



Protokoll der 22. Fachbeiratssitzung vom 02.06.2021 von 17:00-20.10 Uhr
Videokonferenz

Sitzungsleitung: Rouzbeh Taheri

Anwesende:

- Horst Arenz
- Dr. Matthias Bernt
- Kerima Bouali
- Carla Dietrich
- Dr. Christiane Droste
- Günter Fuderholz
- Dr. Bärbel Grygier
- Christian Hossbach
- Dr. Bernd Hunger
- Christian Huttenloher
- Hendrik Jellema
- Maren Kern
- Christian Knorr
- Ricarda Pätzold
- Daniela Radlbeck
- Hildegard Schumann
- Heike Strehlau
- Rouzbeh Taheri
- Gisela von der Aue
- Reiner Wild

Entschuldigt:

- Prof. Dr. Harald Bodenschatz

Gäste:

- Dr. Sebastian Botzem (WVB)
- Carina Diesenreiter (WVB)
- Silke Fischer (SenSW)
- Jörg Franzen (Vorstandsmitglied GESOBAU AG, zu TOP 3)
- Dr. Ulrike Hamann (WVB)
- Volker Härtig (WVB)
- Ute Krüger (SenSW, Leitung der Gruppe Integration im Quartier, zu TOP 4)
- Dr. Sandra Obermeyer (SenSW)
- Ralf Protz (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., zu TOP 4)
- Dr. Maximilian Vollmer (WVB)



TOP 1 | Begrüßung und Zulassung von Gästen

Herr Taheri begrüßt die anwesenden Mitglieder des Fachbeirats und Gäste. Neben den ständigen Gästen wurden zu einzelnen Tagesordnungspunkten weitere Gäste eingeladen.

Zum Tagesordnungspunkt 3 nimmt Herr Franzen (Vorstandsmitglied der GESOBAU AG), zum Tagesordnungspunkt 4 nehmen Frau Krüger (SenSW) und Herr Protz (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.) an der Sitzung teil.

Es bestehen keine Einwände gegen die Zulassung der Gäste.

TOP 2 | Bestätigung des Protokolls vom 24.03.2021

Herr Taheri erklärt, dass zum Protokoll der Sitzung am 24.03.2021 Protokollanmerkungen von Herrn Arenz, Herrn Fuderholz und Frau von der Aue eingereicht wurden. Da es sich bei den Anmerkungen um vergleichsweise große Änderungen am Protokoll handelt, wurde das Protokoll mit den gewünschten Änderungen am Vormittag des Sitzungstages an alle Mitglieder verschickt. Herr Taheri merkt an, dass es sich bei den Änderungen teilweise um sehr umfangreiche Ergänzungen handele, die zu einer anderen Gewichtung der Aussagen führen. Der Umfang der Ausführungen entspräche zudem nicht dem bisherigen Charakter der Protokolle.

Frau Radlbeck empfiehlt, die Bestätigung des Protokolls auf die nächste Sitzung zu vertagen.

Herr Arenz sieht in den Protokolländerungen kein Problem, da sie aus seiner Sicht jeweils der Klarstellung dienen.

Herr Fuderholz kritisiert, dass er seine Anmerkungen frühzeitig geschickt, jedoch keine Rückmeldung zum Umgang damit erhalten habe. Er habe mit seinen Änderungen seine Aussagen richtiggestellt. Weiterhin weist er darauf hin, er könne den kurzfristigen Versand des Protokolls nicht nachvollziehen.

Frau von der Aue erklärt, dass auch ihre Änderungen nicht wesentlich seien. Auch sie habe zudem ihre Anmerkungen frühzeitig eingereicht.

Da es den Mitgliedern nicht möglich war, das kurzfristig verschickte geänderte Protokoll zu prüfen, wird die Bestätigung des Protokolls auf die nächste Sitzung vertagt.

TOP 3 | Weiterer Umgang der LWU mit dem Mietendeckel

Herr Taheri erklärt, dass der Tagesordnungspunkt auf Wunsch von Herrn Wild aufgenommen wurde. Allerdings habe sich die Sachlage durch den Senatsbeschluss inzwischen verändert.



Herr Wild erkennt an, dass die LWU eine solide finanzielle Basis benötigen, um Neubau zu errichten und weiterhin Ankäufe tätigen zu können. Gleichwohl erachte er die Bitte der Landesregierung an die LWU, die Kernelemente des MietenWoG, trotz Nichtigkeitserklärung des MietenWoG Bln mit Beschluss des 2. Senats des Bundesverfassungsgerichts am 25. März 2021, weiterhin anzuwenden, für vernünftig und wirtschaftlich tragbar. Sollte es dennoch zu finanziellen Engpässen der LWU aufgrund der neuen Regelungen kommen, seien diese frühzeitig mit dem Eigentümer zu diskutieren. Die Landesregierung habe aus der Perspektive von Herrn Wild mit den in der Pressemitteilung der Senatskanzlei vom 01.06.2021 veröffentlichten Maßnahmen einen fairen Kompromiss zwischen der vollumfänglichen Gültigkeit und der Nichtigkeitserklärung des MietenWoG gefunden. Dem Eigentümer stehe es frei, die Mietgestaltung seiner eigenen Wohnungsunternehmen festzulegen, was nicht bedeutet, dass diese dadurch zu den gesetzlich gebundenen Wohnungen zählen und aus dem Mietspiegel fallen. Die LWU machen ca. 30 % der Mieten aus, die in den Mietspiegel einfließen, da sich private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen seltener an der Befragung zum Mietspiegel beteiligen.

