

**BERLINER**  
GROSSSIEDLUNGEN  
AM  
SCHEIDEWEG ?



**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)

---

<b>1.</b>	<b>Anliegen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Status-Index der Großsiedlungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Indikatoren zur sozialen Lage .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Einwohnerzahl.....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Arbeitslosigkeit .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Transferbezug .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b>Kinderarmut.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5</b>	<b>Menschen mit Migrationshintergrund.....</b>	<b>13</b>
<b>3.6</b>	<b>Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Einkommensentwicklung und WBS-Berechtigte .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>WBS und Wohnraumvergabe in Berlin .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>WBS und Einkommensentwicklung .....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Wohnungsneubau .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Nettokaltmieten lt. Zensus 2022.....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Resümee und Empfehlungen.....</b>	<b>25</b>

## 1. Anliegen

Die Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. hatte im Jahre 2021 auf die fortschreitende Segregation in den Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre aufmerksam gemacht und angeregt, über Maßnahmen der Belegungspolitik die soziale Mischung in den Nachbarschaften zu stärken. Die damalige Datenbasis beruhte auf dem Jahr 2019. Zwei Jahre später haben wir in einem gleichnamigen Strategiepapier gezeigt, dass die Daten aus 2021 diesen Trend bestätigen.

Wie war die soziodemographische Lage wiederum zwei Jahre später, Ende 2023? Diese Frage beantwortet die vorliegende Aktualisierung. Dabei konnte die Auswertung des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2023 verbunden werden mit den Ergebnissen des Mikrozensus 2023 des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg. Die methodischen Grundlagen der Aktualisierung werden in Anlage 2 beschrieben.

## 2. Status-Index der Großsiedlungen

Abb. 1 zeigt die räumliche Lage der 51 Großsiedlungen (nach der Gebietskulisse des Berliner Senats) sowie ihre Statusindexklassen, die auf der Datenbasis von 2023 die jeweilige soziale Situation zusammenfassen. Diese Situation wird ermittelt über die drei Statusindikatoren Arbeitslosigkeit nach SGB II, Transferbezug nach SGB II und SGB XII sowie Kinder und Jugendliche in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Sie beinhaltet somit keine unmittelbaren Informationen über die Verteilung von Einkommen oder Vermögen.

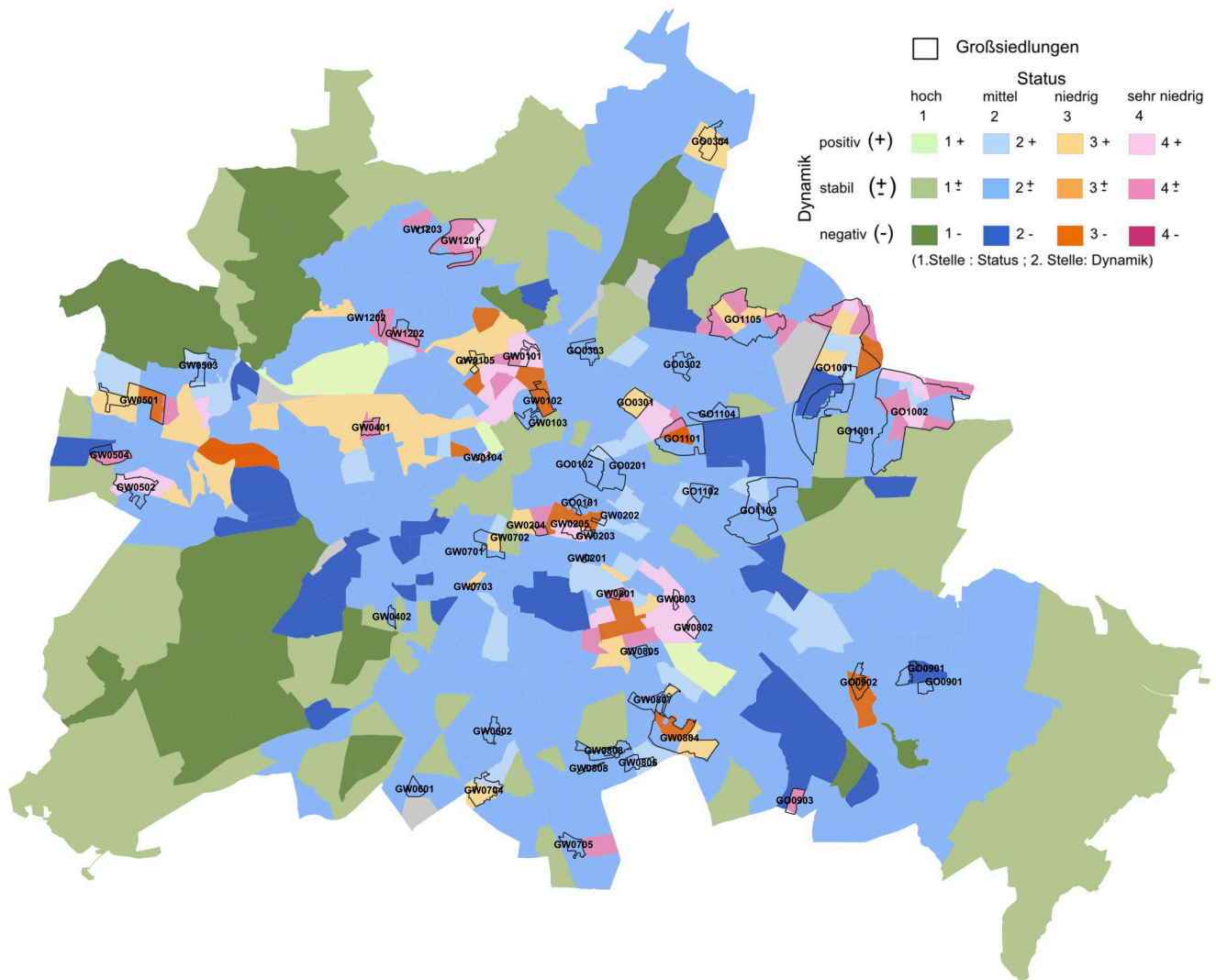
Von besonderem Interesse sind Veränderungen zwischen 2021 und 2023 – siehe Abb. 2: Bei 33 der 51 Großsiedlungen ist die Statusindexklasse unverändert, bei 8 gab es (zum Teil kleinräumige) Verschlechterungen, bei 9 (zum Teil kleinräumige) Verbesserungen, in einer Großsiedlung beides.

Im ersten Überblick anhand der Statusindexklasse ergibt sich für Berlins Großsiedlungen ein ambivalentes Bild: Die Zahl der Großsiedlungen mit Verbesserungen und Verschlechterungen hält sich etwa die Waage. Auffällig ist dabei, dass die Planungsräume<sup>1</sup> mit Verschlechterungen mit nur einer Ausnahme in Großsiedlungen im Osten der Stadt liegen: GO1001 – Marzahn, GO1002 – Hellersdorf, GO1101 – Fennpfuhl und GO1105 – Hohenschönhausen. Für diese Großsiedlungen sowie die Großsiedlung Gropiusstadt werden die vorliegenden Daten in Anlage 1 kleinräumig vertieft.

---

<sup>1</sup> Die Planungsräume bilden die kleinste räumliche Ebene der Lebensweltlich Orientierten Räume des Monitoring Soziale Stadtentwicklung. Die 12 Berliner Bezirke sind dabei in 58 Prognoseräume (PRG), 143 Bezirksregionen (BZR) und 542 Planungsräume (PLR) untergliedert.

