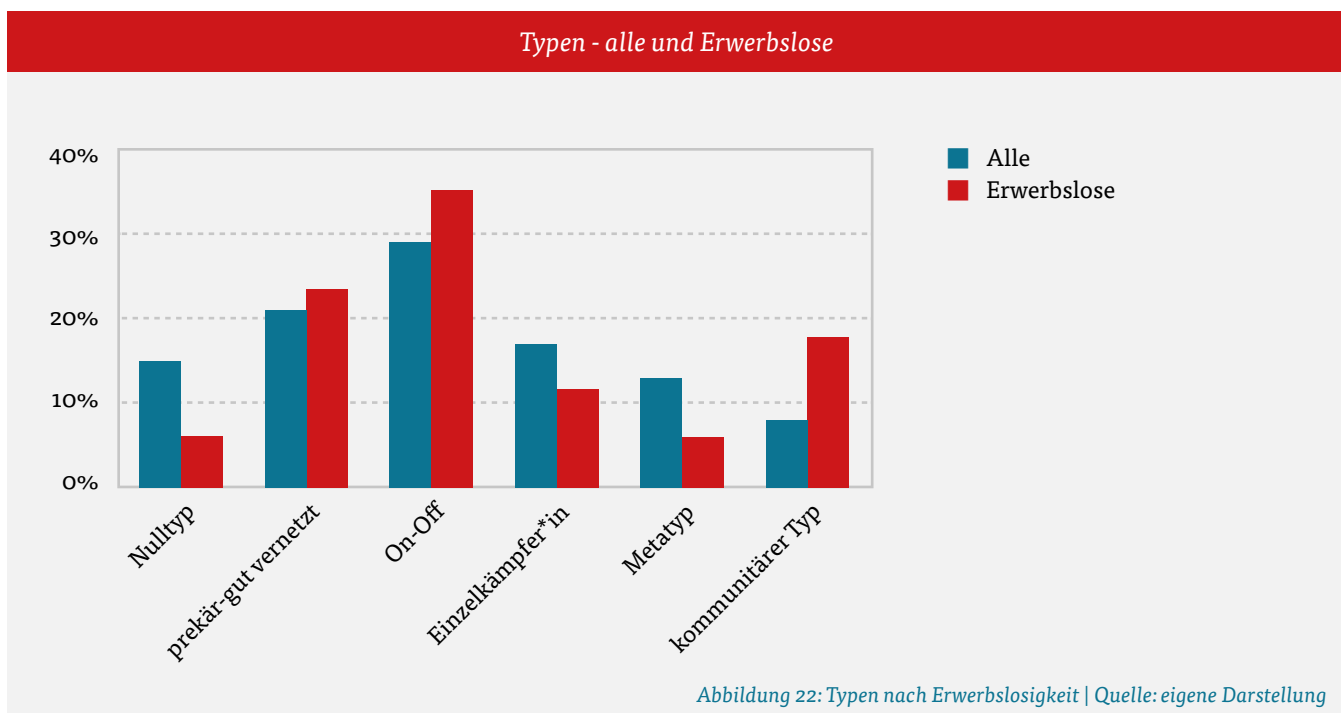


Abbildung 22: Typen nach Erwerbslosigkeit | Quelle: eigene Darstellung

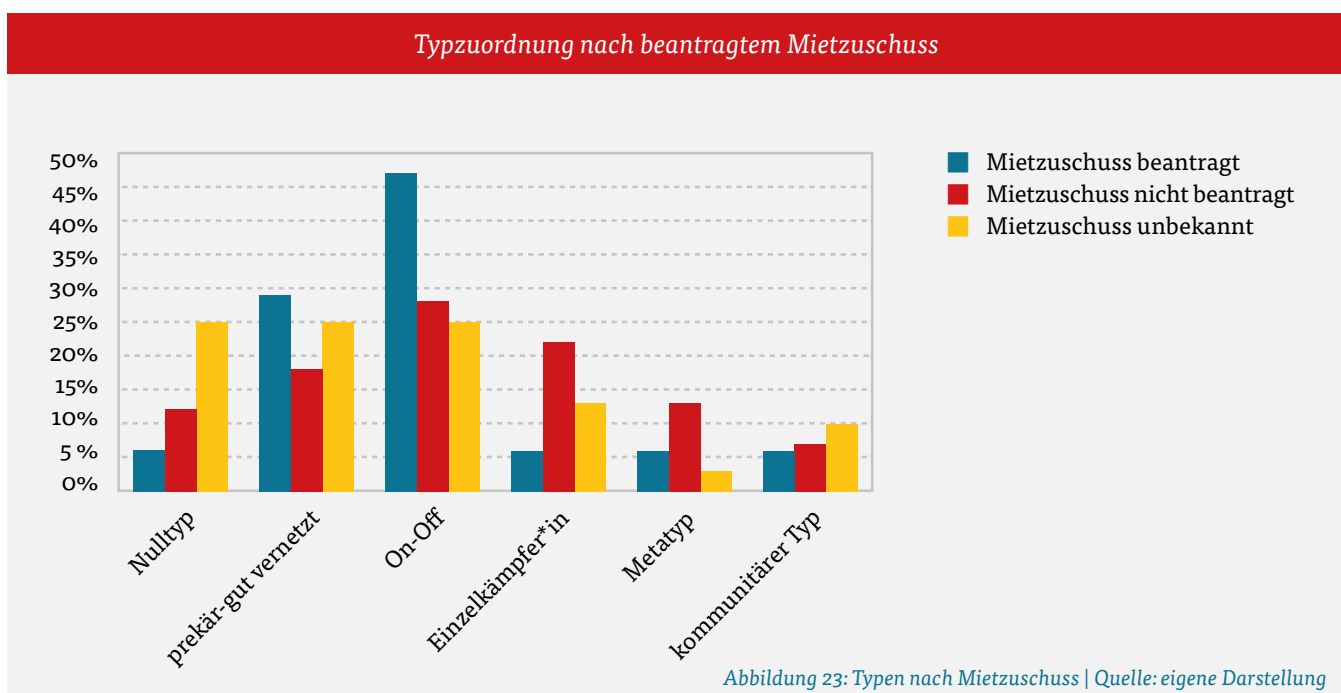


Abbildung 23: Typen nach Mietzuschuss | Quelle: eigene Darstellung

der Befragten unbekannt. 57% haben ihn nicht beantragt, 12,7% haben ihn beantragt.

Bei der Typverteilung zwischen diesen drei Gruppen zeigt sich die Fähigkeit des prekär-gut vernetzten und On-Off-Typs, praktische Schritte zur Verbesserung der eigenen Situation zu gehen, auch wenn der Antrag eine bürokratische Hürde ist, wie aus den Beratungsangeboten bei Kotti & Co. bekannt ist.

### *Relevanz und Praktikabilität des Typisierungskonzepts*

Die Untersuchung zeigt, dass die entwickelten Typen sowohl für die Analyse als auch als Grundlage für eine verbesserte und effektivere Aktivierung wertvoll sind.

Die Typen charakterisieren die vorhandene Bewohner\*innenschaft gut hinsichtlich ihrer Bedingungen und ih-

rer Aktivierbarkeit, weil hier zusammenwirkende soziale, demografische und kulturelle Faktoren berücksichtigt sind. Die wichtigsten Faktoren bei der Typenbildung sind offensichtlich Einkommen, Alter und Migrationsgeschichte. Damit bieten die Typen ein kongruentes Bild von zusammenpassenden Einstellungen zur Frage der Aktivierung für eine Mieter\*innenmitverwaltung. Jeder Typ bietet unterschiedliche Ansätze für eine Aktivierung und unterschiedliche Möglichkeiten, die jeweiligen Personen in ein Beteiligungskonzept einzubinden.

