

## NEWSLETTER Februar 2021

---



Das geplante Kreativ Quartier in Potsdam, copyright Michels Architekturbüro GmbH

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

heute übersenden wir Ihnen eine Zusammenstellung aktueller Meldungen, Beiträge und Termine zu Ihrer Kenntnisnahme. Weitere Informationen finden Sie auch kompakt auf unserer neuen Internetseite

<http://www.agentur-inklusive.de/>

Wir hoffen es ist etwas Interessantes für Sie dabei. Anregungen, Projekte, Termine sowie Beiträge und Kritik können Sie gerne an [inklusive@stattbau.de](mailto:inklusive@stattbau.de) senden.

Mit sonnigen Grüßen

Das Team der Agentur INKLUSIV WOHNEN

---

## Aktuelles

---

Online-Konferenz 26.-27 Februar 2021 | Heinrich-Böll-Stiftung Berlin

Urban, sozial, grün, gemischt! Nachhaltige neue Stadtquartiere in Berlin und anderswo [...mehr](#)

Save-the-Date: Salon Sozialer Träger „Die neuen Berliner Stadtquartiere inklusiv gestalten“ 19.5.21, 17-19 Uhr [...mehr](#)

Land Berlin vergibt Erbbaurechte für Einfamilienhausgrundstücke an soziale Träger [...mehr](#)

Die GENIUS Wohnbau eG hat ihr erstes Objekt an zwei Mitgliedsorganisationen übergeben [...mehr](#)

Der Vorstand des Paritätischen Gesamtverbandes hat am 29. Januar 2021 eine Positionierung zur Stärkung des Schutzes von Gewerbemiet\*innen verabschiedet [...mehr](#)

## Wissen

---

In Potsdams Mitte entsteht zwischen Plantage und Neuem Markt ein neues KreativQuartier [...mehr](#)

Schriftliche Anfrage von Katrin Schmidberger zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch LWU [...mehr](#)

## Projektbörse

---

Arvantis Social Foundation: Vergabe einer Gewerbefläche an eine gemeinnützige Organisation im Stephankiez in Berlin-Moabit [...mehr](#)

Selbstbestimmtes Wohnen: "inklusive WGs" auf WG-Gesucht.de [...mehr](#)

## Veröffentlichungen

---

Tegel Projekt GmbH | Visionen, Profile und Konzepte zum neuen Schumacher Quartier [...mehr](#)

DIFU-Studie | Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung [...mehr](#)

Wohnraumversorgung AÖR | Bericht zur wirtschaftlichen Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins [...mehr](#)

Elke Breitenbach und Alexander Fischer | Tagesspiegel, 09.01.2021

"Housing First!" - So könnte Berlin Obdachlosigkeit bis 2030 beenden [...mehr](#)

Neues Deutschland, 09.01.2021 | Wohnboxen als Strategie gegen Wohnungslosigkeit: "Drei Quadratmeter sind keine Bleibe" [...mehr](#)

Neues Deutschland, 03.01.2021 | Das Wohnprojekt »Festland« am Hamburger Hafen ist ein Meilenstein für chronisch Erkrankte [...mehr](#)



## Aktuelles

Online-Konferenz Freitag, 26.-27 Februar 2021 | Heinrich-Böll-Stiftung

### **Berlin Urban, sozial, grün, gemischt! Nachhaltige neue Stadtquartiere in Berlin und anderswo**

Die meisten großen Städte in Deutschland wachsen. Neue Quartiere werden gebraucht, um der steigenden Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsräumen zu begegnen. Gleichzeitig ist es notwendig, eine klimaneutrale Entwicklung der Städte einzuleiten. Darüber besteht ein weitgehender Konsens in Politik und Gesellschaft.

Der Wunsch nach dem schnellen „Bauen, bauen, bauen“ steht dabei im Widerspruch zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Es werden weiterhin zu wenig bezahlbare Wohnungen geschaffen. Neue Quartiere sind nicht immer mit lebenswerten öffentlichen Räumen und sozial gemischt geplant. Auch ökologische Kriterien der Siedlungsentwicklung werden häufig nicht ausreichend berücksichtigt.

Wie viele und welche Art von neuen Quartieren brauchen Städte? Wie kann man Stadterweiterung sozial und ökologisch gestalten?

Die Konferenz „Nachhaltige neue Stadtquartiere in Berlin und anderswo“ beleuchtet diese Fragen am Beispiel von Berlin, Wien, Hamburg und Heidelberg. Sie richtet sich an (Kommunal-)Politiker/innen, Verwaltungsmenschen, Stadt- und Landschaftsplaner/innen, (kommunale) Wohnungswirtschaft, Vereine und Verbände, die sich mit Stadt- und Landschaftsplanung befassen.

Hier gibt es das ausführliche Programm: [https://calendar.boell.de/sites/default/files/2021-02/ProgrammNeue\\_Stadtquartiere\\_Feb2021\\_20210203.pdf](https://calendar.boell.de/sites/default/files/2021-02/ProgrammNeue_Stadtquartiere_Feb2021_20210203.pdf)

Hier können Sie sich anmelden: [https://calendar.boell.de/de/civi\\_register/143583](https://calendar.boell.de/de/civi_register/143583)

Eine Kooperation der Heinrich-Böll-Stiftung Bund, des Bildungswerks Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und des Bildungswerks für Alternative Kommunalpolitik (BiWAK e.V.).



Save-the-Date: Salon Sozialer Träger, 19.05.2021, 17:00-19:00 Uhr

### **„Die neuen Berliner Stadtquartiere inklusiv gestalten“**

Was hat Inklusion mit Quartiersentwicklung zu tun? Und wie könnte eine inklusive Quartiersentwicklung in Berlin aussehen? Welchen Prinzipien sollte eine Gesamtstrategie verpflichtet sein und wie soll sie konkret in den verschiedenen Quartieren umgesetzt werden? Wer sind die zentralen Akteure auf den verschiedenen Ebenen einer inklusiven Quartiersentwicklung? Welche Rolle kommt sozialen Trägern in diesem Prozess zu?

Im Rahmen unserer Reihe „Salon Sozialer Träger“ möchten wir Sie zum Thema „Inklusive Quartiersentwicklung in Berlin“ informieren und gemeinsam mit den Input-Geber\*innen, Podiumsgästen und Ihnen den Stand der Debatte erörtern sowie eine Beteiligung soziale Träger bei der inklusiven Entwicklung Berliner Quartiere diskutieren.

**Ort und Zeit:** Per Videokonferenz, 19.05.2021, 17:00 – 19:00 Uhr

Über das detaillierte Programm, den Link zur Videokonferenz und die genauen Teilnahmemodalitäten werden wir Sie in einer folgenden Einladung im nächsten Newsletter informieren.