Abb. 1: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 mit Status- und Dynamikin-  
dex sowie Großsiedlungen<sup>2</sup>



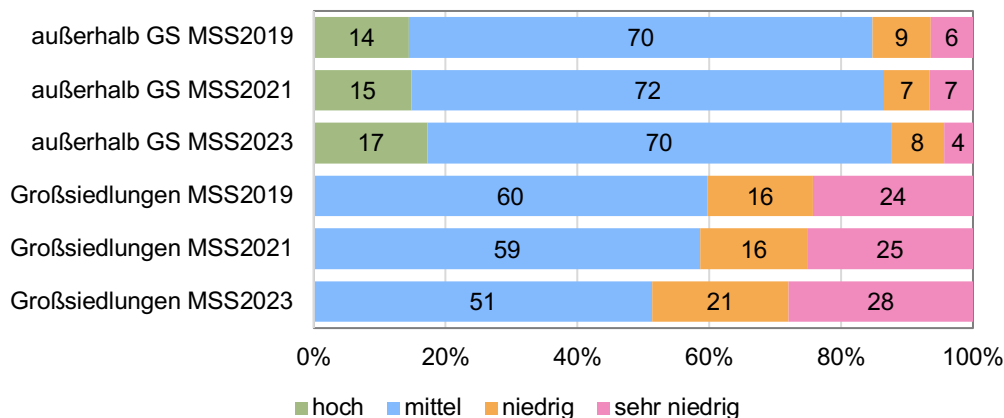
Die Abb. 1 überlagert die Großsiedlungskulisse mit der Statusindexklasse des Monitoring Soziale Stadtentwicklung, der die jeweilige soziale Situation zusammenfasst.

<sup>2</sup> Flächenfarben: Status- und Dynamikindex des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 auf räumlicher Basis der Planungsräume, Großsiedlungen: Geoportal Berlin / Darstellung der Großsiedlungen in Berlin

Abb. 2: Veränderung im Statusindex 2021 zu 2023

Großsiedlung		Planungsräume	MSS21	MSS23
GO0301	Greifsw. Str.	Alle betroffenen	mittel	niedrig
GO0304	Buch	Alle betroffenen	mittel	niedrig
GO0902	Kölln. Vorst.	Köllnische Vorstadt	mittel	sehr niedrig
		Spindlersfeld	mittel	mittel
GO1001	Marzahn	Marzahn-West, Golliner Straße	mittel	sehr niedrig
		Rosenbecker Straße	niedrig	sehr niedrig
		Wittenberger Straße, Ahrensfelder Berge, Bürgerpark	mittel	niedrig
		6 weitere Planungsräume	mittel	mittel
GO1002	Hellersdorf	Zossener Straße, Hellersdorfer Promenade, Böhlener Straße, Gut Hellersdorf, Boulevard Kastanienallee, Scheipfuhl, Neue Grottkauer Straße	niedrig	sehr niedrig
		Hellersdorfer Promenade	sehr niedrig	sehr niedrig
		7 weitere Planungsräume	mittel	mittel
GO1101	Fennpfuhl	Hohenschönhausener Straße	niedrig	sehr niedrig
		Fennpfuhlpark	mittel	niedrig
		3 weitere Planungsräume	mittel	mittel
GO1105	Hohenschönhausen	Zingster Straße West, Falkenberg Ost, Wartenberg Nord	niedrig	sehr niedrig
		Zingster Straße Ost, Wartenberg Süd	mittel	niedrig
GW0102	Brunnenstr.	Alle betroffenen	sehr niedrig	niedrig
GW0103	Ackerstraße	Alle betroffenen	niedrig	mittel
GW0105	Schillerhöhe	Alle betroffenen	mittel	niedrig
GW0202	Mariannenplatz	Oranienplatz	sehr niedrig	niedrig
		Lausitzer Platz	niedrig	mittel
GW0501	Falkenhagener Feld	Germersheimer Platz	niedrig	sehr niedrig
		3 weitere Teilräume	sehr niedrig	niedrig
GW0503	Hakenfelde	Eiswerder	niedrig	mittel
		3 weitere Planungsräume	mittel	mittel
GW0701	Palasseum	Alle betroffenen	niedrig	mittel
GW0702	Bülowstr.	Frobenstraße	niedrig	mittel
		Alvenslebenstraße	sehr niedrig	niedrig
GW0704	Tirschenr. Ring	Marienfelder Allee Nordwest	niedrig	mittel
		Tirschenreuther Ring Ost	mittel	niedrig
		Tirschenreuther Ring West	niedrig	niedrig
GW0804	Gropiusstadt	Nord-West + Süd-Ost	sehr niedrig	niedrig
		Mitte	niedrig	niedrig
		Süd-West	mittel	mittel
GW0806	Buckower Damm	Buckow-Ost	niedrig	mittel
		Buckow-West	mittel	mittel

Abb. 3: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019-2023: Einwohner-Anteil in den einzelnen Teilräumen mit unterschiedlichem Statusindex<sup>3</sup>



Der Vergleich zwischen den Werten für 2019 und 2023 in Abb. 3 zeigt bezogen auf die Großsiedlungen deutliche Verschiebungen: Der Anteil der in Großsiedlungen wohnenden Menschen in einem Gebiet mit sehr niedrigem Statusindex lag im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 bei etwa einem Viertel (24%), dieser stieg auf 28% an. Der Anteil der Großsiedlungsbewohner in Gebieten mit niedrigem Statusindex stieg von 16 % auf 21 %. In nur vier Jahren stieg der Anteil der Bewohner in Großsiedlungen mit niedrigem und sehr niedrigem Status von 40% auf 49%.

Weiterhin lebt die überwiegende Mehrheit der Berliner in Gebieten mit mittlerem Statusindex. Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner außerhalb der Großsiedlungen, die in Gebieten mit hohem Statusindex leben, stieg an von 14 % in 2019 auf 17 % in 2023. Zu den Gebieten mit hohem Statusindex gehört keine Großsiedlung.

Zusammengefasst: die soziale Lage in einem Teil der Großsiedlungskulisse hat sich im Verhältnis zur Gesamtstadt verschlechtert.

### **Vielfältige Großsiedlungskulisse**

Dieser zusammengefasste Befund darf nicht die Vielfalt der Großsiedlungskulisse verdecken. Berlins Großsiedlungen sind hinsichtlich Größe, Baualter, Lage, Wohnqualität und sozialer Situation außerordentlich differenziert. Die Daten können auf der hier möglichen Betrachtungsebene nicht die erheblichen Unterschiede zwischen den Siedlungen und innerhalb der Quartiere jeder Siedlung widerspiegeln. In großen Beständen der Großsiedlungskulisse sind die Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse gut und zufriedenstellend, während andere Bereiche deutlich negativ von den statistischen Durchschnittswerten abweichen. Lokal spezifisches Analysieren und Handeln ist auf kleinräumiger Ebene erforderlich.

<sup>3</sup> Statusindex des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019, 2021 und 2023

Einen Eindruck von der Unterschiedlichkeit der sozialen Situation in den Großsiedlungen vermittelt Abb. 4: Sie listet die 51 Berliner Großsiedlungen nach ihrem jeweiligen Status-Index auf.

- Die Großsiedlungen Sonnenallee (GW0802), Dammweg-Siedlung (GW0803), Heerstraße (GW0502), und Altglienicke (GO0903) sind die vier Großsiedlungen mit dem niedrigsten Status-Index. Dieser liegt jeweils mit 2,29 bis 3,21 erheblich über der Schwelle für die Statusindexklasse „sehr negativ“, die bei 1,50 liegt.
- In der Großsiedlung Allende I+II (GO0901) liegt der Status-Index mit -0,09 besser als der Berliner Durchschnittswert (+0,08). Die Großsiedlungen Neumannstraße (GO0303) und Heinrich-Heine-Viertel (GO0101) schneiden mit einem Status-Index zwischen -0,48 bzw. -0,80 sogar besser ab als der Durchschnittswert für Berlins Quartiere außerhalb der Großsiedlungen.<sup>4</sup>

Eine Kurzanalyse dieser Großsiedlungen findet sich in den Anlagen 4+5, ein Vergleich aller Großsiedlungen hinsichtlich der im Statusindex zusammengefassten drei Indikatoren in Anlage 6.

---

<sup>4</sup> Die Großsiedlungen Buckow (GW0808), Wassertorplatz (GW0203), Zabel-Krüger-Damm (GW1203) wie auch weitere Großsiedlungen, die in Abb. 4 mit \* markiert sind, sind so klein, dass die jeweiligen Planungsräume durch andere Siedlungsstrukturen geprägt werden. Für die gesamtstädtische Analyse ist dies unproblematisch, auf eine Vertiefung zu diesen Siedlungen wird jedoch daher verzichtet.