In einem nächsten Schritt sollte nun die „Praxistauglichkeit“ des typbasierten Konzepts erprobt werden und so eine weitere Verbesserung und Verfeinerung des hier vorgestellten ersten Konzeptentwurfs vorgenommen werden.



## 6.4 Fazit und Ausblick

### *Befürwortung von Mieter\*innenmitbestimmung*

Auch ohne in den qualitativen Interviews oder dem Fragebogen ein konkretes Mitbestimmungsmodell dargestellt zu haben, ist die Befürwortung einer starken Mieter\*innenmitbestimmung unter den Bewohner\*innen im Untersuchungsgebiet groß. Ein kleinerer Teil befürwortet Mitbestimmung als solche; ein größerer Teil befürwortet Mitbestimmung als Mittel, Entscheidungen, die die eigene Wohnsituation betreffen, stärker an den Interessen der Bewohner\*innen auszurichten und versteht Mitbestimmung als Möglichkeit, die Wohnsituation zu verbessern. Die zwei Themen, die dabei für die Befragten am wichtigsten sind, repräsentieren den finanziellen Aspekt (Miete und Nebenkosten) und die Steigerung der Wohnqualität (Sauberkeit/Müll). Hervorzuheben ist die größere Wichtigkeit des Themas Miete in den Gewobagbeständen, während gleichzeitig die Deutschen Wohnen-Mieter\*innen unzufriedener mit ihrer Mietbelastung sind, aber das Thema Sauberkeit/Müll als drängenderes Mitbestimmungsthema benennen. Dieses scheinbar widersprüchliche Ergebnis legt nahe, dass die Antworten der Befragten bereits die Realisierbarkeit ihrer Wünsche und Forderungen reflektiert; gegenüber der Deutschen Wohnen Mitbestimmung beim Thema Miete/Nebenkosten durchsetzen zu können, ist gegenüber der Perspektive bei einem kommunalen Unternehmen geringer. An diese Studie anschließende Arbeiten sollten beachten, dass die Entscheidung zu Befürwortung und Beteiligung bei vielen Nachbar\*innen vor dem Hintergrund ihrer Einschätzung der Erfolgsaussichten getroffen wird.

### *Qualifizierte Beteiligungsbereitschaft*

Die Bereitschaft der Mieter\*innen im Untersuchungsgebiet, sich in gemeinsame Mieter\*innenaktivitäten einzubringen, ist groß. Etwa die Hälfte der Befragten ist noch nicht, möchte aber in Zukunft in diesem Sinne aktiv werden; ein Viertel ist bereits in unterschiedlichen Formen aktiv. Um die Beteiligungsbereitschaft jenseits einer einzelnen Frage beurteilen und sogar qualifizieren zu können, wurden sechs Handlungstypen konstruiert. Diese Typen unterscheiden sich in ihrer Motivlage und Handlungserwartungen, wenn die Frage der Beteiligung praktisch wird.

36,4% der Befragten zeigen Merkmale der Typen, die sich aus ideellen oder materiellen Gründen und Notwendigkeiten an Mitverwaltungsformen beteiligen würden, wenn sie ihnen einleuchten, praktische Resultate versprechen und ihre zeitlichen und sonstigen Ressourcen nicht sprengen (On-Off, prekär und gut vernetzt).

22,8% der Befragten zeigen Merkmale der Typen, für die Aktivitäten zur Durchsetzung ihrer individuellen oder gemeinschaftlichen Interessen als Bewohner\*innen eine größere Rolle spielen (Metatyp, kommunitärer Typ, Einzelkämpfer\*in). Hier geht es auch um praktisch wirksame Mitbestimmung. Weder was den Umfang, noch das Erreichen praktischer Zwischenergebnisse angeht, machen diese Bewohner\*innen ihre Mitarbeit so stark davon abhängig, wie die oben er-

wähnten Typen. In dieser Gruppe ist ein höheres Maß an Eigeninitiative zu erwarten.

Die Ausgangslage ist insgesamt ermutigend und weist auf den Anspruch der Mieter\*innen hin, sich für ihre Interessen einzusetzen, wie er auch seit langem durch die bereits bestehenden Initiativen vor Ort artikuliert wird.

### *Studienergebnis und Mieter\*innenproteste*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Kreuzberg – ein deutschlandweit bekannter Schwerpunkt sowohl von Gentrifizierungsprozessen als auch von stadt- und wohnungspolitischen Protesten. Die Initiative Kotti & Co., die auch diese Studie verantwortet, ist dabei seit 2011 eine feste Größe. Auch in den direkt benachbarten Gebieten Reichenberger Straße, Oranienstraße, Wrangelkiez oder Nordneukölln sind seit vielen Jahren Initiativen aktiv, die gegen die Mietentwicklung protestieren und teilweise auch praktische Unterstützung in der Nachbar\*innenschaft organisieren. Mit dem NKZ Mieterrat formiert sich die Bewohner\*innenschaft eines Teils des Kottbusser Tors bereits im Sinne der hier untersuchten Frage. Der Gedanke, demokratisch verfasst und den Möglichkeiten der Nachbar\*innenschaft angemessen, Entscheidungen über die selbst bewohnten Häuser, möglicherweise auch weitreichende, fällen zu können, ist vielen Nachbar\*innen noch fremd. Aus den qualitativen Interviews, aber auch aus den zahlreichen Gesprächen im Rahmen der persönlichen Verteilung der Fragebögen ist aber deutlich geworden, dass die Beratungsangebote im „Gecekondu“ und politischen Forderungen nach (Re-)Kommunalisierung und sinkenden Mieten in der Nachbar\*innenschaft sehr bekannt sind.

Das weitere Vorgehen im Sinne der hier aufgeworfenen Fragestellungen muss hierauf aufbauen. Mit Kotti & Co. und dem NKZ Mieterrat gibt es, teilweise seit etlichen Jahren, selbst organisierte Gruppen, die die Interessen der Bewohner\*innen vertreten. An diese Studie kann die Arbeit der Verstetigung, der Neueinbindung bislang nicht erreichter Nachbar\*innen und die Vermittlung der bestehenden Arbeit zu formaleren Strukturen anknüpfen.

Die Fördermechanismen des Sozialen Wohnungsbaus geben für den größten Teil des Untersuchungsgebietes hierbei klare zeitliche Schranken: In den Jahren 2023 und folgende werden die Häuser auf der Südseite des Kottbusser Tors aus dem System des Sozialen Wohnungsbaus herausfallen. Die Konsequenzen wurden weiter oben bereits skizziert. Ohne sichere Perspektive, im Quartier wohnen bleiben zu können, werden für den Großteil der Bewohner\*innen Mitverwaltungsfragen eine untergeordnete Rolle spielen.

Insbesondere in den Beständen der Deutschen Wohnen stehen die Erfolgsaussichten einer Debatte über Mitbestimmungsformate und die eines Eigentümerinnenwechsels nah beieinander. Der größte Teil der Bewohner\*innen, eingestuft als „prekär und gut vernetzt“ sowie „On-Off“, wird sich dann an Mitverwaltungsformen beteiligen, wenn sie glaubwürdig tatsächliche Verbesserungen in Aussicht

stellen können. Das wird unterstrichen durch die Tatsache, dass die bereits seit etlichen Jahren protestierenden Bewohner\*innen sich in dieser Zeit anstatt in Vorformen von Mieter\*innenräten in der Form wohnungspolitischer Initiativen organisiert haben, die die Forderung nach „(Re-) Kommunalisierung Plus“ versuchen durchzusetzen und nicht ihre (selbst-)organisatorische Vorwegnahme.