[<<](#)

SenSW und LIGA Berlin

### **Land Berlin vergibt Erbbaurechte für Einfamilienhausgrundstücke an soziale Träger**

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Berlin hat den Verkauf landeseigener Liegenschaften deshalb seit Langem gestoppt und vergibt landeseigene Grundstücke grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht. Auf diesem Wege soll nun auf zahlreichen un bebauten und bislang ungenutzten landeseigenen Einfamilienhausgrundstücke eine neue, gemeinwohlorientierte Nutzung durch soziale Träger realisiert werden. Für insgesamt rund 40 landeseigene Einfamilienhausgrundstücke wurde eine grundsätzliche Eignung bestätigt. Weitere Grundstücke werden geprüft. Die Erbbaurechtsverträge werden i.d.R. für die Dauer von 90 Jahren geschlossen.

Auf Initiative von Senator Sebastian Scheel wurden, gemeinsam mit den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege (LIGA Berlin), den zuständigen Fachverwaltungen und in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen und der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), landeseigene Einfamilienhausgrundstücke einer Eignungsprüfung unterzogen und durch den für die Liegenschafts-Clusterung des Landes Berlin zuständigen Portfolioausschuss einvernehmlich beschlossen.

**Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen:** „Soziale Träger haben es am angespannten Grundstücksmarkt besonders schwer, bezahlbare Grundstücke beispielsweise für betreutes Wohnen zu finden. Ich freue mich, dass es nun gelungen ist, gemeinsam eine Lücke in der optimalen Ausnutzung von Landesgrundstücken zu schließen und auch sehr kleine Landesgrundstücke gemeinwohlorientiert zu nutzen. Wir starten in Kürze die ersten Pilotprojekte.“

**Dr. Gabriele Schlimper, Federführung der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege (LIGA Berlin):** „Menschen, die Hilfe benötigen, wie z.B. obdachlose Menschen oder Menschen mit Behinderungen, werden durch soziale Organisationen unterstützt. Das geschieht oft in betreuten Wohnformen in sogenanntem Trägerwohnraum. Es wird immer schwieriger, dafür Wohnungen zu finden. Die sozialen Organisationen haben schon lange darauf hingewiesen und begrüßen es deshalb außerordentlich, dass das Land Berlin nun Grundstücke dafür zur Verfügung stellt. So können soziale Organisationen Einrichtungen bauen, in denen Menschen gut unterstützt und betreut werden. Das macht ein soziales Berlin aus.“

Voraussichtlich im März 2021 startet für die ersten zehn Pilotgrundstücke ein Interessenbekundungsverfahren. Entscheidend sind die Qualität des Konzeptes und die Einordnung des Projektes in den Sozialraum. Zudem muss die Finanzierung nachgewiesen und ein Zeitplan vorgelegt werden. Die Pilotgrundstücke liegen größtenteils in Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Sie haben in der Regel eine Fläche von unter 1.000qm und sind nicht für die Errichtung von Schulen, Kitas, bezahlbaren Wohnungen (Geschosswohnungsbau) oder anderen Landesbedarfen geeignet.

Am 14. Dezember hat sich ein Fachbeirat konstituiert, dem Vertreter\*innen der LIGA-Verbände, der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung und Vertreter\*innen aus den Bezirken angehören. Der Fachbeirat wird die Interessenbekundungen bewerten und eine Empfehlung an die zuständige Fachverwaltung aussprechen. Der Träger, der konzeptionell und wirtschaftlich für das jeweilige Grundstück geeignet ist, erhält ein Erbbaurecht.

Die ersten 10 Pilotgrundstücke werden zeitnah auf der Webseite der LIGA veröffentlicht: <https://www.ligaberlin.de/Aktuelles-1016778.html>

Sie können ihr Interesse gerne hinterlegen unter: [beratungsstelle@stattbau.de](mailto:beratungsstelle@stattbau.de) und werden über alle weiteren Entwicklungen per E-Mail informiert.

Des Weiteren steht Ihnen auch das Team der Netzwerkagentur GenerationenWohnen unter der gleichen E-Mail-Adresse für Anfragen und Auskünfte zum Verfahren zur Verfügung, bzw. per Telefon unter 030- 690 81 777

<<

GENIUS Wohnbau eG

## Die GENIUS Wohnbau eG hat ihr erstes Objekt an zwei Mitgliedsorganisationen übergeben

Durch Vermittlung des Paritätischen Landesverbandes Berlin ist es der GENIUS in kurzer Zeit gelungen, ein erstes Paket an Wohnungen zu akquirieren. In einem ehemaligen Seniorenwohnheim in der Arnulfstraße in Tempelhof mietet die GENIUS seit November 2020 30 Einzimmerwohnungen an und reicht sie an zwei ihrer Mitgliedsorganisationen weiter.

Um das inklusive Zusammenleben in dem Wohnhaus zu fördern, haben sich GENIUS und zwei Genossenschaftsmitglieder vorgenommen, sich zusammen mit den beiden schon im Haus aktiven sozialen Trägern und den anderen Bewohner\*innen für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu engagieren. Die aktion weitblick gGmbH wird hier Menschen mit Behinderung beim selbständigen Wohnen unterstützen und der Notdienst Berlin e.V. wird substituierte suchtkranke Menschen begleiten. Für Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse und großem Garten sowie eine Dachterrasse zur Verfügung.

Der GENIUS wurde die Perspektive eröffnet, künftig weitere Wohnungen in dem Gebäude mit insgesamt 190 Wohnungen anzumieten und damit auch anderen Trägern die Möglichkeit zu geben, ihre Klient\*innen mit Wohnraum zu versorgen.



Vorstand der GENIUS Wohnbau eG und Geschäftsführung der beteiligten Träger bei der Vertragsunterzeichnung, v.l.n.r.: Iris Schauenburg (GENIUS), Gunter Fleischmann (GENIUS), Gabriela Bäumker (aktion weitblick gGmbH), Michael Frommhold (Notdienst Berlin e.V.)  
Foto: STATTBAU

Vor dem Hintergrund der großen Schwierigkeiten, die soziale Träger bei der Wohnungssuche für ihre Klient\*innen in Berlin haben, haben sich Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Landesverbandes Berlin zusammengetan und im Januar dieses Jahres die GENIUS Wohnbau eG gegründet. Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, soziale Träger für deren Arbeitsfelder mit Wohnraum zu versorgen, indem sie selbst baut und als Generalmieterin Gebäude und Wohnungen anmietet.