Abb. 4: Großsiedlungen nach Status-Index

	<b>Status-Index MSS23</b>
<b>Großsiedlungen mit sehr niedrigem Status-Index</b>	
Sonnenallee (GW0802)	3,21
Dammweg-Siedlung (GW0803)	2,63
Heerstraße (GW0502)	2,63
Altglienicke (GO0903)	2,29
Wassertorplatz (GW0203)*	1,91
Paul-Hertz-Siedlung (GW0401)	1,90
Wollankstraße (GW0101)	1,83
Rollbergsiedlung (GW0801)	1,80
Märkisches Viertel (GW1201)	1,66
Mehringplatz (GW0204)*	1,56
<b>Großsiedlungen mit niedrigem Status-Index</b>	
Auguste-Victoria-Allee (GW1202)	1,47
Falkenhagener Feld (GW0501)	1,41
Hohenschönhausen (GO1105)	1,37
Heinrich-Zille-Siedlung (GW0104)	1,36
Brunnenstraße (GW0102)	1,28
Louise-Schroeder-Siedlung (GW0504)	1,20
Hellersdorf (GO1002)	1,19
Gropiusstadt (GW0804)	1,15
Greifswalder Straße (GO0301)	1,09
Tirschenreuther Ring (GW0704)	1,09
Schillerhöhe (GW0105)	1,06
<b>Großsiedlungen mit mittlerem Status-Index</b>	
Buch (GO0304)	0,99
Neues Kreuzberger Zentrum (GW0205)*	0,99
Mariannenplatz (GW0202)*	0,92
Marzahn (GO1001)	0,81
Bülowstraße (GW0702)	0,79
Terrassen Schöneberg (GW0703)*	0,78
Ackerstraße (GW0103)	0,77
Köllnische Vorstadt (GO0902)	0,76
Thermometersiedlung (GW0601)	0,72
Ortolanweg / Britz-Süd (GW0807)	0,67
Hohenschönhausen Süd (GO1104)	0,66
Buckower Damm (GW0806)*	0,64
Fennpfuhl (GO1101)	0,63
Karl-Marx-Allee-West (GO0102)	0,62
Frankfurter Allee Süd (GO1102)	0,62
Friedrichsfelde (GO1103)	0,54
Werner-Düttmann-Platz (GW0201)*	0,51
Sozialpalast/Pallaseum (GW0701)*	0,50
Schlangenbader Straße (GW0402)	0,45
Karl-Marx-Allee-Nord&Süd (GO0201)	0,43
Rungiusstraße (GW0805)	0,40
Kamenzer Damm (GW0602)	0,37
John-Locke-Siedlung (GW0705)	0,30
Hakenfelde (GW0503)	0,26
Weißensee Ost (GO0302)	0,19
Buckow (GW0808)*	0,02
Allende I+II (GO0901)	-0,09
Zabel-Krüger-Damm (GW1203)*	-0,21
Neumannstraße (GO0303)	-0,48
Heinrich-Heine-Viertel (GO0101)	-0,80
<b>Zusammengefasste Räume</b>	
<b>Berlin gesamt</b>	<b>0,08</b>
<b>ohne Großsiedlungen</b>	<b>-0,19</b>
<b>nur Großsiedlungen</b>	<b>1,02</b>
<b>Großsiedlungen West</b>	<b>0,81</b>
<b>Großsiedlungen Ost</b>	<b>1,30</b>

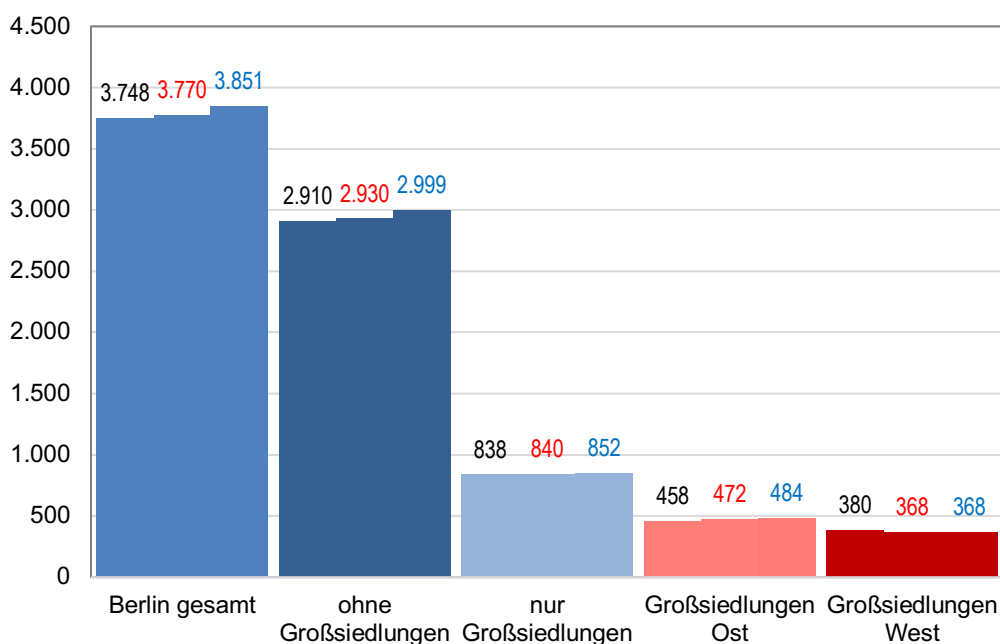
### 3. Indikatoren zur sozialen Lage

#### 3.1 Einwohnerzahl

In den Berliner Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre lebten zum 31.12.2022 rund 852.000 der rund 3.851.000 Menschen, die insgesamt in der Stadt lebten – dies ist gut jeder fünfte Berliner (22 %). Davon entfielen rund 484.000 Menschen auf die Großsiedlungen im Osten der Stadt und 368.000 Menschen auf die Großsiedlungen im Westen der Stadt.

Gegenüber dem 31.12.2018 hat sich die Bevölkerungszahl von Berlin insgesamt um gut 100.000 (+2,7 %) erhöht, ein größerer Teil des Zuwachses erfolgte außerhalb der Großsiedlungen (+89.000 = +3,1 %). Die Großsiedlungen hatten insgesamt leicht unterproportionale Zuwächse: (+14.000 = +1,7 %), wobei die Großsiedlungen im Osten der Stadt (+26.000 = +5,7 %) recht deutlich wuchsen, während die Großsiedlungen im Westen der Stadt (-12.000 = -3,2 %) eine rückläufige Bevölkerungszahl hatten.

Abb. 5: Einwohner in / außerhalb der Berliner Großsiedlungen 2018/2020/2022<sup>5</sup>

