

DEGEWO-MODELLPROJEKT TRÄGERWOHNUNGEN

# Wohnraum für die Schwächsten

Träger, die Wohnraum für Menschen in schwierigen Lebenssituationen anbieten, haben auf umkämpften Wohnungsmärkten schlechte Karten. Ein Modellprojekt, das betreute Wohnplätze mit einer Ausbildungsstätte für schuldistanzierte Jugendliche und einer Kita kombiniert, fand für viele Herausforderungen nun Lösungen.

Von Rainer Uhlig und Björn Hammer

**D**ass Wohnraum in Berlin extrem knapp ist, ist hinlänglich bekannt. Besonders angespannt ist der Markt bei sogenannten Trägerwohnungen, also Wohnungen, die von sozialen Trägern betrieben werden und Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf – etwa Menschen mit einer psychischen Erkrankung, Suchtkranken oder aber auch Alleinerziehenden mit kleinen Kindern – zur Verfügung stehen. Für soziale Träger gilt nämlich nicht das Wohnraum-, sondern das Gewerbemietrecht. Damit sind ihre Rechte als Mieter deutlich weniger geschützt als bei wohnungswirtschaftlichen Mietverträgen. In den vergangenen Jahren erhielten deshalb viele soziale Träger die Kündigung, da die Vermieter höhere Gewerbemieten durchsetzen wollten. Bei Trägerwohnungen steht die Maximalmiete aber von vornherein fest, weil sie an die Ausführungsvorschriften Wohnen (AV Wohnen) gekoppelt ist.

Damit wird die Bedeutung des Projekts deutlich, welches die Degewo Ende 2023 auf dem Eckgrundstück Gotenburger Straße/Prinzenallee im Berliner Ortsteil Gesundbrunnen fertiggestellt hat. In dem fünf- bis siebengeschossigen Neubau entstehen auf etwa 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche 47 Einzimmerwohnungen sowie elf Clusterwohnungen mit zwei bis neun Zimmern, sodass insgesamt 104 Wohnplätze vorhanden sind – alle für Menschen, die wegen ihrer seelischen,



**Rainer Uhlig**  
Leiter Kundencenter  
Gewerbe  
Degewo AG  
BERLIN

geistigen oder körperlichen Beeinträchtigungen auf betreutes Wohnen angewiesen sind. Hinzu kommen eine Produktionsschule für schuldistanzierte Jugendliche sowie eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen.

Hinter diesen Fakten verbirgt sich ein Vorhaben, das für alle Beteiligten mit großen Herausforderungen verbunden war und in vielerlei Hinsicht Vorbildcharakter für Wohnungsunternehmen in anderen Städten hat. Das abgeschlossene Projekt beweist, dass sich selbst unter schwierigen Rahmenbedingungen konstruktive Lösungen finden lassen, die am Schluss alle Beteiligten zufriedenstellen. Und es zeigt, dass die Degewo als landeseigenes Wohnungsunternehmen soziale Verantwortung übernimmt, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit zu vernachlässigen.



**Björn Hammer**  
Teamleiter bauWerk  
Degewo AG  
BERLIN

## Komplizierte Ausgangslage

Die Komplexität des Vorhabens zeigt sich darin, dass von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung fast zehn Jahre vergingen. 2014 taten sich mehrere Träger mit

dem Ziel zusammen, gemeinsam einen Neubau zu realisieren. Im Blick hatten sie schon damals das landeseigene Grundstück in der Gotenburger Straße. Ziel war es, dieses Areal, das ursprünglich als Erweiterungsfläche für die benachbarte Grundschule vorgesehen war, zu kaufen oder im Erbbaurecht zu übernehmen.



Im Soldiner Kiez im Berliner Stadtteil Gesundbrunnen leben ab 2024 junge Eltern, Menschen mit geistiger Beeinträchtigung und Menschen mit Suchtproblemen in einem Modellprojekt zusammen

Diese Idee zerschlug sich, nachdem der Berliner Senat beschlossen hatte, landeseigene Grundstücke nicht mehr an private Unternehmen zu verkaufen. Damit kam die Degewo als landeseigene Gesellschaft ins Spiel. An sie wurde das Areal als sogenanntes Einbringungsgrundstück übertragen, verbunden mit der Auflage, dort einen Beitrag zur sozialen Infrastruktur zu leisten. Initiiert wurde dies von der L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, mit der die Degewo bereits mehrfach erfolgreich zusammengearbeitet hatte.