<<

## Der Vorstand des Paritätischen Gesamtverbandes hat am 29. Januar 2021 eine Positionierung zur Stärkung des Schutzes von Gewerbmiet\*innen verabschiedet.

Der Schutz von Gewerbmiet\*innen kennt keine dem Wohnraummietrecht vergleichbaren gesetzlich garantierten Schutzrechte. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass sich Gewerbmiet\*innen und -vermieter\*innen gleichberechtigt auf Augenhöhe gegenüberstehen. Vertragslaufzeiten, Miethöhen und Kündigungsfristen u.a. müssen frei vereinbart werden. Dass Gewerbmiet\*innen und -vermieter\*innen auf Augenhöhe verhandeln, ist jedoch insbesondere in Gebieten fraglich, in denen

die Nachfrage nach leistbarem Gewerberaum das Angebot übersteigt und es zur Anspannung des Gewerbemietmarktes kommt.

Während bestimmte Regionen und strukturschwache Gebiete mit dem Verlust des örtlichen Handels, medizinischer, sozialer und kultureller Infrastruktur konfrontiert sind, sind nach Auskunft der Bundesregierung die Gewerbemieten (Einzelhandelsmieten) von großen Ladenflächen (ca. 150m<sup>2</sup>) von 2009 bis 2018 in 1A-Lage in Großstädten wie in Erfurt um 216,7 Prozent, in Magdeburg um 150 Prozent und in Mannheim um 106 Prozent sowie für kleinere Ladenflächen (ca. 60m<sup>2</sup>) in Chemnitz um 100 Prozent gestiegen. In 1B-Lagen steigen die Gewerbemieten in dem Zeitraum bspw. in Bonn um 191,7 Prozent für kleine Flächen und in Berlin für große Flächen um 266,7 Prozent. Die Folgen der Corona-Pandemie belasten Gewerbemietnehmer\*innen zusätzlich.

Allerdings wurde für bestimmte Gewerbemietverhältnisse von sozialen Trägern zu Beginn 2019 ein sehr begrüßenswerter Gewerbemieterschutz eingeführt. Durch das sog. Mietrechtsanpassungsgesetz wurde der Schutz des Wohnraummietrechts zum Kündigungsschutz, zur Mieterhöhung in bestehenden Mietverhältnissen und zur Befristung u.a. auf solche Mietverhältnisse erweitert, die von sozialen Trägern eingegangen werden, um sie an Personen mit dringendem Wohnbedarf zu übermitteln, wenn das Gewerbemietverhältnis ab dem 1.1.2019 abgeschlossen wurde.

Allerdings fehlt es weiterhin an einem umfassenden Gewerbemieterschutz. Dies geht zu Lasten von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, wie bspw. Beratungsstellen oder Jugend- und Seniorentreffs, welche die hohen Gewerbemieten vielerorts nur schwer bis gar nicht mehr aufbringen können und von Verdrängung bedroht sind.

Ein mangelnder Schutz von Gewerbemietnehmer\*innen wirkt sich zudem auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Lebens und der Daseinsvorsorge aus. Um diese Strukturen aufrecht zu erhalten, sind auch inhaber\*innengeführte Lebensmittelgeschäfte und Handwerksbetriebe, Kultur- und Kunsteinrichtungen, lokale Gastronomiebetriebe u.a. vor Verdrängung zu bewahren.

Für lebenswerte und belebte Quartiere bedarf es einer positiven funktionalen Mischung von Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Grün – auch und gerade dort, wo (Gewerbe-)Mietmärkte angespannt sind. Viele Menschen – junge Familien, Kinder, Menschen mit Beeinträchtigungen, älter werdende Menschen u.a. – sind zudem auf kurze Wege angewiesen. Dies ist durch eine gemeinwohlorientierte, transparente und integrierte Planung und Quartiersentwicklung zu fördern.

Zu diesem Zweck spricht sich die Position für die Erweiterung der Instrumente des Baugesetzbuches (v.a. die Anwendung sozialer Erhaltungssatzungen) aus. Bei befristeten Gewerbemietverhältnissen ist ein Verlängerungsanspruch des Mietenden zu schaffen und der Kündigungsschutz ist zu stärken. Es ist zu prüfen, wie Gewerbemietverhältnisse verbindlich und rechtssicher eingeführt werden können und die zulässigen Miethöhen von Gewerbemietverhältnissen sind zu begrenzen.

Mit dem vorliegenden Positionspapier leistet der Paritätische einen Beitrag für die Diskurse zur Stärkung des Gewerbemiet-schutzes und zeigt sich zugleich offen gegenüber weiteren Dialogprozessen zur Verbesserung des Schutzes von Gewerbemiet-nehmer\*innen.

Die vollständige Positionierung können sie hier herunterladen: [http://infothek.paritaet.org/pid/fachinfos.nsf/0/8a334290eff58d6c1258678003a019a/\\$FILE/Position\\_Gewerbemiete\\_final.pdf](http://infothek.paritaet.org/pid/fachinfos.nsf/0/8a334290eff58d6c1258678003a019a/$FILE/Position_Gewerbemiete_final.pdf)

<<





**Wissen**

**In Potsdams Mitte entsteht zwischen Plantage und Neuem Markt ein neues Quartier**

Das Architekturbüro Michels plant ein neues Kunst- und Kreativquartier auf dem Areal der Alten Feuerwache in Potsdam, welches sich auch soziale, inklusive sowie barrierefreie Themen auf die Fahne schreibt. Das Büro gewann im Sommer 2020 ein Werkstatt- und Dialogverfahren zur Neugestaltung des Areals der Alten Feuerwache mit einem Konzept, das nicht nur städtebaulich und architektonisch ansprechend und wirtschaftlich tragfähig ist, sondern auch nachhaltig gebaut wird und Wohnungen vorsieht, die nach der DIN 18040 barrierefrei errichten werden.

Die als modulare Regalstruktur angelegten Gebäude im Inneren des Quartiers sollen für große Flexibilität sorgen und so einer langfristigen, sich stets verändernden Nutzung gerecht werden. Die gezielte Verwendung von Fertigteilen sorgt für eine effiziente, ressourcenschonende und zugleich hochqualitative Bauweise mit großem Recycling-Potential im Falle eines Um- oder Rückbaus. Das Projekt wurde nach den neuen ESG-Nachhaltigkeitskriterien entwickelt. Der ganzheitliche Ansatz trägt letztlich zum effizienten Bauen und nachhaltigen Betreiben bei – in ökologischer, in ökonomischer und in sozialer Hinsicht.

