

# Berliner Großsiedlungen in Gefahr

Mehr Transferbezieher, weniger Mittelstand / *Von Bernd Hunger, Berlin*

Die großen, industriell errichteten Wohnsiedlungen der sechziger bis achtziger Jahre sind ein großes Segment des Berliner Wohnungsmarktes. Weit mehr als 800 000 Menschen, fast ein Viertel der Berliner Bevölkerung, leben in etwa 50 Siedlungen, zu denen große Wohnstädte wie Marzahn und Gropiusstadt ebenso gehören wie viele Quartiere unterschiedlicher Größe im Ostteil wie im Westteil der Stadt. Behutsame Modernisierung und intensive Betreuung gepaart mit sensibler Belegungspolitik haben bewirkt, dass die Mehrzahl der großen Wohnsiedlungen in einem baulich guten Zustand ist und der soziale Frieden in den Nachbarschaften gewahrt blieb.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen weist mit dem Titel seiner neuen Studie „Großsiedlungen am Scheideweg?“ darauf hin, dass das keineswegs selbstverständlich ist. Nachdenklich machen die Veränderungen in der Bewohnerstruktur. Warum?

Die soziale Entmischung schreitet mit hohem Tempo voran. So sind die Anteile von Haushalten mit Transferbezug und von in Armut lebenden Kindern in den Großsiedlungen doppelt so hoch wie in anderen Quartieren, und sie sind größer geworden. Die Dynamik der Zuwanderung seit 2015 hat die Integrationserfordernisse erheblich verstärkt, denn die Großsiedlungen sind in besonderem Maße zu Ankunftsquartieren geworden. Drei von vier Kindern und Jugendlichen in den Großsiedlungen im Westteil Berlins haben einen Migrationshintergrund.

Die Zahlen verdeutlichen: Die großen Quartiere schultern soziale Leistungen für die Stadt als Ganzes, die infolge der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zugenommen haben. Sie entlasten damit andere Quartiere in stärkerem Maße als noch vor einigen Jahren. Das Tempo des Wandels weist darauf hin, dass nicht nur benachteiligte Quartiere weiterhin Unterstützung brauchen, sondern auch die Nachbarschaften in stabilen Siedlungen

mit präventiven Maßnahmen gestützt werden müssen.

Die Corona-Pandemie wirkt als zusätzlicher Katalysator sozialer Probleme. Menschen in prekären Arbeitsverhältnissen und in unteren Einkommensgruppen sind in besonderem Maße von Arbeitslosigkeit bedroht, falls die Folgen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt durchschlagen. Stadt, Wohnungsunternehmen und soziale Träger sind gut beraten, wenn sie sich frühzeitig auf die Probleme dieser Haushalte einstellen.

Ein Drittel aller Wohnungen in Berlins Großsiedlungen gehört den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die Politik kann daher mit ihren Vorgaben zur Wohnraumvergabe die Sozialstruktur der Nachbarschaften erheblich beeinflussen. Es ist politischer Konsens, dass sozial gemischte Quartiere angestrebt werden, in denen besonders bedürftige Haushalte mit breiten Schichten der Bevölkerung nachbarschaftlich zusammenleben. Die derzeitigen Regelungen zur Wohnraumvergabe bewirken hingegen ungewollt, dass breite Schichten immer weniger erreicht werden. Weshalb ist das so?

Die Einkommensentwicklung verkleinert den Kreis der Haushalte, die einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS) erhalten können. Während diese Gruppe in früheren Jahren einen erheblichen Anteil von berufstätigen Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen aufwies, wächst der Anteil von Haushalten, die von Transfereinkommen leben. Dieser Prozess kumuliert sich, da die politisch vorgegebenen Belegungsquoten jährlich neu erfüllt werden müssen. Dadurch werden nicht nur jene Quartiere weiter belastet, die ohnehin schon besondere Integrationsleistungen erbringen, sondern zunehmend auch Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Großsiedlungen mit sozial gemischten Nachbarschaften. Benachteiligt sind Berufstätige, die dringend bezahlbaren Wohnraum suchen, aber selbst mit relativ schmalen Ein-

kommen die Grenze der Förderberechtigung überschreiten. Das dürfte früher oder später zu Unmut führen.

Die Empfehlungen der Studie sind klar. Die Politik sollte bei ihren Vorgaben für die Wohnraumvergabe durch ihre kommunalen Unternehmen die Belastbarkeit der vorhandenen Nachbarschaften berücksichtigen. Und sie sollte durch die Anpassung der Einkommensgrenzen eine ausgewogene Balance gestalten zwischen der Wohnraumversorgung breiter Schichten und besonders bedürftiger Haushalte.

Zielführend sind Spielräume bei der Wohnraumvergabe, die das kleinteilige Eingehen auf die konkreten sozialen Anforderungen in den Nachbarschaften ermöglichen – bis hin zu Obergrenzen für jene Quartiere, in denen die Nachbarschaften offenkundig überfordert sind.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lag Ende 2020 mit 6,22 Euro je Quadratmeter deutlich unterhalb der Berliner Durchschnittsmiete. Absehbar ist, dass die Unternehmen eher früher als später aufgrund der in Berlin geltenden Mietpreisregelungen bei gleichzeitig notwendigen Investitionen zu steigenden Marktpreisen an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stoßen. Das kann nicht im Interesse der Menschen in den Großsiedlungen sein, die gutes und sicheres Wohnen in gepflegten Beständen erwarten. Eine Verbesserung der Ertragsseite durch moderate, an der Zahlungsfähigkeit der Miethaushalte orientierte Spielräume bei den Mieten würde es ermöglichen, die politischen Ziele Berlins bei der sozialen Wohnraumversorgung zu erfüllen, die Bewohnerschaft nicht zu überfordern und mehr Flexibilität für anspruchsvolles Bauen und Bewirtschaften zurückzugewinnen.

Der Autor ist Stadtplaner und Stadtsoziologe in Berlin und leitet das Kompetenzzentrum Großsiedlungen, das sich als deutsches Netzwerk für die Belange der Großsiedlungen einsetzt.