Herr Franzen bestätigt, dass das Land als Gesellschafter selbstverständlich das Recht habe, den eigenen Unternehmen Vorgaben zu machen. Bedauerlich finde er, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen, die nicht die primären Adressaten des MietenWoGs gewesen seien, nun als einzige diese Regelungen einzuhalten haben. Dies treffe aus seiner Sicht die Falschen, da die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Kooperationsvereinbarung von 2017 sowie die im April 2021 getroffene Ergänzungsvereinbarung eine sozialverträgliche Mietenpolitik verfolgen. Für die formale Umsetzung der Vorgaben seien nun Gremienbeschlüsse in den Unternehmen nötig. Die Unternehmen haben den Gesellschafter daher um eine entsprechende Anweisung gebeten. Die Frage, ob die getroffenen Maßnahmen eine Relevanz für den Mietspiegel haben, wurde durch die Unternehmen nicht geprüft.

Herr Franzen führt weiter aus, dass auf Basis einer groben und vorläufigen Schätzung für die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen für den geplanten Zeitraum von fünf Jahren insgesamt Mietmindereinnahmen in der Höhe von etwa 150 Mio. € entstehen könnten. Bei einer Fremdfinanzierungsquote von ca. 80 Prozent entspräche dies einem Gesamtvolumen von ca. 750 Mio. €, das den Unternehmen für Investitionen nicht mehr zur Verfügung stehe. Diese Summe wiederum entspräche dem Bau von 3.600 bis 3.900 Wohnungen. Eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung entstehe durch den Kauf der 20.000 Wohnungen der Deutschen Wohnen, welcher durch die berlinovo sowie zwei der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen erfolgen soll.

Herr Fuderholz fragt nach, ob die Wirtschaftspläne der LWU im Lichte der Entscheidung verändert werden müssen, was Herr Franzen bejaht, wobei er zugleich darauf hinweist, dass dies für jeden Vorgang dieses Umfangs gilt.

Frau Dr. Obermeyer erklärt, dass es sich bei den beschlossenen Maßnahmen um einen Mittelweg zwischen den Regelungen des MietenWoG und dem kompletten Wegfall der Regelungen handele. Die zu erwartenden Mietenverluste seien dabei geringer als beim MietenWoG.



Frau von der Aue weist angesichts des von Herrn Franzen dargelegten geringeren Investitionsvolumen auf das daraus resultierende geringere Neubaugeschehen hin. Dies sei sehr problematisch für die Wohnraumsituation in Berlin.

Frau Kern bedauert ebenfalls, dass nun ausschließlich die landeseigenen Wohnungsunternehmen von den Maßnahmen betroffen seien, obwohl diese bereits zuvor günstige Mieten angeboten haben. Die Verluste durch die getroffenen Maßnahmen seien nicht geringfügig und die Ertragskraft erheblich gemindert. Dies sei umso problematischer vor dem Hintergrund kommender Belastungen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz wie etwa die Co2-Abgabe.

Herr Taheri erklärt, dass bei möglichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Unternehmen eine Eigenkapitalstärkung durch den Senat erfolgen müsse.

Herr Wild macht deutlich, dass er das Bedauern nachvollziehbar könne, dass sich nun nur die LWU an den Leitgedanken des MietenWoGs halten müssen. Letztlich sei es bei der Entscheidung über die Maßnahmen jedoch auch um die Glaubwürdigkeit des Senats gegangen. Die getroffenen Maßnahmen lassen seines Erachtens jedoch mehr Spielräume als der MietenWoG und auch die zu erwartenden Mindereinnahmen seien geringer. Als gewaltige Zukunftsaufgabe sieht er ebenfalls die Schwierigkeit den erheblichen Neubaubedarf und den Klimaschutz in Einklang zu bringen.

Herr Hossbach bestätigt diese gewaltige Aufgabe und weist auf die schwierige Finanzierung hin. Im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia erkundigt sich Herr Hossbach nach den Konsequenzen für die Beschäftigten. Herr Franzen erklärt, dass er hiervon keine Kenntnis habe, da er an den Verhandlungen nicht beteiligt ist.