### *Skizze einer Folgestudie*

Vor dem Hintergrund der Erhebungsergebnisse wird ein Folgeprojekt vorgeschlagen. Dieses Folgeprojekt soll die im Untersuchungsgebiet schon vorhandenen Strukturen stärken und dabei die drängendsten Themen, einzeln oder nach Sinnzusammenhang zusammengefasst, in die Diskussion bringen.

Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Artikulation der unterschiedlichen Motive und Lebenslagen der Bewohner\*innen, wie sie im Rahmen dieser Studie in den fünf Handlungstypen dargestellt wurden. Das betrifft vor allem zwei Aspekte:

Erstens die Ressourcenmobilisierung in der Nachbar\*innenschaft. Diese Studie hat gezeigt, dass es eine große Bereitschaft gibt, sich in tatsächlichen Mitbestimmungsformaten zu engagieren. Sie hat außerdem gezeigt, dass ein Teil mit hoher Initiativkraft solche Modelle insgesamt befürwortet und daran mitarbeiten möchte, ihnen Struktur zu geben. Ein weiterer Teil wird seine persönliche Mitarbeit an solchen Modellen zumindest teilweise davon abhängig machen, inwiefern sie tatsächlich geeignet sind, die persönliche und gemeinsame Wohnsituation im Quartier zu verbessern. Die wirksamen Proteste und Aktivitäten der Mieter\*innen am Kottbusser Tor der vergangenen Jahre, die eine Öffentlichkeit weit über die Stadtgrenzen hinaus haben, demonstrieren die große Bereitschaft und artikulieren in ihren verschiedenen Arbeitsbereichen diese zwei Seiten. Zweitens betrifft das den Aspekt der angemessenen Repräsentanz der unterschiedlichen sozialen Gruppen in Mitbestimmungsformaten. Die Ansprache dieser oder jener Untergruppe ausschließlich unter dem Aspekt zu verfolgen, die engagiertesten, idealistischsten und mit den hierfür günstigsten Ressourcen ausgestatteten Nachbar\*innen zusammenzubringen, würde eine ganz wesentliche Pointe übersehen, die das Quartier und die bisherigen Aktivitäten seiner Bewohner\*innen ausmacht. Die Bevölkerungszusammensetzung im Quartier steht sinnbildlich für die Herausforderung, der sich hergebrachte Formate politischer und verwalterischer Beteiligung ausgesetzt sehen. Anstatt sich einzig auf diejenigen zu konzentrieren, die traditionell am leichtesten zur Beteiligung zu bewegen sind (Kapitel 6.3.6 zeigt es eindrücklich: überdurchschnittliches Einkommen, zugezogen, vorwiegend deutschsprachig usw.) müssen Prozesse in Gang gebracht werden, die auch die Unterrepräsentierten und im Mainstream nicht Gehörten mit Anerkennung begegnen und ihnen gemäße Formate erproben. Die selbstorganisierte Praxis der letzten Jahre vor Ort hat gezeigt, wie erfolgreich diese Herangehensweise sein kann. Eine um so größere Wirkung kann erwartet werden, wenn sie im Rahmen eines Folgeprojekts verstetigt und mit formaleren Strukturen in Kontakt gebracht wird.

Durch gezielte, typenorientierte Ansprache für die verschiedenen Formate soll in diesem künftigen Studienprojekt erreicht werden, dass möglichst viele, unterschiedlich motivierte Mieter\*innen, durch zunächst als Beispiel erprobte Veranstaltungsformate in die Entwicklung der Beteiligungsthemen und -strukturen einbezogen werden. Die Studie soll also nicht an Hand eines vorab entwickelten „Modells der Mitbestimmung“ die Bereitschaft klären, ob am Kottbusser Tor eine weitgehende Partizipation „eingeführt“ wird, vielmehr soll durch ein schrittweises Vorgehen überprüft werden, wo die Interessen der unterschiedlichen Mieter\*innen liegen, wie diese miteinander in Einklang zu bringen sind und wie weit jeweils die Engagementbereitschaft zur konkreten Umsetzung von Themen und Aufgaben geht.

In thematischen Veranstaltungen kann etwa die Zielrichtung des Mieter\*innenengagements an durchaus polar gemeinten Themenstellungen geklärt werden: Ist das Interesse eher darauf gerichtet, dafür zu sorgen, dass die Leistungen der Vermieterin korrekt und vollständig erbracht werden (z. B. Hausreinigung) oder besteht eher ein Interesse daran, einzelne Leistungen der Hausverwaltung (etwa Reinigung oder Grünpflege etc.) selbst zu erbringen, um die Nebenkosten zu senken, Beschäftigungsmöglichkeiten für Mieter\*innen im Quartier zu schaffen oder auch zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts zu nutzen? Mit der hier angeregten Folgestudie lassen sich entsprechend realistische Ansatzpunkte für Mieter\*innenpartizipation identifizieren und eventuell ein differenziertes Konzept entwickeln, das auf diese unterschiedlichen Interessenlagen eingeht und die Bewohner\*innen wie auch die bestehenden Gruppen, v.a. den bereits bestehenden NKZ Mieterrat und Kotti & Co., in die Konzeptentwicklung einbezieht.

Der Prozess der Entwicklung der Mitbestimmungsmodelle sollte also stufenweise an einzelnen Themen ausprobiert und die Erfahrungen jeweils soweit herausgearbeitet werden, dass darauf aufbauend entschieden werden kann, welche Formate, welche Organisationsstrukturen und welche Themen nach Abschluss der Studie konkret angegangen werden können. Das schrittweise Vorgehen ermöglicht die Ausarbeitung eines möglichst realistischen Konzeptes der Mieter\*innenmitbestimmung in den Wohnanlagen am Kottbusser Tor.

Dieses zu entwickelnde Konzept muss schon wegen der unterschiedlichen Ausgangslagen der Bestände (von Gewobag angekauft NKZ, ein kleinerer privater Fonds und die großen Bestände der Deutschen Wohnen) mit unterschiedlichen Instrumenten arbeiten. Vielleicht ist es auch möglich, eine konkrete Schrittfolge aus dieser zukünftigen Studie abzuleiten, die dann für die drei verschiedenen Eigentümerinnen zu unterschiedlichen Zeitpunkten angegangen werden.

Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass für die Mieter\*innen im NKZ bereits weitergehende Stufen des schrittweisen Konzeptes anzugehen sind, als etwa bei der Deutschen Wohnen. Für das NKZ wurde bereits ein Mieterrat gewählt und dieser steht in Verhandlungen über einen Vertrag zur Regelung von Information und Beteiligung als erstem Schritt für weitergehende Mieter\*innenpartizipation.

Mieter\*innenrat und Gewobag haben sich im aktuellen Vertragsentwurf darauf verständigt, für diese weitergehenden Partizipationsstrukturen eine neue Vereinbarung bis Ende 2019 zu vereinbaren. Die hier skizzierte Folgestudie sollte zweckmäßigerweise die weitere Entwicklung hierbei begleiten und auswerten, sowie das Wachsen, Stabilisieren und Qualifizieren der Mieter\*innenvertretung unterstützen.

Auf der Südseite, in den Beständen der Deutschen Wohnen und des Fonds in der Admiralstraße muss demgegenüber eine Perspektive entwickelt werden, die die Sprechfähigkeit der Bewohner\*innen unterstützt und den Übergang in kommunales Eigentum als wichtigste Voraussetzung in die Debatte integriert.

