

Sachdokumentation:

Signatur: DS 4214

Permalink: www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/4214



Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.

Dokumentation zur Studienreise

Wohnformen für verschiedene Generationen

Erkundet in Berlin, September 2022



Eine Kooperation von

Age —
Stiftung

Zimraum
Raum + Gesellschaft

Glossar

In dieser Publikation werden folgende Fachbegriffe verwendet.

Kooperationsvereinbarung

Vereinbarung zwischen dem Bundesland Berlin und den sechs kommunalen Wohnungsunternehmen

Kommunales Wohnungsunternehmen

Unternehmen im öffentlichen Besitz, von der Politik «Städtische Wohnungsbaugesellschaften» genannt. Es gibt sechs ältere und eine jüngere Gesellschaft.

Mietpreisbremse

National verfügbares Preisdämpfungsinstrument, das Kommunen aktivieren können. Es beschränkt Mietpreisaufschläge auf 10 Prozent über Orts- und Quartierüblichkeit.

Soziale Träger

Gemeinnützige Organisationen mit sozialem Fokus

WBS Wohnberechtigungsschein

Berechtigung für eine Sozialwohnung (geförderte Wohnung). Ist regional unterschiedlich vom Einkommen abhängig.

Impressum

Herausgeber: Age-Stiftung & Zimraum GmbH
Idee und Konzept: Karin Weiss und Joëlle Zimmerli
Koordination: Alice Uehlinger
Redaktion: diktum.ch
Gestaltung: Gestalterei.ch

Bildhinweise:

Wo nicht anders vermerkt: Alina Rudya, Berlin
www.alinarudya.com

Erläuterung zum Titelbild:
Vom obersten Geschoss der Baugruppen-Überbauung an der Zelterstrasse (siehe S. 18) geht der Blick in die Weite der Stadt.
Foto: Simon Menges

Liebe Partner/innen, liebe Fachleute, liebe Interessierte

Zürich, im Dezember 2022

Für ein gutes Wohnen im Alter braucht es Inspiration, Risikobereitschaft und Ressourcen, nicht nur von Seiten der Entwickler, Investoren, Baugruppen oder Betreiber, sondern auch von den älteren Menschen, die in einem neuen Daheim wohnen möchten.

Anlässlich einer Studienreise haben die Verantwortlichen der Age-Stiftung und 19 Expertinnen und Experten aus der öffentlichen Hand, der Immobilienwirtschaft, der Planung und Beratung und der Forschung unter der Leitung von Dr. Joëlle Zimmerli Berlin besucht.

Wir hatten die Gelegenheit, uns mit unterschiedlichen gemeinnützigen und privatwirtschaftlichen Akteuren auszutauschen, die in der Entwicklung, Bereitstellung und im Betrieb von altersgerechtem Wohnraum aktiv sind. Dabei konnten wir miteinander diskutieren, wie die Wohnbedürfnisse älterer Menschen identifiziert und befriedigt werden können. Ansätze für ein gutes generationendurchmischtes Wohnen gehen von der zielgruppenspezifischen Vermarktung von bezahlbaren Kleinstwohnungen über Baugruppen bis zur Förderung von persönlichen Kontakten mit Vertrauenspersonen oder Nachbarn. Dabei hat sich gezeigt, dass Nachbarschaftskontakte, die bei Bedarf auch als Auffang- und Unterstützungsnetz dienen, auf gute Bedingungen für die Nachbarschaft, auf Quartiersmanagement der Unternehmen oder Kooperationen mit Vereinen zurückzuführen sind.

Berlin hat mit diversen Herausforderungen zu kämpfen: Explodierende Bodenpreise, ein Mangel an günstigem Wohnraum, ein hoher Sanierungsbedarf, Widerstand gegen Nachverdichtungen und überforderte Nachbarschaften. Der Besuch vor Ort zeigte eindrücklich, dass sich die Zeitfenster für innovative Projekte oft schnell schliessen, und wie wichtig es ist, die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wohnraumbereitstellung klar abzustecken.

Die Studienreise verdeutlichte, dass die bedürfnisgerechte Bereitstellung von Wohnraum nicht nur für ältere Menschen ein Thema ist, sondern auch für Geflüchtete, junge Menschen in Ausbildung oder Menschen mit Suchterkrankungen. Damit Wohnraum für Anbieter und Nutzende finanzierbar ist, braucht es auch hier Engagement, weit-sichtige Finanzierungskonzepte und gute Rahmenbedingungen.

Wir freuen uns, die eindrücklichen Erfahrungen und Erkenntnisse in Form der vorliegenden Dokumentation mit Ihnen zu teilen. Lassen Sie sich inspirieren und schöpfen Sie Mut und neue Energie, um mit uns neue Ideen und Ansätze für ein zukunftsfähiges Älterwerden weiterzuentwickeln.

Mit freundlichen Grüssen



Fleur Jaccard
Geschäftsführerin
Age-Stiftung



Joëlle Zimmerli
Geschäftsführerin
Zimraum GmbH

Inhalt

3 Editorial

6 Eine Stadt für alle Generationen

7 Der Wohnungsmarkt Berlin

- 7 Wechselvolle Entwicklung der letzten Jahrzehnte
- 9 Stadtentwicklung mit der grossen Kelle
- 12 Kooperative Baulandentwicklung
- 14 UTB: Entwickler mit alternativem Ansatz
- 17 Service

18 Baugruppen springen in die Lücke

- 18 Zelterstrasse: Architektur für urban aficionados
- 20 Am Urban: Fast ausschliesslich Leute aus dem Kiez
- 22 Am Maybachufer: Nahe am Himmel über Berlin
- 25 Service

26 Spielräume mit grossen Portfolios

- 26 Vonovia: Private Rendite mit sozialer Haltung
- 30 Service
- 32 Degewo: Die Mieterschaft bleibt gerne länger
- 36 Service
- 36 Kooperationsvereinbarungen: Die Politik redet mit
- 37 Sophia ist eine fürsorgliche Tochtergesellschaft

38 Programmübersicht der Studienreise

Einleitung

Eine Stadt für alle Generationen

Das Wohnen im Alter hat viele Facetten und aufgrund der demografischen Entwicklung eine wachsende Bedeutung. In der Öffentlichkeit und in den Medien hingegen ist das Thema wenig präsent. Wer an «Wohnen in Berlin» denkt, wird sich an die Plattenbauten im Osten erinnern, günstige Altbauwohnungen, vielleicht an die Häuserkämpfe in Kreuzberg, an die Gentrifizierung im Prenzlauer Berg und an den Berliner Mietendeckel.