In den Erdgeschosszonen lassen überdachte Arkaden und große Verglasungen die Grenze zwischen Innen- und Außenraum verschwimmen und bringen maximale Sichtbarkeit für die Akteure. So können Bildhauer im Freien arbeiten oder Gewerbetreibende ihre Waren ausbreiten. Blumen- und Buchläden sowie Pop-up-Stores, Gastronomie, Künstlerateliers und handwerkliche Werkstätten tragen weiter zur Belebung des Platzes bei. Die öffentlichen und halböffentlichen Orte setzen sich auch auf den begehbaren Dächern fort. So wird ein Teil des Daches der Orangerie zum Außenbereich der Kita, das Dach des Museums zum gemeinschaftlichen Dachgarten und auch das sogenannte „Townhouse“ erhält Dachterrassen, die allen Bewohnern zugänglich sind.

Das Besondere am Kreativ Quartier sind aber die erschwinglichen Mieten: Auf der 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden 8.000 m<sup>2</sup>



Lageplan für das neue Quartier in Potsdams Mitte  
Copyright: Michels Architekturbüro GmbH

Gewerbeflächen zu 9 Euro pro m<sup>2</sup> vermietet, querfinanziert durch die anderen Nutzer. Während höherwertige ausgebauten Flächen teurer sein sollen, werden Werkstätten günstiger vermietet. So ist es möglich Kulturschaffenden preisgünstige und auf den aktuellen Gebäudestandards angemessene Räume zu Verfügung zu stellen. Der Investor Glockenweiß sucht nun einen Generalmieter für die 8.000 m<sup>2</sup> Fläche, die in dem neuen Quartier aus einer Hand an Künstler und Kreative weitervermietet werden soll. Dazu wird bald ein Interessenbekundungsverfahren eingeleitet werden. Schon 2021 soll der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt gestellt werden. Denn vorgesehen ist, dass bereits 2023 die ersten Mieter\*innen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, die aktuell im benachbarten Rechenzentrum untergebracht sind, die neuen Räume beziehen können.

Lesen Sie mehr zum aktuellen Stand des Projektes:

- Das Projekt bei Michels Architekturbüro GmbH: <https://mic-arc.de/de/projekte/2007>
- Der Sanierungsträger Potsdam GmbH: <https://www.propotsdam.de/ueber-uns/unternehmensverbund/sanierungs-traeger-potsdam-gmbh/quartier-neuer-markt-plantage/>
- MVRDV's Masterplan für das Quartier: <https://www.mrvd.nl/projects/419/potsdam-kreativ-quartier%C2%B3>
- Artikel beim Deutschen Architekturforum zum Quartier: <https://www.deutsches-architekturforum.de/thread/14465-potsdam-kunst-und-kreativquartier-alte-feuerwache/>
- Der Investor Glockenweiß: <https://glockenweiss.de/kreativquartier-village/>

<<

Schriftliche Anfrage von Katrin Schmidberger zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch LWU

### **Durch aktiven Ankauf von Wohn-/Gewerberaum und Vorkaufsrecht treibt Rot-Rot-Grün die Rekommunalisierung voran**

In ihrer Antwort vom 05.01.2021 befasst sich die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen mit der schriftlichen Anfrage von Katrin Schmidberger (Grüne) in der es u.a. um die Frage geht wie viele Wohnungen die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2017 durch Ausübung des Vorkaufsrechts erworben haben. Sie zeigt auf, dass die Anzahl der durch Vorkaufsrecht erworbenen Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen 2020 im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig war (2019 wurden ca. 12.000 Wohnungen erworben, im Jahr 2020 bis zum 30.09. lediglich 3.435). 2.161 dieser Wohnungen waren 2020 Sozialwohnungen und belegungsgebundene Wohnungen, deren Anteil an den insgesamt 2020 erworbenen Wohnungen demnach recht hoch.

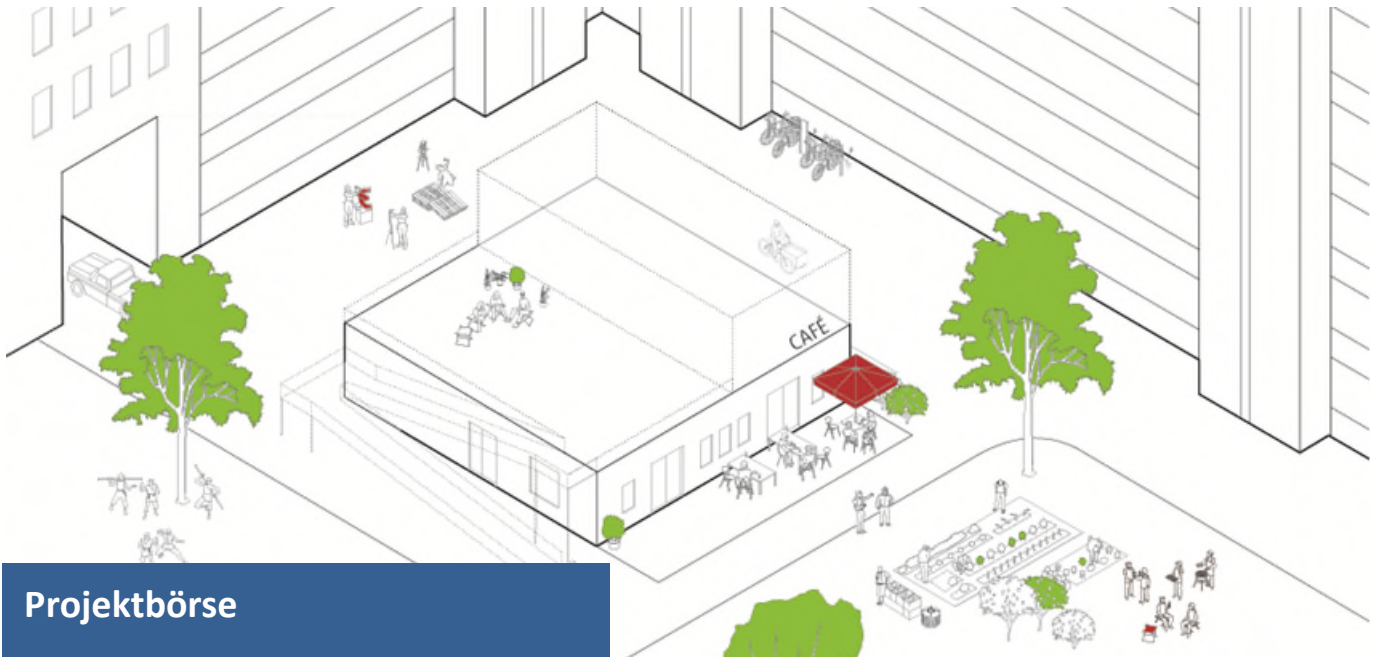
Des Weiteren zeigt die Anfrage auf, dass der Anteil des kommunalen Wohnraums in Berlin zwischen 2017 und 2019 um insgesamt ca. 1 % gewachsen ist und 2019 16,4% des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt betrug. Spitzenreiter unter den Bezirken war dabei Lichtenberg, wo der Anteil 35,6% betrug. Schlusslicht war Steglitz-Zehlendorf mit 3,4%. Die größte Veränderung im Anteil kommunalen Wohnraums hatte Spandau mit einem Anstieg von 3,5% zwischen 2017 und 2019 zu verzeichnen (von 13,1% 2017 auf 16,6% 2019). Der Anteil genossenschaftlichen Wohnraums ist im gleichen Zeitraum hingegen bei 9,4% stagniert, wobei der Trend gerade in den Bezirken mit traditionell starkem Genossenschaftsanteil rückläufig ist, so ist z.B. in Lichtenberg -- dem Bezirk mit dem Berlin-weit größtem Anteil an genossenschaftlichen Wohnraum -- der Anteil um 0,9% seit 2017 gesunken (von 22,8% 2017 auf 21,9% 2019).

