

**BERLINER**  
GROSSSIEDLUNGEN  
AM  
SCHEIDEWEG ?



**Resümee zur AKTUALISIERUNG**  
SEPTEMBER 2024



# Strategiepapier „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“

Aktualisierung auf Basis des  
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023  
sowie des Mikrozensus 2023

September 2024

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.  
Riesaer Straße 2  
12627 Berlin  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)  
[info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)

In Zusammenarbeit mit  
Planungsbüro Lopitz  
Wahmstraße 79  
23552 Lübeck  
[www.Lopitz.de](http://www.Lopitz.de)  
[planung@Lopitz.de](mailto:planung@Lopitz.de)

## Resümee und Empfehlungen

### I

#### Soziale Lage in Berlins Großsiedlungen

Die im Sozialmonitoring angewendeten Indikatoren zur sozialen Situation in Berlins Quartieren zeigen gesamtstädtisch zwischen den Ausgaben 2021 und 2023 positive Entwicklungstrends, die den pandemiebedingten Einbruch im Monitoring 2021 wieder ausgeglichen haben.

Diese positive Entwicklung gilt auch für einen Teil der Berliner Großsiedlungen. Dabei ist nicht zu übersehen, dass sich insgesamt der Abstand zwischen den Quartieren innerhalb und außerhalb der Großsiedlungskulisse erhöht hat. Die Schere in der sozialen Lage zwischen den Großsiedlungen und den anderen Stadtvierteln hat sich weiter geöffnet.

Die Befunde im Einzelnen

Sozialer Status: Der Statusindex des Monitoring Soziale Stadtentwicklung fasst die jeweilige soziale Situation zusammen. Zwischen 2018 und 2022 stieg der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in Großsiedlungen mit niedrigem und sehr niedrigem Status von 40% auf 49%. Der Anteil außerhalb der Großsiedlungen sank hingegen von 16% auf 12%.

Transferbezug: 33,1 % (2018: 34,2 %) aller Menschen berlinweit, die Transferleistungen beziehen, leben in Großsiedlungen. Der Anteil der Transferleistungsempfänger ist in den Großsiedlungen mit 16,3 % (2018: 19,0 %) fast doppelt so hoch wie in Gebieten außerhalb der Großsiedlungskulisse (9,3 %, 2018: 10,6 %).

Kinderarmut: In den Berliner Großsiedlungen lebten Ende 2022 rund 48.500 Kinder in Haushalten, die Transferleistungen nach dem SGB II erhalten. Der Anteil ist mit 37,2 % fast doppelt so hoch wie in Gebieten außerhalb der Großsiedlungskulisse (19,9 %). In den Großsiedlungen der westlichen Stadtbezirke lebt sogar fast jedes zweite Kind in einem Haushalt, der Transferleistungen nach dem SGB II erhält (43,5 %).

Migrationshintergrund: Bemerkenswert ist die Schnelligkeit der Veränderungen im Zeitraum 2012-2022. In den Großsiedlungen der westlichen Bezirke hat sich der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund von 42,7 % auf 53,3 % erhöht. In den Großsiedlungen der östlichen Bezirke hat er sich von 15,8 % auf 32,4 % mehr als verdoppelt.

Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund: Betrachtet man nur die Kinder und Jugendlichen, so werden die Integrationserfordernisse noch deutlicher. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund liegt in Berlin bei 55,5 %. Während er in den Ostberliner Großsiedlungen mit 51,9 % etwas niedriger ist, liegt er in den Großsiedlungen im Westteil der Stadt bei 75,1 %. Junge Heranwachsende ohne Migrationshintergrund sind dort in der Minderheit.

In Ostberlins Großsiedlungen wuchs der Anteil um 22 Prozentpunkte, was fast doppelt so hoch wie der gesamtstädtische Zuwachs (11 Prozentpunkte) war. Auch hier zeigt sich das Tempo der Veränderungen innerhalb des kurzen Zeitraumes von 2012 bis 2022.

Die nackten Zahlen können nur einen spröden Hinweis darauf geben, welche Integrationsaufgaben im Bereich der Kinderbetreuung und Schulbildung zu leisten sind.

