



# ERKENNTNISSE AUS EINEM MODELLPROJEKT

Fachtag am 15. September 2023

Public Civil Partnership - ein Zukunftsmodell  
für leistbare Wohnräume und soziale Nutzungen

# FACHTAG UND AUFTAKTPLENUM

Ausführliche Informationen zum  
Modellprojekt Gotenburger Straße  
[www.kiezquartier.de/projekte/projekt-1.html](http://www.kiezquartier.de/projekte/projekt-1.html)



Das Modellprojekt Gotenburger Straße ist durch eine berlinweit bislang **einzigartige partnerschaftliche Kooperation** entstanden. Sieben soziale Organisationen, die im Laufe des Entwicklungsprozesses die gemeinnützige KIEZquartier gGmbH gründeten, haben diese neue Form der Zusammenarbeit mit dem landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo und mit Unterstützung der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft im Modellprojekt erprobt.

Das Haus bietet künftig insgesamt **104 Wohnplätze** für junge Eltern, Kinder, Menschen mit geistiger Beeinträchtigung, Menschen mit psychischer Erkrankung und/oder Suchtproblemen und Menschen mit Migrationshintergrund sowie **Räume für eine Kita und ein Schulersatzprojekt** für schuldistanzierte Jugendliche.

Am 15. September 2023 fand auf der Baustelle des Neubaus im Soldiner Kiez in Berlin Mitte eine **Fachveranstaltung** des Paritätischen Landesverbands Berlin, der KIEZquartier und des landeseigenen Wohnungsunternehmens degewo statt. **125 Teilnehmende** aus Verwaltung und Politik, Zivilgesellschaft und sozialen Organisationen sowie Bau- und Wohnungswirtschaft folgten der Einladung, versammelten sich **in einem großen Zelt und in Teilen des Rohbaus** zu zwei Podiumsdiskussionen und drei Fachforen.

Zum Auftakt der Veranstaltung führte Helmut Elle, Geschäftsführer der PROWO Berlin gGmbH, in die massiven Veränderungen auf dem privaten Wohnungsmarkt ein.

**Das Modell: „Trägerwohnen“**, demzufolge Träger Wohnraum mieten und an Menschen mit Unterstützungsbedarf weitervermieten, **kippte um das Jahr 2011**. Aufgrund der rechtlichen Situation und durch zunehmende Immobilien-Spekulation sahen sich viele soziale Träger mit einer gravierenden **Kündigungswelle** konfrontiert. Seither und bis heute finden Träger sowie ihre Klientel nicht zuletzt auch aufgrund der Preissteigerungen kaum noch erschwingliche Wohnungen.

Da bezahlbarer Wohnraum die Grundlage jeglicher ambulanter sozialer Arbeit darstellt und angesichts des überhitzten Marktes mussten Träger umdenken, dazulernen und sich neuen und fachfremden Fragestellungen widmen: wollen wir mieten, kaufen oder selber bauen? Und wie könnte eine Finanzierung gelingen?

Anschließend stellte Stefan Lutz, Geschäftsführer KIEZquartier, das Modellprojekt mit seinen vielfältigen Wohnformen und Nutzungen vor.

Wichtige Voraussetzungen waren **die Bündelung der Interessen und Bedarfe der Träger** sowie **das landeseigene Grundstück** in der Gotenburger Straße, das mit der Auflage für soziale Nutzungen an die degewo übertragen wurde. Das **Raumkonzept** wurde im Hinblick auf die gemeinschaftlichen Nutzungen **gemeinsam mit den Trägern**, dem Architekturbüro Anne Lampen - und von L.I.S.T. begleitet und moderiert - kooperativ geplant und in Abstimmung mit degewo entwickelt.

In der moderierten Podiumsdiskussion betonte Sandra Wehrmann, degewo Vorstandsmitglied, die Besonderheit der gemeinsamen Planung von Anbeginn an und die Wichtigkeit einer gebündelten Steuerung, woraus die **KIEZquartier als Ansprechpartnerin** für rechtliche und bauliche Abstimmungen mit der degewo hervorgegangen ist.

„Das war für uns ein großer Pluspunkt!“, sagte Sandra Wehrmann. „Durch die KIEZquartier als Generalmieterin entsteht für degewo weniger Verwaltungsaufwand und es gibt einen langfristigen Mietvertrag.“

Zu den Hürden in dem vierjährigen Planungs- und Verhandlungsprozess gehörte **die wirtschaftliche Kalkulation der Mieten**. Zur Problemlösung beigetragen haben die große **Kompromissbereitschaft** aller Beteiligten, die **Nutzung der Spielräume der AV Wohnen** und schlussendlich die Berechnungen und Prüfungen des Sozialamts Mitte.