In den letzten zwei Fragen ging es darum, wie viele Gewerbeeinheiten Landeseigenen Wohnungsunternehmen und andere landeseigene Unternehmen seit 2017 erworben haben. Die Antwort von SenSW gibt detaillierte Auskunft in welchen Bezirken die einzelnen Unternehmen in den betreffenden Jahren Gewerbeeinheiten übernahmen. So wurde der größte Ankauf durch die HOWOGE 2020 in Lichtenberg getätigt (22 GE), gefolgt vom Ankauf der Degewo 2019 in Steglitz-Zehlendorf (19 GE). Insgesamt haben die LWU in Berlin zwischen 2017 und 2020 ca. 180 Gewerbeeinheiten erworben.

Die Antworten auf die Schriftliche Anfrage mitsamt allen Zahlen und Tabellen können sie hier einsehen: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/S18-25978.pdf>

<<





## Projektbörse

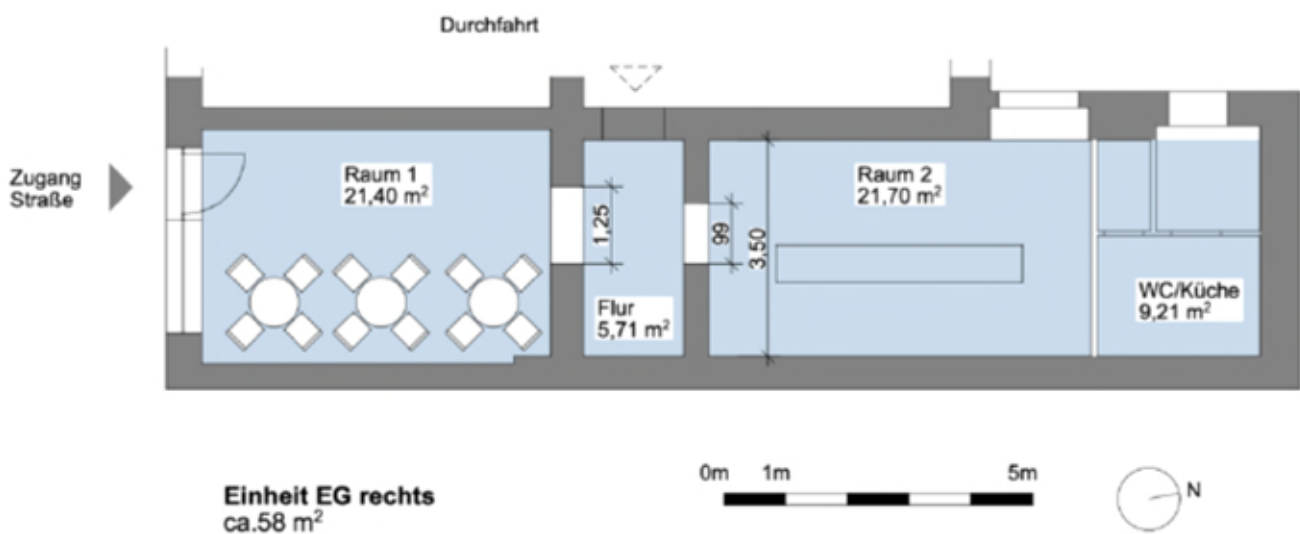
Arvantis Social Foundation

### Vergabe einer Gewerbefläche an eine gemeinnützige Organisation im Stehankiez in Berlin-Moabit

Die Arvantis Social Foundation ist eine von der Arvantis Group gegründete Stiftung, deren Ziel es ist, soziale Projekte in den Bereichen Bildung, Jugendhilfe, Wohnhilfe, Flüchtlingshilfe, Kunst und Kultur zu unterstützen. Aktuell sind sie auf der Suche nach einer gemeinnützigen Organisation, die eine ca. 60 qm große Gewerbeeinheit in der Stendaler Straße in Moabit ab sofort übernehmen und dort ein soziales Projekt verwirklichen möchte.

#### SIE BIETEN

- Eine ca. 60 qm große Gewerbefläche im Erdgeschoss



- Kostenübernahme der Sanierung und des Flächenausbaus sowie der Planung und Begleitung aller Umbaumaßnahmen durch das Arvantis Architektur- und Projektmanagementteam
- Sozial verträgliche Mietkosten (symbolische Miete & Betriebskosten)

- ggf. weiterführende (finanzielle) Unterstützung

SIE SUCHEN

- Einen erfahrenen und zuverlässigen Partner zum Betreiben eines gemeinnützigen Projekts in der Fläche
- Ein Konzept bzw. Projekt, das dem Stiftungszweck entspricht
- Eine langfristige, gemeinschaftliche und gute Zusammenarbeit

MÖGLICHKEITEN DER ZUSAMMENARBEIT

- Option 1: Sie sind eine gemeinnützige Organisation und haben bereits ein Konzept, für das Sie eine Mietfläche suchen.
- Option 2: Sie sind eine gemeinnützige Organisation und haben Interesse daran, die Konzeptidee der Arvantis Foundation (mit ihrer Unterstützung) weiter auszuarbeiten, umzusetzen und eigenständig operativ zu betreiben.



KONTAKT: Bei Interesse oder Fragen können Sie sich bis zum 07. März 2021 an [sarah.brugger@arvantis.group](mailto:sarah.brugger@arvantis.group) wenden.