Aus mehreren Gründen brachte sich die Degewo gern in das Vorhaben ein. Zum einen bewirtschaftet sie im Umfeld des Projektgrundstücks über 8.000

Wohnungen. Zum anderen nimmt sie die soziale Verantwortung sehr ernst und will zusammen mit dem Bezirk Menschen in besonderen Lebenssituationen Sicherheit und Zuversicht geben. Und schließlich ist soziales Trägerwohnen für das Unternehmen kein unbekanntes Terrain: Nicht weniger als 257 Verträge mit gemeinnützigen Mietern aus den Bereichen Gesundheit, Soziales, Kunst und Kultur gehören zum Portfolio, was rund 15 % aller Gewerbemietverträge entspricht.

### Generalmieter-Modell als Lösung

Doch schon früh zeigte sich ein Interessenkonflikt: Eine ganze Reihe von Trägern bekundete Interesse an der Nutzung des Gebäudes, das auf dem brachliegenden Grundstück entstehen sollte, wobei sich am Ende sieben vertraglich für das Projekt verpflichteten. Für die Degewo stand jedoch von Anfang an fest, nur mit einem einzigen Vertragspartner verhandeln zu wollen, der seinerseits die Träger koordiniert. Denn sonst hätten sieben Einzelmietverträge mit voneinander abweichenden Anforderungen und separaten Ausbaubeschreibungen verhandelt und geschlossen werden müssen.

Die Lösung bestand darin, ein Generalmieter-Modell zu entwickeln. Zu diesem Zweck gründeten die gemeinnützigen Träger mit der Kiezquartier GmbH eine Dachgesellschaft, die nun als Generalmieterin für das gesamte Haus fungiert und die Flächen an die einzelnen Träger weitervermietet. Damit hat die Degewo nicht nur einen zentralen Ansprechpartner, >

## Das Modellprojekt Gotenburger Straße

**Grundstücksgröße:** 1.550 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 3.524 m<sup>2</sup>

**Bauherr:** degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH

**Generalunternehmer:** Ludwig Freytag GmbH & Co. KG

**Architektur:** Anne Lampen Architekten GmbH

**Generalmieter:** Kiezquartier GmbH

**Baubahnahme:** 15. Januar 2024



Zum „Modellprojekt Gotenburger Straße. Ein kooperatives Generalmieter-Modell“ ist eine Broschüre erschienen. Download unter: <https://11p.de/modellprojekt-gotenburger-strasse>

sondern auch Sicherheit für den unwahrscheinlichen Fall, dass einer der Träger im Lauf der Zeit ausfallen sollte. Machbar ist ein solches Modell nur bei einem langfristigen Vertrag. Der Mietvertrag läuft deshalb über 25 Jahre und enthält eine Verlängerungsoption.