Auf die Frage von Herrn Härtig, ob schon feststehe, welche Neubauvorhaben vom Rückgang des Investitionsvolumens negativ betroffen seien, erklärt Herr Franzen, dass solche konkreten Aussagen zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden könnten. Die konkreten Auswirkungen müssen zunächst mit den Gremien und dem Gesellschafter diskutiert werden, so dass voraussichtlich erst im Oktober mit verlässlichen Aussagen zu rechnen sein wird.

Frau Dr. Hamann erklärt, dass die Regelungen des MietenWoG nach den ihr vorliegenden Informationen nicht zur Unwirtschaftlichkeit geführt hätten. Vor diesem Hintergrund erkundigt sie sich, nach den Auswirkungen der nun beschlossenen Maßnahmen auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Herr Franzen entgegnet, dass er keine Gefahr einer generellen Unwirtschaftlichkeit sehe und bestätigt, dass die Einnahmeverluste durch den MietenWoG größer gewesen wären. Die finanziellen Auswirkungen der getroffenen Maßnahmen hätten jedoch erhebliche Auswirkungen auf das geplante Investitionsvolumen und damit auf das künftige Neubaugeschehen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zu befürchten seien insbesondere auch Liquiditätsgänge.



TOP 4 | Vorstellung der Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ durch Herrn Dr. Hunger

Herr Dr. Hunger stellt anhand einer Präsentation (Anlage) die Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ vor. Sein Kollege, Herr Protz, und er werden im Anschluss Fragen dazu beantworten.

Im Zentrum der Studie steht das Thema sozialer Zusammenhalt, insbesondere die Fragen: Wie verändert sich die Zusammensetzung der Nachbarschaften? Was folgt daraus für Belegungspolitik und Betreuung? Auch die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen soll diskutiert werden: Wie ist ihr Einfluss auf Sozialstruktur und Bauvolumen in den Großsiedlungen? Sind die Anforderungen an Wohnungsbau und Bewirtschaftung langfristig wirtschaftlich tragbar?

Als zentrale Herausforderung in Berlins Großsiedlungen wird die soziale Segregation benannt. Die Thesen der Studie lauten: Die *„Veränderungen in der Bewohnerstruktur [weisen] auf verstärkte soziale Segregationsprozesse hin, die zur Überforderung Nachbarschaften führen können.“* (Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2021: 95). *„Die großen Quartiere schultern Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes, die infolge der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zugenommen haben. Sie entlasten damit andere Quartiere. Erforderlich ist eine dieser Bedeutung adäquate politische Aufmerksamkeit und Unterstützung.“* (ebd. 95). *„Die Schnelligkeit der Veränderung in den sozialen Strukturen weist darauf hin, dass nicht nur benachteiligte Quartiere weiterhin Unterstützung brauchen, sondern auch die Nachbarschaften in stabilen Siedlungen mit präventiven Maßnahmen gestützt werden müssen.“* (ebd. 96).

Laut der Studie besteht politischer Konsens, dass sozial gemischte Quartiere, in denen besonders bedürftige Haushalte mit breiten Schichten der Bevölkerung nachbarschaftlich zusammenleben, zu fördern bzw. zu erhalten sind. Als Problem wird benannt, dass die Einkommensentwicklung den Kreis der WBS-Berechtigten verkleinert. *„Während in früheren Jahren diese Gruppe einen erheblichen Anteil von Haushalten mit zwar geringen Einkommen, aber mit stabilen Arbeitsverhältnissen aufwies, wächst der Anteil von Haushalten, die von Transfereinkommen leben.“* (ebd. 96). Weiter stellt die Studie fest: *„Die derzeitigen Mechanismen der Belegungspolitik für freiwerdende Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen produzieren soziale Entmischung. Die Großsiedlungen werden stärker belastet. Andere Bestände, in denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht so stark präsent sind, werden entlastet.“* (ebd. 42).

Die Studie empfiehlt mehr Flexibilität und Balance in der Belegungspolitik durch Anpassung der Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum (WBS), Spielräume bei der Wohnraumvergabe, die das kleinteilige Eingehen auf die konkreten sozialen Anforderungen in den Nachbarschaften ermöglichen (ebd. 97), *„Obergrenzen für jene Quartiere, in denen die Nachbarschaften offenkundig überfordert sind“* (ebd. 97) sowie eine Verstärkung von *„Anreize[n] zur sozialen Mischung für alle Marktteilnehmer“* (ebd.). *„Eine Verbesserung der Ertragsseite durch eine moderate, an der Zahlungsfähigkeit der Miethaushalte orientierte Erhöhung der Einstiegsmietten würde es ermöglichen, die politischen Ziele Berlins zu erfüllen, die Bewohnerschaft nicht zu überfordern und Spielräume für anspruchsvolles Bauen und Bewirtschaften zurückzugewinnen.“* (ebd. 82).



