



# MODELLPROJEKT GOTENBURGER STRASSE

Ein kooperatives Generalmieter-Modell

# MODELLPROJEKT GOTENBURGER STRASSE

Ein kooperatives Generalmieter-Modell

6 - 7

## INTRO

- Ein imaginäres Gespräch über ein reales Modellprojekt, neue Kooperationen und den Dreiklang von Sozialträgern, Wirtschaft und Politik.

8 - 9

## DAS VORFELD

- Die radikal verschärfte Wohnungsmarktsituation erfordert neue Ideen.

10

## DER PLAN

- Das Grundstück, erste Ideen und der Verhandlungshorizont.

11

## DIE REALITÄT

- Zerplatzte Träume. Neue Chancen.

12 - 19

## DER PROZESS

- Die Klippen des Untypischen 1: Kooperation von Sozialträgern und Wirtschaft
- Vertrauensbildung durch Partizipation und Annäherung. Raum für Raum. Etage für Etage.
- Ein Haus für ein soziales Zentrum, aber ohne sozialen Zündstoff.
- Die Klippen des Untypischen 2: Der Verhandlungsmarathon.

20 - 23

## DER FINANZIERUNGSMARATHON

- Die Klippen des Untypischen 3: Ein smartes Haus und gedeckelte Mieten.
- Auf der Suche nach der schwarzen Null.
- Raumanteile, Puffer und Kurven. Im Regelsystem der sozialen Sicherung.
- Ein neues Förderprogramm.

24 - 25

## DIE KIEZQUARTIER GMBH

- Die Klippen des Untypischen 4: Der Organisationsmarathon.

26 - 27

## DER GENERALMIETERVERTRAG

- Die Klippen des Untypischen 5: Der Vertragsmarathon.
- Zukunftsszenarien im Planspiel Vertragsgestaltung.
- Ein Generalmieter-Modell an der Praxis orientiert.

28 - 31

## DAS HAUS

- 3.300 Quadratmeter Wohn- und Gemeinschaftsflächen, 104 Plätze für betreute Wohnformen, eine Kita und das Berufsbildungsprojekt MOVE.

32 - 35

## FAZIT UND AUSBLICK

- Die Klippen des Untypischen umschiffen.

36 - 37

## GLOSSAR

Im September 2021 ist Spatenstich. Im Wedding entsteht ein „Soziales Zentrum für betreutes Wohnen und Trägeraktivitäten“. Ein imaginäres Gespräch über ein reales Modellprojekt, neue Kooperationen, jede Menge Hürden und den Dreiklang von Sozialträgern, Wirtschaft und Politik.



**Alexander Fischer**  
Staatssekretär für Arbeit und Soziales;  
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (Die Linke)

**Alexander Fischer:** 2014, als die Überlegungen zum Modellprojekt Gotenburger Straße begonnen haben, hatten wir auf dem Berliner Wohnungsmarkt bereits eine angespannte Situation. Aber die Mieten, die heutzutage gerade in zentralen Bezirken aufgerufen werden, bilden in keiner Weise ab, was für vulnerable Bevölkerungsgruppen noch leistbar ist. Den Verdrängungsprozess in Richtung Stadtrand können wir für Menschen im Sozialleistungsbezug, die individuell mieten, nur abmildern. Aber für soziale Träger kommen wir da wirklich in einen interessanten Bereich. Wenn sich institutionelle Akteur\*innen in den kreativen Denk- und Austauschprozess begeben, haben wir tatsächlich Möglichkeiten, Liegenschaften für soziale Zwecke zu nutzen und zu sichern. Da ist vor allem das Land Berlin beziehungsweise seine Tochtergesellschaften gefragt.



**Sebastian Scheel**  
Senator für Stadtentwicklung und Wohnen (Die Linke)

**Sebastian Scheel:** Aber ebenso auch die Bezirke. Denn getragen vom Wunsch des Bezirks Mitte und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt, hat die degewo gemeinsam mit der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft und dem Trägerkonsortium KIEZquartier GmbH ein zukunftsweisendes Modell entwickelt.



**Sigrid Klebba**  
Staatssekretärin für Jugend und Familie; Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SPD)

**Sigrid Klebba:** Hier kommen gleich zwei Vorteile zum Tragen: die vielfältigen sozialen Nutzungen und die Akteur\*innen, die sich unter dem Hut der >> Generalmieterin KIEZquartier zusammenfinden, sowie die Etablierung einer gemeinwohlorientierten Bauform durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

**Ephraim Gothe:** Dafür möchte ich den Initiatoren danken, die den Ehrgeiz hatten, so ein Haus im Bezirk Mitte gemeinsam zu konzipieren und seit 2014 - also acht Jahre bevor überhaupt der Grundstein gelegt wird - harte Arbeit in das Projekt gesteckt haben. Und natürlich danke ich der degewo, dass sie sich darauf eingelassen hat, Neuland zu betreten und als erste Wohnungsgesellschaft ein Modellprojekt in Berlin realisiert, das Schule machen wird.

**Sandra Wehrmann:** Als landeseigenes Unternehmen haben wir auch einen sozialen Auftrag. Neben Wohnungsbewirtschaftung und -neubau entwickeln wir Strategien, um die Quartiere für die Bewohner auch künftig lebenswert zu gestalten. Das Modellprojekt passt deshalb sehr gut in unser Angebot.

Ein soziales Zentrum, maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der Bewohner und mit Leuchtturmpotenzial.  
**Sandra Wehrmann**

**Sebastian Scheel:** Ich freue mich, dass degewo einen innovativen Weg geht und wir auf Senats- und Bezirksebene das gemeinsam unterstützen können. Ich kenne kein Gebäude, bei dem das Raumprogramm und die Wohnungsgrundrisse in partizipativen Workshops mit den zukünftigen Nutzern verabredet wurden.

**Sigrid Klebba:** Neben den verschiedenen betreuten Wohnformen entstehen außerdem eine Kita, die in diesem Kiez dringend benötigt wird, und ein Berufsbildungsprojekt für schuldistanzierte Jugendliche.

**Sandra Wehrmann:** Und alle Träger konnten ihre Bedarfe artikulieren, die L.I.S.T. hat moderiert und das Büro Anne Lampen Architekten hat daraus ein modernes und schönes Gebäude entworfen. Maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der Bewohner und mit Leuchtturmpotenzial.



**Ephraim Gothe**  
Bezirksstadtrat von Berlin-Mitte und Stellvertretender Bezirksbürgermeister (SPD)



**Sandra Wehrmann**  
Vorstandsmitglied degewo AG

2014. Es wird eng auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Im Soldiner Kiez dümpelt eine Brachfläche vor sich hin. Für Sozialträger, die Wohnungen für ihre Klient\*innen mieten, hagelt es Kündigungen. Aber was ist eigentlich Trägerwohnen?

## DAS VORFELD

**Stefan Lutz:** 2009 hatte es ein BGH-Urteil gegeben, das besagte, dass Wohnraummietrecht nur für Personen gilt, die in den Räumen wohnen und selbst Mietvertragspartner sind. Dass also nicht der Zweck der Nutzung die Rechtsgrundlage für den Mieterschutz bildet, sondern das Vertragsverhältnis. Das ist für Vereine oder ähnliche Organisationen ja immer gewerblich. Besonders für Investoren war das Urteil ein Einfallstor, um Mieterhöhungen durchzusetzen und Sozialträger loszuwerden und auch für sehr kurzfristige Kündigungen.

**Christian Luchmann:** In der Zeit begann ja auch die Immobilienbranche verstärkt in Berlin zu investieren. Außerdem sind viele Wohnungen aus der Sozialbindung herausgefallen und bis Anfang der 2010er-Jahre wurde wenig gebaut. Gleichzeitig gab es einen Bevölkerungszuwachs, so dass eine generelle Verknappung auf dem Wohnungsmarkt stattfand und die Immobilienpreise anzogen. Da herrschte bereits ein großer Bedarf an **>> Trägerwohnungen**.

**Stefan Lutz:** Für Menschen mit Transferleistungsbezug, die dazu noch eine Behinderung, eine psychische oder eine Suchterkrankung haben, war es damals schon fast unmöglich, eine eigene Wohnung anzumieten. Also haben die Träger Wohnraum angemietet und diesen an ihre Klient\*innen weitervermietet.

**Stefan Zenker:** Für die Vermieter\*innen war **>> Trägerwohnen** damals ein guter Deal.

**Sebastian Scheel:** Das spiegelt natürlich die bewegte Geschichte des Berliner Mietmarktes wider. Für betreute Wohnformen konnten normale Mietwohnungen gewerblich gemietet werden, weil die sonst leer gestanden hätten.

**Christian Luchmann**  
Geschäftsführer L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

**Stefan Zenker**  
Geschäftsführer  
KIEZquartier GmbH

**Daniela Radlbeck**  
Referentin Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungspolitik, Paritätischer Landesverband Berlin

**Stefan Lutz**  
Geschäftsführer  
KIEZquartier GmbH

In dieser radikal verschärften Marktsituation mussten Sozialträger einfach neue Ideen produzieren. **Stefan Lutz**

**Stefan Zenker:** Genau. Die Eigentümer\*innen hatten eine\*n Großmieter\*in im Objekt und konnten sicher sein, dass es keinen Mietausfall durch Einzelparteien gab. Weil wir dafür gesorgt haben, dass die Miete regelmäßig fließt. Durch die Gentrifizierung in den Innenstadtbereichen wurde das dann obsolet.

**Stefan Lutz:** Ursprünglich war **>> Trägerwohnen** ja nur für therapeutische Wohngemeinschaften oder größere Einrichtungen gedacht. Gerade im betreuten Einzelwohnen ist es eigentlich wichtig, dass die Klient\*innen selbst mieten. Aber in dieser radikal verschärften Marktsituation mussten Sozialträger einfach neue Ideen produzieren. Gegebenenfalls eben auch selbst bauen.

**Sandra Wehrmann:** Das war mal eine kühne Idee. Gut, wenn man dafür dann die passenden Partner findet. (lacht)

**Daniela Radlbeck:** Wir nennen das Selbsthilfe 2.0! Wir machen immer wieder die Erfahrung: Soziale Träger finden keinen Wohnraum für Klient\*innen, die Betreuungsleistung erhalten.

**Sebastian Scheel:** Natürlich ist der Bau von Wohnungen nicht die originäre Aufgabe von Sozialträgern, sondern Menschen in schwierigen Lebenslagen zu betreuen.

**Daniela Radlbeck:** Aber auch diejenigen, die nach einer Betreuung auf „eigenen Beinen“ stehen können, finden keine Wohnung zu einem angemessenen Preis. Ich fände es großartig, wenn die Träger ausschließlich ihrem eigentlichen Geschäft nachgehen könnten. Aber die Not ist seit längerem so groß, dass wir unsere Mitgliedsorganisationen darin unterstützen, sich auch wohnungswirtschaftliches Know-how

anzueignen. Ohne diese Kompetenzen können sie ihre Leistungen überhaupt nicht mehr erbringen.