Die Wohnungsfrage ist in der deutschen Hauptstadt stark politisiert. «Die Alterung der Bevölkerung ist zwar ein Problem, sie ist aber noch nicht in der Debatte angekommen», sagt Ben Gabriel, Koordinator Real Estate Management an der Technischen Universität Berlin.

Trotzdem hat die Studienreise der Age-Stiftung (siehe Programm S. 38) viele spannende Anschauungsbeispiele angetroffen, die sich nicht nur, aber stets auch mit dem Thema Wohnraum für ältere Menschen befassen. Und zwar aus ganz unterschiedlichen Perspektiven: Als eigenständige Entwicklergesellschaft, als selbstverwaltete Wohnbaugenossenschaft, als selbstorganisierte künftige Eigentümer/innen, in Deutschland «Baugruppen» genannt. Oder eben auch als privater oder kommunaler Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Hier sind die unterschiedlichen Dimensionen zur Schweiz besonders auffällig, besitzt doch beispielsweise der Vonovia-Konzern allein in Berlin etwa 43'000 Wohnungen.

Augenfällig ist gerade in Bezug auf das Alterswohnen, wie konsequent die Wohnbauakteure mit gemeinnützigen Organisationen («Soziale Träger» genannt) zusammenarbeiten, sobald es um Dienstleistungen rund ums Wohnen geht. Der Image-Transfer und rechtliche Gründe fördern diese Kooperationen zusätzlich. Vielleicht können Akteure in der Schweiz daraus lernen?

Schauplätze der Studienreise



- | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1 TU Berlin
Wedding | 6 Am Urban
Kreuzberg |
| 2 Kompetenzzentrum
Hellersdorf | 7 Am Maybachufer
Neukölln |
| 3 Senatsverwaltung
Wilmsdorf | 8 Ziekowkiez
Tegel/Borsigwalde |
| 4 UTB Weissensee
Weissensee/Pankow | 9 Degewo
Gropiusstadt |
| 5 Zelterstrasse
Prenzlauer Berg | 10 Sophia
Mahrzahn |



Der Wohnungsmarkt Berlin

Das Stadtgebiet von Berlin, im Vordergrund der Stadtteil Marzahn-Hellersdorf.
Foto: Jan Frontzek

Krieg, Besetzung, Teilung, Wiedervereinigung, neue alte Hauptstadt, Partystadt, arm, aber sexy: Berlin hat in den letzten 80 Jahren eine wechselvolle Geschichte durchgemacht. Stadtentwicklung und Wohnungspolitik sind wichtige Themen und prägen das aktuelle Wohnungsangebot zunehmend.

Wechselvolle Entwicklung der letzten Jahrzehnte

Nach Ende des Zweiten Weltkriegs blieb das Stadtgebiet bis 1961 in Sektoren der vier Besatzungsmächte unterteilt. Mit dem Bau der Mauer akzentuierte sich die asynchrone Stadtentwicklung zwischen Westberlin und Ostberlin, der Hauptstadt der DDR. Wirtschaftswunder und der Umbau zur Auto-Stadt prägten Westberlin, während im Osten der Wohnungsbau stark gefördert wurde, mit Plattenbauten in der Innenstadt wie auch im gigantischen Stil in Lichtenberg

«Am Fennpfuhl», in Marzahn, Hellersdorf oder Hohenschönhausen.

Die Internationale Bauausstellung in Westberlin läutete eine Wende hin zu einer «behutsamen Stadtentwicklung» ein, unter dem Druck der Öffentlichkeit vor allem im Stadtteil Kreuzberg.

Nach der Wende in der DDR und dem Fall der Mauer herrschte kurze Zeit ein politisches Vakuum punkto Stadtentwicklung, bis 1990 nach der Wiedervereinigung eine massive staatliche Förderung des Liegen-



Die «Schlange» ist eine Autobahnüberbauung mit über 1000 Wohnungen, zwischen 1976 und 1989 von der kommunalen Wohnungsgesellschaft Degewo erbaut.
Foto: Degewo

schaftenhandels einsetzte: Die Idee war, investitionsfreudige (west-)deutsche Käufer/innen zu bewegen, im Osten Häuser zu kaufen und sie zu sanieren. Zugleich war im Zuge der Wende die Anzahl kommunaler Wohnungen stark gewachsen, auf 482'000. «Ein soziales Gut, das erhalten, gepflegt und ausgebaut gehört hätte», kommentiert Ben Gabriel von der TU Berlin. Doch die Politik zwang die Ostberliner Gesellschaften, 15 Prozent ihres Bestandes zu veräußern, zunächst an die Mieterschaft, dann auch an Zwischenerwerber. Wenig später verfügte der Senat, dass die Westberliner Gesellschaften über 72'000 Wohnungen

auf den freien Markt überführen mussten. Nur sechs von zwanzig kommunalen Wohnungsbaugesellschaften überlebten am Ende den Kahlschlag.

Ein nächster Impuls für die Stadtentwicklung war kurz darauf der Entscheid des deutschen Parlaments, die Hauptstadt von Bonn nach Berlin zu wechseln. «Zehntausende Beamte würden nach Berlin kommen und Wohnraum wie auch Büroflächen benötigen», beschreibt Ben Gabriel von der TU Berlin die daran geknüpften Erwartungen. «Das war der Start für ein neues Wachstum der Stadt.»