Die hiermit vorgelegte Studie hat ein großes Maß an Engagement der Mieter\*innen für ihre Interessen gegenüber den Vermieterinnen identifizieren können. Der komunitäre und der Meta-Typ, mit 20 % Zustimmung der erfassten Rückläufe, sind eine zunächst ausreichend große Gruppe, um auch an weitergehende Formen der Mieter\*innenpartizipation in konkreten Workshops und Veranstaltungen arbeiten zu können. Dabei müssen die anderen Gruppen der Befragten (On-Off-, Einzelkämpfer\*innen-

und der prekär und gut vernetzte Typ) mit insgesamt 48% in ihrem Arbeitsinteresse ernst genommen werden. Das Modell muss deren Motivlage und Ressourcen, die vor allem auf praktische Verbesserungen zielen, stark berücksichtigen. Mit unterschiedlichen Formaten kann an dieser Ausdifferenzierung des Interesses angeknüpft werden und für eine neue Bereitschaft zum Engagement argumentiert werden.

Wenn die Ergebnisse dieser Studie den Mieter\*innen präsentiert werden, sollte das zu erwartende Interesse an weiteren Informationen, Angeboten zur Beteiligung und Austausch aufgegriffen werden können. In dieser Hinsicht wäre es wünschenswert, dass in der Präsentation der Studienresultate im Quartier ein Signal über eine mögliche Folgestudie gegeben werden kann.

Die Ergebnisse dieser Studie rechtfertigen nach Ansicht der Autor\*innen, das identifizierte Interesse der Mieter\*innen an weitergehender Partizipation in einer Folgestudie aufzugreifen und über die Entwicklung unterschiedlicher Formen und Organisationsstrukturen der Mieter\*innenmitbestimmung den Bewohner\*innen am Kottbusser Tor schließlich die Entscheidung zu ermöglichen, welche einzelnen Stufen eines Partizipationsprozesses sie zukünftig angehen möchten.







## 7. Quellen

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Büro für Informationsarbeit (2017a): Bevölkerungsstruktur im "Lebensweltlich orientierten Planungsraum" (LOR 02010104) Wassertorplatz in der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt des Bezirks Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg. Migration, Staatsangehörigkeit und Altersverteilung. 31. Juni 2017, [online] <https://sozialraumdaten.kiezatlas.de/seiten/2017/06/?lor=02010104> [5.8.2018].
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Büro für Informationsarbeit (2017b): Bevölkerungsstruktur im "Lebensweltlich orientierten Planungsraum" (LOR 02030301) Oranienplatz in der Bezirksregion nördliche Luisenstadt des Bezirks Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg. Migration, Staatsangehörigkeit und Altersverteilung. 31. Juni 2017, [online] <https://sozialraumdaten.kiezatlas.de/seiten/2017/06/?lor=02030301> [5.8.2018].
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2017, [online] [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) [5-8-2018].
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2017): Statistischer Bericht Berlin Brandenburg. A I 5 – hj 2 / 17, [online] [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) [8.8.2018].
- AG Kostenmiete (2014): Das Kostenmietproblem. Kostenmieten, Eigenkapitalverzinsung und Aufwendungszuschüsse – Das System des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin. In: Kotti & Co, berliner bündnis sozialmieter.de und Selbstuniversität e.V. (Hrsg.): Nichts läuft hier richtig. Informationen zum Sozialen Wohnungsbau. Berlin: ohne Verlag, S. 22-25.
- asum GmbH und TOPOS Stadtforschung (2017): Sozialstudie Luisenstadt 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, [online] <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-stadterneuerung/erhaltungsgebiete/luisenstadt/studie-luisenstadt-2017.pdf> [8.8.2018]
- Berlin Hyp/CBRE (2018): Wohnmarktreport Berlin 2018. [online] [https://www.berlinhyp.de/medias/sys\\_master/pdf/h92/h4a/8812114903070.pdf](https://www.berlinhyp.de/medias/sys_master/pdf/h92/h4a/8812114903070.pdf) [8.8.2018]
- Bojadzjev, Dr. Manuela / zur Nieden, Dr. Birgit et. al (2015): Der Aufruf. Ein Angebot, das wir nicht ausschlagen können. In: Ulrike Hamann / Sandy Kaltenborn (Hrsg.): Und deswegen sind wir hier. Leipzig: Spector Books, S. 165-168.
- Bouali, Kerima und Sigmar Gude (2014): Gentrifizierung oder Wiederkehr der Wohnungsnot, In: Andrej Holm (Hrsg.): Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Berlin/Hamburg: Assoziation A., S. 27-49.
- Der Spiegel (1973): Berlin-Förderung. So exzessiv und schamlos, [online] <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-41986676.html> [2.8.2018]. Ausgabe 22/1973, S. 38-44.
- Flick, U. (2011): Triangulation. Eine Einführung, 3. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gangarova, Tanja. (o. J.): Migrantinnen-Communities besser kennenlernen lernen durch Community Mapping, [online] <http://www.hag-gesundheit.de/uploads/docs/704.pdf> [5.8.2018].
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2016): Bericht der Expertengruppe zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin. Teil III. Ausgewählte Themen der Berliner Förderpraxis. [online] [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer\\_wohnungsbau/reform/download/teil03.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/reform/download/teil03.pdf) [8.8.2018].
- GSW/CBRE (2012): Wohnmarktreport mit WohnkostenAtlas 2012. [online] <http://www.gsw.ag/download/companies/gswimmobilien/Other%20Information/HMR-2012-de.pdf> [8.8.2018].
- Hamann, Ulrike/ Kaltenborn, Sandy (2015): Einleitung. In: Ulrike Hamann / Sandy Kaltenborn (Hrsg.): Und deswegen sind wir hier. Leipzig: Spector Books, S. 31-35.
- Häder, Michael (2015): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung, 3. Aufl., Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Hlawatsch, Anja und Tino Krickl (2014): Einstellungen zu Befragungen. In: Baur, Nina und Jörg Blasius (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS, S. 305-311.
- Holm, Andrej (2016): (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik. In: Andrej Holm, Ulrike Hamann und Sandy Kaltenborn (Hrsg.): Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. Berlin: Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt (2), S. 13-91.
- Institut für demokratische Stadtentwicklung (2017): Mani & May. [online] [http://demokratische-stadtentwicklung.org/wiki/Mani\\_%26\\_May](http://demokratische-stadtentwicklung.org/wiki/Mani_%26_May) [17.09.2018].
- Johnson, R. Burke/Onwuegbuzie, Anthony J./Turner, Lisa A. (2007): Toward a Definition of Mixed Methods Research. In: Journal of Mixed Methods Research 1 (2), S. 111–133.
- Kotti & Co (2014): Kotti & Co. und das Recht auf Stadt, In: Andrej Holm (Hrsg.): Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Berlin/Hamburg: Assoziation A., S. 27-49.
- Kotti & Co, berliner bündnis sozialmieter.de und Selbstuniversität e.V. (Hrsg.) (2014): Nichts läuft hier richtig. Informationen zum Sozialen Wohnungsbau. Berlin: ohne Verlag.
- Kotti & Co (2018): Ein fürchterlich schlechtes gutes Jahr..., [online] <https://kottiundco.net/2018/01/07/2017-ein-fuerchterlich-schlechtes-gutes-und-durchwachsenes-jahr/> [8.8.2018].
- Kumar, Somesh (2002): Methods for community participation. A complete guide for practitioners. Warwickshire. UK: ITDG Publishing.
- Lave, Jean/Wenger, Etienne (1991): Situated Learning. Legitimate Peripheral Participation. Cambridge: Cambridge University Press.
- Leiß, Birgit (2014): Das Zentrum Kreuzberg wird 40. Nichts für Weicheier, In: Mietermagazin 12/14, [online] <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1214/121422a.htm> [4.8.2018].
- Loss, Julika (2009): Die Gemeinde – lebensnotwendige Stimme für die Gesundheitsförderung. Prävention und Gesundheitsförderung. In: Prävention und Gesundheitsforschung 4 (3), S. 147-148.
- Loyal e.V. (2018): Herzlich willkommen bei Loyal e.V.! [online] <http://www.loyal-ev.de/> [9.8.2018].
- Momper, Walter (1973): Politik und Ökonomie. Autonome Handlungsmöglichkeiten des politischen Systems, In: Narr,

Wolf-Dieter (Hrsg.): Politische Vierteljahrsschrift Bd:16, Hamburg: Tagung der Deutschen Vereinigung für politische Wissenschaft.