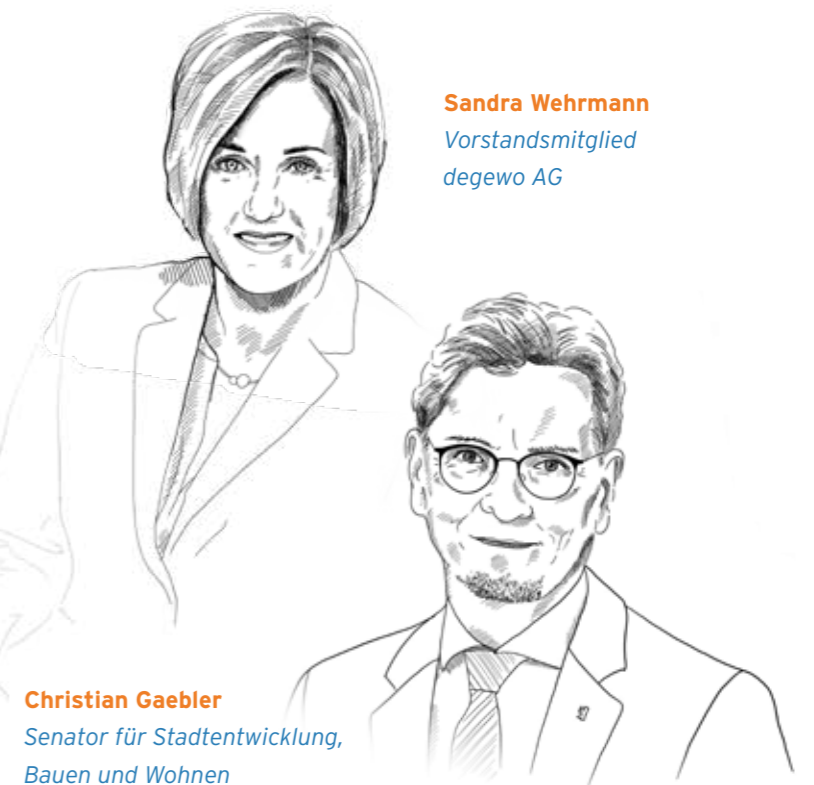
Neben der finanziellen und ideellen Unterstützung durch den Paritätischen, sind 300.000 Euro Landesmittel in das Modellprojekt geflossen. Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, ergänzte, dass es außerdem wichtig sei, **Menschen mit Know how** bei Bauvorhaben einzubeziehen und die **Planungs- und Abstimmungsverfahren** in der Verwaltung zu **beschleunigen**.

Daniela Radlbeck, Referentin Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungspolitik des Paritätischen Berlin, unterstrich die **unterstützende Rolle des Paritäts-**

**sch**en bei der Finanzierung und bei den politischen Gesprächen, unter anderem hinsichtlich der Notwendigkeit passgenauer Förderungen durch das Land und den Bund.

Senator Gaebler resümierte:

„Nun gilt es, das, was im Modellprojekt an der Gotenburger Straße zusammen mit gemeinnützigen Partnern erfolgreich erprobt wurde, in Folgeprojekten zu verbessern und zu verstetigen.“



**Sandra Wehrmann**  
Vorstandsmitglied  
degewo AG

**Christian Gaebler**  
Senator für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

# SOZIALRAUMORIENTIERTE STADTENTWICKLUNG KOOPERATIV GESTALTEN



Im Zentrum des Panels „**Sozialraumorientierte Stadtentwicklung kooperativ gestalten**“ stand die Frage: Wie kann, angesichts des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum, Sozialplanung mit Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Wohnungsbauförderung verknüpft werden?