**Stefan Zenker:** In Berlin haben wir gegenüber anderen Bundesländern einen hohen Ambulantisierungsgrad in der Behindertenpolitik. Der Dreh- und Angelpunkt dafür ist der Wohnraum. Wenn der fehlt, funktioniert diese ganze Politik nicht.

**Stefan Lutz:** Eigentlich gehört es ja nicht einmal zu unseren genuinen Aufgaben, Wohnungen anzumieten, um sie den Klient\*innen zur Verfügung zu stellen.

**Stefan Zenker:** Einige denken ja: Jetzt mischen sich die Sozialarbeiter\*innen auch noch ins Baugeschäft ein! Dabei versuchen wir nur, auf die Fehlentwicklung des Marktes zu reagieren.

**Christian Luchmann:** Ohne die kühne Idee am Anfang hätte es kein Modellprojekt gegeben. Immerhin hat sich der Kündigungsschutz für Träger ab 2019 geändert.

**Stefan Lutz:** Dafür haben wir lange bei der Politik angeklopft, damit der § 578 BGB geändert wurde. Das war eine Berliner Initiative. Daraufhin wurde im Anpassungsgesetz zum Mietrecht der Absatz 3 neu hinzugefügt. Verträge, die soziale Einrichtungen zum Zwecke der Nutzung als Wohnraum für betreutes Wohnen abschließen, sind zwar weiterhin Gewerbemietverträge. Aber für Neuverträge gelten bundesweit die Schutzklauseln aus dem Wohnraummietrecht. Also bei Kündigungen, Mieterhöhungen und Befristungen. Zukünftig ist es wichtig, das Thema Gewerbemietrecht in Ballungsgebieten anzupacken. Nicht nur für soziale Einrichtungen, sondern auch für Kleingewerbetreibende.

L.I.S.T. findet das Grundstück und trommelt soziale Organisationen zusammen. Bedarfe gibt es mehr als genug. Jetzt gilt es, aktiv zu werden. Das Abenteuer beginnt.

**Stefan Zenker:** 2014 hatte Werner Druskat von der L.I.S.T. ein ungenutztes Grundstück in der Gotenburger Straße, Ecke Prinzenallee entdeckt und Träger kontaktiert, von denen er wusste, dass sie dringend Wohnraum für ihre Klient\*innen brauchten.

**Christian Luchmann:** Das waren Einrichtungen, für die wir vorher schon Projektsteuerungen bei Um- oder Neubauten durchgeführt hatten. Die Erfahrung im Bauen war sozusagen der erste verbindende Punkt.

**Stefan Lutz:** Und die Erfahrung, dass die Versorgungssituation für Menschen mit Betreuungsbedarf immer weniger gewährleistet war und wir aktiv werden müssen. Und zwar gemeinsam!

Die Hoffnung und auch der Verhandlungshorizont war, das Grundstück vom Bezirk zu kaufen oder im Erbbaurecht zu sichern.  
**Christian Luchmann**

**Sigrid Klebba:** Die enge Zusammenarbeit zwischen verschiedenen sozialen Trägern ist ja sowohl für die Angebote als auch für die Vernetzung im Sozialraum von Vorteil.

**Christian Luchmann:** Die L.I.S.T. hat dann mit den Trägern erste Ideen für ein Gemeinschaftsprojekt gesammelt und das Büro Anne Lampen Architekten hat sie skizziert.

**Stefan Lutz:** Parallel dazu haben wir Gespräche mit Frau Smentek, der damaligen Bezirksstadträtin von Mitte, geführt. Anfangs mussten noch Überlegungen zu einer Schulerweiterung geprüft werden. Nachdem eine Fläche aus dem Gesamtgrundstück herausgeteilt werden konnte, wurde es im Abgeordnetenhaus dem Cluster Soziales zugeordnet.

**Christian Luchmann:** Da war die Hoffnung aller und auch der Verhandlungshorizont, das Grundstück zu kaufen oder es über einen Vertrag im >> Erbbaurecht zu sichern. Erste Finanzierungsmöglichkeiten hatten wir mit dem Paritätischen, der Lotto-Stiftung Berlin, Aktion Mensch und mit Banken eruiert.

Landeseigene Grundstücke in die Vermögen unserer Wohnungsgesellschaften einbringen, ist eine wichtige Maßnahme. **Dirk Böttcher**



**Dirk Böttcher**  
Leitung Wohnungspolitik,  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

**Stefan Lutz:** Nach der Wahl 2016 wurde die Landespolitik neu aufgestellt. Grund und Boden sollten laut Senatsbeschluss nicht mehr an Private oder private Organisationen abgegeben werden, sondern maximal an landeseigene Wohnungsunternehmen. In diesem Zuge wurde das Grundstück als Einbringungsgrundstück an die degewo übertragen.

**Ephraim Gothe:** Allerdings von vornherein verbunden mit der Auflage, dort etwas mit sozialen Einrichtungen zu entwickeln. Die Idee, dass das Segment der betreuten Wohnformen im Eigentum von städtischen Gesellschaften organisiert und realisiert wird, war eigentlich ein naheliegender Gedanke. Stammt nicht von mir, finde ich aber wichtig, damit Sozialträger nicht mehr nur auf den privaten Markt angewiesen sind.

**Christian Luchmann:** Aber die Trägergemeinschaft hat sich natürlich auch gefragt, ob sich ihr Engagement überhaupt lohnt, wenn sie nicht selbst über das Grundstück verfügen kann. Da leistet man nicht nur sehr viel Vorarbeit, sondern muss auch Geld investieren, um in die Planung gehen zu können.

**Ephraim Gothe:** Als Land Berlin möchten wir ja auch demonstrieren, dass wir viele Wohnungen mit den >> städtischen Wohnungsgesellschaften realisieren und diese werden daran gemessen, wie viele Wohnungen sie bauen.

**Dirk Böttcher:** Die Einbringung von landeseigenen Grundstücken in die Vermögen der >> landeseigenen Wohnungsgesellschaften ist eine wichtige Maßnahme, um sie bei der Erfüllung ihrer Versorgungsziele zu unterstützen. Weil sie eben auch faire Vermieter sind und langfristige Perspektiven bieten können. Das ist eines unserer Förderinstrumente, weil ein Grundstück einen bestimmten Wert hat.

Zerplatzte Träume. Neue Chancen.

# DIE REALITÄT

# DER PROZESS

## Sozialträger und Wirtschaft - geht das? Die Klippen des Untypischen 1.

**Stefan Zenker:** Wir hatten schon einiges an Arbeit in die Entwicklung des Konzepts gesteckt. Und die Projektsteuerung und das Architekturbüro haben ja auch nicht ehrenamtlich gearbeitet. Außerdem waren wir grundsätzlich von der Idee und von der Dringlichkeit überzeugt. Da war die Haltung: Wie auch immer, wir machen es auf jeden Fall!

**Christian Luchmann:** Die Zweckbindung des Grundstücks war natürlich auch eine politische Bestätigung unseres Konzepts. Da haben wir auch im weiteren Verlauf des Projekts sehr wertvolle Unterstützung erfahren. Von der Politik, aber auch vom Paritätischen Landesverband.

**Daniela Radlbeck:** Das sind ja unsere Mitgliedsorganisationen! Und es gehört zum Selbstverständnis des Paritätischen, dass wir Selbsthilfe fördern.

**Christian Luchmann:** Da war die finanzielle Unterstützung der Träger im Prozess - also um die Organisationsform und die Verträge zu entwickeln - total hilfreich. Aber auch der Politik gegenüber hatten wir ein anderes Standing. Da kommen eben nicht nur „sieben kleine Vereine“. Dahinter steht ein Verband mit über 800 Mitgliedern, der aktiv ist und Sachen voranbringt. Das hat dem Ganzen noch mal ein anderes Gewicht gegeben.

**Daniela Radlbeck:** Soziale Einrichtungen, die aus der Not eine Tugend machen, unterstützen wir natürlich gern. Die tun sich zusammen, weil sie sich verantwortlich fühlen und zur Verbesserung der Situation der Menschen, die sie betreuen, beitragen wollen. Als Paritätischer Landesverband sind wir beweglich und innovativ und anfangs hatte die Sozialbranche auch Berührungsängste gegenüber der Wohnungswirtschaft. Das sind eben definitiv unterschiedliche Sprachen.

## Für uns stand von Anfang an fest, dass wir mit einem Partner verhandeln wollen, der die Träger koordiniert. Rainer Uhlig

**Stefan Zenker:** Das haben wir in diesem Projekt gelernt: Dass es jemanden braucht, der die Interessen der Sozialorganisationen kennt und zugleich in der Lage ist, das in „Bausprech“ zu übersetzen. Das ist im Grunde eine Übersetzungsleistung, in beide Richtungen.

**Sigrid Klebba:** Träger können ja auch nicht per se das Know-how einer baulichen Realisierung vorhalten.

**Christian Luchmann:** Nicht zuletzt deswegen hat die L.I.S.T. als Schnittstelle den Kontakt zur degewo aufgenommen und natürlich, um erste Modalitäten zu klären.

**Rainer Uhlig:** Das war für degewo ein gutes Startsignal, denn wir hatten bereits über zehn Jahre lang erfolgreich mit der L.I.S.T. zusammengearbeitet. Da war schon ein großes Vertrauen vorhanden. Für uns stand aber auch von Anfang an fest, dass wir mit einem Partner verhandeln wollen, der die Träger koordiniert.

**Stefan Lutz** (lacht): Wahrscheinlich haben Sie befürchtet: Oje! Müssen wir mit sieben Sozialarbeiter\*innen diskutieren? Da war der Annäherungsprozess, den L.I.S.T. eine ganze Weile gesteuert hat, sehr wichtig.



**Rainer Uhlig**  
Leiter Kundencenter  
Gewerbe, degewo

## Vertrauensbildung durch Partizipation und Annäherung. Raum für Raum. Etage für Etage.

**Christian Luchmann:** Die Vertrauensbasis musste aber nicht nur degewo gegenüber geschaffen werden, sondern auch innerhalb der Trägergemeinschaft. Die gehen ja in ein gemeinsames Risiko! Wir haben dann einen Workshop zur Raumplanung organisiert und moderiert, der auch für den Zusammenhalt der Gemeinschaft wichtig war. Den hatte L.I.S.T. mit dem Architekturbüro vorbereitet und zum Auftakt diskutiert, für welche Menschen das Haus gebaut werden soll und welche Anforderungen daraus entstehen.

**Stefan Lutz:** Im Vorfeld hatten alle geschaut, welche Bedarfe es im Wedding für seinen oder ihren Bereich gibt und was dringend wichtig ist. Mit dem Ergebnis: Wir könnten da einen Wolkenkratzer bauen!

**Anne Lampen:** Bei der Grundstücksausnutzung hatten wir etwas über 6.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für die Realisierung. Die reichten aber nicht für alle Bedarfe.