Herr Arenz hat seine Kritik an der Studie bereits vorab per Mail an die Fachbeiratsmitglieder geschickt. Er kritisiert die generelle Stoßrichtung und die Finanzierung der Studie durch die LWU. Er fasst die zentralen Positionen der Studie zusammen: 1. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte in den Großsiedlungen muss zugunsten von Haushalten mit mittlerem Einkommen reduziert werden. 2. Der Anteil geförderter Wohnungen muss zugunsten von freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentum abgebaut werden. Das Problem der Belegung habe sich durch veränderte Einkommensverhältnisse verschärft. Herr Arenz teilt die Einschätzung der Studie, dass nicht nur prekäre, sondern auch Haushalte aus der Mittelschicht Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Die Studie lässt jedoch konkrete empirische Daten und Zusammenhänge vermissen, wonach Transferleistungsbeziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund sowie Haushalte, die von Altersarmut betroffen sind, zu Problemen innerhalb der Großsiedlungen führen. Diese Einschätzung basiere auf gesellschaftlichen Vorurteilen. Herr Arenz kritisiert auch die Einschätzung der Studie, dass eine verstärkte Beteiligung der Mieter*innen die Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen störe. Die Studie übt mit der Empfehlung, die Wiedervermietungsquoten der KoopV zu senken, offen Kritik an der Belegungspolitik des Senats und der KoopV.

Für Herrn Dr. Bernt ist es sehr wichtig, über die Entwicklung, die die Studie zeigt, zu diskutieren. Seit mehreren Jahren gibt es Hinweise darauf, dass es zu einer verstärkten Konzentration von armutsgefährdeten Haushalten in Großsiedlungen, vor allem in Ostdeutschland, kommt. Die Studie wertet statistische Armutsindikatoren in den Großsiedlungen sowie Interviews mit den Geschäftsführungen der LWU aus. Daraus ergeben sich zwei Probleme: Erstens wurde die Rollen von anderen Wohnungsanbieter*innen, die mit zwei Dritteln der Bestände einen erheblichen Anteil an den Großsiedlungen haben, in der Studie nicht diskutiert. Die Probleme (schlechter Service, Instandhaltung etc.) sind bei privaten Wohnungsunternehmen häufig viel gravierender als bei den LWU. Zweitens schließt die Studie aus dem Vorhandensein von Haushalten, die bestimmte Kriterien, wie Transferleistungsbezug oder Migrationshintergrund, erfüllen auf eine Überforderung von Nachbarschaft, liefert jedoch dafür keine wissenschaftlichen Belege. Herr Dr. Bernt findet es wichtig, die spezifische Entwicklung in einzelnen Siedlungen zu analysieren, die sich teilweise stark voneinander unterscheiden. Ein wichtiger Punkt ist der mit dem Bestandswachstum einhergehende proportionale Ausbau der Infrastruktur. Ein Aufweichen der Belegungsquoten sowie eine Einführung von Obergrenzen, hilft ärmeren Haushalten nicht, eine Wohnung zu finden, sondern verschärft deren Situation nur, indem sie in noch schlechtere Lagen oder Wohnungen ausweichen müssen. Der Abbau von Zugangsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte führe vor allem dazu, dass die Probleme in anderen Gebieten verstärkt werden.

Frau Krüger leitet die Gruppe Integration im Quartier der Abt. IV B der SenSW. Sie ist für Großsiedlungen zuständig und hat sich in den letzten Jahren intensiv mit sozialen Lagen in Quartieren auseinandergesetzt. Die SenSW hat kürzlich im Rahmen des Programms „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ zusammen mit dem mit IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH eine Studie zu 24 Großsiedlungen in Berlin beauftragt, das in Kürze veröffentlicht wird. Frau Krüger präsentiert einige Daten zu den Großsiedlungen: 22 der 24 Siedlungen der Studie weisen einen mittleren sozialen Status auf. Migrationshintergrund ist im Übrigen keine adäquate Kategorie, um die Belastung von Quartieren zu beschreiben. Generell hat sich laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) im Zeitraum von 2013 bis 2019 in 23 von 51 Großsiedlungen der soziale Status verbessert. 19 der 51 Großsiedlungen



(bzw. kleine Teile innerhalb der Großsiedlungen) sind laut MSS benachteiligte Gebiete. Zehn der 51 Siedlungen haben sich im genannten Zeitraum zu einem benachteiligten Gebiet verschlechtert bzw. waren bereits ein benachteiligtes Gebiet und haben sich verschlechtert, wobei acht davon in eine Förderkulisse eingebunden sind und somit entsprechende Unterstützung erhalten. In Frau Krügers Erfahrung aus den Quartieren, die aus der Förderkulisse rausgefallen sind, ist ein enormer Verdrängungsdruck spürbar und das Armutsrisiko erhöht sich durch steigende Mieten. Eine Verbesserung des sozialen Status der Quartiere bedeutet meist eine Verdrängung der einkommensschwachen Haushalte, wie am Beispiel einiger ehemaliger QM-Gebiete zu sehen ist. Eine Versorgung von WBS-berechtigten Haushalten mit entsprechenden leistbaren Wohnungen durch die LWU ist deshalb extrem wichtig. In Nord-Kreuzberg z.B. in der Siedlung rund um den Mariannenplatz, der Siedlung Zentrum Kreuzberg und in der Wassertorsiedlung ist der Anteil an Sozialwohnungen und Bestände der LWU sehr hoch, wodurch wesentlich zu einer Verlangsamung der Entmischung beigetragen wird. Frau Krüger stellt die Frage in den Raum, ob in angespannten Wohnungsmärkten an dem Konzept der sozialen Mischung festzuhalten ist, wenn eine stärkere Durchmischung häufig zur Verdrängung prekärer Haushalte führt. Frau Krüger spricht sich in dem Sinne klar gegen eine Reduktion der Quoten aus.