- Außerdem werden mehr Angebote der Wohnungswirtschaft für Kooperationen mit Trägern gebraucht.
- Die Bewilligung und Bearbeitung durch die Bezirke muss schneller werden (die Verwaltung im Bezirk Mitte benötigt über sechs Monate Bearbeitungszeit für Wohnraumsuchende)

## „Das soziale Leben ist eine Baustelle!“ Panel-Teilnehmer\*in

Carsten Koziolk und Svea Gille vom Bezirksamt Berlin Mitte erläuterten die Sozialraumplanung am Beispiel des Trägerwohnraums in der psychiatrischen ambulanten Pflichtversorgung und stellten hierzu die Ergebnisse der **bezirklichen Trägerwohnraumstudie 2022** vor:

- Trägerwohnraum ist vor allem in den Gebieten, wo die Mieten billig und die Umweltbelastungen am höchsten sind.
- Die Mietverhältnisse sind oft unsicher.
- Die - eigentlich als vorübergehende Lösung gedachte - Wohndauer beträgt de facto durchschnittlich 8-13 Jahre.
- Die Akquise kostet die Träger zusätzlich Zeit und Geld; der Erfolg ist von Kontakten und Netzwerken abhängig und nicht zuletzt ein Glücksspiel.

Von den Problemen und Bewältigungsstrategien der Träger berichteten Stephan Benz, Lebenswelten e.V. und Christian Thomes, ZIK gGmbH (beide am Modellprojekt Gotenburger beteiligt) - verbunden mit folgenden **Forderungen**, die auch in der späteren Diskussion bekräftigt wurden:

- Die Klient\*innen brauchen Wohnraum, der nicht an betreutes Wohnen gekoppelt ist.
- Mehr Wohnungen müssen gemeinnützig werden und anstatt nur 25 Jahren Bindung zu unterliegen, an eine dauerhafte Bindung gekoppelt sein.

Über die Bedarfsplanung für Sozialräume aus **Sicht der Wohnungsunternehmen** referierte Katrin Baba-Kleinhaus vom degewo Quartiersmanagement.

- Gemäß der Kooperationsvereinbarung des Landes mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen haben diese den Auftrag alle sozialen Schichten mit Wohnraum zu versorgen.
- Dazu gehört unter anderem die Verpflichtung 50 Prozent der Neubauten und 63 Prozent der Bestandsgebäude mit WBS zu planen.

Zentrale Punkte der **Diskussion**, moderiert von Dr. Manuel Lutz, Agentur INKLUSIV wohnen/STATTBAU, waren:

- Der Austausch zwischen hierarchischen und fachlichen Zuständigkeiten (Bund, Land, Bezirke, Jobcenter, Fachverwaltungen, etc.) muss besser werden.
- Es müssen systematische Datenerhebungen der besonderen Wohnbedarfe sowie der fachgebiets- und fallsystemübergreifenden Planung für Trägerwohnangebote erstellt werden (auch in anderen Bezirken).

# INKLUSIVE RÄUME KOOPERATIV BAUEN UND FINANZIEREN

## PANEL 2



Im Panel „**Inklusive Räume kooperativ bauen und finanzieren**“ – moderiert von Christian Luchmann, Geschäftsführer L.I.S.T., unter Beteiligung von Architektin Anne Lampen und Rainer Uhlig, degewo Leiter der Gewerberaumvermietung – wurden der Prozess und die elementaren Erkenntnisse für ein kooperatives Bauen und die Finanzierung inklusiver Räume aus dem Modellprojekt Gotenburger Straße vertieft. Grundlage für eine gelingende Entwicklung eines kooperativen Bauprojektes ist ein **lösungsorientiertes Zusammenwirken** der entscheidenden Akteur\*innen. Zu Beginn des Prozesses sollten die Interessen der Träger in Workshops gebündelt werden und eine Organisation als Ansprechpartner benannt werden. Eine wesentliche Aufgabe dabei ist die Entwicklung einer **Raumplanung, die den Bedarfen entspricht**. Auch die frühzeitige **Einbindung der Fachaufsichten** der jeweiligen Angebote ist wichtig, um die sozialräumliche Planung zu integrieren und die Finanzierung der geplanten Angebote abzusichern. Mit einem **Letter of Intent** zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und den sozialen Trägern werden gute Voraussetzungen für die Zusammenarbeit und der Rahmen der notwendigen Verhandlungen geschaffen.

Zu den besonderen **Herausforderungen** gehörten:

- die Grundstücksfrage
- die Vorfinanzierung der Planungsphase
- die Koordination der Bedarfe von Bewohner\*innen
- die Entwicklung, Planung und Kalkulation des Raumprogramms
- die Fördermittel für die unterschiedlichen Bedarfe zu suchen und zu finden
- die Aushandlung sowie die rechtliche und kalkulatorische Absicherung einer langen Vertragslaufzeit

In der lebhaften Diskussion mit den Teilnehmenden wurden folgende **Lösungsansätze** herausgearbeitet:

- Für die Kommunikation nach außen sowie intern unter den verschiedenen Trägern sollte ein/e Ansprechpartner\*in (in diesem Fall KIEZquartier) bestimmt werden.