**Stefan Lutz:** Oh ja! Anfangs hatten wir da ein Defizit von 1.500 Quadratmetern. Das mussten wir auf ein realisierbares Bauvolumen runterbrechen.

Wir könnten da einen Wolkenkratzer bauen!  
Stefan Lutz



**Anne Lampen**  
Gründerin  
Anne Lampen  
Architekten

## Wo kann man Nähe schaffen, wo Distanz? Solche Anforderungen haben wir räumlich umgesetzt. Anne Lampen

**Anne Lampen:** Ein weiteres Problem waren natürlich die Baukosten. Für das betreute Wohnen mussten viele kleine Wohnungen geplant werden, weil sie die Hilfe zum selbstständigen Wohnen ermöglichen. Da braucht jede Wohnung ein Bad, eine Küche etc. - und das treibt die Baukosten in die Höhe. Auf der anderen Seite mussten wir Gemeinschaftsflächen planen. Da war der Workshop auch für uns eine tolle Erfahrung.

**Stefan Lutz:** Stimmt, das war ein sehr konstruktiver und wichtiger Prozess. Wir sind tatsächlich Etage für Etage und Raum für Raum durchgegangen: Wie kriegen wir das, was die Träger jeweils brauchen, optimal in die mögliche Nutzfläche?

Damit ein Team-Standort wirtschaftlich zu betreiben ist, braucht jede Einrichtung eine gewisse Mindestgröße. Aber nicht jede braucht immer ihren eigenen Gesprächsraum. So konnten wir durch Doppel- oder Mehrfachnutzungen Flächen einsparen.

**Stefan Zenker:** Bei der Raumverteilung ging es aber auch nicht nur um: Wer bekommt wieviel? Wir haben das vor allem unter dem Aspekt der Qualität und der sozialen Zusammensetzung betrachtet. Dadurch gab es erstaunlicherweise gar kein großes Gezerre.

**Stefan Lutz:** Genau! Im Zentrum stand die inhaltliche Kernfrage: Ist ein Gebäude mit Wohnraum für über 100 Menschen, die ganz unterschiedliche Problemlagen haben, überhaupt möglich? Zum Beispiel kann eine Suchthilfeeinrichtung, wo die Menschen noch Beikonsum haben, nicht neben einer mit absolutem Clean-Anspruch liegen oder neben einer Jugend-WG.



**Christian Luchmann:** Damit solche räumlichen Trennungen machbar sind, wurde das Haus mit zwei Treppenhäusern konzipiert. Dadurch sind Gruppen, die nicht miteinander kompatibel sind, gut verteilt und die wohnen auf unterschiedlichen Etagen.

**Anne Lampen:** Das war ein sehr fruchtbarer Prozess. Wer kann auf was verzichten, wie ist die Verträglichkeit der Nutzer\*innen? Wo kann man Nähe schaffen, wo Distanz? Solche Anforderungen haben wir räumlich umgesetzt und mit den Trägern abgestimmt.

**Stefan Lutz:** Wir haben es aber auch gut gemacht! (lacht) Mit kreativen, neuen Ideen. Früher hat man in der Betreuung meistens mit Wohngemeinschaften gearbeitet. Heute setzt man verstärkt auf **>> Cluster-Wohnungen:** Jede\*r hat ein eigenes kleines Appartement mit Küchenzeile und Bad und zusätzlich gibt es eine

**Ein Haus für ein soziales Zentrum,  
aber ohne sozialen Zündstoff.**

Gemeinschaftsfläche mit Küche. Das ist vor allem in der Betreuung von Menschen mit einer psychischen Erkrankung sehr wichtig. Im klassischen Wohnungsbau denkt man bei Barrierefreiheit immer an rollstuhlgerechte Einheiten. Bei psychisch Erkrankten sind die Barrieren ganz anders ausgestaltet. Um die abzubauen, brauchen sie keinen rollstuhlgerechten Zugang, sondern unter anderem Rückzugsräume und zugleich Begegnungsflächen für gemeinschaftliche Angebote. Oder auch Wohnortnähe.

**Anne Lampen:** Das Haus ist natürlich trotzdem komplett barrierefrei und die Gemeinschaftsflächen, die sich mehrere Träger teilen, haben wir auf jeder Etage eingesprenkelt. Die verstärken den integrativen Aspekt des Projekts.

**Stefan Zenker:** Dieses Haus ist ja auch ein soziales Experiment und wir mussten Voraussetzungen schaffen, die keine „soziale Bombe“ produzieren. Deswegen war zum Beispiel auch unstrittig, dass wir ein spezielles Hausmanagement brauchen. Da reicht es nicht, wenn jemand Wasserhähne reparieren kann. Das muss eine Art Hybrid sein - klassische Hausmeistertätigkeiten, gepaart mit Kompetenzen von Sozialarbeiter\*innen. Mit einem eigenen Raum, zentral gelegen. Ein\*e Ansprechpartner\*in für die Bewohner\*innen, für die Kita, die Jugendlichen und auch für die Nachbarschaft. Eine Person, die bei Konflikten vermitteln kann.

**Das Nutzungskonzept steht, der Entwurf des Hauses nimmt Formen an. Der Verhandlungsmarathon oder die Klippen des Untypischen 2.**

**Christian Luchmann:** Parallel zur inhaltlichen und baulichen Entwicklung musste aber auch die Organisationsstruktur geklärt werden.

**Stefan Lutz:** Ursprünglich sollte ja L.I.S.T. die Funktion der **>> Generalmieterin** übernehmen.

**Christian Luchmann:** Im Juni 2018 haben wir dann den Start der Zusammenarbeit mit einem **>> Letter of Intent (LOI)** besiegelt.

**Rainer Uhlig:** Damit haben sich die Partner zueinander bekannt. Und wir standen nach all der Zeit und Energie, die beide Seiten in das Projekt gesteckt hatten, nun auf sichererem Boden.

**Stefan Lutz:** Unterdessen haben wir in mehreren Workshops mit Rechts-, Wirtschafts- und Steuerfachleuten die rechtlichen Aspekte der Hauptmieterrolle geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die L.I.S.T. ein hohes Risiko eingehen würde. Zum Beispiel bei Insolvenz einer Einrichtung. Das Haftungsrisiko - da waren sich alle einig - sollten diejenigen Organisationen tragen, die das Gebäude schließlich nutzen.

**Christian Luchmann:** Außerdem hätten die Träger das Risiko, das L.I.S.T. als **>> Generalmieterin** tragen würde, finanzieren müssen. Das hätte nur zusätzliche Kosten verursacht.

**Den Start der Zusammenarbeit haben wir mit einem Letter of Intent (LOI) besiegelt. Christian Luchmann**

**Stefan Zenker:** Also mussten wir klären, in welcher Form wir uns zusammenschließen. Gründen wir eine GbR, eine GmbH oder gGmbH? Welche Vorteile, welche Nachteile ergeben sich daraus und wie wirkt sich was auf die Förder- und Finanzierungsmodalitäten aus. Gefährdet eine klassische GmbH zum Beispiel die Gemeinnützigkeit der sozialen Träger, wenn sie Gesellschafter sind? Das ist juristisch ok. Das musste aber erst einmal mit den Fachleuten abgewogen werden.

**Rainer Uhlig:** Der >> LOI wurde dann sowohl Anfang 2019 als auch Mitte 2020 angepasst. Auch weil die Träger die >> **Generalmieterfrage** klären mussten.

**Christian Luchmann:** Dass wir während des Verhandlungsprozesses von der ursprünglichen Idee Abstand nehmen mussten, hat bei degewo verständlicherweise zu Irritationen geführt.

## Gründen wir eine GbR, eine GmbH oder gGmbH? Stefan Zenker

**Rainer Uhlig:** Nun, wir sind ja ursprünglich mit L.I.S.T. gestartet. Die KIEZquartier GmbH wurde erst im laufenden Prozess gegründet, beziehungsweise: sie war das Ergebnis des Prozesses.

**Christian Luchmann:** Für uns war es wichtig, parallel zur juristischen und finanziellen Klärung auch die inhaltliche Ausgestaltung und die Planung des Hauses voranzubringen. Also bestimmte Schritte festzuhalten: Dann liegt eine konkrete Planung vor, dann ist die Baugenehmigung bearbeitet, die Finanzierung abgeschlossen etc.

**Stefan Zenker:** Nicht zuletzt war der Verhandlungsprozess auch schwierig, weil es das Haus noch nicht gab. Wir mussten das Produkt ja erst noch kreieren.

**Christian Luchmann:** Da gab es schon eine Situation, wo die Zusammenarbeit ins Stocken geraten ist.

**Sebastian Scheel:** Die Entwicklung dieses Projekts war sicher nicht immer einfach. Hier mussten viele Beteiligte im Sinne des Wortes unter ein gemeinsames Dach. Das braucht Zeit, Geduld, Beharrungsvermögen und Überzeugungskraft.

**Alexander Fischer:** Die degewo kann ein Grundstück in dieser Lage ja nicht endlos vorhalten.

**Christian Luchmann:** Klar! Deswegen war es auch wichtig, dass Herr Gothe den gemeinsamen Prozess wieder in Gang gebracht hat.

## Gute Idee! Dickes Brett! Alexander Fischer

**Alexander Fischer:** Mein spontaner Gedanke, war schon beim allerersten Treffen: Gute Idee! Dickes Brett!

**Rainer Uhlig:** Als „dickes Brett“ erwiesen sich vor allem die äußerst komplexen Finanzierungsfragen. Das Gebäude musste für uns als Bauherr zumindest gering rentabel sein und wir wollten nicht auf Qualität verzichten. Wir mussten aber trotzdem auf einen Mietpreis kommen, der für die Träger bezahlbar ist. Das war das Kardinalproblem.

Aber in den Gesprächen mit der L.I.S.T. und später auch mit KIEZquartier waren wir grundsätzlich zuversichtlich, weil sie schon lange im Geschäft sind und es mit Herz und Seele betreiben. Und Sie waren hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und wie man die verschiedenen Interessenlagen in Einklang bringen kann, starke Partner. Aber auch unsere hausinterne Finanzierungsabteilung hat uns sehr unterstützt sowie auch Björn Hammer, der Teamleiter Projektrealisierung in unserem internen Bau- und Planungsbüro bauWerk.

**Daniela Radlbeck:** Im Fall der Gotenburger war die ursprüngliche Idee, dass die degewo die Rohbaukosten übernimmt - sozusagen die Schale und die groben Wände zur Verfügung stellt. Der Innenausbau sollte von den Trägern übernommen werden. Deswegen hat sich der Paritätische auf Geschäftsführungsebene für Landesbürgschaften eingesetzt beziehungsweise Kontakt zum Regierenden Bürgermeister und zum Senator für Finanzen, Herrn Kollatz, aufgenommen.

**Stefan Lutz:** Aber das Delta an Geld über Eigenleistungen der einzelnen Einrichtungen einzubringen, wäre bei einem Gebäude dieser Größenordnung zu kleinteilig und aufwendig gewesen. Das haben wir ja alles durchgespielt.