- Möskén, Anne Lena (2014): Zentrum Kreuzberg am Kottbusser Tor. Vom hässlichen Kotti-Koloss zum beliebten Wohnzentrum, [online] <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/zentrum-kreuzberg-am-kottbusser-tor-vom-haesslichen-kotti-koloss-zum-beliebten-wohnzentrum-1546498> [4.8.2018].
- Paul, Ulrich (2014): GSW-Verkauf für 405 Millionen Euro erhielt breite Zustimmung, [online] <https://www.berliner-zeitung.de/gsw-verkauf-fuer-405-millionen-euro-erhielt-breite-zustimmung-15556254> [8.8.2018].
- Penta, Leo (2007): Community Organizing. Menschen verändern ihre Stadt. Hamburg: Edition Köber Stiftung.
- Perdoni, Silvia (2017a): Leben im Zentrum Kreuzberg. Dieses Haus steht für die großen Fragen Berlins, [online] <https://www.berliner-zeitung.de/26900636>, [4.8.2018].
- Perdoni, Silvia (2017b): Zentrum Kreuzberg. NKZ wird an die landeseigene Gewobag verkauft, [online] <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/zentrum-kreuzberg-nkz-wird-an-die-landeseigene-gewobag-verkauft-26742420> [8.8.2018].
- Sauer, Dr. Martina (2018): Identifikation und politische Partizipation türkeistämmiger Zugewandeter in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland. Essen: Stiftung Zentrum für Türkeistudien und Integrationsforschung.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2017. Berlin, [online] [wie wir den noch nicht konkretisierten Zwischen-](#)

raum von Mitbestimmung und Selbstverwaltung in diesem Text auch nennen [14.9.2018].

- Spiegel Online (2014): Berlin in den Sechzigern. „Noch ist Kreuzberg nicht verloren!“, [online] <http://www.spiegel.de/einstages/berlin-kreuzberg-und-die-sanierungswelle-der-sechziger-jahre-a-959124.html> [2.8.2018].
- Spillman, Peter (2007): Strategien des Mappings. In: Transit Migration Forschungsgruppe (Hrsg.). Turbulente Ränder. Neue Perspektiven auf Migration an den Grenzen Europas. Bielefeld: Transcript.
- Statistisches Bundesamt (2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus – Zusatzerhebung 2014. Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [online] <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Wohnsituation-Haushalte2055001149005.xlsx> [8.8.2018]
- Šustr, Nicolas (2017): Sozialwohnung mit Verdrängungsgarantie. [online] <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1070482.mieten-in-berlin-sozialwohnung-mit-verdraengungsgarantie.html> [17.9.2018].
- Villinger (2004): Der Nebel lichtet sich. Nun liegt der Prüfbericht des Landesrechnungshofs zum Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) vor, [online] <https://www.bmgev.de/mieterecho/306/06-NKZ.html> [4.8.2018].
- voteBerlin (2016): Wo wohnen die EU-Bürgerinnen und EU-Bürger in Berlin? [online] <https://voteberlin.eu/de/blog-post/wo-wohnen-die-eu-buerger-in-berlin/> [8.8.2018].



## 8. Anhänge

### Soziostrukturelle Merkmale und Einstellungen nach Typen

Grün: Niedrigster Wert. Rot: Höchster Wert

	Alle	Null	Prekär	On-Off	Einzelk.	Meta	Kommun.
Fallzahl	163	21	30	41	13	24	11
Anteil an allen Haushalten	100%	13%	19%	25%	8%	15%	7%
Ø Haushaltsgröße	2,89	3,25	3,07	3,15	2,92	3,21	2,82
Anteil an Einpersonenhaushalten	19%	25%	10%	12%	8%	13%	0%
Anteil an Haushalten mit Kindern	31%	43%	27%	39%	38%	38%	36%
Studierendenanteil	17%	20%	21%	14%	25%	17%	9%
Rentner*innenanteil	14%	30%	14%	11%	0%	0%	9%
Anteil Erwerbstätige	44%	35%	39%	46%	67%	65%	45%
Erwerbslosenquote	15%	5%	14%	16%	8%	9%	27%
Ø Alter	41	42	38	41	33	37	38
(Fach-)Hochschulabschluss	47%	30%	52%	49%	85%	75%	100%
Andere Sprachen als dt/en	52%	43%	63%	51%	46%	38%	36%
Ø Äquivalenzeinkommen	€1.263	€1.172	€1.140	€1.043	€1.417	€1.796	€1.686
Ø Haushaltseinkommen	€2.136	€1.731	€2.134	€1.538	€2.530	€3.127	€2.979
Ø Einzeleinkommen in WG	€1.016	€1.483	€847	€1.116	€1.103	€944	€730
Mietzuschuss beantragt	13%	5%	17%	20%	8%	4%	9%
Ø Bruttowarmmiete (€/m <sup>2</sup> )	€836,68	€726,50	€856,83	€861,14	€977,55	€1.021,58	€828,00
Ø Warmmietbelastung (brutto)	41,0%	38,3%	42,2%	41,3%	38,7%	34,1%	37,0%
Ø Zimmer/Person	0,96	0,82	0,92	0,90	0,92	1,01	0,97
Ø Zimmer/Wohnung	3,5	3,0	4,5	3,9	4,0	4,3	4,5
Ø Wohndauer (Wohnung)	10,9	13,7	9,9	11,0	4,9	6,5	3,9
Hier ist idealer Wohnort	46%	43%	70%	59%	23%	63%	64%
Will wegziehen	14%	10%	0%	10%	15%	17%	9%
<b>Rolle der Mieter</b>							
Kann mich nicht beteiligen	25%	14%	24%	0%	38%	50%	100%
Übernahme durch Mieter	20%	14%	33%	32%	23%	58%	45%
Das Wichtigste ist Politik	68%	67%	55%	78%	54%	50%	55%
Hauptsache korrekt	43%	48%	45%	29%	15%	4%	9%
Zusammenhalt wichtig	83%	71%	100%	85%	85%	88%	100%
<b>Aufgaben der Mieter*innenvertretung</b>							
Sauberkeit/Müll	71%	76%	60%	76%	69%	46%	55%
Sicherheit	36%	38%	40%	44%	23%	13%	18%
Mängel	39%	38%	37%	44%	23%	29%	9%
Nachbarschaft	43%	38%	43%	32%	62%	63%	64%
Miete/Nebenkosten	53%	38%	70%	51%	62%	71%	64%
Wohnungsvergabe	16%	5%	27%	17%	0%	38%	36%
Vergabe Gewerberäume	9%	5%	13%	7%	0%	13%	9%
Öffentlicher Raum	23%	29%	20%	20%	31%	33%	36%
<b>Aktivität</b>							
Schon in Unterstützung der Nachbar*innen aktiv	19%	0%	20%	12%	31%	25%	27%
Schon in Ini aktiv	6%	0%	17%	5%	0%	4%	18%
Aktuell nicht	52%	0%	53%	56%	54%	58%	45%
Will nicht	24%	100%	10%	24%	15%	13%	9%

# FRAGEBOGEN

## WIE WOLLEN WIR MORGEN WOHNEN?

Studien für die Prozessentwicklung eines / Multiple-Choice-Formulars für

### ANLEITUNG:

= Mehrfachantwort

= Nur Länderauswahl



26 A  
 B  
 C

28 A  
 B  
 C



01.