Herr Protz erklärt, dass in der Studie nicht die Verringerung des Anteils prekärer Haushalte im Vordergrund stehe, sondern die Mischung der Quartiere mit einkommensstärkeren Haushalten, um die Struktur zu festigen. Wenn man die Einkommensgrenzen für die WBS-Berechtigung anheben würde, wäre aus seiner Sicht auch keine Verringerung der Belegungsquoten in den Großsiedlungen notwendig, da dadurch automatisch breitere Schichten Zugang erhalten würden. Er betont, dass alle Regelungen, die für die LWU gelten bzw. vereinbart werden, einen unmittelbaren Einfluss auf die Großsiedlungen haben, da nahezu jede zweite Wohnung der LWU in einer Großsiedlung liege. Er stellt klar, dass nicht nur die Geschäftsführer und Geschäftsführerinnen der LWU interviewt wurden, sondern im Zuge der Studie auch eine Diskussionsrunde mit Mieterräten und Mieterbeiräten stattgefunden habe, deren Einschätzung und Forderungen sehr ähnlich waren.

Herr Wild stellt die pauschale Betrachtung der Gebietskulisse Großsiedlung in Frage, da in den Statistiken deutlich wird, dass die Belegungspraxis in den Großsiedlungen unterschiedliche bewertet werden müsse. Er weist darauf hin, dass die Belegungsquoten in manchen Siedlungen sehr hoch und in anderen sehr niedrig sind, was auf die interne Steuerung der Wohnungsvergabe durch die LWU zurückzuführen sei. Die Analyse dieser internen Steuerungs- und Wohnungsvergabeprozesse könnte einen wichtigen Beitrag zu der Debatte leisten, komme aber in der Studie zu kurz. Darüber hinaus merkt er an, dass die „Integrationsleistungen“ der Großsiedlungen nicht von den Gebieten rund herum abzukoppeln sind. Die Leistungen sind nicht alleine den Großsiedlungen zuzuschreiben, da die Belegungssituation in den angrenzenden Altbauquartieren oftmals ähnlich aussieht. Es handelt sich also häufig eher um die Leistungen der Bezirke, von denen manche einen weitaus größeren Beitrag zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum leisten, weshalb vielmehr die Frage nach einer fairen Chancenverteilung innerhalb der Stadt gestellt werden sollte. Herr Wild stellt die Frage, was denn nun tatsächlich zu Instabilität der Quartiere, die die Studie beschreibt, führe und wie diese mit den vermuteten sozialen Problemen in den Großsiedlungen zusammenhänge.



Frau Dr. Obermeyer bekräftigt, dass die Berliner Großsiedlungen viel für die Gesamtstadt leisten und dass die SenSW – mit alten und neuen Förderprogrammen - ein Augenmerk darauf hat, jedoch weniger aus einer alarmistischen Wahrnehmung heraus. Sie stimmt Herrn Dr. Bernt zu und unterstreicht die Wichtigkeit des Infrastrukturausbaus in den Großsiedlungen. Die soziale Mischung als Argument gegen einkommensschwache Haushalte zu nutzen, lehnt Frau Dr. Obermeyer ab. Faktisch führen die Empfehlungen der Studie dazu, dass sich das Angebot an günstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte verknappt. Der preiswerte Wohnraum in Großsiedlungen für prekäre Haushalte ist daher unbedingt zu erhalten.

Frau Dr. Droste findet die Studie in vielen Punkten sehr aufschlussreich, kritisiert jedoch die Herstellung eines Zusammenhangs zwischen Haushalten mit Migrationshintergrund und Transferleistungsbezug und einer Destabilisierung von Quartieren. Es gibt etliche Studien aus der Migrations- und Großsiedlungsforschung, die dieser These widersprechen. Sie führt die bereits 2009 vom vhw veröffentlichte „Migranten-Milieustudie“ an, in der statt einer Defizitperspektive eine Potenzialperspektive eingenommen wurde. Aus einer Antidiskriminierungsperspektive ist nicht argumentierbar, warum einkommensschwache Haushalte in der Belegungspraktik der Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Haushalten benachteiligt und an den Stadtrand verdrängt werden sollen. Frau Dr. Droste plädiert für eine positive Diskriminierung im Sinne einer bevorzugten Behandlung benachteiligter Gruppen. Migrationshintergrund mit erwartbaren sozialen Problemen zu verbinden, hält sie für eine gewagte Position.