<<



WG-Gesucht.de

**Selbstbestimmtes Wohnen: "inklusive WGs" auf WG-Gesucht.de**

Inklusion hängt für das Team von WG-Gesucht.de mit der Tatsache zusammen, dass jeder Mensch das Recht auf selbstbestimmtes Wohnen hat. Als führende, kostenlose WG-Zimmer- und Wohnungsbörse in Europa (12,2 Mio. Visits pro Monat) engagieren sie sich im Bereich der Wohnungssuche diverser Zielgruppen, um auch Personen zu unterstützen, die es bei der Suche vielleicht schwieriger haben als andere.

Durch diesen Fokus sind sie auf die Wohn-Form der inklusiven WG gestoßen, in der Menschen mit und ohne Behinderung zusammen wohnen und haben die Möglichkeit geschaffen, direkt nach diesem Kriterium passende Wohnungs- und WG-Angebote auf ihrer Seite zu suchen.

Um die Nutzer\*innen darüber aufzuklären, um was es sich bei dieser Wohnform genau handelt, haben sie zudem einen Artikel erstellt, der über das Wohnen in einer inklusiven WG informiert: <https://www.wg-gesucht.de/artikel/inklusive-wg-gemeinsam-wohnen-und-leben---mit-und-ohne-handicap>

Die Suche nach einer inklusiven WG auf [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de) funktioniert folgendermaßen:

- Den Reiter „weitere Filter“ anklicken
- Im Bereich „WG-Details“ das Feld unter „WG-Art/en“ anklicken
- Häkchen bei „inklusive WG“ setzen (siehe Screenshot im Anhang)
- Auf den Button „Filter anwenden“ klicken – Und schon werden Ihnen inklusive WGs in der gewünschten Stadt angezeigt.

Inklusive WGs finden auf WG-Gesucht.de: <https://www.wg-gesucht.de/>

<<





**Veröffentlichungen**

Tegel Projekt GmbH

**Visionen, Profile und Konzepte zum neuen Schumacher Quartier**

Die Tegel-Projekt GmbH hat ein umfassendes Buch über die grundlegenden Ideen zur Entwicklung des Schumacher Quartiers in Tegel herausgegeben.

Mit der Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ am Standort Schönefeld beginnt in Berlin-Tegel ein tiefgreifender und umfassender Wandel. Die Einstellung des Flughafenbetriebs führt zu einer sprunghaften Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Umgebung und ermöglicht es, dass fast 500 Hektar große Flughafenareal als Zukunftsstandort mit vielfältigen Nutzungen in die Stadt zu integrieren.

Im Osten des Areals, zwischen dem Kurt-Schumacher-Platz und der künftigen „Tegeler Stadtheide“, soll ein neues Stück „Stadt für alle“ erwachsen: das Schumacher Quartier mit mehr als 5.000 Wohnungen für Menschen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichen Lebensstilen. Als Modellprojekt für Berlin soll es neue Maßstäbe der inklusiven sowie sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung setzen.

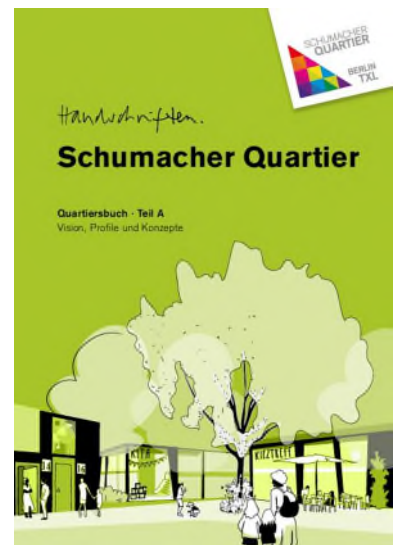
Dabei soll die Bandbreite der Wohnungsbauakteure im Schumacher Quartiers vielfältig sein und neben städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch Baugenossenschaften, Baugruppen und soziale Träger beinhalten. Sie sollen Angebote für Familien, Alleinwohnende, Studierende, Senioren und für das Wohnen in einer Wohngruppe bereitstellen.

Damit sich Interessierte einen schnellen und einfachen Zugang zu den zugrundeliegenden Konzepten und Prinzipien erhalten, hat die Tegel Projekt GmbH diese in einem Handbuch gesammelt, für alle, die Lust auf eine gemeinsame Entwicklung des Stadtquartiers haben.

Hier können Sie das Handbuch herunterladen:

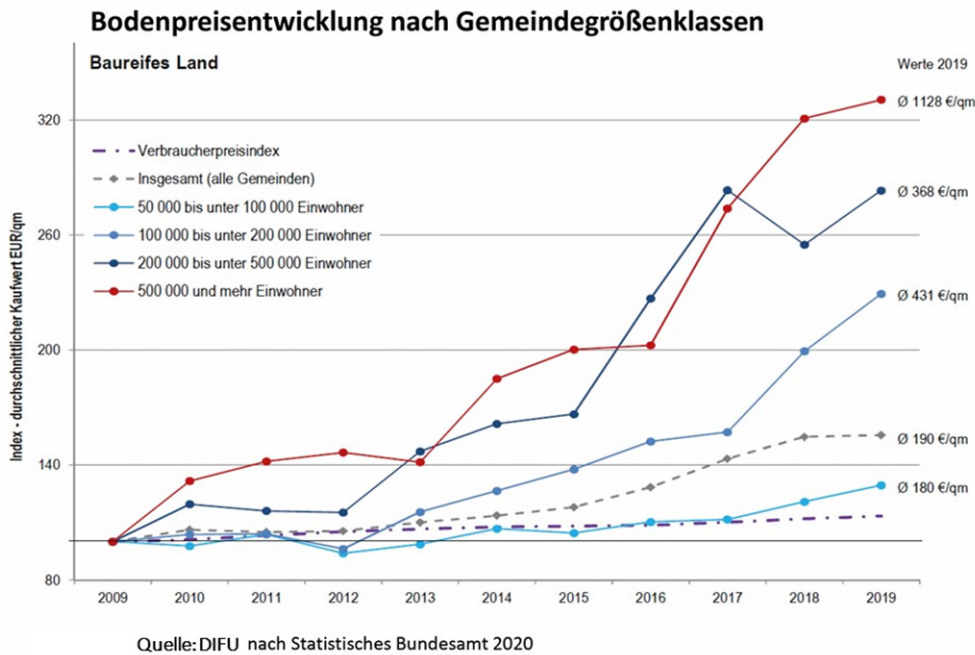
Teil A: <https://de.calameo.com/read/003111578403da37ff783>

Teil B: <https://de.calameo.com/read/0031115785efa149e7382>



## Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüsselinstrument der Stadtentwicklung

Kommunen können durch eine strategische Bodenpolitik die verloren gegangene Handlungsfähigkeit sowie Gestaltungsoptionen für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Dies zeigt eine neue Studie, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in Kooperation mit 14 deutschen Städten durchführte.