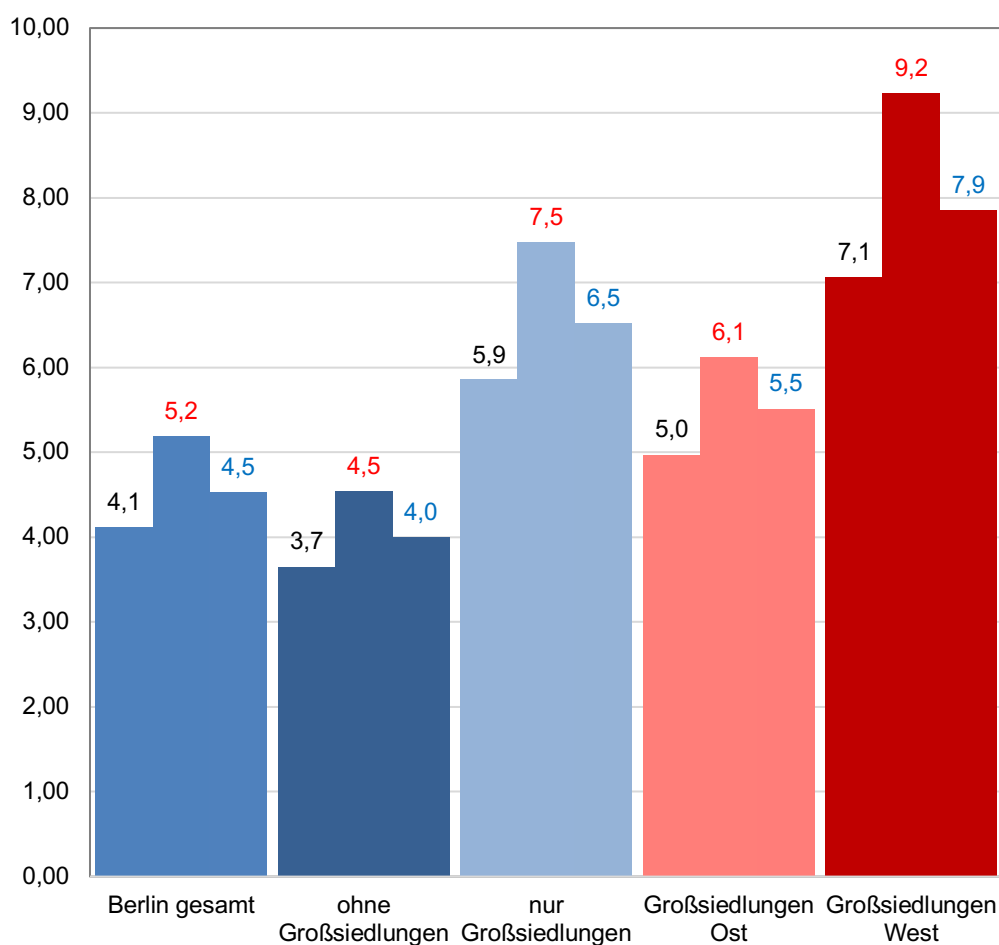


<sup>5</sup> in 1000, jeweils zum 31.12. des Jahres, Quelle: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019/21/23

### 3.2 Arbeitslosigkeit

In den Berliner Großsiedlungen lebten zum 31.12.2022 rund 35.500 Menschen, die arbeitslos gemeldet waren und Transferleistungen nach dem SGB II erhalten. In allen Bezugsräumen zeigt sich, dass der pandemiebedingte Anstieg im Jahr 2020 bis im Jahr 2022 nahezu wieder kompensiert werden konnte. In den Großsiedlungen liegt der Anteil der Arbeitslosen, die Transferleistungen nach dem SGB II erhalten, mit 6,5 Prozent deutlich über dem Wert der Planungsräume außerhalb der Großsiedlungen. Das Verhältnis der Werte in und außerhalb der Großsiedlungen ist 2018 bis 2022 ungefähr konstant geblieben: die Werte in den Großsiedlungen lagen um rund 40 % über dem Landesdurchschnitt, die außerhalb der Großsiedlungen um rund 10 % darunter.

Abb. 6: %-Anteil der Arbeitslosen (SGB II) 2018/2020/2022<sup>6</sup>



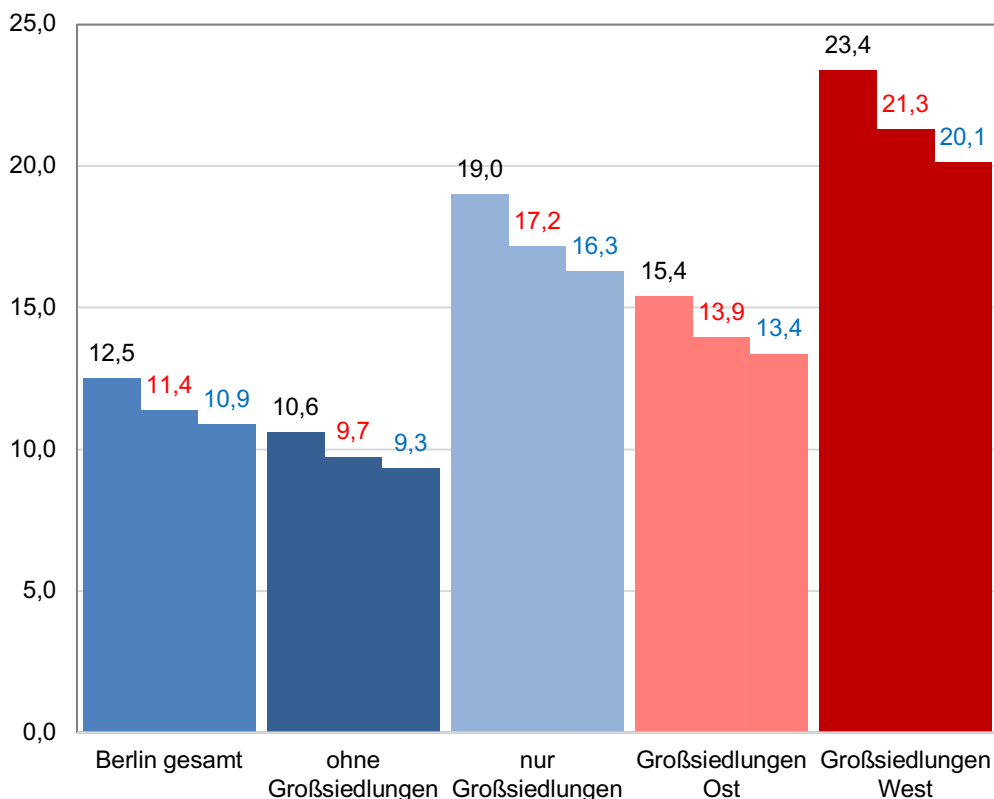
<sup>6</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019/21/23, Statusindikator S1 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik Statusindikatoren, Definition des Indikators Arbeitslosigkeit: %-Anteil der Arbeitslosen nach SGB II an den 15- bis unter 65-Jährigen

### 3.3 Transferbezug

In den Berliner Großsiedlungen lebten zum 31.12.2022 rund 139.000 Menschen, die Transferleistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten. Dies sind rund 4.000 weniger als zwei Jahre zuvor und rund 16.000 weniger als vier Jahre zuvor. Der erfreuliche Rückgang um knapp 10% entspricht in etwa dem berlinweiten Rückgang bzw. dem Rückgang außerhalb der Großsiedlungen.

An den grundsätzlichen Befunden zum höheren Anteil der Transferleistungsempfänger in den Großsiedlungen im Verhältnis zur Gesamtstadt hat sich von 2018 zu 2022 wenig verändert: 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 %). In den Großsiedlungen der westlichen Bezirke lebt mit 20,1 % (2018: 23,4 %) gut jeder Fünfte von Transferbezug.

Abb. 7: %-Anteil der Menschen in Transferbezug (SGB II / XII) 2018/2020/2022<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019/21/23, Statusindikator S3 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019/21/23, Definition des Indikators Transferbezug: %-Anteil der nicht arbeitslosen Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und SGB XII an den Einwohnerinnen und Einwohnern