## II

### **Bedeutung der Großsiedlungen für die soziale Wohnraumversorgung**

In den Berliner Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre lebten zum 31.12.2022 rund 852.000 Menschen – gut jeder fünfte Berliner (22 %). Mit ca. 450.000 Wohnungen sind die Quartiere ein großes und unverzichtbares Segment des Berliner Wohnungsmarktes.

Wohnungsbau: Mehr als die Hälfte des Neubaus geförderter Wohnungen seit 2014 fand in den Bezirken im Ostteil Berlins mit dem größten Anteil an Großsiedlungen statt: Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Da sich hier überproportionale Wohnungsanteile der Landeseigenen Wohnungsunternehmen befinden, war es absehbar, dass sich die soziale Segregation im Zusammenspiel von Neubau- und Bestandsvermietung mit besonders hoher Dynamik vollzieht.

Notwendig ist, dass sich der öffentlich geförderte Wohnungsbau wie in jüngster Zeit stärker auf andere Stadtbezirke fokussiert und in den großen Wohnstädten Flächenpotentiale für ergänzende Infrastruktur erhalten bleiben.

Mietniveau: Die Bestandsmieten in Berlins Großsiedlungen sind im Durchschnitt Mitte 2022 laut Zensus 2022 um knapp 20% niedriger gewesen als in Quartieren außerhalb der Großsiedlungskulisse. (6,53 EUR/qm zu 8,09 EUR/qm netto kalt). Damit bestätigt sich, dass die Großsiedlungen einen unverzichtbaren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung der Berliner Bevölkerung leisten.

Wohnraumvergabe: Infolge der Einkommensentwicklung war in den letzten Jahren ein immer größerer Teil der Bevölkerung nicht anspruchsberechtigt auf öffentlich geförderten Wohnraum. Das betraf vor allem jene Teile der arbeitenden Bevölkerung, die mit ihrem Einkommen nur knapp über der Fördergrenze liegen und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Zusammen mit den politischen Vorgaben für die Wohnraumvergabe durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen erwies sich diese Entwicklung – neben dem Gerechtigkeitsproblem – als Treiber sozialer Entmischung.

Mit Blick auf das Ziel der sozialen Mischung ermöglicht die seit diesem Jahr geltende Erhöhung der Einkommensgrenzen (WBS220) für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, dass nun wieder breitere Bevölkerungsschichten potenziell die Möglichkeit haben,

geförderten Wohnraum zu beantragen.

Angesichts der im angespannten Markt wenigen freiwerdenden geförderten Wohnungen und der von den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu erfüllenden Quoten für besonders bedürftige Haushalte könnte sich die soziale Entmischung der Nachbarschaften dennoch fortsetzen.

### III

#### **Empfehlungen**

##### **Leitbild der Berliner Mischung konkret umsetzen durch mehr Flexibilität und Balance in der Belegungspolitik**

Die aktualisierten Daten zur sozialen Lage in Berlins Großsiedlungen bestätigen die Notwendigkeit, in der Belegungspolitik die Belastbarkeit der vorhandenen Nachbarschaften zu berücksichtigen und eine ausgewogenere Balance zwischen der Wohnraumversorgung breiter Schichten und besonders bedürftiger Haushalte anzustreben.

Dazu kann ein Mehr an Flexibilität bei der Wohnraumvergabe durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen beitragen, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das soziale Leben vor Ort am besten einschätzen können.

Wenig zielführend ist es für den sozialen Frieden in den Wohngebieten, wenn – wie gelegentlich gefordert – aus den Großsiedlungen Ankunftsquartiere generiert werden sollen, in denen sich dann noch mehr als bisher Haushalte mit Integrationsbedarf konzentrieren.

Erforderlich sind Spielräume bei der Wohnraumvergabe, die das kleinteilige Eingehen auf die konkreten sozialen Anforderungen in den Nachbarschaften ermöglichen. Um einen zeitnahen Effekt in der sozialen Struktur durch die Neuvermietung zu erzielen, wäre es sinnvoll, die WBS-Vorgabe für eine bestimmte Zeit in den Großsiedlungen weiter deutlich zu reduzieren bzw. auszusetzen. Für Großsiedlungen mit niedrigem Sozialstatus kann die Absenkung der WBS-Quote von 63 % auf 40 % ein erster Schritt sein.