Auch Frau Pätzold erachtet die Auseinandersetzung mit der Gebietskulisse der Großsiedlungen für wichtig, stellt jedoch die Frage, ob nicht auch andere städtebauliche Strukturen bzw. Siedlungen eine ähnliche Problemkonstellation aufweisen und daher genauso intensiv betrachtet werden müssten. Eine Schlussfolgerung von Armut und Migrationshintergrund auf Probleme in Nachbarschaften ist jedenfalls nicht nachzuvollziehen. Außer Frage steht, dass es eine gewisse Mischung in der Stadt geben muss, jedoch ist offen in welcher Körnigkeit. Ob räumliche Nähe unterschiedlicher Menschen ein besseres Leben oder eine bessere Statistik herstellt, bleibt offen. Die LWU sind bei dem Thema besonders gefordert und sollten weiterhin leistbaren Wohnraum auch für prekäre Haushalte anbieten.

Herr Taheri erläutert, dass Migrationshintergrund viele unterschiedliche Facetten hat und daraus nicht auf eine spezielle Einkommens- bzw. soziale Situation geschlossen werden kann. Andere Statistiken und Daten sind besser geeignet, um Probleme in Nachbarschaften zu beschreiben. Darüber hinaus haben geflüchtete Menschen meist ein sehr niedriges Einkommen und damit häufig keine Chance, eine andere Wohnung als im preisgünstigen Wohnungsbestand der LWU zu finden. Am Beispiel der Sonnenallee verdeutlicht Herr Taheri, dass viele Bewohner*innen der High-Deck-Siedlung früher in den Altbaugebieten in Nordneukölln wohnten, die sie sich jedoch heute nicht mehr leisten können. Letztendlich ist es auch Aufgabe der Bezirke, Verdrängungseffekten vorzubeugen. Eine Verringerung der Belegungsquote für Menschen mit einem niedrigen Einkommen würde schlussendlich nur dazu führen, dass diese Menschen keine Wohnung mehr finden. Die Anhebung der Einkommensgrenzen für einen WBS ist eine gute Idee, jedoch muss zeitlich auch der Anteil an günstigem Wohnraum ausgebaut werden.



Herr Dr. Hunger bedankt sich für die vielfältigen Diskussionsbeiträge und verweist darauf, dass das Budget und der zeitliche Rahmen der Studie knapp bemessen waren, weshalb es nicht möglich war, die Analyse auf andere Marktteilnehmer*innen auszuweiten. Die privaten und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter*innen spielen jedoch eine wichtige Rolle und sind in die Bewertung der Gesamtsituation in der Großsiedlungen grundsätzlich miteinzubeziehen. Außer Frage steht, dass es zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt, unabhängig von der Verteilung der Bestände auf die unterschiedlichen Anbietertypen. Er betont, dass das Thema Migrationshintergrund in der Studie nur eine Facette ist und es vielmehr um komplexe Benachteiligungsmuster und Stigmatisierungseffekte geht, die mit der Studie nicht verstärkt werden sollten. Gleichwohl gibt es einen offensichtlichen Zusammenhang zwischen Sozialstrukturdaten und gewissen räumlichen Gebieten, in denen Probleme wie Vermüllung, Unsicherheitsgefühle und Vandalismus zunehmen.

Auch Frau Dr. Hamann betont, dass die Stärkung der Großsiedlungen wichtig ist und die dort vorhandenen Probleme, unter denen insbesondere die Bewohner*innen selbst leiden, ernst genommen werden müssen. Die Anwesenheit von Menschen mit einem niedrigen Einkommen als Ursache für die Probleme in den Großsiedlungen heranzuziehen, hält sie jedoch für falsch. Irritierend ist auch die Verwendung von Schlagworten wie Integrationsleistung oder Integrationsfähigkeit in der Studie, die dann aber nicht näher definiert bzw. nicht in eine breitere wissenschaftliche bzw. Literaturdebatte eingeordnet werden. Wie und anhand welcher Kriterien die Wirkung der Integrationsfähigkeit gemessen wird und wie ein Erreichen bzw. Überschreiten des Grenzwerts der Belastbarkeit definiert ist, wird in der Studie nicht erläutert. Zentrale Begriffe der Studie werden nicht reflektiert und wissenschaftlich belegt, wodurch man Gefahr läuft, Vorurteile und Ängste zu schüren. Es ist außerdem fraglich, ob die Wiedervermietungsquoten der LWU, die nur ein Drittel der Bestände in den Großsiedlungen verwalten, tatsächlich so großen Einfluss auf die soziale Zusammensetzung in den Quartieren haben. Mit der aktuellen KoopV wird vorgegeben, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen im Bestand 63 % der frei werdenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vergeben werden sollen. Die aktuelle Fluktuation ist niedrig und liegt bei knapp 5 %. Das heißt in einer Großsiedlung mit 3.000 Wohnungen und einer durchschnittlichen Fluktuation werden im Jahr 150 Wohnungen frei, von denen ca. 95 Wohnungen an Menschen mit WBS-Berechtigung vergeben werden.