Die zentrale Schlussfolgerungen der Studie sind:

- **Den Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens vermeiden**, um u.a. die langfristige Sicherung der am Gemeinwohl orientierten Nutzung bei der Vergabe (Konzeptvergabe, Erbbaurecht etc.) in den Blick zu nehmen
- **Weg vom Höchstgebotsprinzip hin zum „Bestgebotsprinzip“**, um preisdämpfende und an den Zielen des Gemeinwohls orientierte Bodenpolitik zu untermauern
- **Regelungen des Erbbaurechts nutzen**, um über die Nutzung der Grundstücke zu entscheiden und Mietpreisbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts zu erreichen.
- **Verstärkt auf Baulandmodelle setzen**, bei denen die Kommune zwischenfinanziert, um eine preisdämpfenden Wirkung auf den Bodenmarkt zu erzeugen
- **Vorhandene rechtliche Instrumente konsequent nutzen**, um den mit der kommunalen Selbstverwaltung verbundenen Gestaltungsauftrags konsequent wahrzunehmen
- **Rückenwind von Bund und Ländern ist notwendig**, um die Voraussetzungen für eine erfolgreiche kommunale Bodenpolitik durch Dämpfung der rasanten Entwicklung der Immobilienpreise und Abkehr von der Vergabepaxis zum Höchstpreis zu verbessern.

Weitere Informationen, die Studie zum Download und Grafiken unter: <https://difu.de/presse/2021-01-12/bodenpolitik-wird-fuer-kommunen-zum-schlüsselinstrument-der-stadtentwicklung>

<<

## Die Wohnraumversorgung Berlin legt erstmals einen Bericht zur wirtschaftlichen Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins vor

Ziel des neuen Berichts ist es, die komplexe Materie durch zielgruppenadäquate Aufbereitung in Sprache und Darstellung auch einem fachfremden interessierten Publikum zu vermitteln und damit letztlich mehr Transparenz zu schaffen, gerade auch für die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Der Bericht erläutert wichtige bilanzielle und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und macht durch grafische Darstellungen mehrjährige Entwicklungen nachvollziehbar.

Der Bericht zeigt, dass mit Blick auf die letzten fünf Jahre Ertragslage und Kapitalausstattung der sechs Unternehmen den mit dem Gesellschafter Land Berlin vereinbarten Expansionskurs ermöglichen. Mit den addierten Überschüssen der Unternehmen im Jahr 2019 von rund 259 Mio. € sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuell in der Lage, sowohl Bestandserweiterungen zu finanzieren als auch in den Bestandserhalt zu investieren. Sie haben zudem den finanziellen Spielraum für eine sozialverträgliche Mietengestaltung.

In Bezug auf die Schaffung von Gewerbeeinheiten durch größere Neubauvorhaben, der auch in der Kooperationsvereinbarung zwischen Berlin und seinen Wohnungsunternehmen berücksichtigt wird und unter anderem speziell sozialen Trägern der Wohlfahrtsilfe preisgünstige Mieten ermöglichen soll, zeigt der Bericht zwar, dass sich im Jahr 2019 insgesamt der Bestand um 664 Gewerbeeinheiten auf 7.777 Einheiten erhöht hat. Allerdings wird nicht gezeigt wieviele dieser Einheiten tatsächlich an soziale Träger vermietet sind, oder vermietet werden sollen. Es wird auch nur gezeigt, wie sich die Nettokaltmieten bei Wohnungen in den letzten Jahren entwickelt haben, nicht aber, wie es sich bei den Gewerbemieten verhält. Was die in den Kooperationsvereinbarungen festgelegte Versorgung sozialer Träger mit preisgünstigen Gewerbebau angeht, bleiben auch bei diesem Bericht schlußendlich viele Fragen offen.

Der Bericht der WVB kann online unter [www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung) abgerufen werden. Eine gedruckte Fassung wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.



### Wirtschaftlich solide - sozial orientiert

Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen im Jahr 2019



Elke Breitenbach und Alexander Fischer | Tagesspiegel, 09.01.2021

### "Housing First!" - So könnte Berlin Obdachlosigkeit bis 2030 beenden

Elke Breitenbach und Alexander Fischer fordern im Tagesspiegel (09.01.2021) einen 7-Punkte Masterplan gegen die Wohnungslosigkeit in Berlin nach dem Prinzip "Housing First" und betonen, wie wichtig dabei Hilfsangebote in Form von Gemeinschaftsunterkünften und betreuten Wohnformen sind, wo Obdachlose auf Basis des Ordnungs- und Sozialrechts untergebracht werden können.

Auch unter den noch nicht abzuschätzenden Auswirkungen der Pandemie fordern sie die Berliner Wohnungslosenpolitik einer Generalrevision zu unterziehen. Diese Generalrevision soll mit einem zentralen Paradigmenwechsel beginnen: "Wohnungslose Menschen brauchen zuallererst eine Wohnung und wenn nötig entsprechende Angebote für Beratung und Unterstützung. Die

Aufgabe eines auf Empowerment und Emanzipation orientierten Sozialstaats ist es, den Weg von der Wohnungslosigkeit in einer Wohnung so kurz und schnell wie möglich zu bahnen." Deshalb solle "Housing First" das Leitmotiv der Wohnungslosenpolitik der 20er Jahre werden, damit die Beendigung der unfreiwilliger Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 ein erreichbares Ziel werden kann.

Der Berliner Masterplan zur Überwindung unfreiwilliger Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 soll dabei als gemeinsames Vorhaben der Stadtpolitik und der Stadtgesellschaft implementiert und umgesetzt werden. Für eine effektive Umsetzung des Masterplans sollten in der Senatsverwaltung für Soziales und in allen Bezirken Beauftragte für Wohnungslosenhilfe ernannt werden, die die Anstrengungen ressortübergreifend bündeln und koordinieren. Im Detail schlagen sie 7-Punkte für den Masterplan vor:

1. **Bezahlbares Wohnen ermöglichen**, durch Mietendeckel und nachfolgenden Regulierungen des Wohnungsmarktes, sowie Verdoppelung des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften bis 2030.
2. **Wohnungslosigkeit vermeiden**, durch eine Präventionsstrategie in zwei Phasen, die bis 2025 die Zahl von aktuell 5000 Zwangsräumungen pro Jahr halbieren soll: Phase 1 beginnt vor einem akut drohenden Wohnraumverlust und ist darauf ausgerichtet, Anzeichen für einen drohenden Wohnraumverlust zu erkennen und durch flächendeckende Angebote der Sozial- und Schuldenberatung und einen engeren Informationsaustausch zwischen Ämtern, Gerichten und Jobcentern zu verarbeiten. Phase 2 tritt dann ein, wenn akut Wohnraumverlust droht. Dies bedeutet u.a. das Berlin eine flächendeckend wirksame Interventionsinfrastruktur aufbaut (die auch die Beschlagnahme von Wohnraum beinhaltet), um sicher zu stellen, dass keine drohende Zwangsräumung unbemerkt bleibt, und kein Versuch versäumt wird, eine Räumung durch Mietschuldenübernahmen, Verhandlungen mit Vermieter\*innen oder andere Maßnahmen zu verhindern.
3. **Unterbringungssystem zur sozialen Wohnraumversorgung umbauen**: durch eine Reform der Unterbringung von Wohnungslosen nach ASOG, so das bis zum Jahr 2025 die gesamte Unterbringung von Wohnungslosen in Berlin in einem regulativen und administrativen Rahmen auf Basis einheitlicher Qualitätsstandards, Bedarfsermittlungs-, Zuweisungs- und Abrechnungsprozesse zusammen gefasst und organisiert werden kann. Bis zum Jahr 2030 solle dann Housing First zum Regelansatz der Berliner Wohnungslosenhilfe werden.
4. **Soziale Wohnhilfen reformieren**, um bis 2025 Wohnungslosigkeit als soziale Problemlage eigenständig von bezirklichen Fachstellen für Wohnungsnotfälle zu erfassen und zu bearbeiten.
5. **Barrieren in die Regelsysteme abbauen**: das betrifft vor allem die Hilfen in besonderen Lebenslagen nach § 67 SGB XII, der Eingliederungshilfe sowie der Kinder- und Jugendhilfe. Dazu bräuchte es in Berlin drei Elemente: Erstens flächendeckende diverse Beratungs- und Betreuungsangebote, auch in den Unterbringungseinrichtungen. Zweitens: niedrigschwellige Zugänge in die Hilfesysteme, die dem System der Budgetierung und Kosten- und Leistungsrechnung entzogen sind. Und drittens eine Flexibilisierung der Leistungstypen, insbesondere im Bereich der Hilfen in besonderen Lebenslagen.
6. **Aufsuchende Hilfen und Notfallhilfen nach dem Empowerment-Ansatz stärken**: d.h. das breite Netz an niedrigschwelligen Notfallhilfen, das aus der Kältehilfe, ganzjährigen Notübernachtungseinrichtungen, medizinischen und hygienischen Versorgungsangeboten, Tagesstätten, Suppenküchen etc. besteht auf Potenziale für eine Selbstermächtigung der betroffenen Menschen überprüfen und dahingehend qualifizieren.
7. **Unterbringungsträger zu sozialen Wohnungsträgern weiterentwickeln**: Ein Masterplan zur Beendigung der Wohnungslosigkeit kann nur gelingen, wenn er auch die Perspektive sozialen Träger als zentralen Teil des Hilfesystems aufnimmt und gemeinsam mit diesen Akteur\*innen in einem Dialogprozesse entwickelt. So sollen die Investitionen ins Unterbringungssystem künftig in den Bau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen umgeleitet werden. Diese sollen für die Zuweisung von Wohnraum an obdachlose Menschen im Rahmen einer flächendeckenden Umsetzung des Housing-First-Ansatzes zur Verfügung stehen.

Lesen Sie den gesamten Artikel: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/housing-first-so-koennte-berlin-obdachlosigkeit-bis-2030-beenden/26772336.html>

<<

Neues Deutschland, 09.01.2021

### **Wohnboxen als Strategie gegen Wohnungslosigkeit: "Drei Quadratmeter sind keine Bleibe"**

Wohnboxen, auch Tiny Houses genannt, sollen obdachlosen Menschen auf minimalem Raum ein Dach über dem Kopf bieten.

Sie werden zum Beispiel vom Verein "[Little Home](#)" in Berlin aufgestellt. Die aus Holz gefertigten Wohnboxen von Little Home sind 3,2 Quadratmeter klein. Sie sollen den Obdachlosen als Notlösung und Übergang zu einer normalen Wohnung dienen. Allerdings befürchten Kritiker\*innen, wie Sabine Bösing von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, dass durch die Etablierung von Tiny Houses die gesetzlich verpflichtenden Wohnstandards dauerhaft abgesenkt werden könnten.

Lesen sie den gesamten Artikel hier: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1146753.wohnungsnot-in-berlin-drei-quadratmeter-sind-keine-bleibe.html>

<<

Neues Deutschland, 03.01.2021

### **Das Wohnprojekt »Festland« am Hamburger Hafen ist ein Meilenstein für chronisch Erkrankte**

Knut Henkel erklärt in seinem Artikel für Neues Deutschland, warum das Wohnprojekt "Festland" im neuen Baaken-Quartier in Hamburg so innovativ ist.

Zum einen ist besonders, wegen seines Fokus auf junge chronisch kranke Menschen, die in Deutschland leider immernoch systematisch Unterversorgt sind. Zum anderen bietet es ein inklusives Wohnkonzept (mit Gemeinschaftsraum), das sich auch an Menschen richtet, die zusammen mit gesundheitlich beeinträchtigten Menschen wohnen wollen.

Das Wohnprojekt ist Teil des Baaken-Quartiers, welches die Hamburger Hafencity GmbH zusammen mit sozialen Trägern zu einem sozial vielfältigen Quartier mit emanzipatorischen Charakter entwickeln will.

Lesen sie den ganzen Artikel hier: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1146495.wohnprojekt-festland-endlich-ein-passendes-zuhause.html>

<<

#### **Impressum:**

Agentur INKLUSIV WOHNEN

*Im Auftrag von*

STATTBAU GmbH

Hermannstr. 182 | 12049 Berlin

Tel.: 030 / 690 81 – 0 | Fax: 030 / 690 81 – 111

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

#### **Bleiben sie informiert und abonnieren Sie unsere Info-Rundmail:**

<https://www.stattbau.de/newsletter/?L=0>

Für Inhalte des Rundbriefs bzw. der Internetseite ist die/der jeweilige Autor\*in verantwortlich. Die Artikel stellen die Meinung dieses/dieser Autor\*in dar und spiegeln nicht grundsätzlich die Meinung der AGENTUR INKLUSIV. Bei einer Verletzung von fremdem Urheberrecht oder sonstiger Rechte, ist auf die Verletzung per E-Mail hinzuweisen. Bei Bestehen einer Verletzung wird diese umgehend beseitigt.

Handelsregistergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Handelsregisternummer: 93 HRB 19917

Umsatzsteuer-ID: DE136596342