**SEIT WANN WOHNTEN SIE IN IHREER WOHNUNG? (MONAT/JAHRE)**

02.

**WIE FINDEN SIE DAS LEBEN AM KOTTBUSSEY-TORT?**

- A) Mein Leben ist das Beste, was für mich gewesen wäre
- B) Ich bin in einer noch besseren Phase, hat sich geändert werden muss.
- C) Ich bin es nicht, was ich in Berlin wollte.
- D) Ich würde gerne nach Österreich für ein paar Jahre

03.

**WELCHE ART VON KONTAKT HABEN SIE MIT IHREM NACHBARSCHAFTEN?**

- A) Ich habe bereits Kontakt zu einem Nachbarn/Partner
- B) Ich würde mich gerne mit anderen Nachbarn/Partnern treffen
- C) Ich würde mich gerne mit anderen Nachbarn/Partnern treffen, wenn ich die Möglichkeit habe
- D) Ich habe bereits Kontakt zu einem Nachbarn/Partner
- E) Ich würde mich gerne mit anderen Nachbarn/Partnern treffen, wenn ich die Möglichkeit habe

04.

**WIE BEURTEILEN SIE DIE SITUATION HIER VOR ORT BEI FOLGENDEN THEMEN?**

Angenehme Luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Geräusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Temperatur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Beleuchtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Möbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Farben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Gerüche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Geräusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Temperatur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Beleuchtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Möbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Farben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angenehme Gerüche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

05.

**WER IST DIE BEWERTUNGSMEISTEN WOHNTUM?**

- A) Die Person, die die Wohnung am meisten bewohnt
- B) Die Person, die die Wohnung am wenigsten bewohnt
- C) Die Person, die die Wohnung am meisten bewohnt

06. Es gibt oft Diskussionen um die Verwertung der Mülltonne und die Rolle der Mieter\*innen.

**WAS HALTEN SIE VON FOLGENDEN AUSSAGEN ZU DIESEM THEMA?**

Wenn die Mieter\*innen die Verwertung ihrer Mülltonne nicht in ihre Hände nehmen, wird dies kritisch und negativ.

A  B  C  D

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

Die Mülltonne ist ein Teil der Wohnung und der Mieter\*innen ist es ihre Verantwortung, die Mülltonne zu reinigen.

07. **WOHER SOLLTEN SICH DIE MIETER\*INNEN VOR ALLEM ENGAGIEREN? KRÄUFEN SIE BITTE MAXIMAL DREI ANTWORTEN AN, DIE FÜR SIE AM WICHTIGSTEN SIND.**

- A) Die Mieter\*innen
- B) Die Vermieter\*innen
- C) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- D) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- E) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- F) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- G) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- H) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- I) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren
- J) Die Mieter\*innen, die sich für die Wohnung engagieren

08. **FÄLLEN IHNEN NOCH WEITERE WICHTIGE THEMEN FÜR DAS WOHNEN EIN?**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

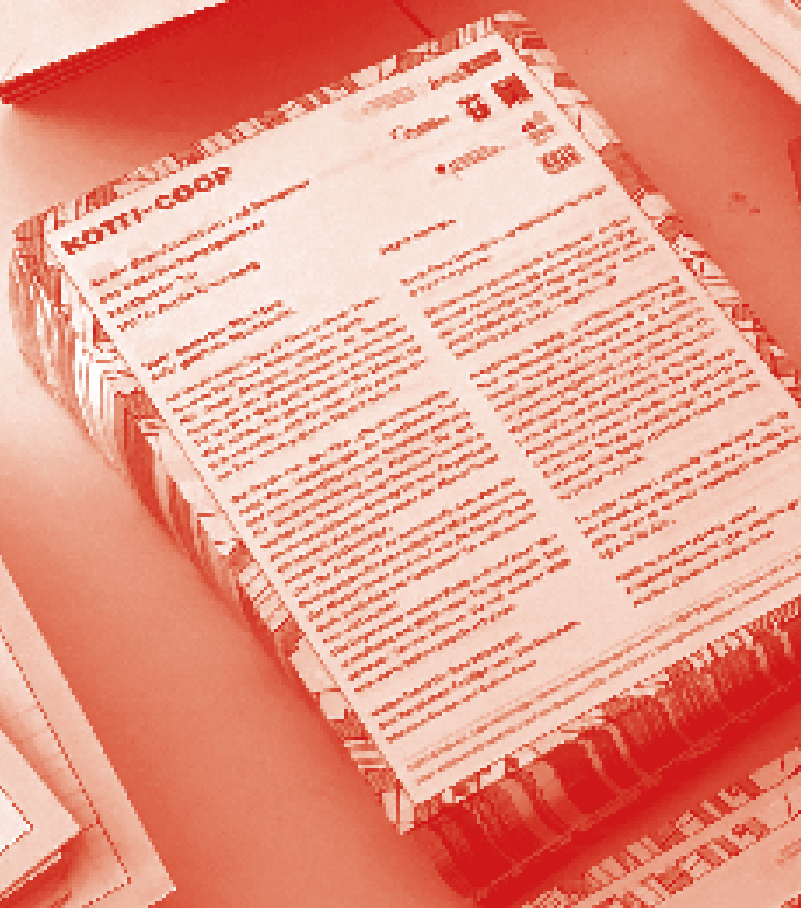
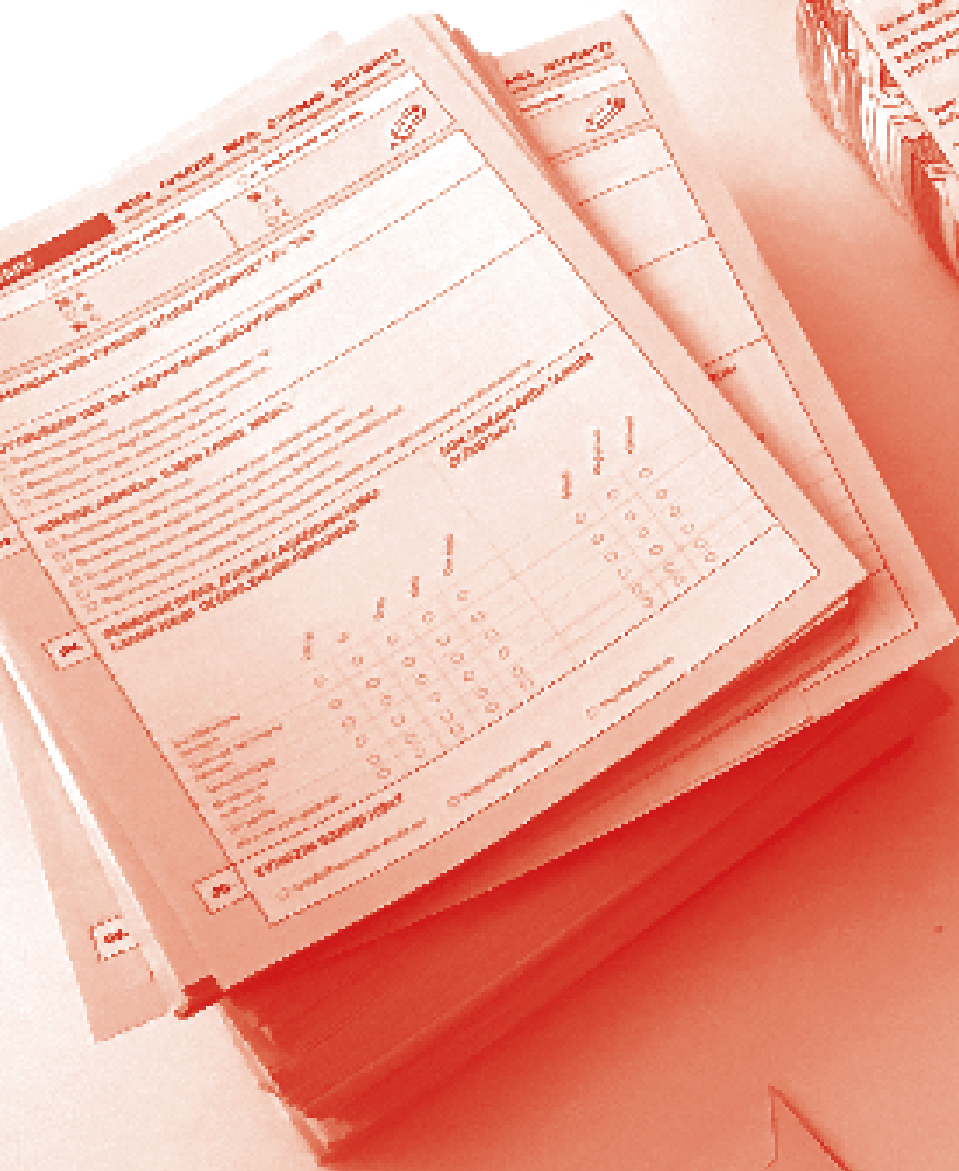
09. **WIE VIEL PERSONEN WOHNTEN IN IHREER WOHNUNG?**