• Der Austausch mit den Ersteller\*innen von Förderprogrammen ist wichtig, um Förderbedingungen miteinander in Einklang zu bringen.

• Alle Beteiligten sollten Flexibilität im Sinne der Sache beweisen.

Folgende **Forderungen** wurden formuliert:

- Der Begriff „Trägerwohnen“ muss juristisch definiert werden, um Fördermöglichkeiten zu eröffnen.
- Die Definition „Soziales“ bei der Clusterung öffentlicher Grundstücke muss erweitert und geöffnet werden.
- Ein Lotse für Bauvorhaben (Verwaltungsabläufe etc.) sollte bestimmt werden.
- Die Prüf- und Abstimmungsprozesse mit dem Land müssen verschlankt und beschleunigt werden.
- Zur Klärung kritischer Fragen (z.B. Förderdschungel, Risikominimierung, etc.) muss der „Runde Tisch Betreutes Wohnen“ reaktiviert werden.
- Die vorbereitenden Prozesse (Planungsphase 0) müssen finanziert werden.
- Das Programm zur Förderung von Wohnraum für soziale Träger muss im Abgeordnetenhaus verabschiedet werden.
- Auch das betreute Einzelwohnen muss ergänzend zu Wohngemeinschaften und Cluster-Wohnungen in die Förderung.
- Komplexe Förderszenarien müssen ermöglicht werden und die unterschiedlichen Fördermittel müssen verzahnt werden können.
- Eine Förderung für soziale Wohnprojekte mit integrierten „regulären“ Mieter\*innen sollte bereitgestellt werden.
- Trägerwohnungen sollten langfristig vom Nachweis eines WBS freigestellt werden.
- Dachterrassen sollten aus ökologischen Gründen und für die Gemeinschaft der Bewohner\*innen und Nutzer\*innen als Freiflächen bewilligt werden.

# TRÄGERWOHNEN DIVERS, INKLUSIV UND ZUKUNFTSFÄHIG GESTALTEN

## PANEL 3



Das Panel „**Trägerwohnen divers, inklusiv und zukunftsfähig gestalten**“ - moderiert von Regina Schödl vom Paritätischen Berlin, und einem (wie auch in den anderen beiden Panels) gut durchmischten Auditorium aus verschiedensten Fachbereichen - behandelte im Kern die Frage nach den Mehrkosten für die Trägerorganisationen und diskutierte bessere Lösungsmöglichkeiten im Bereich der Gestaltung von Trägerwohnen.

Eine weitere Forderung in der Diskussion war ein höherer Anteil von landeseigenen Wohnungen für das geschützte Marktsegment.

Mittlerweile wird das Finden von bezahlbaren Wohnungen insbesondere in den Innenstädten auch für Fachkräfte problematisch. Deshalb sollte die Schaffung und Vermietung von **Wohnraum an Fachkräfte als gemeinnützig** anerkannt werden.

## „Jede Trägerwohnung ist Indikator für eine fehlende dauerhaft bezahlbare Wohnung.“ Panel-Teilnehmer\*in

Zu den **Mehrkosten**, die sozialen Trägern für die Bereitstellung von Wohnraum entstehen, gehören folgende Posten:

- die Personalkosten für Verwaltungsaufgaben
- Ausgaben für die Instandhaltung sowie die Renovierung des vorhandenen Wohnraums
- Kosten für die Ausstattung von Wohnungen
- das Risiko bei Betriebskostenausfall
- hohe Personalkosten bei individueller Wohnungssuche
- die Aufwendungen für rechtliche Auseinandersetzungen und Folgekosten, zum Beispiel bei Räumungsklagen
- Kosten für Akquise und Anmietung von Trägerwohnraum

Wesentliche **Forderungen** sind:

Als eine der zentralen Forderungen wurde die **Refinanzierung des Mehraufwands** bei den Trägern diskutiert, da die bisherige 20-Euro-Pauschale äußerst knapp bemessen ist und schon bei kleinsten Abweichungen vom Alltagsgeschehen nicht ausreicht - erst recht nicht bei Problemfällen. Eine auskömmliche Refinanzierung sollte im Leistungsrecht verankert werden.