Von sechs auf zwölf Euro in zehn Jahren

Heute, knapp 20 Jahre später, liegt der Anteil Mietwohnungen bei hohen 86 Prozent. Immerhin gehören immer noch knapp 30 Prozent davon kommunalen oder genossenschaftlichen Bauträgern. Die Politik hat längst verstanden, wie unklug der Verkauf war. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind nun gefordert, zum nötigen Wachstum von ca. 20'000 Wohnungen pro Jahr beizutragen (siehe Beitrag zur Degewo, S. 32), indem sie Wohnungen neu bauen. Der Berliner Senat hat eine Reihe von Steuerungsinstrumenten eingeführt oder weiterentwickelt, welche die nachhaltige Stadtentwicklung fördern sollen. Dazu zählen das kooperative Baulandverfahren zur Bereitstellung von Wohnraum sowie die Soziale Wohnraumförderung, für die seit 2018 neue Bestimmungen gelten (siehe S. 36).

Trotz dieser Bemühungen sind die Angebotsmieten in Berlin innert zehn Jahren kräftig gestiegen, von rund 6,5 auf knapp 12 Euro pro m² pro Monat.

Das weckt politischen Widerstand. Zwar kassierte das Bundesverfassungsgericht den «Berliner Mietendeckel» 2021, doch andere Initiativen, die die Eigentumsfrage und das Recht auf Wohnraum ansprechen, sind bereits unterwegs. Ben Gabriel fasst es so zusammen: «Berlin mit seinen Wohnungskonzernen, gescheitertem Deckel und dem wütenden Volksbegehren ist kein Relikt, sondern ein erster Vorgeschmack auf das, was kommt: ein europäischer Wohnungsmarkt, eine europäische Wohnungskrise – weitreichend verknüpft mit dem Finanzmarkt. Berlin ist das Labor dafür.»

Stadtentwicklung mit der grossen Kelle

Mehr als jede fünfte der fast zwei Millionen Wohnungen in Berlin gehört zu einer Grosssiedlung. Grosssiedlungen sind städtebauliche Einheiten mit mehr als 1000 Wohneinheiten, die in derselben Bauperiode gebaut wurden. Seit 20 Jahren untersucht das Kompetenzzentrum für Grosssiedlungen (KfG) solche Gebiete.

Kleinwohnung in der
«Schlange», vermietet
von der Degewo.
Foto: Degewo

Die Grosswohnsiedlung Gropiusstadt im Stadtteil Neukölln mit über 18'000 Wohnungen entstand in den 60er und 70er-Jahren. Die Trabantenstadt wurde zu 90 Prozent als Sozialbauwohnungen errichtet.
Foto: Dirk Laubner



Der Impuls zur Gründung des Kompetenzzentrums kam aus dem Stadtteil Hellersdorf im Osten Berlins. Hellersdorf war von den 15 Baukombinaten (staatlichen Bauunternehmungen) der ehemaligen DDR als Plattenbau erstellt worden und zeigte nach der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahr 1990 Mängel baulicher Natur wie auch im Wohnumfeld. «Es stellte sich die Aufgabe, die Defizite rasch zu beheben, um eine Segregation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verhindern», erläutert der Geschäftsführer des KfG, Ralf Protz. Ursprünglich waren diese Wohnungen beliebt (beim DDR-Publikum), waren doch die meisten innerstädtischen Altbau-Wohnungen in einem äusserst schlechten Zustand; doch das Image litt rasch in den frühen 90er-Jahren unter der Medienberichterstattung über die «Arbeiterschliessfächer».

Die erste Mietumfrage in den 1990er-Jahren – 200 Fragen, 98 Prozent Rücklauf! – führte zu folgenden Ergebnissen:

Die Mehrheit der Mietenden wollte im Wohnquartier bleiben.

Die Sozialstruktur wurde als gemischt eingeschätzt. Das sollte so bleiben. Prioritäten aus Sicht der Mieter:

- Gestaltung des Wohnumfeldes
- Gute Dienstleistungen und soziale Betreuung
- Internet, Telefonanschluss
- Einbau sicherer Wohnungseingangstüren und dichter Fenster

Eine Analyse der Bausubstanz aller industriell gebauten Wohnhäuser in Ostberlin ergab, dass

- Sanierungen nötig sind
- die Sanierungskosten nur 1/4 bis 1/3 der Neubaukosten betragen
- die Sanierung in bewohntem Zustand möglich ist
- die Mieterschaft sich an den Kosten beteiligen muss

Sodann untersuchten Fachleute die städtebaulichen Potenziale jeder Ostberliner Grosssiedlung und entwickelten schliesslich auf der Grundlage all dieser Erkenntnisse eine ganzheitliche Strategie zur Weiterentwicklung – die, so Ralf Protz, für alle

Grosssiedlungen galt und jeweils andere Prioritäten in einzelnen Grosssiedlungen ermöglichte.