**Daniela Radlbeck:** Trotzdem finde ich den Ansatz grundsätzlich gut. Wenn die Träger den Innenausbau übernehmen, können sie nach ihren Bedarfen gestalten. Deshalb ist eine wichtige Forderung, dass das Land - analog zu den Wirtschaftsförderungen - Landesbürgschaften an Projekte vergibt, die von Wohnungsunternehmen und sozialen Organisationen gemeinsam gestemmt werden. Die Schwierigkeit ist doch: Um einen Stiftungsantrag zu stellen oder einen Bankkredit zu erhalten, sind Sicherheiten wie der Eintrag ins Grundbuch oder ein langfristiger Mietvertrag nötig.

## Ein Mietpreis, gering rentabel für den Bauherrn und bezahlbar für die Träger. Das war das Kardinalproblem. Rainer Uhlig

**Stefan Lutz:** Für die Gotenburger hatten wir zu dem Zeitpunkt ja nicht einmal den Mietvertrag. Und ohne Mietvertrag kann man überhaupt keine Förderung bekommen.

**Rainer Uhlig:** Außerdem wäre eine zusätzliche Schnittstelle wirklich heikel geworden. Genau genommen wären das ja sieben, wenn jeder Träger den Ausbau in Eigenverantwortung durchführt. Daran haben wir fast ein halbes Jahr gearbeitet: Wann hört die Rohbaustelle auf und wo fängt der erweiterte Rohbau an? Da wird ein Objekt dieser Größenordnung kaum machbar. Die Einen wollen den Estrich gießen, während die Anderen Wände stellen. Eine Firma beginnt mit dem Innenausbau, aber die Heizung kommt erst später von uns. Da behindert man sich gegenseitig, die Kosten explodieren und im ungünstigsten Fall landet man vor Gericht.

## Ein smartes Haus und gedeckelte Mieten. Der Finanzierungsmarathon oder die Klippen des Untypischen 3.

# DER FINANZIERUNGSMARATHON

### Die Miethöhe muss auch das Jobcenter akzeptieren. Stefan Lutz

**Stefan Zenker:** Wenn ein Haus gebaut wird, guckt man normalerweise ja zuerst, ob eine Miete marktfähig ist. Bei [» Trägerwohnungen](#) steht die Maximalmiete aber von vornherein fest. Weil die an die [» Ausführungsvorschriften Wohnen](#) gekoppelt ist.

**Alexander Fischer:** Diese Ausführungsvorschriften sind ja unser zentrales Steuerungsinstrument. Mit dem wird die übernommene Miete im Bereich des Sozialgesetzbuchs nach maximalen Richtwerten festgelegt.

**Stefan Lutz:** Wenn Träger Wohnraum anmieten und den an Klient\*innen weitervermieten, muss zum Beispiel das Jobcenter die Miethöhe akzeptieren. Die liegt momentan bei 421,50 Euro bruttokalt pro Person.

**Rainer Uhlig:** Ein Objekt für eine solche Miete zu errichten, ist bei den heutigen Baupreisen kaum machbar. Das Konzept mit der KIEZquartier GmbH hat uns geholfen, die Planungskosten erheblich zu senken. Nur so war es möglich, den Kostenrahmen zu halten.

**Stefan Lutz:** Deswegen wären wir in diesem Prozess ja auch fast gescheitert. Weil Bauen einfach sehr teuer geworden ist.

**Ephraim Gothe:** Da hat es 2019 auch eine ziemliche Krise gegeben. Die degewo hatte festgestellt, dass 1,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter beim Mietzins fehlen.

**Rainer Uhlig:** Ich weiß nicht mehr, wie oft der Kollege Björn Hammer die Baubeschreibung hoch und runter gerechnet hat. Wenn man Grundrisse übereinander stapeln kann, ist es preisgünstiger. Wir hatten aber sieben Träger mit ganz unterschiedlichen Wohnformen, plus Kita und [» Berufsbildungsprojekt](#) mit wieder anderen Anforderungen. Also neun verschiedene Ansätze innerhalb eines Objektes. Wenn jede Etage anders ausgestaltet ist, wird bauen noch mal teurer.

**Christian Luchmann:** Obwohl wir in der Planung immerhin ein Einsparpotenzial von 500.000 Euro erzielt hatten - um die Mieten für die Träger refinanzierbar zu gestalten, klaffte immer noch eine Lücke von vier Millionen Euro.

### Auf der Suche nach der schwarzen Null

### Also haben wir uns kreativ über die AV Wohnen gebeugt. Alexander Fischer

**Ephraim Gothe:** Kurz vor Weihnachten war dann eine riesengroße, hochkarätig besetzte Versammlung mit diesem Thema konfrontiert.

**Stefan Lutz:** Da saßen Staatssekretär\*innen der fünf zuständigen Senatsverwaltungen zusammen, wohnungspolitische Sprecher\*innen aller Parteien im Abgeordnetenhaus und natürlich der Bezirk.

**Ephraim Gothe:** Wir hatten dann einen relativ einfachen Gedanken: Wo stehen wir mit dem Mietpreis pro Quadratmeter, wie stark müsste die Miete erhöht werden und wie kann man das lösen? Darüber haben wir herausgefunden, dass es noch einen Puffer geben müsste. Der Weg führte dann tatsächlich über mein Sozialamt. Über eine simple Kalkulation.

**Stefan Lutz:** Ha! Simpel war die allerdings nicht!

**Alexander Fischer:** Das Arrangement der Gotenburger Straße betrifft ja unterschiedliche Bereiche und Zwecke.

**Sigrid Klebba:** Die Schwierigkeit in der Finanzierung solcher mehrdimensionalen Projekte, die verschiedene Angebote aus vielfältigen Leistungsbereichen verknüpfen, ist die unterschiedliche Finanzierungssystematik. Außerdem müssen Mittel der Landesebene und der Bezirksebene koordiniert wer-

den. Die Errichtung der Kita fördern wir zum Beispiel mit der Bewilligung von Mitteln aus dem Landesprogramm „Auf die Plätze, Kitas, los!“. Und neben der Unterstützung der Produktionsschule für schuldistanzierte Jugendliche noch das intensive Betreuungsangebot für junge Eltern beziehungsweise Mutter-Kind-Wohnen als Bestandteil unserer Familienförderung.

**Alexander Fischer:** Die unterschiedlichen Wohnformen sind ja wiederum mit verschiedenen Regelsystemen der sozialen Sicherung verbunden und überschneiden sich in den Kostenübernahmesystemen.

Also haben wir uns kreativ über die [» AV Wohnen](#) gebeugt. Welche Raumanteile nutzt man für das Wohnen, welche sind Gemeinschaftsflächen, die über den Eigenweg finanziert werden müssen? Wo können Unterkunftsrichtsätze noch ein bisschen überschritten werden?

## Raumanteile, Puffer und Kurven. Im Regelsystem der sozialen Sicherung.

**Ephraim Gothe:** Im Bezirksamt Mitte hat dann der Bereich Soziale Wohnhilfe mit jedem einzelnen Träger durchexerziert: Wer hat wieviele Wohnplätze? Wie ist die jeweilige Quadratmeteranzahl? Wie hoch sind die Tagessätze? Wie viel davon darf für die Immobilie verwendet werden? Daraus konnte man noch ein Delta ausschöpfen und so haben wir die Kurve gekriegt, dass es sich für degewo wirtschaftlich darstellen lässt.

**Sandra Wehrmann:** Hier muss man wirklich sagen, haben Sie das Projekt gerettet. Der tragfähige Vorschlag kam tatsächlich in letzter Minute.

**Stefan Lutz:** Die Zuständigen im Bezirksamt haben das dann mit den einzelnen Einrichtungen durchgerechnet. Jeweils separat für 104 Wohnplätze, Büro- und Gemeinschaftsflächen, für die Kita und das Berufsbildungsprojekt. Diese Tabelle umfasst knapp 600 Zeilen à 18 Spalten.

**Alexander Fischer:** Im Wesentlichen geht es um die Bereiche SGB II, VIII und IX. Da ist zum Teil noch die Eingliederungshilfe mit betroffen, dann die Kinder- und Jugendhilfe oder die niedrigschwellige Obdachlosenarbeit.

**Sigrid Klebba:** Allein die drei Angebote, die unsere Senatsverwaltung inhaltlich verantwortet, bedeuten ja schon drei verschiedene Finanzierungen. Dass es dennoch gelungen ist, eine Gesamtfinanzierung zu sichern, unterstreicht eben auch die besondere Bedeutung des Projekts für den Bezirk Mitte und für Berlin.

**Alexander Fischer:** Am Ende entscheidet ja immer der Bezirk, ob die Spielräume genutzt werden. Und da ist der Bezirk Mitte absolut vorbildlich.

**Stefan Lutz:** Zum Beispiel auch, weil die WG-Plätze nicht als gemeinschaftlich bewertet wurden, sondern jeder Einzelplatz mit dem vollen Satz - wie für eine Wohnung - angesetzt werden kann.

**Alexander Fischer:** Eben. Weil die Leute dort

sagen, lass uns gucken, was geht. Das wünsche ich mir generell als Spirit!

**Stefan Lutz:** Durch diese Testierung haben sich in der Summe Endmieten ergeben, mit denen wir die Kosten refinanzieren können. Und zwar so, dass wir innerhalb der Richtlinien der [» AV Wohnen](#) bleiben und degewo das Haus schlüsselfertig bauen kann.

**Rainer Uhlig:** Bis auf die Kita. Sie muss den Innenausbau selbst durchführen, weil es spezielle Kita-Förderungen gibt und es sich nur so rechnet.

**Sigrid Klebba:** Alle Beteiligten im Bezirk und in der Senatsverwaltung arbeiten an dem gemeinsamen Ziel, dass möglichst viele Kitaplätze in Berlin und in Mitte geschaffen werden. Im Bereich der Gotenburger Straße ist ein hoher Bedarf ja nachweisbar.

**Anne Lampen:** Trotzdem wollte das Stadtplanungsamt aufgrund des geringen Freiflächenanteils anfangs lediglich nur 25 Plätze genehmigen.

**Sigrid Klebba:** Mehr Kinderbetreuungsplätze ziehen eben einen erhöhten räumlichen Bedarf an Innen- und pädagogisch genutzter Außenfläche nach sich. Der Flächenbedarf sowie die mögliche Mehrausnutzung von Flächen ist dann auch in vielen Gesprächen mit dem Bezirksamt diskutiert worden. Dass Sie dafür Lösungen gefunden haben und es gelungen ist, die Kita für 63 Kitaplätze zu konzipieren und wir entsprechend Fördermittel im Landesprogramm zur Verfügung stellen können, freut mich sehr.