Lob an die Autor*innen der Studie wird auch von Herrn Fuderholz ausgesprochen. Er kritisiert jedoch, dass das Thema Großsiedlungen und das Thema Wohnungsvergabe der LWU in der Studie nahezu gleichgeschaltet werden. Da die LWU nur ein Drittel der Bestände in den Großsiedlungen verwalten, hat die Vermietungspraxis der LWU keinen so großen Einfluss auf die Großsiedlungen, wie in der Studie dargestellt. Andersherum befindet sich ca. die Hälfte der Bestände der LWU in den Großsiedlungen, weshalb diese Siedlungen große Wirkung auf die LWU haben. In manchen sehr großen Siedlungen, haben die LWU gar keine Bestände mehr und die Sozialbindungen sind großteils ausgelaufen, weshalb die Politik der LWU darauf gar keinen Einfluss hat. Herr Fuderholz schlägt deshalb vor, die Eigentumsverhältnisse und den Anteil an Sozialwohnungen in den 51 Berliner Großsiedlungen herauszuarbeiten. Dabei wird man schnell feststellen, dass es sich nicht um eine Einheitskulisse handelt und es detaillierter praktischer Überlegungen für die einzelnen Siedlungen bedarf. Herr Fuderholz verweist auch auf seine vorab per Mail geschickten Berechnungstabellen zu Ein-



kommen systemrelevanter Berufe und den Berliner WBS-Grenzen. Würde man die Verhältnisse (Anteil an WBS-Berechtigten) von 2002 wiederherstellen, müsste man die Einkommensgrenzen auf 180 % BEK anheben, was wiederum eine Vielzahl an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen erfordern würde. Herr Fuderholz regt an, dass die SenSW und die WVB auf Basis der von ihm zur Verfügung gestellten Berechnungstabelle weitere Überlegungen dazu anstellen und Berechnungen für unterschiedliche systemrelevante Berufe durchführen. Er schlägt darüber hinaus vor, dass die SenSW zusammen mit der WVB und den LWU ausgewählte Neubauquartiere, die in den letzten Jahren bezogen wurden, untersucht, um festzustellen, zu welcher Struktur bzw. sozialen Mischung die Belegungspolitik geführt hat, um ggfs. Anpassungen zu diskutieren.

Frau von der Aue betont die große Bedeutung des Themas und weist darauf hin, dass sich die durch die Studie dargelegten Probleme nicht nur auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschränken. Die Kritik von Herrn Arenz an der Finanzierung der Studie durch die LWU und die daraus resultierende Stoßrichtung könne sie nicht nachvollziehen. Die LWU haben ein großes Interesse an der Entwicklung der Siedlungen und würden hierfür vieles tun. Es müsse erlaubt sein zu fragen, wie eine gute soziale Mischung aussehe und bei dieser Debatte dürfe es auch keine Scheuklappen geben. Sie weist darauf hin, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen quartiersbezogene Ausnahmen von den Vermietungsquoten ermögliche. Diese Möglichkeit sei von der Verwaltung sicher nicht ohne Grund eingeführt worden. Eine Anhebung der Einkommensgrenze halte sie ebenfalls für sehr wichtig, da es sich bei den durch die jahrelang unveränderte Grenze aus der Berechtigung geflogenen Haushalten keinesfalls um Großverdiener gehandelt habe. Für diese Haushalte ist es daher schwer, sich momentan auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Mehr Spielraum der Wohnungsunternehmen bei der Wohnungsvergabe begrüße sie, weist aber darauf hin, dass diese sensibel erfolgen müsse.

Frau Dietrich unterstützt eine Ausweitung der WBS-Berechtigung. Sie widerspricht jedoch explizit der Forderung nach mehr Spielräumen bei der Wohnungsvergabe. Eine Senkung der Vermietungsquote darf es vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und den damit insbesondere für Geringverdiener einhergehenden Problemen, eine leistbare Wohnung zu finden, nicht geben. Auch eine Förderung der Berliner Mischung halte sie für problematisch, wenn dadurch letztlich das Angebot für Geringverdiener sinkt.

Frau Bouali bedankt sich für die Vorstellung der Studie, kritisiert jedoch, dass die Studie die Probleme nicht hinreichend abbilde. Insbesondere eine Zuschreibung wonach von Armutsindikatoren auf Probleme geschlossen werde, halte sie für äußerst problematisch. Stattdessen müssten einzelne Siedlungen konkret in den Blick genommen werden. Durch soziale Infrastruktur und Quartiersmanagement würden gute Orte für Menschen geschaffen, die auf diese Wohnmöglichkeit angewiesen sind.