Vier von fünf Bewohner/innen sehr zufrieden

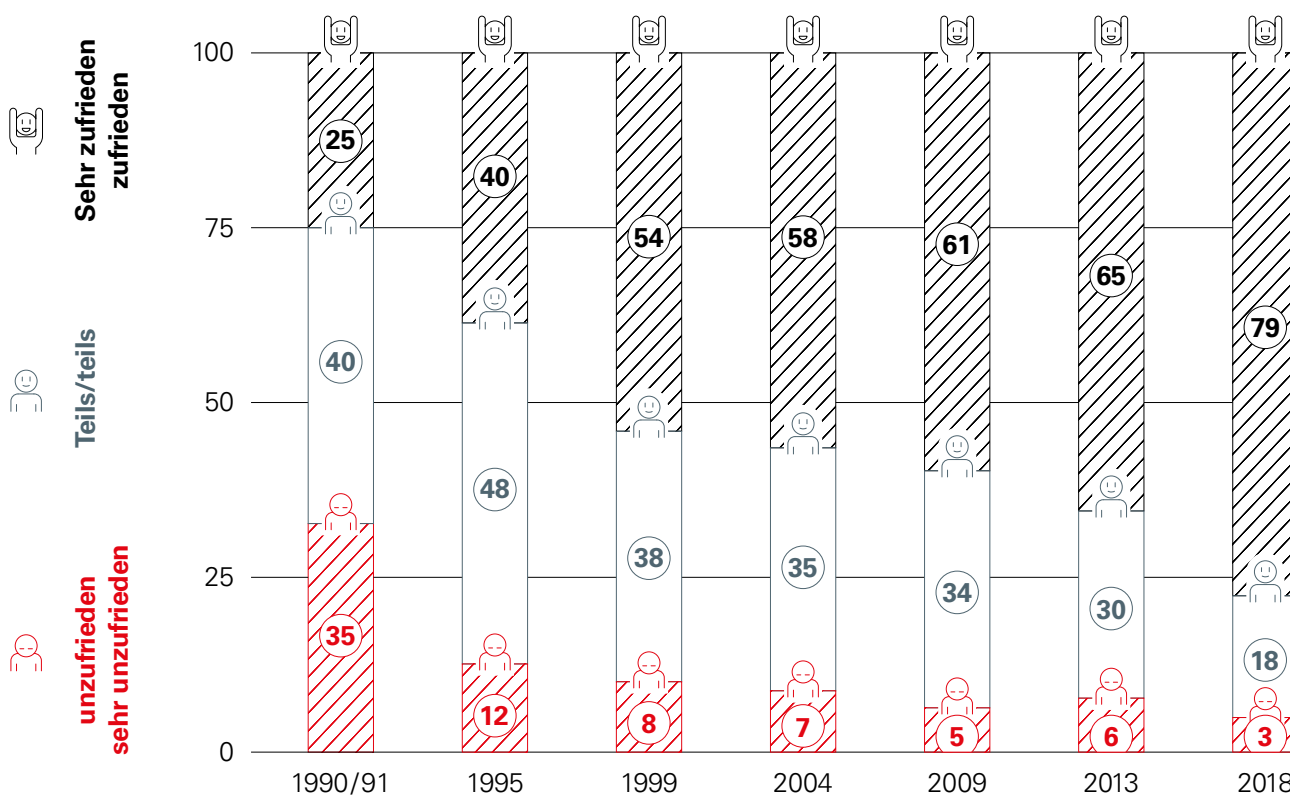
Die Erneuerungsstrategie in Hellersdorf ging von verschiedenen Images aus: Stadt, Natur, Garten, Kunst. Sodann wurde das riesige Gebiet in Wohnquartiere strukturiert, die ein jeweils eigenes Gesicht und mit eigenem Namen (statt Nummern) erhalten sollten. Selbstredend differenzierten sich die Leit- und Erscheinungsbilder mit dem Fortschritt der Sanierungen zusehends. Gleichzeitig sank der Energieverbrauch pro Wohneinheit erheblich.

Im Ergebnis der periodisch durchgeführten Befragungen steigt die generelle Zufrieden-

heit der Haushalte mit ihrem Daheim, der Infrastruktur und dem Umfeld kontinuierlich und auch «der Rücklauf mit über 40 Prozent, ist für eine solch umfangreiche Umfrage mit ca. 200 Einzelfragen mehr als zufriedenstellend», führt Protz aus.

Für die Berliner Grosssiedlungen sieht die zukünftige Entwicklung doch eher problematisch aus, wie die Studie «Berliner Grosssiedlungen am Scheideweg?» darstellt. Protz ergänzt abschliessend, dass «Diese Siedlungen zunehmend Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes übernehmen und damit andere Quartiere entlasten. Eine entsprechende städtische Kompensation für diese Leistung ist aber nicht erkennbar!»

Die Massnahmen zeigen deutlich Wirkung in der Zufriedenheit der Bewohner/innen



Kooperative Baulandentwicklung

In vielen Grosssiedlungen, die nach der Wende privatisiert wurden, gibt es mietpreisgebundene Wohnungen, die mit einer Laufzeit von 30 Jahren an Personen mit geringen Einkommen vermietet werden müssen. Weil mittlerweile vielerorts die Mietpreisbindung verfällt, ist das Land Berlin darum bemüht, dass neue solcher Wohnungen erstellt werden. Ein wichtiges Instrument ist dabei die Kooperative Baulandentwicklung, für die die Wohnbauleitstelle des Landes Berlin zuständig ist, und mit der sich Investoren verpflichten, 30 Prozent der Wohnfläche mietpreisgebunden zu erstellen. Die Stadt, die jährlich etwa 20'000 neue Wohnungen benötigt, verfolgt damit seit 2014 eine Reihe von weiteren Zielen:

- einheitliche Handhabung durch die für das Bauwesen zuständigen Bezirke
- Transparenz des Verfahrens zum Abschluss städtebaulicher Verträge
- Gleichbehandlung der Entwickler, einheitliches Verwaltungshandeln
- Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bindungen
- nachvollziehbare Angemessenheitsprüfung
- Nachweis der konkreten Infrastrukturbedarfe (Kita, Grundschule)

Auf Seiten der Entwickler von Baugrundstücken führt das Verfahren laut Sabine Gorn, Juristin der Wohnbauleitstelle, zur Beschleunigung der Realisierung, zur Kostenminderung und zu Kalkulationssicherheit. Es bestehe damit eine «Förderkulisse, die eine Mietpreisbindung über 30 Jahre flankiert.»