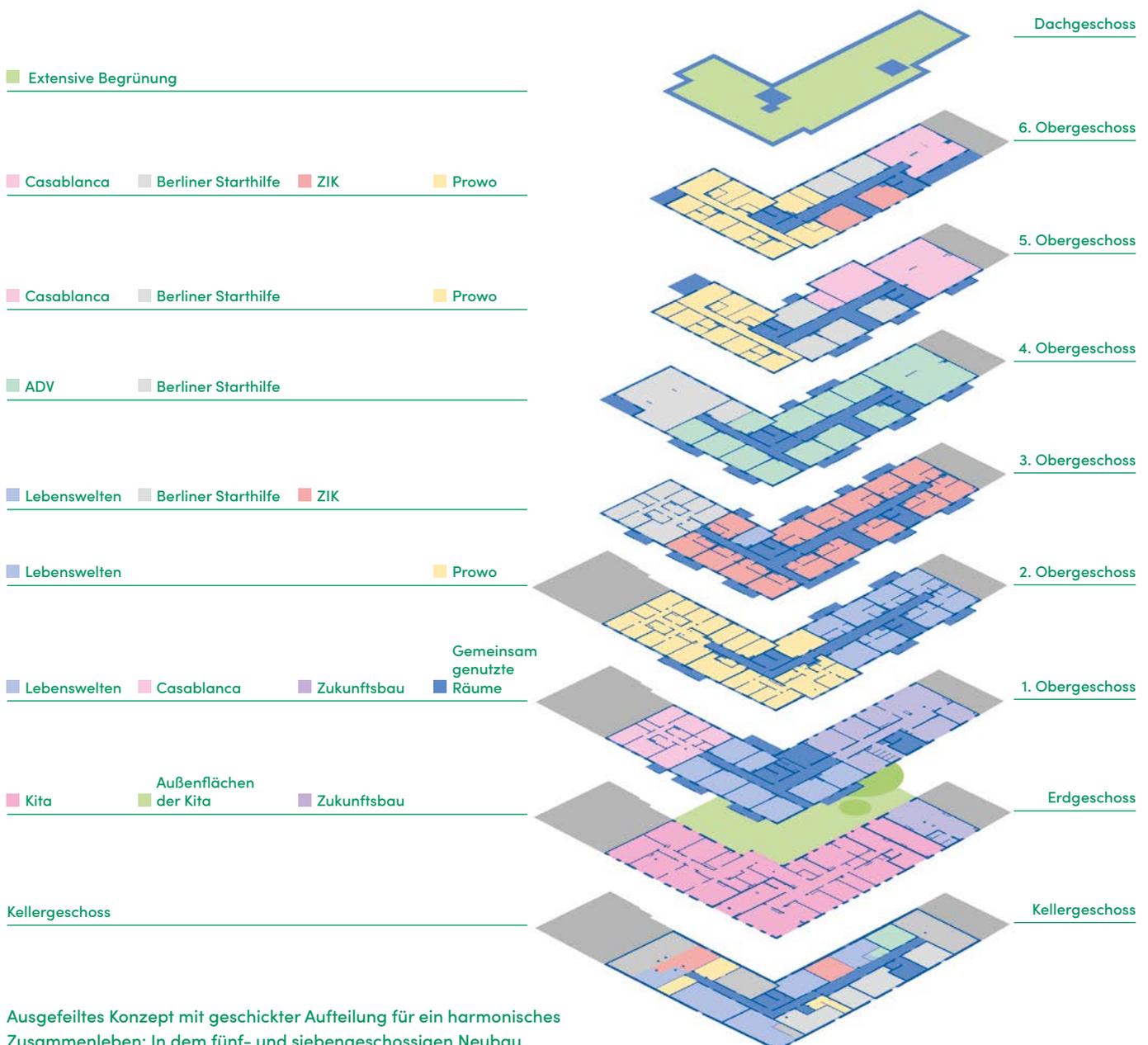
Eine weitere Herausforderung lag in der Miethöhe. Dabei galt eine klare Vorgabe: Die Richtwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft werden in der AV Wohnen alle zwei Jahre, in Bezug-

nahme auf den Berliner Mietspiegel, bestimmt. Die Kostenträger, meist Jobcenter, prüfen dann an der konkreten Unterkunft die Angemessenheit.

### Finanzierung mit mehreren Bausteinen

Um das Projekt in der Gotenburger Straße wirtschaftlich zu machen, hätten angesichts der gestiegenen Baupreise eigentlich Mieten verlangt werden müssen, die deutlich über den Grenzen der AV

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



Ausgefeiltes Konzept mit geschickter Aufteilung für ein harmonisches Zusammenleben: In dem fünf- und siebengeschossigen Neubau entstehen auf 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche 104 Wohnplätze für soziale Träger, die den Mieterinnen und Mieter viel Gestaltungsfreiheit und Selbstbestimmung bieten, sowie eine Kita im Erdgeschoss



Ansicht Götterstraße



Ansicht Prinzenallee

Wohnen liegen. Dies gilt umso mehr, als der Bau von kleinen Wohnungen relativ teuer ist, da jede Einheit ein Bad und eine Küche benötigt.