Für Projekte und für Bauvorhaben von Trägerwohnraum muss eine **Lotsenfunktion** in den entsprechenden Senatsverwaltungen eingerichtet werden. Mit einer Person, die über Wissen im Baubereich und in der Verwaltung verfügt sowie die sehr unterschiedlichen Sprachen von Wohnungswirtschaft, Senats- und Bezirksverwaltungen und den sozialen Organisationen übersetzen und moderieren kann.

Ebenso wichtig sind die **Netzwerke** der verschiedenen Modellprojekte im Land Berlin untereinander und dringend auch mit den Verwaltungen.

Für Trägerwohnen sollten **Quoten bei allen Wohnungsanbieter\*innen** eingerichtet werden, nicht nur bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen, sondern auch bei privaten Investor\*innen.

In der Diskussion mit den Teilnehmenden ging es aber auch darum, dass der Wohnungsbau grundsätzlich angeschoben werden muss, da Trägerwohnen nur eine Zwischenlösung sein kann, weil Wohnraumbeschaffung nicht zu den originären Aufgaben sozialer Einrichtungen gehört.

Zum Auftakt der Schlussrunde präsentierten die Moderator\*innen die Erkenntnisse, Ideen und Forderungen aus den drei Panels.

Vor diesem Hintergrund hat das Plenum im dritten Teil der Fachtagung die Erfahrungen, Ergebnisse und Probleme diskutiert und daraus resultierende **Kernforderungen** formuliert.

Auch hier, wie in der ersten Diskussion und den Panels, war die Stimmung gelöst und sehr zugewandt; eine Atmosphäre, die sich auch auf das Publikum übertrug.

Einige kritische Stimmen – bezüglich der Gesamtgröße mit über 100 Wohnplätzen oder einer zu geringen Mischung der Nutzungen sowie zum „Nischendasein“ (Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) – wurden von anderen gekontert, da das Modellprojekt weiterentwickelt werden kann und soll und bereits ein **erstes Nachfolgeprojekt** mit degewo und KIEZquartier entsteht.

Prof. Dr. Gabriele Schlimper bedankte sich zunächst bei allen, „die über Jahre mitgewerkelt und mitgewirkt haben. **Hier sind eine Million Knoten gelöst worden**“, so die Geschäftsführerin des Paritätischen Berlin. „Gucken wir uns also an, was es gewesen ist, dass zu so einem brillanten Ergebnis geführt hat und was für andere Projekte daraus gelernt werden kann.“

Auf die Frage von Moderator Thorsten Gabriel, was für ihn die zentrale Erfahrung war, betonte Stefan Lutz das **Zusammenwirken auf den verschiedenen Ebenen**. „Entscheidend wichtig waren immer wieder auch die Mitarbeiter\*innen im Bezirk. Die kennen sich am besten im eigenen Bezirk aus und wissen im Zweifelsfall auch, wo Grundstücke frei sind, die in die Nutzung passen. Auch Kombinationen von Nutzungen sind denkbar.“

Das Problem der zu langsam mahlenden Mühlen der Verwaltung, machte Gabriele Schlimper auch in den hierarchischen und **langwierigen Rückkopplungsschleifen** fest. „Die Menschen in den Verwaltungen sind immer hoch engagiert, aber bedauerlicherweise nicht mit der nötigen Sicherheit durch ihre Verwaltung ausgestattet, um bei Projekttreffen zu sagen: Ja, so machen wir das.“

# ABSCHLUSS- PODIUM

Erkenntnisse, Ideen und Forderungen

## „Da wünsche ich mir in Zukunft noch buntere Häuser.“ Stefan Lutz

Ein Fakt, den Stephan Machulik durchaus anerkannte, jedoch mit der **Haftungsproblematik** einen schwer zu lösenden Umstand bei Zielkonflikten mit den unterschiedlichen Gesetzen auf den Plan brachte. „Das müssen wir mal auflösen: dass Mitarbeiter auch mal Entscheidungen treffen können und der Dienstherr sagt, okay, Du hast eine Entscheidung getroffen und die kann auch mal falsch sein. Ohne dass dann auf einmal sein Einfamilienhaus in Gefahr ist“, so der Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz. „Aber mit der Lotsenfunktion sind wir auf einem guten Weg. Diese Idee hat ja auch die Senatsverwaltung aufgegriffen und in anderen Bereichen schon langsam etabliert. Wir sind noch nicht am

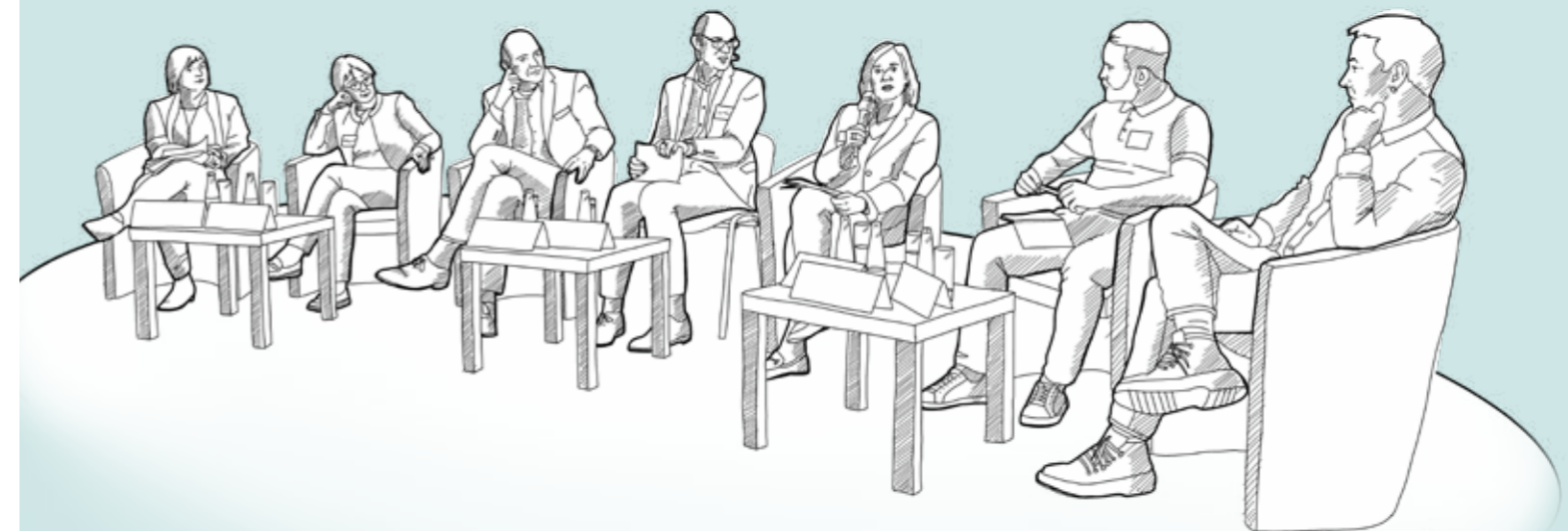
Ziel, aber wir gehen dahin, dass wir solche **Objekte dann mit einer kompetenten Person wirklich begleiten**.“

Mit der Fachtagung ist es gelungen, die verschiedenen Akteur\*innen zusammen und in einen **konstruktiven Dialog** zu bringen, neue Netzwerke anzustoßen oder bestehende aufzufrischen.

Einigkeit herrschte unter den Teilnehmenden, dass das Modellprojekt Gotenburger Straße ein besonderer Erfolg mit wegweisenden Ergebnissen für eine sozialraumorientierte Politik ist. Die hier entwickelten **Kooperationen sind vorbildhaft und sollen nun in Folgeprojekten verbessert und verstetigt werden**.

### DAFÜR BRAUCHT ES IM KERN:

- passgenaue und miteinander kombinierbare **Förderinstrumente**
- eine integrierte **Planung, orientiert am Bedarf** im Sozialraum
- die juristische Definition des Begriffs **„Trägerwohnen“**
- die Fortführung des **„Runden Tisches Betreutes Wohnen“** mit den beteiligten Senatsverwaltungen, Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft und der LIGA der freien Wohlfahrt in Berlin
- und vor allem **landeseigene Grundstücke** für soziale Bedarfe



## HERAUSGEBER

KIEZquartier gGmbH  
Hobrechtstraße 55, 12047 Berlin  
[www.kiezquartier.de](http://www.kiezquartier.de)

## IDEE & KONZEPT

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Gottschedstraße 33, 13357 Berlin  
[www.list-gmbh.de](http://www.list-gmbh.de)

## REDAKTION

Michaela Nolte, Berlin

## LAYOUT

Judith Schöpke, Dresden  
Anne Goldammer, Radeberg

## ILLUSTRATION

Sandra Böhns, Dresden  
Anne Goldammer, Radeberg

Berlin, April 2024