**Alexander Fischer:** Das ist ja immer ein Annäherungsprozess. In dem hat aber auch die degewo im Sinne des Möglichmachens sehr viel Geduld bewiesen und ihre Spielräume sehr kooperativ genutzt. Die degewo ist ja alles andere als ein Miethai. Aber sie muss wirtschaftlich agieren und Projekte so rentabel gestalten, dass sie ihre Neubauten und ihren Bestand refinanzieren kann.

## Kooperationen von Sozialträgern und Wirtschaftsunternehmen sieht die Gesetzgebung nicht vor. Ein neues Förderprogramm muss her.

**Sebastian Scheel:** Glücklicherweise haben wir mit degewo ein überaus erfahrenes Wohnungsunternehmen an unserer Seite. Die Wohnungen in diesem Projekt kommen nicht von der Stange, weil sie speziellen Anforderungen gerecht werden müssen. Und auch die ökonomische Seite des Projekts musste sehr genau beleuchtet werden.

**Sandra Wehrmann:** Ja, wir haben viele Erfahrungen in komplexen Projekten und der Verhandlungsführung mit vielen kleinen Interessengruppen und unterschiedlichen freien Trägern. Das ist eine unserer Kernkompetenzen. Allerdings gab es für degewo als großes Unternehmen bislang kein passendes Förderprogramm für eine Unterstützung sozialer Träger. Deshalb kam die Umwidmung der SIWA-Mittel genau zum richtigen Zeitpunkt für unser gemeinsames „Experiment“.

## Cluster-Wohnungen, Gemeinschaftsflächen oder betreute Wohngemeinschaften passten nicht ins Programm. Sebastian Scheel

**Stefan Lutz:** Zur Gesamtfinanzierung fehlten dann letztendlich „nur“ noch 500.000 Euro. Da haben sich bei den Besprechungen mit Ihrer Senatsverwaltung noch Wege eröffnet, um dieses Delta abzubauen.

**Sebastian Scheel:** Eines der Probleme war, dass sich generell Neubauförderung im Sozialwohnungsbau auf jeweils abgeschlossene Wohnungen bezieht. Darum passen [» Cluster-Wohnungen](#) oder betreute Wohngemeinschaften nicht in diese Förderung. Weil man Wohnberechtigungsscheine nicht zusammenlegen kann.

Also mussten wir uns eine neue Förderung einfallen lassen. Dafür haben wir aus [» SIWA-Mitteln](#) 3,5 Millionen Euro für das Programm [» Förderung von Neubauten für Wohnraum für soziale Träger](#) bereitgestellt.

**Daniela Radlbeck:** Das ist ein sehr guter Anfang! Auch hier haben unsere Mitgliedsorganisationen gute Lobby-Arbeit geleistet. (lacht)

**Stefan Lutz:** Auf jeden Fall konnte degewo dann gleich die maximale Fördersumme von 500.000 Euro beantragen.

Ein Prototyp, wie Sozialträger mit öffentlichen Playern den Wohnungsmarkt in Berlin mitgestalten können. Stefan Zenker

# DIE KIEZQUARTIER GMBH

Der Organisationsmarathon oder die Klippen des Untypischen 4.

**Stefan Lutz:** Aus all den rechtlichen und wirtschaftlichen Abwägungen wurde dann die KIEZquartier GmbH gegründet. Gesellschafter sind die gemeinnützigen Träger, die den Nutzen haben und dann auch für die Risiken einstehen. Eine ganz normale GmbH - gegründet zur gemeinsamen Anmietung von Räumen -, die an die einzelnen Einrichtungen vermietet.

**Christian Luchmann:** Das hat zum Beispiel ermöglicht, Vereinbarungen zur Absicherung gegen Mietausfälle zu treffen oder zur Flexibilität bei veränderten Bedarfen. Wenn eine Einrichtung zwei, drei Räume nicht mehr benötigt, kommen die in einen Pool, aus dem frei werdende Mietflächen innerhalb der GmbH nachbelegt werden können.

**Stefan Zenker:** An der Ausgestaltung des Gesellschaftervertrags haben wir sehr lange gefeilt. Das ist ein wesentlicher Teil des Modellhaften. Zum Beispiel ist eine Kündigung erst nach 10 Jahren möglich. Außerdem regelt der Vertrag die Perspektive für weitere gemeinsame Projekte. Das ist ein Prototyp, wie Sozialträger mit öffentlichen Playern den Wohnungsmarkt in Berlin mitgestalten können.

**Stefan Lutz:** Für einen solchen Zusammenschluss brauchen die einzelnen Träger einen hohen Grad an Bereitschaft zur Kooperation. Und das Bewusstsein, dass die heutigen Herausforderungen nicht durch das Strampeln von Einzelnen gelöst werden können. Diese Haltung hat uns geeint und war eine Grundvoraussetzung, sich auf diesen Marathonprozess einzulassen.

Der Mix mit einer Vielzahl von Nutzer\*innen und verschiedenen Finanzierungsgrundlagen ist besonders zielführend. Sigrid Klebba

**Sigrid Klebba:** Einzelne soziale Träger mit nur einer Angebotsform hätten aufgrund der Marktsituation auch Schwierigkeiten, ein solches Vorhaben in einer solchen Lage zu stemmen. Deshalb ist der Nutzungsmix mit einer Vielzahl von Nutzer\*innen und verschiedenen Finanzierungsgrundlagen besonders zielführend.

**Sebastian Scheel:** Im Kern wollen wir aber auch das normale Wohnen integrieren. Das ist hier ja weniger der Fall. Da ist das Modell auch gut, um zu evaluieren, was funktioniert und was nicht. Über die Nutzungsmischung muss man sich dann noch mal unterhalten.

**Stefan Lutz:** Das impliziert der Vertrag der KIEZquartier auch. Die Gesellschafter\*innen haben ein Interesse, anhand des Modells neue Kooperationen zu entwickeln, um entsprechend der

Bedarfe aktiv werden zu können. Auch in Richtung weiterer Mischungen mit kulturellen Nutzungen oder mit ganz „normalem“ Wohnen. Wir müssen ja nicht alles noch mal neu erfinden und können das zukünftig mit sehr viel weniger Aufwand in andere Bezirke transferieren.

**Rainer Uhlig:** Wir haben bereits ein gemeinsames Folgeprojekt. Ein Quartiersplatz mit vier Häusern in Treptow-Köpenick, die wir für Jugend- und Seniorenwohnen, eine Kita und ähnliche Bereiche entwickeln. Dafür sucht KIEZquartier - weil sie berlinweit ja gut vernetzt ist - Träger direkt aus dem Quartier. Die schließen dann einen Vertrag mit der Dachgesellschaft und wir haben genau die Träger, die die dortigen Bedarfe abdecken und qualitativ gut bedienen.

**Stefan Lutz:** Da ist die KIEZquartier ein guter Baustein und kann mit den Erfahrungen aus dem Modellprojekt die Stadtplanung, die für neue Wohn-

quartiere ja auch die soziale Infrastruktur berücksichtigt, in den praktischen Fragen beraten.

**Sigrid Klebba:** Gebäude und Liegenschaften besser auszunutzen und in mehrfacher Hinsicht nutzbar zu machen, gehört zu den organisatorischen Zukunftsaufgaben der sozialen Infrastruktur. Flächen und Ressourcen sind ja begrenzt. Außerdem führen vernetzte und vernetzende Angebote zu einer besseren Erreichbarkeit und Annahme im Sozialraum.

## Ein schlankes System auf über 100 Seiten. Der Vertragsmarathon oder die Klippen des Untypischen 5.

**Rainer Uhlig:** Das >> **Generalmieter-Modell** bietet in jeder Hinsicht immense Vorteile. Sowohl für die Abwicklung eines solchen Bauvorhabens als auch in finanzieller Hinsicht. Sonst hätten wir sieben Einzelmietverträge mit gänzlich voneinander abweichenden Anforderungen, Ausstattungen und mit separaten Ausbau- und Schnittstellenbeschreibungen verhandeln und schließen müssen.

**Stefan Lutz:** Ja. Das war ein zentraler Gesichtspunkt. Dass wir all diese Mühen nicht für einen Zehn-Jahres-Vertrag auf uns nehmen. Anfangs hat sich degewo sicher gefragt, warum wir da so skeptisch waren. Um nur ein Beispiel zu nennen: Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung, IBA 1987,

## Der Mietvertrag garantiert den sozialen Trägern und ihren Nachfolgenerationen Preisstabilität und Sicherheit. Sandra Wehrmann

**Stefan Lutz:** Jetzt haben wir ein schlankes System. Für die Verhandlungen und den Vertrag mit degewo, aber auch für die Gesellschafter\*innen. Selbst die Abrechnung der Betriebs- oder Heizkosten am Jahresende wird einfacher und günstiger.

**Rainer Uhlig:** Weil wir KIEZquartier gegenüber nicht jede Wohnung einzeln abrechnen müssen, sondern nur den Verbrauch des gesamten Hauses.

**Sandra Wehrmann:** Und wir konnten in den Verhandlungen für das gesamte Objekt alle Fragen auf sehr kurzem Wege klären. Der >> **Generalmietervertrag** hat inklusive der üblichen Anhänge circa 170 Seiten. Da war es schon ein großer Vorteil, sozusagen alles aus einer Hand zu haben. Zu den wesentlichen Punkten gehört, dass die Dachgesellschaft die Fortführung der Nutzungszwecke zusichert. Hinzukommt, dass sie die Flächen schnellstmöglich einer gleichwertigen Nutzung zuführt, wenn ein Träger ausfällt, und dass sie für eventuelle Mietausfälle haftet. Wir reden hier ja über sehr lange Zeiträume.

wurden diverse Gebäude für betreutes Wohnen errichtet. Aber mit fehlerhaften Förderprogrammen. Keines ist heute noch in dieser Nutzung.

**Sandra Wehrmann:** Wir haben jetzt einen Mietvertrag mit 25 Jahren Laufzeit plus weiteren Optionen geschlossen. Der garantiert den sozialen Trägern und ihren Nachfolgenerationen Preisstabilität und Sicherheit.

**Stefan Lutz:** Das vertraglich aneinander zu koppeln, war allerdings enorm kompliziert. Weil das, was wir in der Lage zu zahlen sind, über das Sozialgesetzbuch bestimmt wird. Daran haben wir uns im Vertrag orientiert und jeden relevanten Paragraphen benannt.

# DER GENERALMIETERVERTRAG

**Christian Luchmann:** Mit diesen Rahmenbedingungen ist degewo sehr offen umgegangen. Hat Sachen aufgenommen, angepasst oder zum Beispiel auch auf bestimmte Kündigungsregelungen verzichtet, um den Trägern eine größere Sicherheit zu geben. Auch wenn um Details hart gerungen wurde, diese wertschätzende und sehr kooperative Grundhaltung war super.