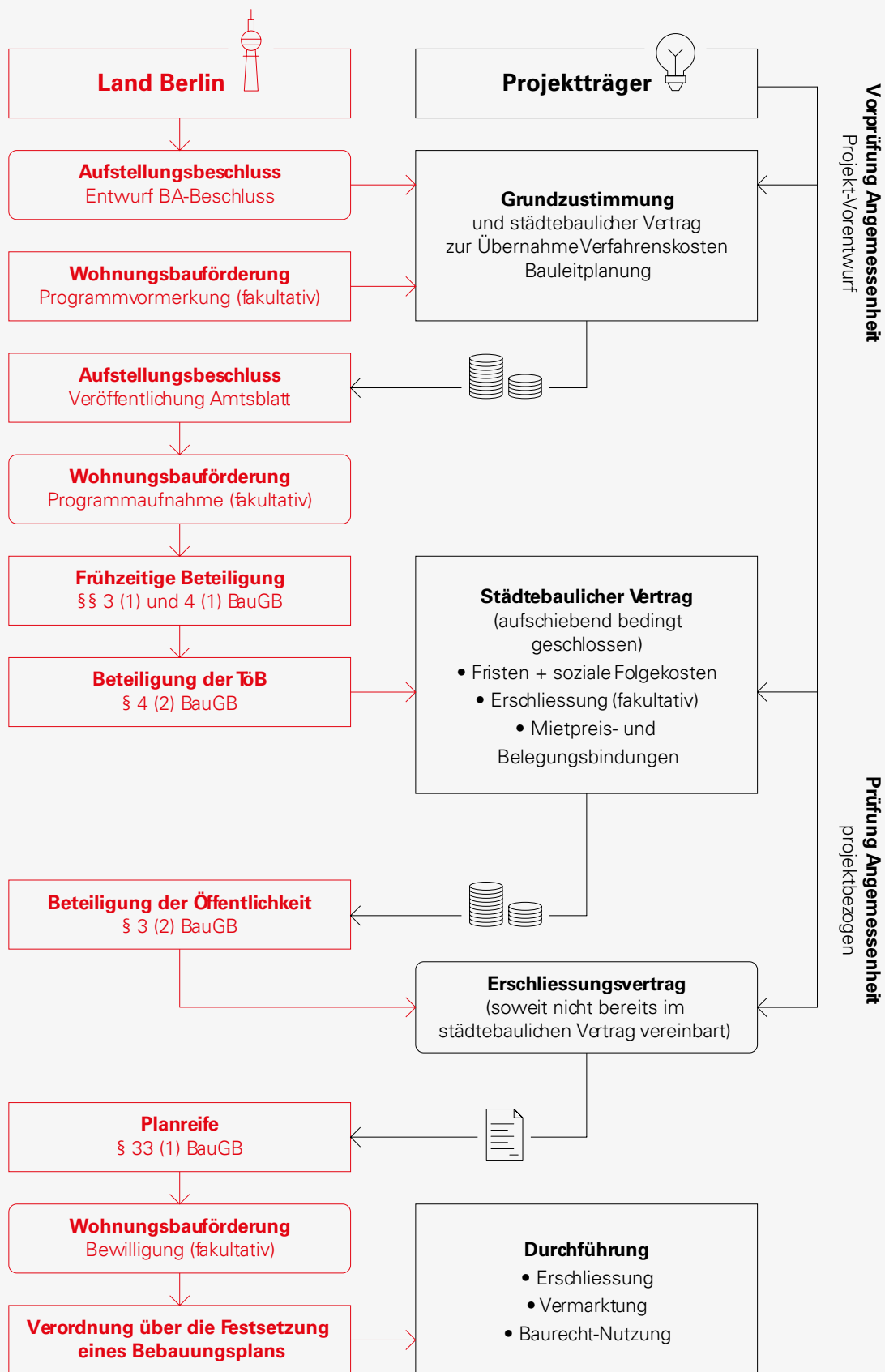
Das Resultat: In den ersten acht Jahren wurden knapp 70 städtebauliche Verträge abgeschlossen, die insgesamt 32'000 Wohnungen betreffen. Gleichzeitig wurden knapp 2700 Kita- und 2540 Grundschulplätze finanziert (gehört zur sozialen Infrastruktur, siehe unten).

Über 60 städtebauliche Verträge waren in Verhandlung, als die Studiengruppe der Age-Stiftung im September 2022 die Wohnbauleitstelle besuchte. Zum Erstaunen der Studiengruppe ist das Thema Wohnen im Alter als standardisierter Gesichtspunkt im Nachweis der Infrastrukturbedarfe kein Thema, obwohl in Berlin ein Grossteil des Gebäudebestands nicht hindernisfrei – heisst v.a. ohne Lift – ist und viele Stadtteile eine lückenhafte Gesundheitsversorgung aufweisen.

Mietpreisbindung auf 30 Jahre

Bei Wohnungsneubauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung ist auf 30 Prozent der Geschossfläche (fürs Wohnen) der Mietpreis und die Belegung gebunden. Das bedeutet konkret, dass auf 30 Jahre hinaus folgende Einschränkungen gelten: Die Hälfte der betroffenen Fläche darf für maximal 6,5€/m² vermietet werden, die andere Hälfte für 6,7€/m².

Für die Mieter/innen dieser vergünstigten Flächen gelten wiederum Vorgaben zum Wohnberechtigungsschein (WBS): Die erste Kategorie muss 100 Prozent WBS-Einkommensgrenze erfüllen, die zweite 140 Prozent. Was konkret bedeutet: 12'000 Euro Limite für einen Einpersonenhaushalt, 18'000 für zwei Personen im Haushalt, plus 4'100 für jede weitere. Für die Mindestbelegung gilt: Anzahl Zimmer gleich Anzahl Personen. Zudem übernimmt der Investor die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur, von Planungs- und Gutachterkosten sowie für den Ausgleich und Ersatz von Grün- und Freiflächen. Das Ausmass der sozialen und technischen Infrastruktur, die bereitgestellt werden muss, wird mit einem transparenten Rechnungsmodell vorgegeben.