Herr Dr. Hunger betont, dass die Studie die Sorge über die Entwicklung der Siedlungen übermitteln soll. Er bedankt sich für die praktischen Vorschläge für die weitere Untersuchung von Belegungspolitik und sozialer Mischung, die er gerne aufnehmen werde. Bezogen auf die Methodik weist er auf die Schwierigkeiten der Erfassung qualitativer Kategorien hin. Er verweist nochmals auf die im Vortrag skizzierten Erfolgsfaktoren für eine soziale Quartiersentwicklung: sensible Belegungspolitik, intensive und kleinteilige Betreuung der Nachbar-



schaften, Zusammenspiel von Quartiersmanagement der öffentlichen Hand und Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen. Hinsichtlich der Wohnungsvergabe plädiert er für ein stärkeres Vertrauen in die Sensibilität der Unternehmen. Die Tendenz, wonach Unternehmen bezogen auf die Wohnungsvergabe am rationalsten und unangreifbarsten handelten, wenn die Vergabe per Zufallsgenerator erfolge, würde weder den vorhandenen Nachbarschaften noch den Wohnungssuchenden gerecht. Er warnte vor der in einigen Beiträgen herauszuhörenden Tendenz, sich vom Leitbild der sozialen Mischung zu verabschieden, da damit der Anspruch an Integration im Wohnumfeld obsolet sei. Zum Abschluss bedankt er sich für die Diskussion und unterstreicht sein Interesse an deren Weiterführung.

Herr Taheri bedankt sich für den fachlichen Input sowie die Diskussion. Er werde nun gemeinsam mit Frau Schumann und dem Vorstand der WVB überlegen, wie die Diskussion weitergeführt werden könne. Denkbar wäre es seines Erachtens, auch die Diskussion außerhalb des normalen Sitzungsrhythmus weiterzuführen.

Zu TOP 4 gab es weitere Kommentare im Chat:

Herr Hoßbach: *„Ich kann nur sagen, dass die aufgeworfenen Fragen absolut berechtigt und wichtig sind. Haben uns bei Diskussion um Belegungsregeln für die LWU mit dem Hinweis eingebracht, dass bei vorgesehenen Grenzen Krankenschwestern oder Busfahrer*innen keine Chance auf eine Wohnung hätten. Was nicht sein kann. Die Grenzen sind dann von SenSW etwas nach oben gesetzt worden, aber diese Frage ist eine wichtige und m.E. zu wenig betrachtet. Natürlich sind hier Megathemen angesprochen - allgemeine Arbeitsmarktentwicklung auf der einen, spekulationsgetriebene Wertsteigerungen auf der anderen Seite. Und selbstverständlich können sozial abgehängte nicht einfach weggezaubert werden. Aber entweder ich will eine Mischung oder ich will keine, entsprechend müssen Regelwerke und Instrumente gestrickt sein. Arbeit ist und bleibt die wichtigste Einkommensquelle der meisten Menschen, insofern sollte sie auch eine aktive Rolle bei genau diesen Fragen spielen. Bisher ist das eher nicht der Fall.“*

Frau Strehlau: *„Wann wurden Mieterräte befragt und aus welchen LWU?“*

Frau Dr. Droste: *„Ich vergaß, auch auf aktuell Studien zu Ankunftsquartieren zu verweisen, wie z.B. vom Berliner Institut für empirische Integrations- und Migrationsforschung zu Nachbarschaften des Willkommens, die das Integrationspotential von Nachbarschaften mit hohem Anteil von Bevölkerung mit Migrationsgeschichte für die Integration fluchtbedingt Zugewanderter aufweisen.“*

Frau Dr. Droste: *„Zum Beitrag von Herrn Taheri wäre ergänzend zu prüfen, wo und mit welcher Argumentation die LWU aktuell Ausnahmegenehmigungen von den Koop-Vereinbarungen für die Belegung im Neubau in Anspruch nehmen, z.B. in Marzahn-Hellersdorf?“*



Herr Fuderholz: „Noch ein Hinweis für Herrn Hunger und Herrn Protz sowie für alle: In der Studie gibt es einen Info-Widerspruch: Es wird behauptet, in einer LWU habe es nicht genug Bewerber für die WBS-Quote gegeben. Wenig später heißt es, für jede WBS-Wohnung habe es etwas mehr als 4 Bewerber gegeben. Hier halte ich konkrete und präzise Aufklärung für erforderlich.“

TOP 5 | Bericht des Vorstands der WVB

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit entfällt TOP 5. Die Präsentation des Vorstands wird mit dem Protokoll per Mail versandt.

TOP 6 | Sonstiges

Die nächsten Sitzungen finden am 15. September und am 17. November statt.

Rouzbeh Taheri
(Vorsitzender des Fachbeirats)

Carina Diesenreiter
(WVB, Protokoll)

Dr. Maximilian Vollmer
(WVB, Protokoll)

Anlagen

- Präsentation zur Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ durch Herrn Dr. Hunger
- Präsentation „Bericht des Vorstands – 22. Sitzung des Fachbeirats“