## Zukunftsszenarien im Planspiel Vertragsgestaltung

**Stefan Lutz:** Es gibt ja für beide Seiten Risiken und Unwägbarkeiten. Angenommen, der Wohnungsmarkt würde sich verändern und die Mieten sinken. Klingt utopisch, aber solche Szenarien muss man einplanen. Wir haben einen sehr moderaten Staffelmietvertrag. Würden sich die Höchstsätze der >> **AV Wohnen** nach unten entwickeln, könnten wir das nicht mehr refinanzieren. Um das aufzufangen, hat degewo uns eingeräumt, bis zu drei Staffeln zurückgehen zu können.

**Stefan Zenker:** Das ist juristisch sehr komplex und war für alle Beteiligten Neuland. Da haben wir die degewo sehr flexibel erlebt und wir konnten vieles in den Workshops klären. Alle haben sehr viel gelernt. Die Mühen der Ebene kennen wir jetzt und haben dafür jeweils funktionale Lösungen entwickelt.

## Ein Generalmieter-Modell an der Praxis orientiert

**Rainer Uhlig:** Durch die Workshop-Ergebnisse ist ein Großteil der Anforderungsprofile für ein >> **Generalmieter-Modell** jetzt tatsächlich abgebildet. Also wie man bestimmte Schnittstellen zwischen verschiedenen Trägern technisch und auch vertraglich berücksichtigen kann. Das ist eine Grundlage, die man sehr gut auf andere Bauprojekte übertragen kann.

**Stefan Lutz:** Im Koalitionsvertrag von Rot-Rot-Grün steht ja ein >> **Generalmieter-Modell** für >> **Trägerwohnen** - aber das ist sehr nebulös.

**Daniela Radlbeck:** Da ist die Göttinger ein Superprojekt, mit dem par excellence aufgezeigt wird, wie das in der Praxis realisiert werden kann. Das >> **Generalmieter-Modell** ist ein Bonbon für jede\*n Bauherr\*in. Aber auch ein wichtiger Synergieeffekt für die Träger.

**Christian Luchmann:** Mit dem Verfahren, wie man die Finanzierung klären kann, ist es zukünftig vielleicht sogar möglich, frühzeitig Vorverträge abzuschließen. Also man hat die Anzahl und Größe der Wohnungen und die Richtlinien der AV Wohnen als Mietobergrenze. Wichtig ist es, im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern dezidiert zu klären, welche Möglichkeiten und Spielräume es gibt. Daraus ergeben sich Kalkulationen, mit denen man durchaus in einen Vorvertrag gehen könnte.

# DAS HAUS

1.550 Quadratmeter Grundstücksfläche -  
3.300 Quadratmeter Wohn- und Gemein-  
schaftsflächen - 58 Wohneinheiten, davon  
elf WG- und Cluster-Wohnungen mit bis  
zu neun Zimmern sowie 47 Ein-Zimmer-  
Appartements. - Baubeginn: September  
2021 - Baufertigstellung: Ende 2023 -  
Investitionssumme: 14,7 Millionen Euro.

**Anne Lampen:** Dass degewo sich das getraut hat, ist schon toll. Unser Architekturbüro arbeitet seit vielen Jahren auch an der Realisierung von sozialen Projekten und wir bauen auch für städtische Wohnungsgesellschaften. Bei degewo sind wir seit vielen Jahren Vertragspartner. Aber so komplex ist es nie gewesen.

**Rainer Uhlig:** Diese Heterogenität der Flächen-  
nutzungen war wirklich eine Herausforderung. Die  
zieht sich jetzt im besten Sinne durch die Archi-  
tektur des gesamten Objekts. Bis hin zur Fassaden-  
gestaltung. Das ist aus Sicht eines >> **landeseigenen  
Wohnungsunternehmens** ein neuer Ansatz.

**Anne Lampen:** Das Gebäude fügt sich behutsam  
in die vorhandene Bebauung ein und vermittelt mit  
der Kubatur und Höhe zwischen Gotenburger Straße  
und Prinzenallee. Jede Wohnung verfügt über Bal-  
kone oder Loggien und durch das Staffelgeschoss  
wird die Eckbebauung in der Höhe betont und der

Straßenraum optisch geweitet. Da entsteht ein diffe-  
renzierter Baukörper, mit sieben Geschossen an der  
höchsten Stelle. Und es ist ein sehr smartes Haus.  
Mit so wenig Technik wie möglich. Es ist robust und  
schön und variabel! Gerade in sozialen Bereichen ist  
es wichtig, schön zu bauen. Weil die gebaute Umwelt  
entweder erdrücken oder beglücken kann.

**Rainer Uhlig:** Ihre Lösung für die Gemeinschafts-  
räume hat außerdem die Flächen optimiert und  
Kosten eingespart. Das ist noch ein Vorteil des  
>> **Generalmieter-Modells**. Hätten wir sieben  
Mietverträge, hätte jeder Träger eigene Aufent-  
halts- und Besprechungsräume beansprucht. Jetzt  
haben Sie auf den Fluren schöne Räume etabliert  
- komplett verglast und offen.

**Anne Lampen:** Den Kostenfaktor konnten wir zu-  
dem senken, indem wir den Brandschutz über ein  
sehr durchdachtes Wegesystem hinbekommen  
haben. Dadurch konnten wir auf die Feuerwehr-

104 Plätze für betreute Wohnformen.  
Für junge Mütter/Väter, für Sucht- oder  
seelisch erkrankte Menschen, für Menschen  
mit geistiger Behinderung. - Eine Kita mit  
63 Plätzen - Berufsbildungsprojekt MOVE  
für schuldistanzierte Jugendliche.

durchfahrt verzichten. Es gibt ja relativ wenige  
Freiflächen und die können jetzt komplett von der  
Kita und ein Teil von den Bewohner\*innen genutzt  
werden.

Apropos Freiflächen. Wir haben eine Dachbe-  
grünung geplant und uns beim Stadtplanungsamt  
sehr stark gemacht, um diesen Bereich für Urban  
Gardening zu nutzen. Das ist ja therapeutisch wich-  
tig und ökologisch. Da müssen wir allerdings noch  
weiter Überzeugungsarbeit leisten.

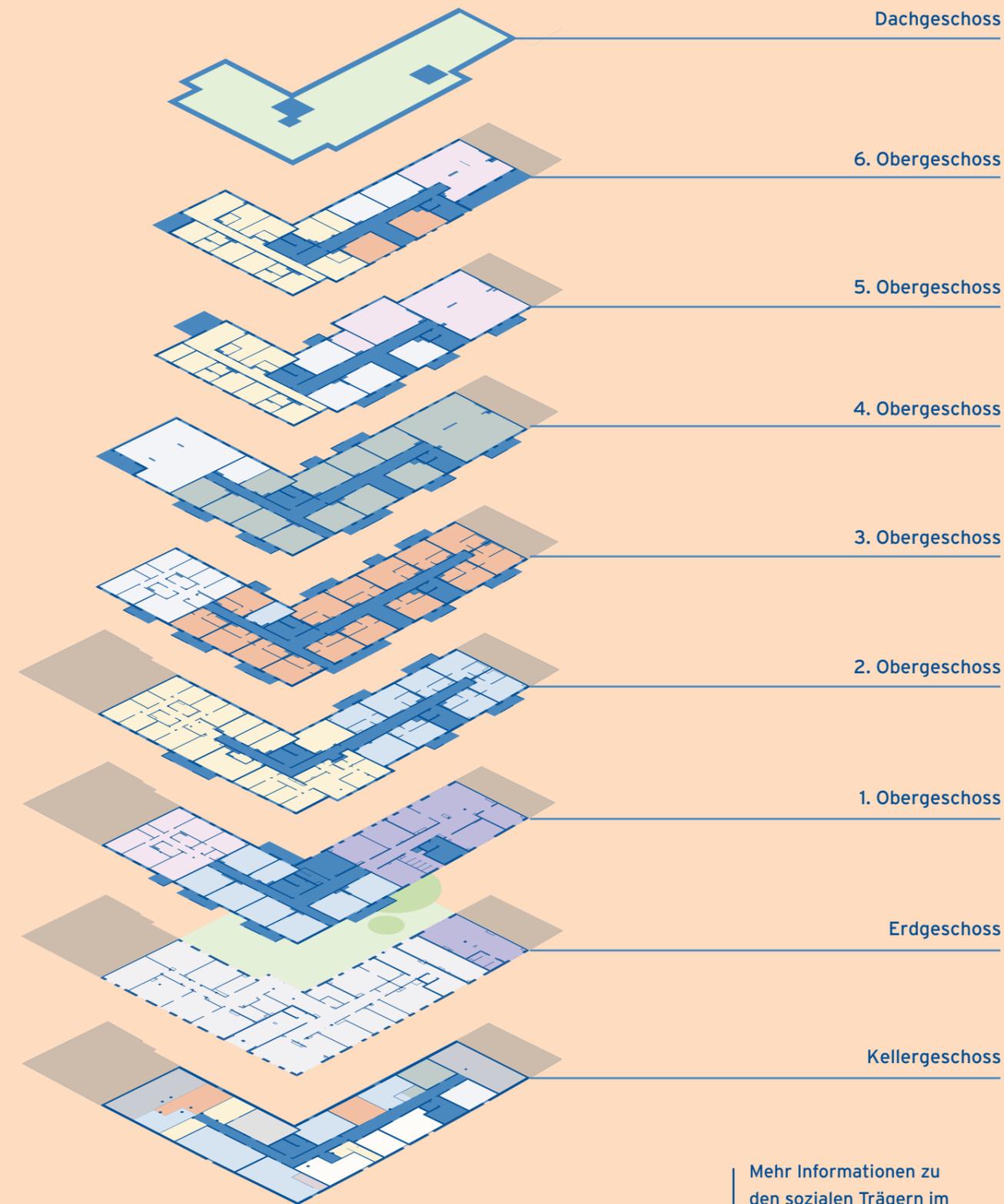
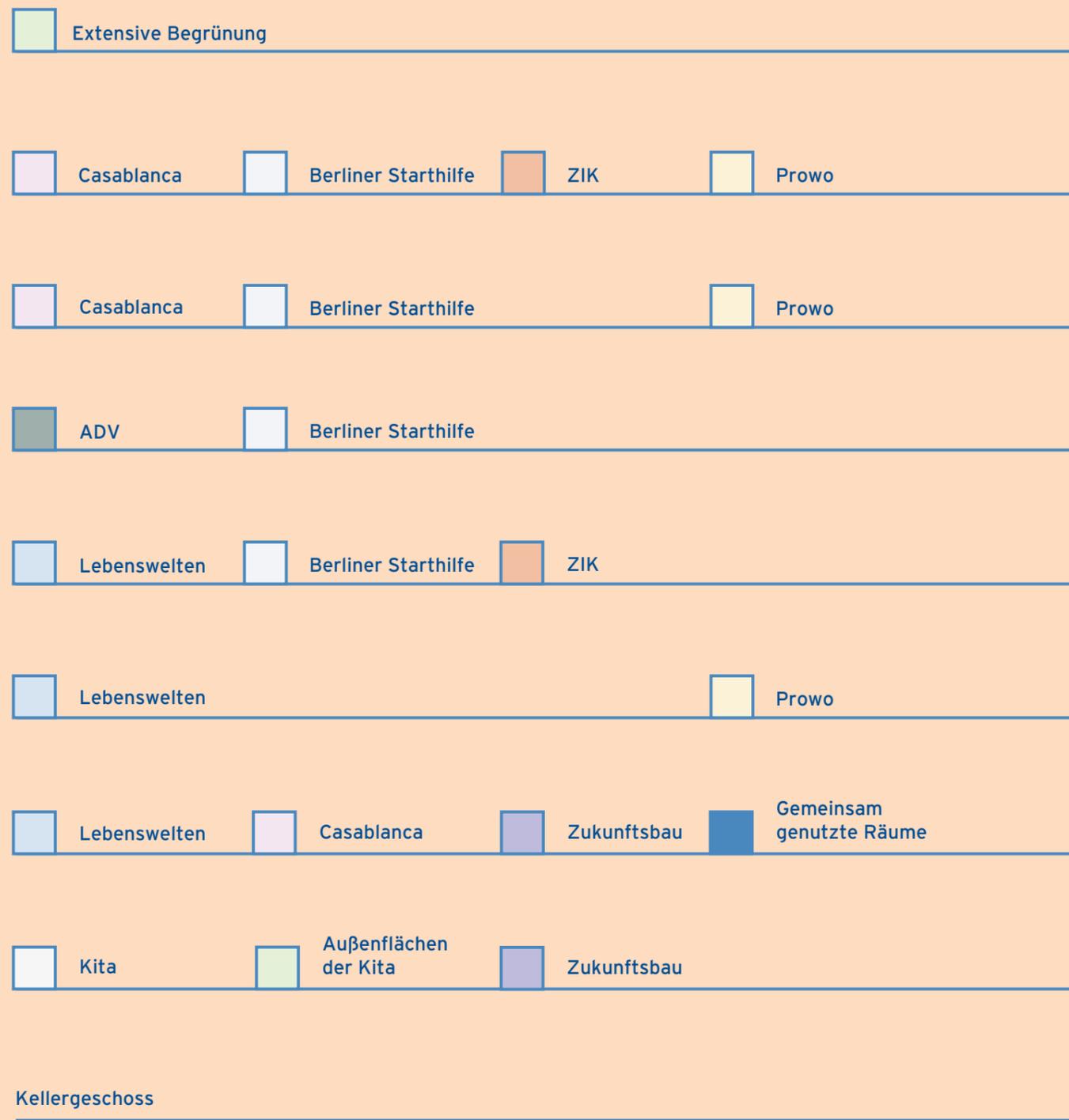
**Ephraim Gothe:** Das ist noch nicht so geübte Praxis.  
Weil dort eine gründerzeitliche Struktur erhalten  
ist, wurde mit dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)  
argumentiert. Das ist formal richtig, aber nicht zu  
Ende gedacht. Denn wir haben erstens Bedürfnisse,