Entwickler mit alternativem Ansatz

Die UTB versteht sich als nachhaltige Stadtentwicklerin. Gemischte, gemeinwohlorientierte Quartiere wollen die rund 40 Mitarbeitenden in Berlin und Umgebung schaffen. Seit 1996 hat die UTB etwa 30 Projekte realisiert, etliche sind in der Pipeline. Besucht hat die Age-Stiftung das WIR-Quartier Weissensee in Pankow, das eine hohe soziale und demografische Mischung mit Genossenschaftswohnungen, Stockwerkeigentum und einer Vielzahl an Wohngruppen sowie ein breites Quartiersdienstleistungsangebot aufweist.

UTB: Immer zuerst die Menschen fragen, was sie brauchen

Auf eine einzige Rolle im Bauprozess will sich die UTB nicht festlegen. Vielmehr sind es mindestens drei:

- Impulsgeber für Politik und Bürger/innen im Sinne einer Beteiligungskultur
- Projektentwickler und Partner für nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung
- Bauherr, Bauherrenvertretung und Bestandshalter

So hat die UTB im Verlauf der Jahre viele verschiedene Erfahrungen gemacht und im Unternehmen gesammelt. In Weimar beispielsweise, wo ein ganzes Dorf zum Verkauf stand, unterstützte sie eine frisch gegründete Genossenschaft bei der Bewerbung um das Baurecht. Im Lichtenrader Viertel bildete die UTB eine Kerngruppe aus der Nachbarschaft des Industrieareals und coachte sie intensiv durch den Planungsprozess. Hier blieben die Wohnungen im Bestand der UTB. Die Projekte sind auf der Website des Unternehmens gut dokumentiert.

Unter einer nachhaltigen Stadtentwicklung versteht die UTB:

- eine gemischte und lebenswerte Stadt
- unterschiedliche Projektträger/innen
- vielfältige Wohnungstypologien
- Mischung aus diversen Bewohner/innen
- stabile Nachbarschaften
- moderne Technologie und intelligente Planung
- hohe Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit

«Wir fragen zuerst immer die Menschen vor Ort, was es hier braucht», sagt Karin Dancke, Senior Managerin Bürgerbeteiligung/Vertrieb bei UTB. In Weissensee entwickelte das Unternehmen das Grundstück auf eigenes Risiko zu einer Siedlung mit 38 Eigentumswohnungen, 113 Genossenschaftswohnungen und 9 Gewerbeeinheiten. Mehrere Clusterwohnungen werden als institutionelle Wohngruppen betrieben. In der Überbauung gibt es Gemeinschaftsangebote und ein privates Bad. Die publikumsnahen Nutzungen wurden im Erdgeschoss angesiedelt. Da es sich um ein überaltertes



In Weissensee im Stadtteil Pankow hat die UTB eine vielfältige Siedlung errichtet und an verschiedene Eigentümer verkauft, den grössten Teil an die Genossenschaft Begeno16.

Quartier mit wenig sozialer Infrastruktur handelt, ist insbesondere die Kita bei den Familien sehr willkommen und trägt zur Mischung der Generationen bei.

Begeno16: Genossenschaft mit Bad

Eigentümerin von vier der fünf Gebäude des 2020 fertiggestellten Quartiers WIR in Holz-Hybrid-Bauweise ist die Begeno16 eG. Die junge Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, nachhaltige Wohnquartiere zu bauen und zu bewirtschaften. Hierdurch würden die fertiggestellten Projekte zudem dauerhaft privatem Gewinnstreben entzogen. Vorstand Michael Räder erklärt vor der Reisegruppe der Age-Stiftung: «Zur Sicherung dieser Ziele wurden wirtschaftliche Interessen und Entscheidungsmacht getrennt.» Die Bewohner/innen entschieden weitgehend autonom und demokratisch über Quartiersbelange – bis hin zu Benutzungsregeln und Budgets. Als investierende Mitglieder hätten die Bewohner/innen zwar Antrags-, Initiativ- und Auskunftsrechte,

jedoch kein Stimmrecht in den Mitgliederversammlungen der Genossenschaft. Gleichzeitig zahlen sie im Falle des Quartiers WIR 500 Euro pro m² Wohnfläche als Geschäftsanteil ein. Die investierende Mitgliedschaft ist eine Besonderheit des deutschen Genossenschaftsrechts. Die ordentlichen (und stimmberechtigten) Mitglieder hingegen dürfen weder Geschäftsanteile über den Pflichtanteil hinaus zeichnen, noch eine Wohnung der Genossenschaft beziehen. Sie hätten also keine wirtschaftlichen Interessen, sondern verfolgten ideale Ziele, ergänzt Räder. Die Begeno16 sei als sogenannte Idealgenossenschaft gegründet worden, um die Förderung sozialer Belange im Sinne eines Social Business voranzutreiben.

Dadurch, dass die Begeno16 nach dem ersten Projekt weiterbaue, sei es ihr möglich, das erworbene Know-how für zukünftige Projekte zu erhalten.

Cluster-Wohnungen würde die Begeno16 zukünftig zurückhaltender planen. Von neun Clustern im Quartier wird nur einer von einer selbstorganisierten Gruppe bewohnt. Die übrigen werden nun in stärkerem Masse als geplant von sozialen Trägern genutzt oder betreut.

Diese spielen in Weissensee wie andernorts eine wichtige Rolle:

- In Kooperation mit dem Verein Xenion werden eine Clusterwohnung sowie Familien- und Single-Wohnungen als Wohnraum für Geflüchtete bereitgestellt.
- Der Verein evangelisches Klubheim für Berufstätige mietet Cluster- und Kleinwohnungen für jung Menschen in Ausbildung.
- Der Diakonie-Pflege Verbund ist Kooperationspartner für eine 10-Zimmer-Clusterwohnung für eine Demenz-Wohngruppe.
- Der Verein Starhilfe mietet eine Cluster- und fünf Einzelwohnungen für Menschen mit Lernschwierigkeiten und Eingliederungshilfe.
- Der Verein Freizeithaus betreibt den Nachbarschaftstreff Naimo im EG und ist zudem mit dem Quartiersmanagement beauftragt.
- Die Sozdia Stiftung Berlin nutzt drei grosse Cluster- und eine Wohnung für betreutes Wohnen von Kindern und Jugendlichen.
- Der Verein Sehstern mietet eine grosse Clusterwohnung für eine Kinderwohngruppe.
- Die Arbeiter-Wohlfahrt (AWO) Berlin Mitte betreibt eine Tagespflege mit 16 Plätzen. Das Angebot richtet sich an alle älteren Menschen, die tagsüber gerne in Gesellschaft sein möchten. Auf die verschiedenen Wünsche der

pflegebedürftigen Gäste wird dabei individuell eingegangen. Zudem betreibt die AWO eine Wohngemeinschaft zur Eingliederungshilfe in einer Clusterwohnung.