##### **Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes – Lastenausgleich**

Die Zahlen verdeutlichen: die Berlins Großsiedlungen erbringen erhebliche Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes. Sie leisten nach wie vor einen überproportionalen Beitrag zur Wohnraumversorgung besonders bedürftiger Haushalte. Sie entlasten damit andere Quartiere. Die Großsiedlungen erbringen mehr Leistungen für die Gesamtstadt als sie zurückbekommen.

Die Dynamik der Zuwanderung der letzten Jahre hat diese Rolle noch verstärkt. Erforderlich ist ein dauerhafter Lastenausgleich auf allen Ebenen der Förderung anstelle immer neuer befristeter Stadtteil- und Integrationsprogramme. Das kann nur gelingen, wenn in der Öffentlichkeit die besonderen Leistungen der Großsiedlungen bei der Wohnraumversorgung und Integration stärker als bisher gewürdigt werden.

## **Anreize zur sozialen Mischung für alle Marktteilnehmer – von Nachbarn lernen**

In den Großsiedlungen agieren viele Vermieter: die landeseigenen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer.

Zur Unterstützung der sozialen Mischung werden in den westlichen Nachbarländern Konzepte realisiert, die geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau kleinräumig mischen.<sup>1</sup> Finanzielle Anreize und rechtliche Regelungen sollen die vor Ort agierenden Wohnungsunternehmen in ihrer ganzen Breite motivieren, sich in stärkerem Maße an der sozialen Wohnraumversorgung zu beteiligen, u.a.

- durch die kostengünstige Bereitstellung von Grundstücken nach Wettbewerben mit sozialen Vorgaben und wirtschaftlich tragbaren Rahmenbedingungen,
- durch ökonomisch attraktive Zuschüsse für Neubauvorhaben mit Belegungsbindungen.

## **Mehr öffentlich geförderte Wohnungen außerhalb der Großsiedlungskulisse**

Quartiere außerhalb der Großsiedlungskulisse können durch die Ausweisung von Standorten für geförderten Neubau einen größeren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten.

Mehr als die Hälfte des Neubaus geförderter Wohnungen seit 2014 fand in den drei großen Quartieren in den Bezirken im Ostteil Berlins mit dem größten Anteil an Großsiedlungen statt: Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Da sich hier überproportionale Wohnungsanteile der Landeseigenen Wohnungsunternehmen befinden, war es absehbar, dass sich die soziale Segregation im Zusammenspiel von Neubau- und Bestandsvermietung mit besonders hoher Dynamik vollzieht.

Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen wollen und müssen zwar auch weiter in den Großsiedlungen bauen. Notwendig ist es zudem, dass sich der öffentlich geförderte Wohnungsbau wie in jüngster Zeit stärker auch weiterhin auf andere Stadtbezirke fokussiert und in den großen Wohnstädten Flächenpotentiale für ergänzende Infrastruktur erhalten bleiben.

---

<sup>1</sup> Vgl. Internationaler Workshop „Strategien für die Weiterentwicklung von Großsiedlungen. Schriftenreihe des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. 2023

## **Lernfeld Großsiedlung**

Die Förderung der Kinder in den Großsiedlungen bleibt eine zentrale Aufgabe der Daseinsfürsorge. Die notwendige Dimension an Fürsorge, Betreuung und Bildung der in den Großsiedlungen Heranwachsenden muss mehr als bisher im Bewusstsein der Stadtöffentlichkeit und im politischen Handeln verankert sein.

Die Großsiedlungen sind ein gesellschaftliches Lernfeld dafür, ob und wie sozialer und kultureller Zusammenhalt gelingen kann. Hier wächst ein großer Teil der zukünftigen Generation heran – hier findet die Zukunft früher als in Quartieren mit älterer Bevölkerung statt.

In den Schulen und im Wohnalltag entscheidet sich, ob Wertevermittlung und Bildung auf einem Niveau gelingen, die den Zusammenhalt der Gesellschaft auch zukünftig sichern.