uns im Freien aufzuhalten und zweitens bringt das  
für den kleinklimatischen Bereich viele Vorteile. Das  
muss noch stärker eingeübt werden. Dazu haben  
wir jetzt auch einen Leitfaden herausgebracht. Sie  
können mich aber gerne noch einmal direkt darauf  
ansprechen.

**Rainer Uhlig:** Bei insgesamt 14,7 Millionen Euro  
kostet ein Quadratmeter über 3.000 Euro. Für die  
reinen Baukosten - das Grundstück musste ja nicht  
in die Kalkulation einfließen - ist das schon recht  
viel.

Durch die Vielfalt der Grundrisse und dadurch, dass  
jede Etage anders ist, wird es eben kein normales  
Wohnhaus, sondern ein Maßanzug! So gesehen sind  
die Kosten dann wieder angemessen.

Gerade in sozialen Bereichen ist es wichtig, schön zu  
bauen. Weil die gebaute Umwelt entweder erdrücken  
oder beglücken kann. Anne Lampen



Mehr Informationen zu den sozialen Trägern im Beileger

Ein Haus für ein soziales Zentrum, aber ohne sozialen Zündstoff.



Ansicht Götterstraße



Ansicht Prinzenallee

# FAZIT

## Die Klippen des Untypischen umschifft.

**Dirk Böttcher:** Im Falle des Grundstücks Gotenburger Straße, Ecke Prinzenallee wurde nicht zuerst ein Haus gebaut und die Räume dann Trägern angeboten, sondern erst einmal ermittelt, welche konkreten Angebote im Soldiner-Kiez fehlen. Dass die Nutzungen und Angebote, die das Stadtviertel braucht, maßgeschneidert in einem Gebäude realisiert werden, ist auch modellhaft.

**Ephraim Gothe:** Das große Fragezeichen war ja: Kann eine Wohnungsgesellschaft ein solches Haus überhaupt so bauen, dass es eine schwarze Null schreibt und keine Defizite erzeugt? Das ist jetzt bewiesen. Das ist auch das Wertvolle an so einem Projekt, das auf den ersten Blick besonders zäh erscheint. Dass man es am Ende trotzdem geschafft hat, die ganzen Klippen des Untypischen zu umschiffen.

**Alexander Fischer:** Den institutionellen Rahmen für solche Projekte haben wir in Berlin. Die Frage ist, haben wir den Spirit, um es auch alle miteinander möglich zu machen?

**Ephraim Gothe:** Ich glaube, dass es keine einzige politische Kraft in diesem Land gibt, die das Projekt schlecht findet. Das ist fast ein Selbstläufer, dass das in der nächsten Legislatur und in den Programmen, die für die nächste Wahl geschrieben werden, als Idee mittransportiert wird.

**Stefan Lutz:** Das wäre natürlich sehr zu begrüßen! Die politische Unterstützung war schon toll. Auch über die direkte Zusammenarbeit mit Ihnen allen hinaus. Zum Beispiel auch von Katrin Schmidberger, der wohnungspolitischen Sprecherin der Grünen.

**Christian Luchmann:** Dieser breite politische Rückenwind hat das Projekt wirklich getragen. Ohne die Offenheit und Unterstützung auf den unterschiedlichen Ebenen der Politik und auch der Verwaltung wäre das Modellprojekt kaum realisierbar.

**Daniela Radlbeck:** Den Mangel an leistbarem Wohnraum werden wir auch in 20 Jahren noch haben. Das kann weder von der Politik noch von der Wirtschaft allein gelöst werden. Deshalb sind Sie gut beraten, auf die Qualitäten der sozialen Organisationen zu setzen und sie von Anfang an in die Planung neuer Quartiere einzubeziehen. Um die Vielfalt Berlins zu erhalten, brauchen wir inklusive Wohnformen und auch inklusive Stadtquartiere. Dafür müssen solche Projekte und Wohnformen gefördert werden.

**Stefan Lutz:** Darum wäre es wichtig, die Wohnraumförderung, die ja bislang nur auf Einzelpersonen angewendet werden kann, auf Bundesebene auch auf Träger auszuweiten. Und eben so etwas wie die Mittel aus dem ehemaligen **>> SIWA-Programm** als Instrument zu verstetigen. Irgendwann sind auch 3,5 Millionen aufgebraucht.

**Dirk Böttcher:** Das **>> Trägerwohnungsprogramm** ist ja nur einer unserer Bausteine. Wenn es durch die angespannte Wohnungsmarktsituation Versorgungsprobleme gibt, müssen auch von Anderen Hilfsangebote kommen. Insofern kann eine Zusammenarbeit der verschiedenen Ressorts auch das Problembewusstsein schärfen.

**Christian Luchmann:** Eine ressortübergreifende Fachgruppe als koordinierendes und beratendes Gremium wäre wirklich sehr hilfreich gewesen.

**Sigrid Klebba:** Es hat aber schon auch eine große Einigungsfähigkeit gegeben, zwischen Bezirks- und Landesebene und den verschiedenen Ressorts und Fachämtern. Diese kooperative Haltung hat zum Gelingen des Modellprojekts wesentlich beigetragen.

**Christian Luchmann:** Auf jeden Fall! Wünschenswert wäre, dass die unterschiedlichen Akteur\*innen bei den nächsten Projekten möglichst früh an einem Tisch sitzen. Oder eine Anlaufstelle in der Verwaltung zu haben, die diese Koordinationsaufgaben übernimmt.

**Rainer Uhlig:** Das hat sich bei der gesamten Entwicklung des Modellprojekts gezeigt. Damit könnten die verschlungenen Wege - die bei einer solchen Kooperation nötig werden - und die Abstimmungen effizienter koordiniert werden. Das wäre vielleicht sogar eine Möglichkeit, auch Genehmigungsverfahren zu verkürzen.

**Dass ein solches Haus eine schwarze Null schreibt und keine Defizite erzeugt - das ist jetzt bewiesen! Ephraim Gothe**

**Stefan Lutz:** Oder die Gebührenordnung zu überdenken. Die Erteilung der Baugenehmigung verschlingt fast 90.000 Euro an Gebühren. Soziale Einrichtungen können sich davon befreien lassen, degewo kann das nicht. Für Bauvorhaben im gemeinnützigen Bereich wäre eine generelle Gebührenbefreiung sinnvoll. Einerseits entwickelt man ein Projekt für die soziale Infrastruktur im Bezirk und stimmt mit dessen Sozialamt Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten ab, andererseits werden von der Baubehörde des Bezirks Gebühren kassiert. Das ist ein Widerspruch und eine weitere Hürde.

**Daniela Radlbeck:** Dieses Ressortdenken aufzugeben, ist wirklich wichtig. Deswegen hat der Paritätische 2016 einen „Salon Soziale Träger“ ins Leben gerufen, zu dem wir regelmäßig auch Gesprächspartner aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft einladen. 2017 haben wir die INKLUSIV WOHNEN als Beratungsagentur für unsere Mitgliedsorganisationen und Matching-Plattform zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern gegründet. Und der Paritätische hat mich! (lacht)

**Dieser breite politische Rückenwind hat das Projekt wirklich getragen. Christian Luchmann**

Ich wurde 2018 als Referentin für die Obdachlosen- und Wohnungslosenhilfe eingestellt. Aber da alle Menschen wohnen, ist Wohnen ein klassisches Querschnittsthema und das Referat wurde auf das Ressort Wohnungspolitik ausgeweitet. Als Schnittstelle können wir so unsere Themen in die politischen Fachgremien einbringen und die Interessen der Mitgliedsorganisationen und der Menschen, die von ihnen unterstützt werden, weit streuen.

**Dirk Böttcher:** Wir arbeiten bereits in einem ressortübergreifenden Gremium bei der Vergabe landeseigener Einfamilienhausgrundstücke an soziale Träger. Das ist ein Pilotprojekt, aus dem man projektbezogen sehr viel ziehen kann. Da werden auch Handlungsnotwendigkeiten klarer.