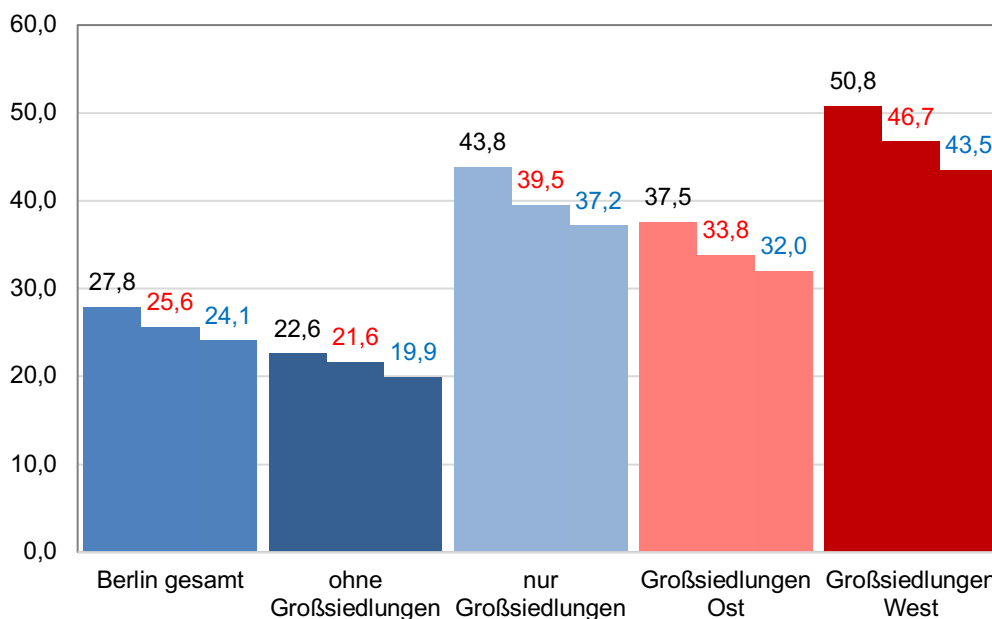
### 3.4 Kinderarmut

Kinder im Haushalt führen zu zusätzlichen finanziellen Belastungen, die sich im Nettoeinkommen über Kinderfreibeträge bzw. Kindergeld nur bedingt widerspiegeln. Entsprechend ist bundesweit zu beobachten, dass der Anteil der Kinder in Transferbezug erheblich über dem Anteil der Menschen in Transferbezug insgesamt liegt. Dies zeigt sich auch in Berlin.

In den Berliner Großsiedlungen lebten Ende 2022 rund 48.500 (2018: 53.000) Kinder in Haushalten, die Transferleistungen nach dem SGB II erhalten. Dies sind 37,5 % (2018: 37,2 %) aller Kinder berlinweit, die in entsprechenden Haushalten leben. Die Zahl der Kinder in Haushalten, die Transferleistungen nach dem SGB II erhalten, war in den vergangenen Jahren in den Großsiedlungen (MSS2019-2023: -8,3 %) wie außerhalb (MSS2019-2023: -8,9 %) vergleichbar rückläufig.

Der Anteil von Kindern in Haushalten mit Transferbezug ist in den Großsiedlungen erfreulicherweise gesunken. Er ist allerdings mit 37,2 % (2019: 43,8 %) nach wie vor fast doppelt so hoch wie in Gebieten außerhalb der Großsiedlungskulisse (19,9 %, 2019: 22,6 %). In den Großsiedlungen der westlichen Stadtbezirke lebt sogar fast jedes zweite Kind in einem Haushalt, der Transferleistungen nach dem SGB II erhält.

Abb. 8: %-Anteil der Kinder in Haushalten mit SGB-II-Transferbezug 2018/2020/2022<sup>8</sup>



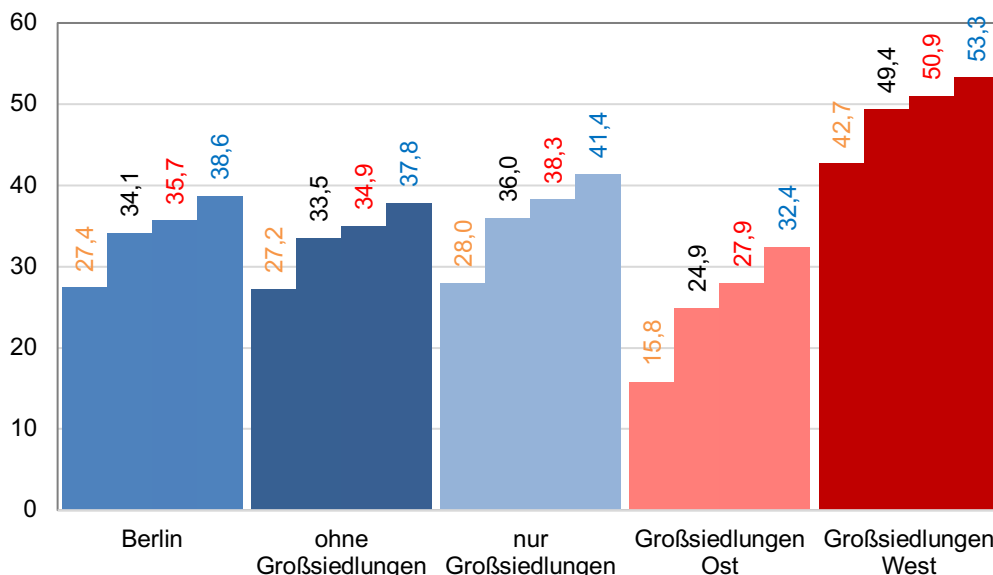
<sup>8</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019/21/23, Statusindikator S4 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik, Definition des Indikators Kinderarmut: Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an den unter 15-Jährigen

### 3.5 Menschen mit Migrationshintergrund

In den Berliner Großsiedlungen lebten zum 31.12.2022 rund 353.000 Menschen mit Migrationshintergrund. Ihr Anteil lag bezogen auf alle Großsiedlungen mit 41,4 % (2018: 36,0 %) über dem Berliner Durchschnittswert (37,8 %, 2018: 33,5 %). Der Anteil in den Großsiedlungen der östlichen Bezirke liegt mit 32,4 % (2018: 24,9 %) noch darunter, während in den Großsiedlungen der westlichen Bezirke gut jeder Zweite einen Migrationshintergrund hat.

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 im Zuge einer nachholenden Entwicklung von 15,8 % auf 32,4 % mehr als verdoppelt.

Abb. 9: %-Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2012, 2018, 2020 und 2022<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Einwohnermeldestatistik zum 31.12.2012, 2018, 2020 bzw. 2022 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik

### 3.6 Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund

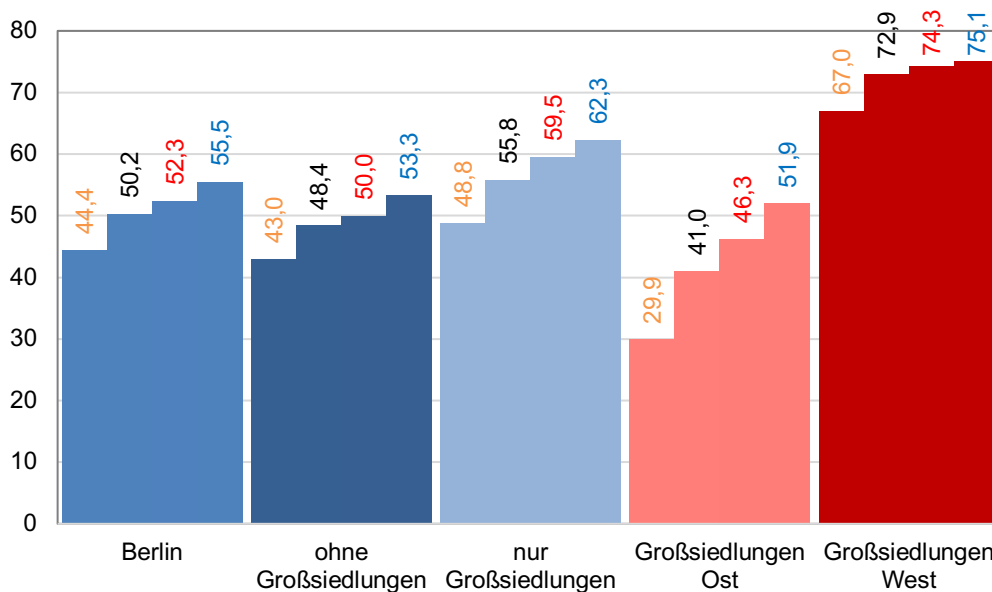
In den Berliner Großsiedlungen lebten zum 31.12.2022 rund 81.000 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren mit Migrationshintergrund. Der Anteil liegt in Berlin bei 55,5 % (2018: 50,2%). Während er in den Ostberliner Großsiedlungen mit 51,9 % (2018: 41,0%) niedriger ist, liegt er in den Großsiedlungen im Westteil der Stadt bei 75,1 % (2018: 72,9%).

In Ostberlins Großsiedlungen wuchs der Anteil gegenüber 2012 um 22 Prozentpunkte, doppelt so hoch wie der gesamtstädtische Zuwachs von 11 Prozentpunkten. In den Großsiedlungen im Westen der Stadt betrug der Zuwachs 8 Prozentpunkte.

Auch dieser Indikator zeigt das Tempo der Veränderung hinsichtlich des Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund innerhalb des kurzen Zeitraumes von 2012 bis 2022, das in den Großsiedlungen im Ostteil der Stadt besonders gravierend ist.

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

Abb. 10: %-Anteil von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund 2012, 2018, 2020 und 2022<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Einwohnermeldestatistik zum 31.12.2012, 2018, 2020 bzw. 2022 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik

## Fazit

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. Der Anteil der Arbeitslosen ist ebenso wie der Anteil der Menschen mit Transfereinkommen und der Anteil der Kinderarmut rückläufig. Insgesamt ist die Kinderarmut in Berlin mit 24 % jedoch nach wie vor hoch.

Dieser Entwicklungstrend 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.

Eine hohe Dynamik ist kennzeichnend für den Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund. Er hat sich zwischen 2012 und 2022 in den Großsiedlungen Ostberlins im Zuge einer nachholenden Entwicklung verdoppelt. In den Großsiedlungen des Westteils der Stadt haben drei von vier Jugendlichen unter 15 Jahren einen Migrationshintergrund.



## 4. Einkommensentwicklung und WBS-Berechtigte

### 4.1 WBS und Wohnraumvergabe in Berlin

Die Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ hat 2020 auf die Bedeutung einer sensiblen Belegungspolitik aufmerksam gemacht, um sozialer Segregation entgegenzuwirken und die „Berliner Mischung“ zu stärken. Der Wohnberechtigungsschein als Instrument der Wohnraumvergabe spielt dabei eine herausgehobene Rolle:

- 90.654 Sozialmietwohnungen waren zum 31.12.2023 in der Mietpreis- und Belegungsbindung, d.h. ihre Eigentümer sind eine Verpflichtung eingegangen, diese für einen bestimmten Zeitraum zu ermäßigten Mieten an Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen zu vermieten,<sup>11</sup>
- 356.790 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen<sup>12</sup> werden entsprechend einer Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat zu einem bestimmten Anteil an Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen vermietet,
- 39.658 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind Sozialmietwohnungen in der Mietpreis- und Belegungsbindung und sind somit in beiden Teilmengen enthalten.<sup>13</sup>

Der Nachweis, unterhalb dieser Einkommensgrenzen zu liegen, erfolgt für die entsprechenden Haushalte i.d.R. über die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins, zum Teil auch über eine Eigenprüfung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen.<sup>14</sup>

Die zugrunde liegenden Bundeseinkommensgrenzen des § 9 WoFG haben sich seit Beschlussfassung des WoFG am 13. September 2001 nicht mehr geändert. Allerdings haben die einzelnen Bundesländer die Möglichkeit, basierend auf diesen Einkommensgrenzen eigene Grenzen zu definieren. Berlin hat davon bereits von Anfang an mit dem WBS140 Gebrauch gemacht, dessen Einkommensgrenzen bei 140% des Bundeswertes liegen.

Beginnend mit dem Wohnungsbauprogrammjahr 2015 hat der Berliner Senat nach dieser Systematik weitere Einkommensgrenzen für bestimmte Wohnungen festgelegt und in den Folgejahren weiter ergänzt: ab 2015 den WBS160, ab 2019 dem WBS180 und ab 2023 den WBS220:

- der WBS180 richtete sich 2019 an rund 46 % der Berliner Haushalte und orientiert auf eine anfängliche monatliche Miethöhe von bis zu 9,50 Euro/qm,

---

<sup>11</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von: Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/18494

<sup>12</sup> Anlage 1 zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022

<sup>13</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von: Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/18494

<sup>14</sup> Anlage 1 zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022

bis 2023 ist der Anteil der berechtigten Haushalte auf rund 38% zurückgegangen

- der WBS220 wurde 2023 eingeführt und richtet sich an rund 75% der Berliner Haushalte. Die anfängliche monatliche Miethöhe beträgt bis zu 11,50 Euro/qm.

Da die ersten Wohnungen in diesen Fördermodellen erst mit Einführung der entsprechenden Modelle bewilligt und gebaut wurden, ist das Angebot an gefördertem neu gebautem Wohnraum für diese WBS bislang noch gering:

- für gut 850.000 Anspruchsberechtigte für den WBS180 standen 2023 knapp 1.800 Wohnungen mit entsprechender Belegungsbindung bereit, weitere gut 3.500 wurden im selben Jahr bewilligt,
- für gut 1.150.000 Anspruchsberechtigte für den WBS220 (diese beinhalten auch die Anspruchsberechtigten für den WBS180) standen 2023 erst 31 Wohnungen bereit, weitere gut 1.000 wurden im selben Jahr bewilligt.<sup>15</sup>

Entscheidend für den Mengeneffekt der neuen Regelungen ist nicht der Neubau, sondern ihre Anwendung auf das Vermietungsgeschehen im Bestand. Mit der seit 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen kommen neue Regelungen für die Wiedervermietung von deren gut 350.000 Bestandswohnungen zur Anwendung:<sup>16</sup>

- Ab 2016 mussten 60% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben werden (gemeint war der WBS140), ab 2021 wurde dieser Anteil auf 63% erhöht, wobei für Siedlungen mit besonderen Problemlagen Ausnahmen vorgesehen waren. In den Jahren 2021 und 2022 erfolgten rund 19.000 der rund 30.000 Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, womit die Vereinbarung erfüllt wurde. Rund zwei Drittel dieser Haushalte erfüllten auch die strengeren Voraussetzungen für einen WBS100.
- 2024 wurden die Einkommensgrenzen auch für die Vergabe der Bestandswohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen deutlich erhöht: Nach wie vor müssen 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben werden. Neu ist, dass für die Hälfte dieser Wohnungen ein WBS220 ausreicht, für die andere Hälfte wie zuvor ein WBS140.

Angesichts der räumlichen Konzentration der zu WBS-Konditionen vergebenen Wohnungen in den Großsiedlungen (38,6 % der Wohnungen der landeseigenen

---

<sup>15</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von: Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/15763 und 19/18707

<sup>16</sup> Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins 2024 "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung", i.V.m. Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022

Wohnungsunternehmen liegen in den 3 Bezirken mit den höchsten Großsiedlungsanteilen Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Hellersdorf)<sup>17</sup> ist es für die soziale Mischung vorteilhaft, dass durch die Anwendung des WBS220 auf die Wiedervermietungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen frei werdende Wohnungen im Bestand wieder breiteren Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

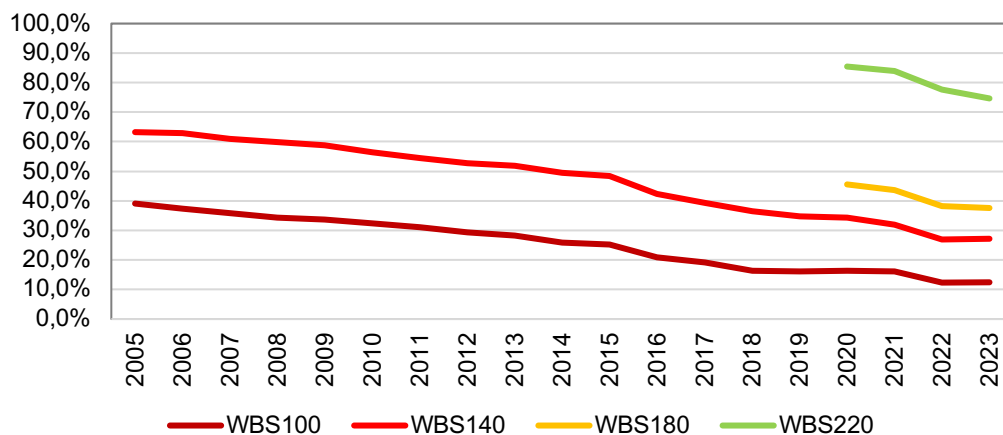
Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die belegungsgebundenen Wohnungen wie die Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Vorrang an Haushalte mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Obdachlose, Flüchtlinge, Personen im betreuten Wohnen, von häuslicher Gewalt betroffene und bedrohte Frauen, Alleinerziehende oder vergleichbare Bedarfsgruppen) vergeben werden. Somit werden gerade die ärmeren Schichten aus der WBS-Systematik heraus mit belegungsgebundenen Wohnungen bzw. Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen versorgt.

## 4.2 WBS und Einkommensentwicklung

Inwieweit werden breitere Schichten in der Praxis tatsächlich erreicht? Durch die laufende Einkommensentwicklung geht der Anteil der WBS-berechtigten Haushalte in den einzelnen WBS-Stufen laufend zurück<sup>18</sup>:

- 63% aller Haushalte waren in 2005 WBS140-berechtigt,
- 53% in 2012, 35% in 2019, 27% in 2023.

Abb. 11: Entwicklung des Anteils der Berechtigten für einen Wohnberechtigungsschein (WBS100 / WBS140 / WBS180 bzw. WBS 220)<sup>19</sup>



<sup>17</sup> Anlage 1 zum Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2022

<sup>18</sup> Berechnungen auf Basis des Mikrozensus Berlin. Nach den Zahlen des BBU, zur Verfügung gestellt von SenStadt, sieht die Verteilung mit einer Abweichung von ca. 1-2% de facto gleich aus: 65% aller Haushalte waren in 2002 WBS-berechtigt, 55% in 2012, 36% in 2019

<sup>19</sup> Quelle: Mikrozensus des jeweiligen Jahres für das gesamte Land Berlin, eigene Berechnung aus den Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen (Gliederung mit 11 EK-Klassen, Berechnung über Klassenmitten) und zur Anzahl der Personen im Haushalt. Zur Berechnung der Mehrpersonenhaushalte wurden jeweils zwei Erwachsene plus Kinder zugrunde gelegt.

Konnte man bei dem Anteil WBS140-berechtigter Haushalte 2012 von 53% mit Recht davon sprechen, dass breite Schichten erreicht werden, bestand bis zur Einführung zusätzlicher WBS mit höheren Einkommensgrenzen ein Ungleichgewicht, durch das ein immer größerer Teil der breiten Schichten nicht mehr WBS-berechtigt war. 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. (z.B. Beschäftigte in den unteren Tarifgruppen des öffentlichen Dienstes, im Gesundheits- oder Betreuungsbereich und anderen Bereichen der privaten Wirtschaft).

Die WBS-Beantragung erfolgt überwiegend von Haushalten mit einem Einkommen, das für einen WBS100 berechtigt. Von den lt. Mikrozensus 2023 hochgerechnet knapp 250.000 Berechtigten für einen WBS100, beantragten und erhielten 16,1 % einen solchen. Bei den WBS140- und WBS180-Berechtigten lag dieser Anteil nur bei 1,4 % bzw. 0,2 %.

Abb. 12: Anteil der Berechtigten für einen Wohnberechtigungsschein in Relation zum durchschnittlichen Einkommen<sup>20</sup>

	WBS-Berechtigte 2023	Erteilte WBS	in % der Berechtigten
WBS100	249.860	40.152	16,1 %
WBS140	544.825	7.459	1,4 %
WBS180	755.704	1.521	0,2 %
WBS220	1.501.463	k.A.	k.A.

### Fazit

Mit Blick auf das Ziel der sozialen Mischung ist die Einführung des WBS220 für die Wiedervermietung eines Teils der Bestandwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Gewinn, da 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.

Zudem ist die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen rückläufig und reicht nicht ansatzweise aus, um berechtigten Wohnungssuchenden eine geförderte Wohnung anbieten zu können.

<sup>20</sup> Quelle: Für WBS-Berechtigte: Mikrozensus des jeweiligen Jahres für das gesamte Land Berlin, eigene Berechnung aus den Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen (Gliederung mit 11 EK-Klassen, Berechnung über Klassenmitten) und zur Anzahl der Personen im Haushalt. Zur Berechnung der Mehrpersonenhaushalte wurden jeweils zwei Erwachsene plus Kinder zugrunde gelegt, für erteilte WBS: IBB-Wohnungsmarktbericht 2023, S. 36 (Einkommen der Haushalte mit WBS 2023 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 (2) WoFG)

## 5. Wohnungsneubau<sup>21</sup>

In Berlin hat sich die Anzahl der Wohnungen von 1.998.155 im Jahr 2021 auf 2.030.259 im Jahr 2023 erhöht. (+1,6 %) In den Großsiedlungen stieg die Wohnungsanzahl im selben Zeitraum von 440.075 auf 448.182 an (+1,8 %), wobei fast zwei Drittel des Zuwachses (5.338 Wohnungen) in den Großsiedlungen auf die folgenden 5 Siedlungen entfiel, in denen jeweils mehr als 400 neue Wohnungen entstanden:

Abb. 13: Zuwachs der Wohnungszahl 2021-23 (in % des Bestands)

Nr.	Großsiedlung	Zuwachs Wohnungen 2021-23	in % des WE- Bestands 2021
GO1002	Hellersdorf	2.387	5,3 %
GO1001	Marzahn	1.448	2,4 %
GW1201	Märkisches Viertel	537	3,1 %
GO1103	Friedrichsfelde	497	1,7 %
GO0902	Köllnische Vorstadt	469	10,0 %

In den Großsiedlungen Hellersdorf und Köllnische Vorstadt lag der Zuwachs deutlich über dem gesamtstädtischen Zuwachs.

In 11 weiteren Großsiedlungen (Frankfurter Allee Süd, Gropiusstadt, Hohen Schönhausen, Heinrich-Heine-Viertel, Kamenzer Damm, Karl-Marx-Allee-West, Altglienicke, Wollankstraße, Buckower Damm, Auguste-Victoria-Allee, Hakenfelde) stieg die Wohnungsanzahl jeweils um 100 bis 400 Wohnungen an. Hier lag der Zuwachs mit 2,2 % des Wohnungsbestands 2021 nahe am gesamtstädtischen Schnitt.

In den übrigen 34 Großsiedlungen stieg die Wohnungsanzahl mit 551 zusätzlichen Wohnungen unterdurchschnittlich an. Der Zuwachs lag hier durchschnittlich bei 0,3 % des Wohnungsbestands 2021.

Seit Wiederaufnahme der Wohnraumförderung in Berlin 2014 wurden rund 20.000 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Diese wurden zur überwiegenden Mehrheit von den landeseigenen Wohnungsunternehmen errichtet: knapp 17.400 Wohnungen entsprechen 87 % aller geförderten Wohnungen, die seit 2014 errichtet wurden.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Gesamter Abschnitt basierend auf eigenen Berechnungen auf Basis von: Statistische Berichte F I 1 - j/14-23, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres, umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen entsprechend der in der Anlage 1 erläuterten Methodik

<sup>22</sup> Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/15763 „Wie viele Sozialwohnungen werden von privaten Investoren gebaut?“

Gut die Hälfte der geförderten Wohnungen (ca. 11.250 Wohnungen = 56 %) entstand in den drei Bezirken mit den höchsten Großsiedlungsanteilen im Osten der Stadt: in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick wurden jeweils zwischen 3.000 und 4.000 geförderte Wohnungen errichtet, in den übrigen 9 Bezirken jeweils zwischen 287 und 1.425 Wohnungen.<sup>23</sup>

Sowohl bezüglich der fertiggestellten als auch bezüglich der neu bewilligten geförderten Wohnungen zeichnet sich seit dem Jahr 2023 eine Trendwende in der räumlichen Verteilung ab: von 1.448 fertiggestellten geförderten Wohnungen lagen 688 in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick. Dies entspricht einem Anteil von 47,5 %. Von den 3.492 bewilligten geförderten Wohnungen lagen 1.001 in diesen drei Bezirken, dies entspricht einem Anteil von 28,7 %.<sup>24</sup>

### **Fazit**

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.

Notwendig ist, 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>23</sup> Ebd.

<sup>24</sup> Ebd., Bewilligungen lt. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/17761 „Monitoring kommunaler und sozialer Wohnungsbau: Wie viele bezahlbare Wohnungen sind 2023 entstanden?“

## 6. Nettokaltmieten lt. Zensus 2022<sup>25</sup>

Mit den im Juni 2024 veröffentlichten Ergebnissen des Zensus 2022 liegt erstmals eine umfassende, belastbare und kleinteilige Datengrundlage zu den Bestandsmieten vor. Zur Ermittlung dieser Daten wurden die Wohnungseigentümer u.a. zur Angabe folgender Daten verpflichtet:

- Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten und Heizkosten-/Warmwasserpauschale) für die gesamte Wohnung
- Grundfläche der gesamten Wohnung

Auf Basis dieser Daten wurden durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm auf ein 100x100m-Raster aggregiert veröffentlicht und für diese Aktualisierung auf die entsprechenden Gebietskulissen umgerechnet.

### Nettokaltmieten nach Bezirken

Von den 1,65 Mio. Mietwohnungen in Berlin werden 850 Tsd. Wohnungen (51%) für weniger als 7,00 Euro/qm<sup>26</sup>, 1,35 Mio. Wohnungen (81%) für weniger als 9,50 Euro/qm<sup>27</sup> und 1,5 Mio. Wohnungen (91%) für weniger als 11,50 Euro/qm<sup>28</sup> vermietet. In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg mit besonders hohen Großsiedlungsanteilen ist der Anteil der preiswerten Bestandsmieten besonders hoch.

---

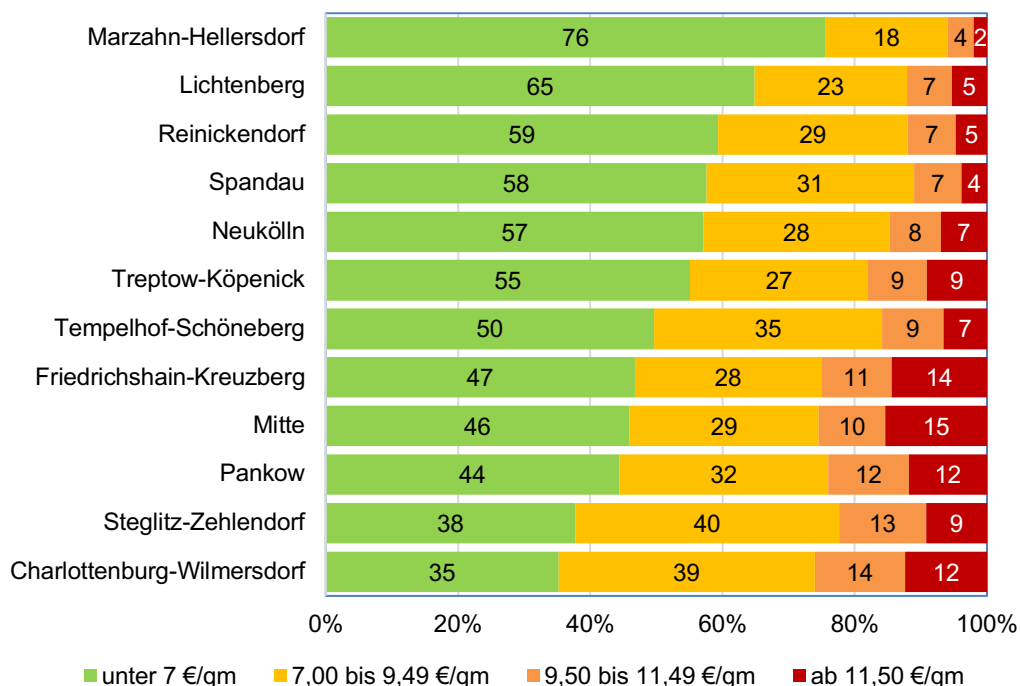
<sup>25</sup> Gesamter Abschnitt basierend auf eigenen Berechnungen auf Basis von: Ergebnissen des Zensus 2022: durchschnittliche Nettokaltmiete in Mietwohnungen, veröffentlicht auf Basis eines bundesweiten 100x100m-Rasters. Diese wurden für diese Studie mittels Gewichtung über die EW-Zahl auf die unterschiedlichen Gebietskulissen umgerechnet.

<sup>26</sup> Mietobergrenze für WE nach Fördermodell 1 / entsprechend WBS140

<sup>27</sup> Mietobergrenze für WE nach Fördermodell 2 / entsprechend WBS180 (Die Klasse der Nettokaltmieten zwischen 9,00 und 9,99 Euro/qm wurde bei der Berechnung zur Hälfte einbezogen.)

<sup>28</sup> Mietobergrenze für WE nach Fördermodell 3 / entsprechend WBS220 (Die Klasse der Nettokaltmieten zwischen 11,00 und 11,99 Euro/qm wurde bei der Berechnung zur Hälfte einbezogen.)

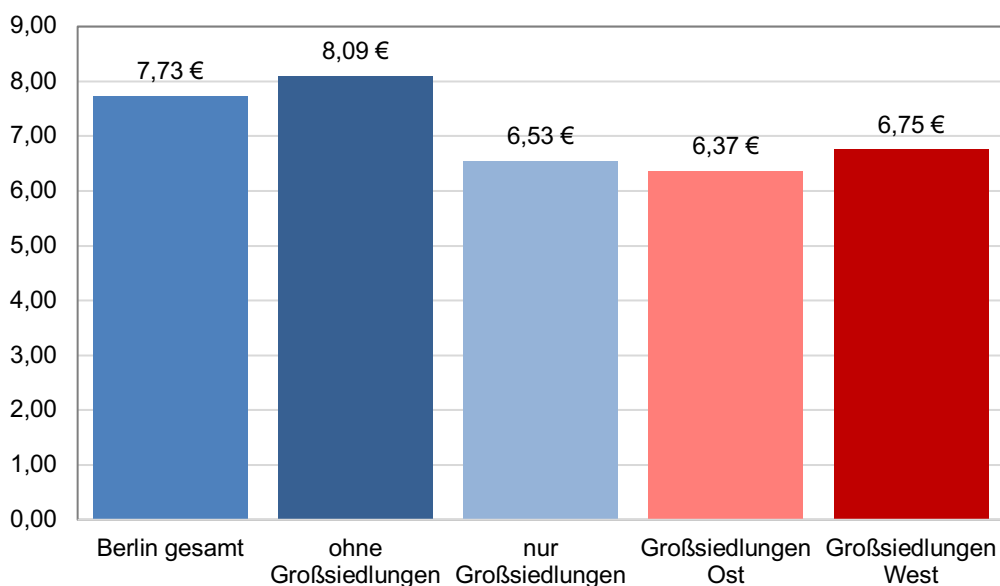
Abb. 14: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm lt. Zensus 2022



### Nettokaltmieten in den Großsiedlungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag in Berlin insgesamt zum Zensusstichtag 15.05.2022 bei 7,73 Euro pro qm. In den Großsiedlungen lag sie mit 6,53 Euro pro qm um 15,5 % unter dem gesamtstädtischen Schnitt und um 19,3 % unter dem Schnitt der Gebiete außerhalb der Großsiedlungskulissen.

Abb. 15: Durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm lt. Zensus 2022<sup>29</sup>



<sup>29</sup> Ebd.



In sechs Großsiedlungen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete unter 6 Euro pro qm: Buch, Altglienicke, Zabel-Krüger-Damm, Marzahn, Frankfurter Allee Süd und Hohenschönhausen. Selbst in vier der sechs Großsiedlungen mit den höchsten Mieten (Werner-Düttmann-Platz, Brunnenstraße, Schlangenbader Straße, Thermometersiedlung) lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 7,73 €/qm. Lediglich in den Großsiedlungen Heinrich-Heine-Viertel und Ackerstraße lagen sie mit 7,76 €/qm bzw. 7,89 €/qm geringfügig darüber.

### **Fazit**

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

Mit Blick auf die zukünftigen Aufgaben (Stichworte: Resilienz, Klimaanpassung, CO<sub>2</sub>-Neutralität) und die damit verbundenen Investitionen stellen die günstigen Mieten allerdings eine Herausforderung für wirtschaftlich tragbare Lösungen dar.

## 7. 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>30</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>30</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.