Dennoch gelang es, in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Berlin-Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie den beteiligten Trägern ein solides Finanzierungskonzept für das auf 14,7 Mio. € veranschlagte Vorhaben zu entwickeln. Ein elementarer Baustein war dabei die Einbringung des Grundstücks. Hätte die Degewo das Grundstück zum Marktpreis ankaufen müssen, hätte sich das Projekt niemals gerechnet.

Hinzu kamen trägerspezifische Fördermittel aus unterschiedlichen Töpfen, deren Akquise wiederum anspruchsvoll war. Denn jeder Träger konnte spezifische Fördermittel für den Ausbau seiner Mietflächen beantragen, wobei diese teilweise vom Bezirk Mitte, teilweise vom Land Berlin stammten. Von entscheidender Bedeutung beim Finanzierungs-marathon war hier die Unterstützung durch den Bezirk und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Ein weiterer Baustein war schließlich das 2014 vom Land Berlin aufgelegte „Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (Siwa)“: Auf Degewo-Initiative hin beschloss der Senat, aus den nicht abgerufenen Mitteln des Siwa-Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ 3,5 Mio. € für die Förderung des Baus von Gemeinschaftswohnungen für soziale Träger oder deren Erwerb in schlüsselfertigen Neubauobjekten zur Verfügung zu stellen.

### Komplexe Entwicklung des Raumprogramms

Die Finanzierung war aber nur eine Voraussetzung für das Gelingen des Projekts. Eine zweite, nicht minder anspruchsvolle Aufgabe bestand darin, die unterschiedlichen Raumbedarfe der Träger unter einen Hut zu bringen. Besonders schwierig war dies, weil das nur 1.550 m<sup>2</sup> große Grundstück die zu schaffende Geschossfläche von Anfang an limitierte. Wie sich in ersten Planungsgesprächen mit den Trägern zeigte, wäre dieser Rahmen bei Weitem gesprengt worden, wenn alle Wünsche der beteiligten Institutionen umgesetzt worden wären.

In den darauffolgenden Workshops gelang es, diese Vorstellungen so zu verändern, dass sie auf den zur Verfügung stehenden etwa 4.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche umgesetzt werden können, ohne dass es zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzungen kommt. Gemeinsam entwickelten die sieben Träger mit der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft und der Architektin Anne Lampen ein Raumprogramm, das sowohl Nähe als auch Distanz zulässt. So verhindert es beispielsweise, dass Alleinerziehende mit kleinen Kindern Suchtgefährdeten begegnen, die noch nicht ganz clean sind. Gleichzeitig können aus Gründen der Raumeffizienz Gemeinschaftsflächen von unterschiedlichen Gruppen zeitlich versetzt genutzt werden. Möglich wird diese Flexibilität, indem das Gebäude über zwei Treppenhäuser erschlossen wird.

### Nachfolgeprojekt in Planung

Ein Nachfolgeprojekt des Modellvorhabens Götterburger Straße steht bereits fest: Am Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick entwickelt die Degewo ein neues Stadtquartier, in dem gleich zwei Häuser für Trägerwohnungen vorgesehen sind. Die Verträge sind bereits geschlossen, wobei dasselbe Generalmieterprinzip Anwendung findet. Um auch weitere derartige Projekte zum Erfolg zu führen, wäre es allerdings hilfreich, wenn in der Verwaltung des Landes Berlin eine koordinierende Stelle angesiedelt würde, die die zahlreichen Fäden zusammenführt und das gesamte Netzwerk bespielt.

Trotz aller Herausforderungen: Die Degewo ist überzeugt, dass das entwickelte Generalmieter-Modell zur Kooperation zwischen sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen bundesweit Vorbildcharakter hat. Auch für andere langfristig orientierte, sozial verantwortungsbewusste Bestandhalter kann es eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios sein, dem Mangel an Trägerwohnungen entgegenzuwirken und so einen Beitrag zu Quartieren zu leisten, in denen alle Menschen ihren Platz finden.