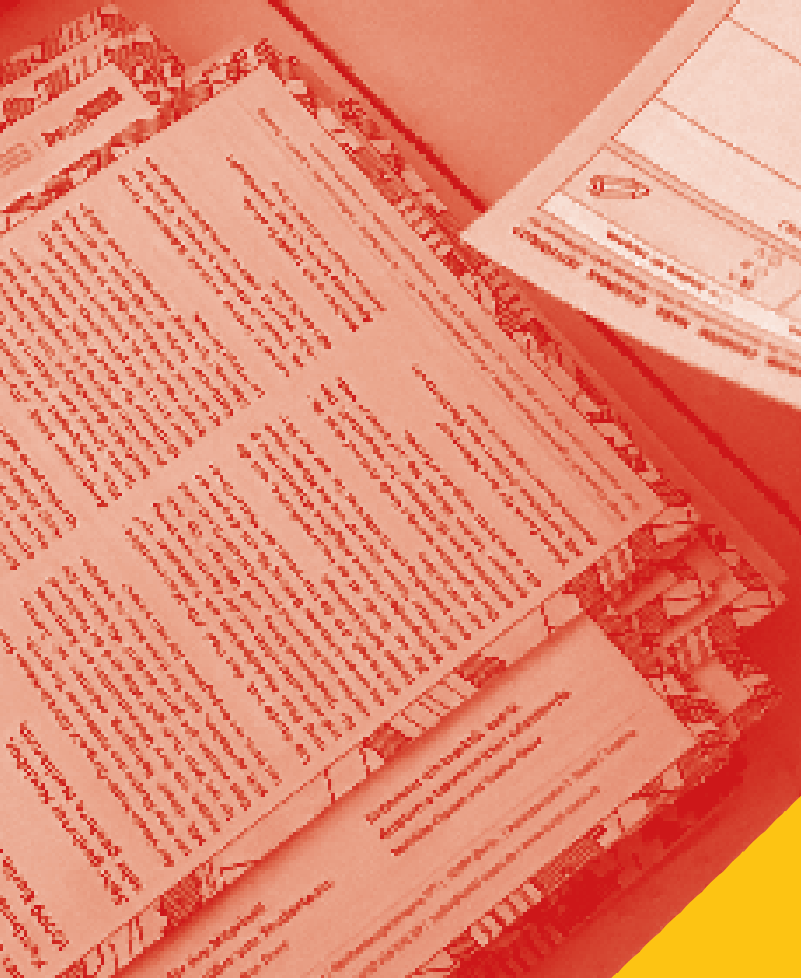
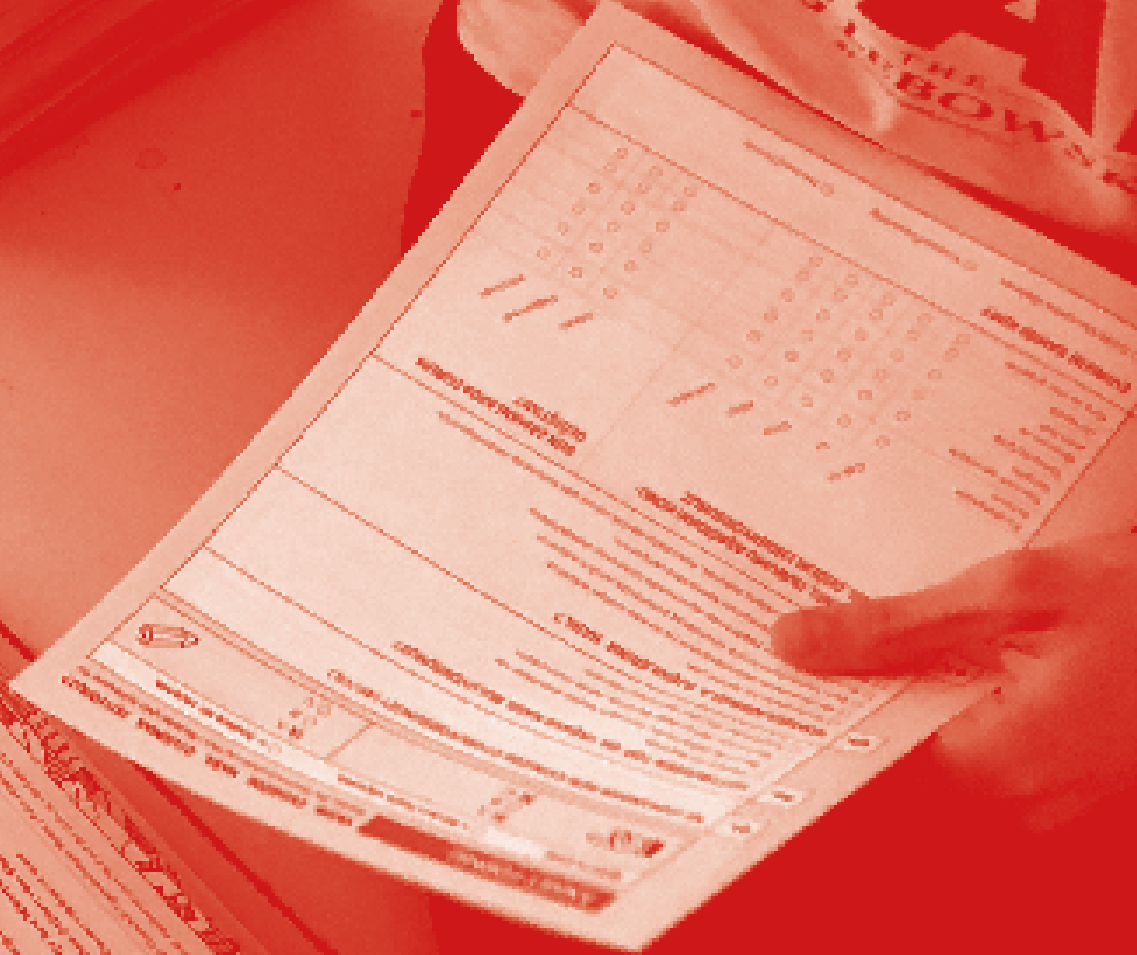
\_\_\_\_\_