**Daniela Radlbeck:** In diesem Gremium sitzen auch Kolleg\*innen der >> LIGA. Wichtig ist, dass hier kein ausführliches Konzeptverfahren wie sonst üblich angewandt wird. Dafür haben wir uns eingesetzt. Es muss ein schmales Verfahren sein, das auch kleinere gemeinnützige Organisationen stemmen können.



**Sebastian Scheel:** Für die Umsetzung solcher Projekte sind politischer Wille und Kreativität gefragt. Das Spannende an der Exekutivverantwortung ist, dass man solche Dinge ermöglichen und nach Kräften befördern kann.

**Dirk Böttcher:** Mit unserer 2017 beschlossenen Kooperationsvereinbarung stärken wir die städtischen Wohnungsgesellschaften ja generell.

**Daniela Radlbeck:** Darin wird sogar eine Privatisierung ausgeschlossen! In den letzten Jahren hat sich tatsächlich Einiges bewegt. Und wir werden alles dafür tun, dass sich noch mehr bewegt! (lacht) Wir können nicht nur Sozialpolitik, sondern auch Wohnungspolitik!

**Sandra Wehrmann:** Wichtig wäre, dass die Politik in die Richtung denkt, die Förderung solcher Neubauprojekte zu verstetigen. Grundlage hierfür wären eine zielgerichtete Unterstützung bei der Baurechtschaffung sowie bei individuellen Finanzierungsnotwendigkeiten. Dazu gehört auch, dass die Hemmnisse der >> EU-Beihilferichtlinien abgebaut werden und Möglichkeiten der Bundesförderung geprüft werden. Damit die >> landeseigenen Wohnungsgesellschaften Unterstützung für die erhöhten Planungs-, Koordinierungs- und Baukosten beantragen können.

**Alexander Fischer:** Die Frage ist ja, was ist am Ende des Tages opportun? Wenn ich keine bezahlbaren Wohnungen habe, muss ich Arrangements schaffen, damit beispielsweise soziale Träger und Wohnungsgesellschaften das schaffen. Sich zu bewegen kostet kurzfristig Geld, aber mittelfristig können wir vielleicht viel bessere Ergebnisse erzielen, die dann wieder Geld einsparen. Da ist dieses >> Generalmieter-Modell absolut in unserem Interesse.

**Ephraim Gothe:** Meine persönliche Idee geht in die Richtung, dass in jedem Bezirk so ein Haus entsteht oder jede der sechs >> landeseigenen Wohnungsgesellschaften ein solches Haus baut. Damit ein Teil des Wohnungsneubaus, den wir seitens der Stadt organisieren, in Zukunft speziell auch für diese Bedürfnisse mitgedacht und mitgebaut wird.

**Sandra Wehrmann:** Genau! Herr Senator, geben Sie uns Grundstücke! Im Ernst, seit Jahrzehnten entwickelt degewo eine Kernkompetenz für Sonderwohnformen. Mit diesem Modellprojekt haben wir noch einmal deutlich an Erfahrung gewonnen. Die Bündelung der verschiedenen Trägerwohnformen und die Entwicklung des >> Generalmieter-Modells bei einem sich wirtschaftlich selbst tragenden Objekt sind wegweisend. Am Bohnsdorfer Weg in Köpenick ist bereits jetzt ein Nachfolgeprojekt mit der KIEZquartier GmbH in Arbeit. Unsere Kompetenz erlaubt uns auch in Zukunft, bei Bauvorhaben im gemeinnützigen Bereich eine führende Rolle zu spielen.

## >> AV Wohnen

Die Ausführungsvorschriften regeln die Gewährung von Leistungen im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe sowie von Asylbewerberleistungen. Die Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung sind im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (§ 22 SGB II) sowie im Zwölften Buch (§§ 35 und 36 SGB XII) geregelt.

### Richtwerte für die monatliche Bruttokaltmiete (Beispiele, Stand März 2021)

1 Person	421,50 Euro
Alleinerziehende mit einem Kind	509,60 Euro

Berücksichtigt werden die Angemessenheit von Miet- und Heizkosten sowie die Wirtschaftlichkeit der Gesamtaufwendungen.

Sonderregelungen gelten für den Sozialen Wohnungsbau (Richtwerte können um maximal zehn Prozent überschritten werden) und für die Neuvermietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen (Richtwerte können um bis zu 20 Prozent überschritten werden. In Ausnahmefällen sind für Familien ab fünf Personen mit Zustimmung der sozialen Wohnhilfen weitere Überschreitungen möglich).

Des Weiteren werden Energieeinsparungen berücksichtigt (Klimabonus) und der Bestandsschutz von Mieten sowie Härtefallregelungen, die vor Inkrafttreten der neuen AV Wohnen als angemessen eingeordnet wurden.

## >> Berufsbildungsprojekt MOVE

Das Berufsbildungsprojekt MOVE bietet schuldistanzierten Jugendlichen einen Ort, an dem Arbeiten und Lernen sich gegenseitig bedingen. Im Modellprojekt Gotenburger Straße erhalten bis zu 30 Jungen und Mädchen zwischen 15 und 18 Jahren schulische Förderung, berufliche Orientierung und Qualifizierung sowie sozialpädagogische Unterstützung. Im Mittelpunkt steht die hohe Praxis- bzw. Handlungsorientierung aller Lernprozesse.

[www.zukunftsbau.de/taetigkeitsfelder/statt-schule-move](http://www.zukunftsbau.de/taetigkeitsfelder/statt-schule-move)

## >> Cluster-Wohnen

Cluster-Wohnungen sind neue Kombinationen aus Kleinstwohnung und Wohngemeinschaft, die Raum für vielfältige Lebensmodelle bieten. „In den Empfehlungen der Baukostensenkungskommission (BMUB 2015) werden u.a. für Innenstadtlagen Mikrowohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen empfohlen, um »markt- und mietengerecht Wohnraum zur Verfügung zu stellen.«“

Quelle: <https://www.fh-potsdam.de/projekt/project-action/cluster-wohnen-cluster-wohnungen-fuer-baulich-und-sozial-anpassungsfaeehige-wohnkonzepte-einer-resilie/>

## >> EU-Beihilferichtlinien (De-minimis-Verordnung)

Die De-minimis-Regel erlaubt die Unterstützung von wirtschaftlich agierenden Unternehmen durch einen EU-Mitgliedstaat mit öffentlichen Mitteln bis zu einer bestimmten Höchstgrenze. Aufgrund des „geringfügigen Betrags“ ist eine Zustimmung durch die Europäische Kommission nicht notwendig. Für Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erbringen, liegt der Schwellenwert bei 500.000 Euro. Wobei die an „ein einziges Unternehmen“ in Deutschland bereitgestellten Beihilfen den Wert im laufenden sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nicht übersteigen dürfen.

## >> Erbbaurecht

Beim Erbbaurecht räumt der Eigentümer eines Grundstücks (Erbbaurechtgeber) dem Erbbaurechtnehmer die Nutzung seines Grundstücks zur Bebauung ein, was im Grundbuch eingetragen wird. Der Erbbaurechtnehmer wird alleiniger Eigentümer der Gebäude. In der Praxis werden Erbbaurechtsverträge zumeist auf 99 Jahre abgeschlossen. Der Erbbaurechtnehmer zahlt für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins. Für eine dauerhafte Zwecksicherung werden die Ziele des Projekts im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben.

Weitere Informationen:

Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.

[www.erbbaurechtsverband.de](http://www.erbbaurechtsverband.de)

## >> Generalmieter / Generalpächter

Der Generalmieter fungiert schuldrechtlich als Vertragspartei (Mieter) gegenüber dem Vermieter. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den zeitweisen Gebrauch der gemieteten Sache zu gewähren. Die Gegenleistung des Mieters besteht in der Zahlung der vereinbarten Miete. Der Generalmieter kann dabei untervermieten.

Im Pachtvertrag kann als Gegenleistung nicht nur (wie im Mietvertrag) ein fester monatlicher Betrag vereinbart werden, sondern außerdem Zahlungen, die vom Umsatz oder Ertrag des Pächters abhängig sind und für die dem Eigentümer ein Entgelt zusteht.

## >> Landeseigene Wohnungsgesellschaften

degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM arbeiten als eigenständige GmbHs und Aktiengesellschaften. Eigentümer und Gesellschafter ist das Land Berlin.

## >> Letter of Intent (LOI)

Ein LOI ist eine formelle Willensbekundung, mit der die Partner vereinbaren, gemeinsam ein Produkt anzustreben. Anders als bei einem Vorvertrag entstehen bei einem LOI keine Verpflichtungen oder Ansprüche, sollte einer der Partner aussteigen.

## >> LIGA

Interessengemeinschaft der sechs gemeinnützigen Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege. [www.ligaberlin.de](http://www.ligaberlin.de)

## >> SIWA

SIWA ist die Kurzform für „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt“. Finanziert werden Investitionen in die Infrastruktur des Landes Berlin im Zusammenhang mit der wachsenden Stadt.

[www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/siwa/artikel.447539.php](http://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/siwa/artikel.447539.php)

2017 wurde das Programm um einen Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) erweitert, 2020 um das Programm „Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger“ (SIWA-Programmteil „Experimenteller Geschosswohnungsbau“; Gesamtvolumen 3,5 Millionen Euro). Pro Wohnplatz können hier Zuschüsse bis zu 22.000 Euro beantragt werden; bis zu 15.000 Euro für ein Dienstzimmer oder einen Betreuungsraum; zusätzlich 5.000 Euro pro geschaffenen Wohnplatz für Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer. Die Förderhöchstsumme pro Bauvorhaben liegt bei 500.000 Euro.

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/soziale-traeger/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/soziale-traeger/index.shtml)

## >> Trägerwohnen

Bei Trägerwohnungen mieten soziale Träger Räume an, um diese - im Rahmen der Betreuung von Menschen in besonderen Lebenssituationen - an ihre Klienten weiterzuvermieten. Das Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Träger gilt dabei als gewerblich. Die Bestimmungen zum Trägerwohnen finden sich im Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (WBVG).

**HERAUSGEBER**

degewo AG  
Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin  
www.degewo.de

KIEZquartier GmbH  
Hobrechtstraße 55, 12047 Berlin  
www.kiezquartier.de

**IDEE & KONZEPT**

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Gottschedstraße 33, 13357 Berlin  
www.list-gmbh.de

**REDAKTION**

Michaela Nolte, Berlin  
michaela.nolte@icloud.com

**LAYOUT & ILLUSTRATION**

Anne Goldammer, Dresden  
www.annegoldammer.de

**BILDNACHWEIS**

Cover-Collage, Handzeichnungen, Infografik:  
Anne Goldammer

Visualisierung, Grundrisse:  
Büro Anne Lampen Architekten

**DRUCK**

F&W Druck- und Mediencenter GmbH, Kienberg



Berlin, September 2021



VERTRAUENSBIKDUNG DURCH  
PARTIZIPATION UND ANNÄHERUNG.  
RAUM FÜR RAUM. ETAGE FÜR ETAGE.