Trotz dieser eindrücklichen Liste: Die meisten Bewohner/innen sind Mitglieder ohne Sonderbedarfe, erklärt Räder. Eine der aktuellen Herausforderungen sei der Aufbau partizipativer Strukturen im Quartier WIR. «Der Baufortschritt hat den partizipativen Prozess teilweise überholt.» Die Gemeinschaft der Bewohner/innen habe daher, anders als geplant, die partizipativen Strukturen erst nach dem Bezug des Quartiers entwickeln müssen, was durch Corona zusätzlich erschwert worden sei. Unterstützung wird durch eine Quartiersmanagerin (Frei-Zeit-Haus e.V.) geleistet. Auch für den Betrieb der offenen Werkstatt braucht es wegen der Haftungsfragen einen Verein. Die Genossenschaft stellt die Räume gratis zur Verfügung und unterstützt diesen, denn die Werkstatt bringt die Bewohner/innen miteinander in Kontakt: Alt und Jung würden voneinander lernen, je nachdem, ob es sich um eine Fahrradreparatur oder ein elektronisches Teil handle, so die bisherigen Erfahrungen.

Eine Besonderheit ist das private Bewegungsbad, welches die Bewohner/innen ausserhalb der Kurszeiten nutzen können. Die Kosten der Mitbenutzung sind in die Miet-Nebenkosten integriert. Nicht nur für die älteren Bewohner/innen ist es ein Anziehungspunkt und wird entsprechend gut genutzt.

Service

Links zum Wohnungsmarkt Berlin und zum Kompetenzzentrum Grosssiedlungen

-
- Zu **Ben Gabriel** und seiner Tätigkeit an der TU Berlin

 - Zum Projekt **«Die richtige soziale Mischung»**

 - Zur internationalen **Bauausstellung 1987** in Berlin

 - Übersicht zu den **sechs kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften**

 - Zum Berliner **Mietendeckel**

 - Presseartikel zum 2021er **Megadeal der Stadt**

 - Die Kampagnen-Website **Deutsche Wohnen & Co** enteignen

 - Das **Kompetenzzentrum für Grosssiedlungen**

 - Das **Kompetenzzentrum hat viele Publikationen veröffentlicht**; die meisten sind online verfügbar

 - Fachartikel zur **Segregation in ehemals ostdeutschen Grosssiedlungen**
-

Links zur Wohnbauleitstelle und zur Kooperativen Baulandentwicklung

-
- Wohnungsbauleitstelle, **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

 - Monitoring der **sozialen Entwicklung der Stadt**

 - Zu Tätigkeit und Funktion der **Wohnbauleitstelle**

 - Zur Übersicht der landeseigenen **Wohnbau-Strategie**

 - Zum Berliner Modell der **kooperativen Bauland-entwicklung**

 - **Bundesgesetz zur Wohnraumförderung**
-

Links zur UTB und zur Begeno16

-
- Zur **UTB Projektmanagement**

 - **YouTube-Clip (2')** zum Projekt **Weissensee**

 - **YouTube-Clip** zur Verleihung des Bundespreise **«Umwelt & Bauen»** ans WIR-Quartier

 - Zum **Wohnhochhaus WoHo der UTB**

 - Zur Genossenschaft **Begeno16**

 - Zu den **Statuten der Begeno16**
-

Baugruppen springen in die Lücke



Das Hoffest in der Wohnanlage Zelterstrasse schafft Zusammenhalt unter den 45 Eigentümer/innen.
Foto: Pascal Rohé

Es wird wohl nie an Menschen fehlen, die ihr eigenes Eigenheim mitgestalten wollen. Besonders motiviert sind sie dann, wenn die Aussicht besteht, dass es bezahlbar wird. In Berlin war das in den vergangenen zwei Jahrzehnten der Fall und führte zu einer Blüte von Baugruppen.

Zelterstrasse: Architektur für urban aficionados

Wer auf der Website von «CoHousing | Berlin» vorbeischaut, findet dort eine Vielzahl ganz unterschiedlich gelagerter Bauprojekte in der Stadt und im Umland. Nebst Baugruppen suchen hier auch Wohnbaugenossenschaften und Initiativgruppen nach «Mitstreitern», wie es auf dem Portal heisst. Wo es Baugruppen (oder Baugeinschaften) sind, treten sie in der Rechts-

form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf, nach dem Einzug formiert sich dann die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Letztere ist vergleichbar mit der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) in der Schweiz.

Hochkonjunktur hatten Baugruppen in den Nullerjahren, als in Berlin viele Grundstücke brachlagen und kaum Investoren zugange waren, die die Preise in die Höhe trieben. Baugruppen seien die «Impulsgeber auf



dem Berliner Immobilienmarkt, schrieb 2012 die Zeitschrift «Bauwelt». «Als wir Ende der Neunziger unser Büro in Berlin gründeten, erstellten wir zuerst einen Katalog brachliegender Baugrundstücke und kamen auf ungefähr tausend», erinnert sich Christian Roth, einer der Geschäftsführer des Architekturbüros Zanderroth in Berlin. «Investieren wollte damals niemand. Also wurden wir eben selbst Projektentwickler und liessen uns von unseren Vorstellungen leiten, was wir gerne bauen würden.» «Sie erstellten kluge Finanzierungskonzepte, um Grundstücke nur mit Geld der Nutzer erwerben zu können», heisst es in einem Buch über das heute renommierte Büro, «und entwarfen für die Grundstücke aufsehenerregende Architektur für urban aficionados.» Seit nunmehr über 20 Jahren ist Zanderroth mit diesem Rezept in Berlin erfolgreich unterwegs.