10. **WELCHE SPÄCHEN SIND IN IHREER WOHNUNG VOR ALLEM ZU HÖREN?**

\_\_\_\_\_





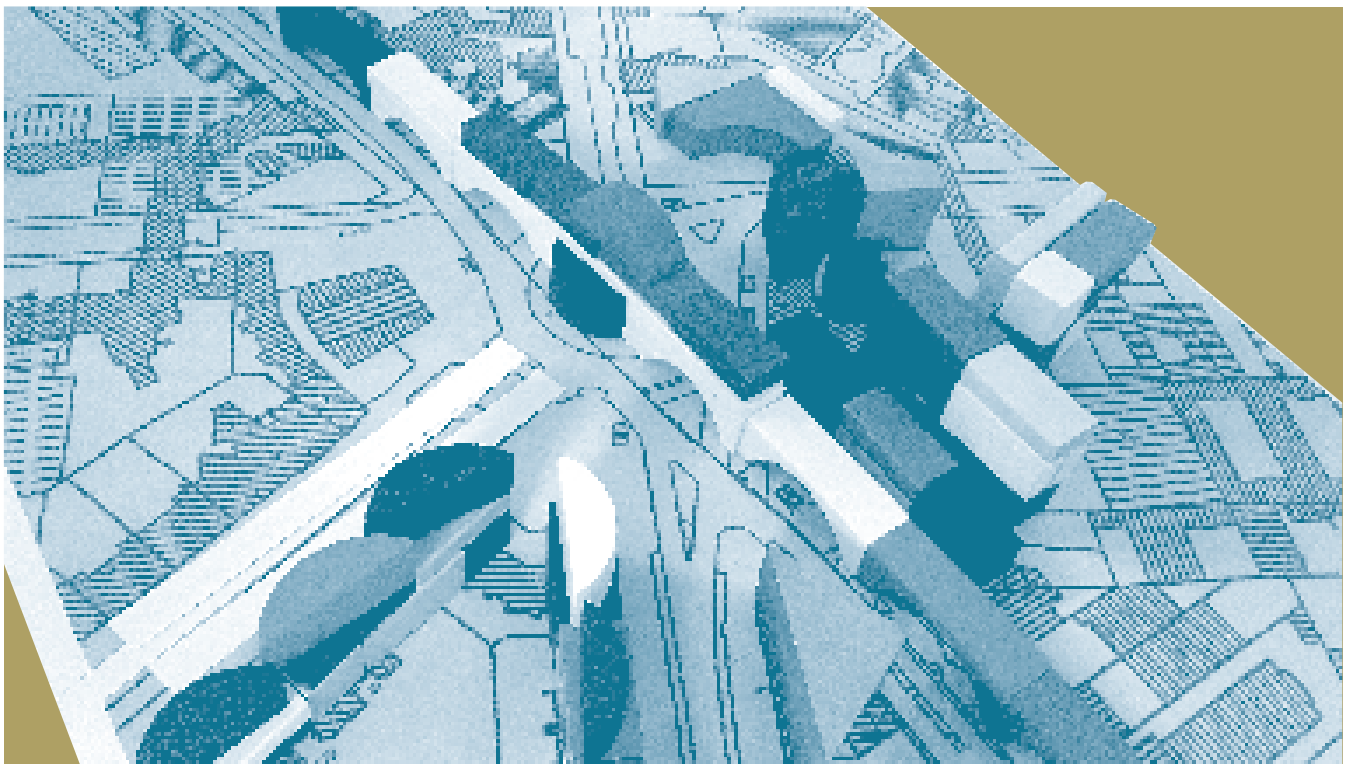


## Danksagung

In diese Studie ist die Arbeit von ganz vielen Menschen am Kottbusser Tor und weit darüber hinaus geflossen. Wir möchten von ganzem Herzen allen Danken, die dieses Ergebnis auf ihre Art möglich gemacht haben:

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (besonders Ralf Hirsch), dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (besonders Jana Nowratzky) und dem QM Zentrum Kreuzberg (besonders Laila Atrache) für die freundliche und unkomplizierte Unterstützung. Wir danken der Re-komm-AG von Kotti & Co. (Horst Arenz, Sigmar Gude, Ulrike Hamann, Jan Kuhnert, Sandy Kaltenborn, Christoph Villinger), der Kerngruppe von Kotti & Co. (v.a. Fatma Cakmak, Melanie Dyck, Jale Öztekin, Nina Scholz, Tahir Sözen, Ahmet Tuncer, Neriman Tuncer), dem NKZ Mieterrat (v.a. Marie Schubenz und Ryan Harty), allen Mitgliedern unseres wissenschaftlichen Begleitkreises (Matthias Bernt, Sigmar Gude,

Ulrike Hamann, Andrej Holm, Jan Kuhnert, Margit Mayer, Birgit zur Nieden, Remzi Uyguner, Christoph Villinger), der Steuerungsrunde (Sigmar Gude, Ulrike Hamann, Juliane Heimann, Sandy Kaltenborn, Jan Kuhnert, Alexander Rudnick), Athena und Paco bei image-shift, dem Kotti-Shop (Julia Brunner und Stefan Endewardt), Ercan Yasaroglu vom Café Kotti, Richard und Claud vom Südblock, Jessica Fuchs von Loyal e.V., Sebastian und Christine von Fixpunkt, Herrn Sommer und Herrn Hasselbach vom Unternehmensmieterrat der Wohnbau Gießen, Thomas Deuber und Horst-Reiner Rotäx aus Steilshoop/Hamburg, Renée, Christina und Lisa-Marie von der Planbude Hamburg, Pete Kirkham und Stéphane Letz vom Village Vertical/Paris, Patrick Chretien von Chamarel/Habicoop/Paris. Und wir danken den vielen Nachbar\*innen, die mit uns geredet und mitgemacht haben für ihren Stolz, ihre Power und ihre Aufrichtigkeit. **Weiter geht's.**



## Impressum

Berlin Oktober 2018 | Erste Auflage 1400 Stück

Herausgeberin: Kotti-Coop e.V.

Autor\*innen: Matthias Clausen, Gudrun Greve, Céline Simon, Georgios Thodos, Laura Lüth, Jannis Willem.

Mitarbeit am Bericht: Sigmar Gude, Jan Kuhnert, Alexander Rudnick, Juliane Heimann.

Gestaltung: image-shift.net (Sandy Kaltenborn; Athena Javanmardi)

Druck: trigger.medien Berlin

Bildnachweise: Sensw: S.2; Christian Ditsch: S.4.; Matthias Clausen: S. 10, 16, 21, 52, 56;

Sandy Kaltenborn: S. 8, 12, 16, 22, 32, 58, 62, 62, 64.; U2, U3: Martina Wirsing

Diese Broschüre und noch mehr Material auf >>> [www.kottbusser-tor.org](http://www.kottbusser-tor.org)

Gefördert durch:

