



Postanschrift:
Riesaer Straße 2
12627 Berlin

Telefon: +49 30 99 40 12 42
Telefax: +49 30 99 40 12 44
www.gross-siedlungen.de
info@gross-siedlungen.de

Protokoll, AG Soziales 18. Februar 2025

Am 18. Februar fand die erste Sitzung der AG Soziales 2025 statt. Ziel der Veranstaltung war es, vertiefte Einblicke in die Ansätze sozialer Mischung in den Niederlanden zu gewinnen und Strategien zur Bekämpfung der zunehmenden sozialen Segregation in deutschen Großsiedlungen zu diskutieren. Insgesamt nahmen 33 Personen an der Sitzung teil.

Soziale Mischung in den Niederlanden

Im ersten Teil stellte Steven Kromhout, Forschungsleiter bei der Amsterdamer Föderation der Wohnungsunternehmen (AFWC), das niederländische System der Wohnungsvergabe und die aktuelle Situation der sozialen Mischung vor. Die neun gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die Mitglieder der AFWC sind, besitzen gemeinsam etwa 40 % des Wohnungsbestands in Amsterdam (ca. 192.000 Wohneinheiten).

In den Niederlanden vermitteln Wohnungsunternehmen die meisten sozialen Mietwohnungen über regionale Systeme. Eine einmalige Registrierung qualifiziert Wohnungssuchende für alle Sozialwohnungen in der Region. Die Vergabe erfolgt über eine gemeinsame Website nach einem Punktesystem mit vier Kategorien:

- Wartelistenpunkte (je länger die Anmeldung, desto mehr Punkte)
- Suchpunkte (aktive Suche wird belohnt)
- Situationspunkte (besondere soziale Dringlichkeit)
- Starterpunkte (für Erstbewerber)

Dieses Punktesystem entscheidet, wer eine freie Wohnung erhält. Mehr Informationen zur diesen Punktesystem sind unter folgendem Link verfügbar (in English): <https://socialehuurwoningzoeken.nl/home-en/>

Herausforderungen und besondere Bedarfsgruppen

Etwa 30 % der Sozialwohnungen werden direkt von den Kommunen an besonders Bedürftige vergeben, darunter Flüchtlinge, ehemalige Obdachlose oder/und Menschen mit dringenden sozialen oder medizinischen Bedürfnissen. Der steigende Bedarf sowie neue Regelungen für diese Gruppen führen jedoch zu einer zunehmenden Intransparenz im Vergabesystem. Es stellt eine Herausforderung dar, eine Balance zwischen der Unterstützung vulnerabler Gruppen und der Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu finden.

Instrumente zur Förderung sozialer Mischung

Die Niederlande haben eine lange Tradition der sozialen Mischung, die oft durch Bestandsverkäufe, Abrisse und den Neubau von Eigentumswohnungen gefördert wird. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der „Großstädtepolitik“ von 1990 bis 2010 umgesetzt, jedoch nach der Finanzkrise gestoppt.

Trotzdem bleibt der Verkauf von Wohnungen eine wichtige Strategie der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen: Der Verkauf einer alten Wohnung ermöglicht den Bau von etwa 1,5 neuen Sozialwohnungen. Obwohl die Wohnungsunternehmen keine direkten Genehmigungen für den Bau neuer Sozialwohnungen erhalten, entstehen dennoch jährlich rund 17 000 neue Sozialwohnungen in den Niederlanden (ca. 1.900 bis 2.500 neue Sozialwohnungen in Amsterdam).

Ein weiteres Instrument der Belegungspolitik ist das umstrittene „Rotterdam-Gesetz“, das den Zuzug bestimmter Gruppen in bestimmte Stadtteile einschränkt. Während quantitative Daten oft keine signifikanten Veränderungen zeigen, berichten Fachleute auf Quartiersebene von spürbaren Verbesserungen nach der Umsetzung dieses Gesetz. Amsterdam hat das „Rotterdam-Gesetz“ bisher nicht angewendet, da die soziale Mischung lange als stabil galt. Angesichts des Wohnraummangels und der zunehmenden Gentrifizierung steigt jedoch der Druck, stärker gegen soziale Segregation vorzugehen. Weitere Informationen zur „Großstädtepolitik“ und dem „Rotterdam-Gesetz“ finden sich im Text des Beitrages von Steven Kromhout (Seiten 2-3 im beiliegenden Text).

Soziale Mischung in Deutschland

Im zweiten Teil der Sitzung präsentierte Dr. Bernd Hunger die aktualisierte Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“, die im September 2024 veröffentlicht wurde. Die zentralen Empfehlungen der Studie sind:

1. Leitbild der Berliner Mischung konkret umsetzen durch mehr Flexibilität und Balance in der Belegungspolitik

- In der Belegungspolitik die Belastbarkeit der vorhandenen Nachbarschaften zu berücksichtigen.

- Ausgewogenere Balance zwischen der Wohnraumversorgung breiter Schichten und besonders bedürftiger Haushalte anstreben.
- Mehr Flexibilität bei der Wohnraumvergabe durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen - kleinteiliges Eingehen auf die konkreten sozialen Anforderungen in den Nachbarschaften
- Absenkung der Quoten und höhere Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum

2. Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes – Lastenausgleich

- 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

3. 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.
- 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.

4. 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. Die Studie kann auf der Homepage des Kompetenzzentrums eingesehen werden: http://grosssiedlungen.de/de/200_Aktualisierung_der_Studie_Berliner_Grosssiedlungen_am_Scheideweg.htm

Anschließend fand eine Diskussionsrunde. Die zentralen Diskussionsthemen und Hinweise:

- Lange Zeit wurde es positiv gesehen, dass man benachteiligten Menschen in den Großsiedlungen eine bezahlbare (oft leerstehende) Wohnung anbieten konnte – die aktuelle soziale Entwicklung ist daher keine Überraschung.
- Zwischen Wohnungsunternehmen und Kommunen bestehen zum Teil unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Belegungspolitik. Die Wohnungsunternehmen sollten mehr Verantwortung übertragen bekommen, da sie die Situation in Quartieren besser kennen. Großsiedlungen sind nicht homogen, sondern bestehen aus vielen Teilräumen. Bewohner und Wohnungsunternehmen haben ein gutes Verständnis für diese Strukturen.
- Es besteht Bedarf an neuen Wohnungen für die Menschen aus den Quartieren, doch Wohnungssuchende aus dem jeweiligen Quartier haben keine Priorität im Bewerbungsprozess.
- Besonderes Interesse fand der Ansatz: Bestehende Wohnungen zu verkaufen (möglichst an Bewohner des Quartiers), um aus den Verkaufserlös Eigenkapital für den Bau neuer Sozialwohnungen zu generieren.

Steven Kromhout hat das International Social Housing Festival in Dublin (4.-6. Juni 2025) als Veranstaltungstipp zum Thema sozialer Wohnungsbau empfohlen. <https://www.socialhousingfestival.eu/>

Anlagen:

1. Beitrag von Steven Kromhout: „*Soziale Mischung und Wohnraumvergabe. Politik und Praxis in den Niederlanden*“