Kein Spaziergang zum Gartenhof

An der Zelterstrasse im Prenzlauer Berg beispielsweise entdeckte das Architekturbüro in den frühen Nullerjahren eine langgezogene Baulücke, für die sie eine Bebauung mit 23 Townhouses, 10 Gartenhäusern und 12 Penthouses entwarfen. Dazwischen erstreckt sich der schmale, lange, nicht parzellierte Gartenhof mit der darunterliegenden Garage.

Das Projekt, in dem auch Christian Roth mit seiner Familie lebt, profitiert von gemeinschaftlichen Flächen wie einer Dachterrasse, einer Sommerküche, einer Sauna sowie vier Gästeappartements.

Der Weg zum Eigenheim in der Stadt war allerdings kein Spaziergang, besonders

Über den vier Split-Level-Geschossen der Wohneinheiten an der Zelterstrasse thronen eine private Dachterrasse und ein kleiner Dachgarten.
Foto: Simon Menges.

für die Architekten. Roth berichtet von der unterschiedlichen Auslegung der (Landes-) Bauordnung durch die Bezirksbehörde, von denen es zwölf gibt. «Hier an der Zelterstrasse wollte der Bezirk die Dachterrasse nicht genehmigen.» Der Rekurs der Bauherrschaft führte in diesem Fall zwar relativ schnell zum Erfolg, doch die Verfahren könnten auch Jahre dauern, gibt der Architekt zu bedenken. Trotz derartiger Verzögerungen springt selten ein Mitglied der Baugruppe ab. Am Anfang hätten sie als Architekten den Fehler gemacht, zu viele Wünsche nach Individualisierung aufzunehmen. Bei den insgesamt 45 Wohneinheiten an der Zelterstrasse sei das kaum mehr zu bewältigen gewesen, blickt Roth zurück.

Das Architekturbüro geht häufig weit in Vorleistung. «Andere Städte fördern Baugruppen, Berlin nicht», sagt Roth. Um das Risiko für das Büro in Grenzen zu halten, gründete Zanderroth bereits 2005 eine Schwesterfirma namens Smarthoming. Sie agiert als Projektentwicklungsgesellschaft und organisiert und betreut Kommanditgesellschaften, Bauherrengemeinschaften. Die Gesellschaften werden von Grundstücksakquisition über Planung, Vermarktung bis zur Fertigstellung und Übergabe begleitet. Smarthoming hat in den vergangenen Jahren Projekte mit rund 130'000m² Geschossfläche und Gesamtbaukosten von ca. 400 Mio. Euro entwickelt und umgesetzt. Es entstanden 1200 Wohneinheiten und zahlreiche Gewerbeflächen.

In der Baugruppe Zelterstrasse hätten auch ältere Menschen mitgemacht, manche seien von der Peripherie in den zentral gelegenen Prenzlauer Berg umgezogen. «Ich zieh' wieder in die Stadt, ich will noch etwas erleben», sei ein wichtiger Beweggrund gewesen, erinnert sich Bewohner und Architekt Christian Roth. Zieht heute eine Partie aus, kann sie von der Wertsteigerung profitieren. Einzelne Wohnungen würden vermietet, andere seien verkauft worden. Auch die neuen Bewohner/innen seien nett, betont Roth. Dazu trage das Gemeinschaftsgefühl bei, das beim jährlichen Strassenfest seinen Höhepunkt erlebt.

Am Urban: Fast ausschliesslich Leute aus dem Kiez

In Stadtteil Kreuzberg, im Graefekiez, war in den Jahren 2007 bis 2011 die grösste Baugruppe in Berlin am Werk. 140 Parteien erwarben zusammen das Gelände der ehemaligen Klinik Am Urban und bauten es zu Eigenheimen, gemeinschaftlichen Räumen und Gewerbeflächen um. Insgesamt 16'500m² Nutzfläche schufen sie, zirka 45 Millionen Euro investierten sie. Heute wohnen rund 300 Erwachsene und 100 Kinder auf dem Areal, in 20 Townhouses und 100 Wohnungen.

Die Initiative ging von einem Architektenpaar aus, das auf das zerfallende Ensemble aufmerksam geworden war. Denn schon in den 70er-Jahren war angrenzend ein neues Krankenhaus errichtet worden; in den denkmalgeschützten Altbauten fanden nur noch Nebennutzungen statt. Dank Mundpropaganda im Quartier wuchs die Baugruppe rasch an, dank der lokalen Verankerung



Die grösste Baugruppe Berlins baute zusammen die alte Klinik Am Urban zu mittlerweile kostbarem Wohnraum um. Foto: Boris Braunstöffinger.

gelang es innerhalb kurzer Zeit, den Bebauungs-Plan mit den Bezirksämtern abzustimmen und das Areal in ein Wohngebiet umzuzonen. «Ein offenes Stadtquartier war ein mehrheitsfähiges Ziel, das hat die Ansprüche des Denkmalschutzes gebremst», resümiert Alexander Gedenk anlässlich eines Rundgangs durch die Siedlung. Er ist Experte in der Immobilienentwicklung und wohnt in der Anlage.

Die Baugruppe gewann das Bieterverfahren und legte 13,5 Mio. Euro für die Liegenschaft auf den Tisch. Damit setzte sie sich gegen internationale Investoren durch. Das Grundstück wurde in zwölf Parzellen aufgeteilt; ausserdem gibt es die öffentliche Fläche sowie das Grundstück der Tagesklinik (siehe unten). «Es musste alles sehr schnell gehen, deshalb war es kaum möglich, soziale Träger in das Projekt einzubinden», erzählt Gedenk. «Aus sozialer Sicht wäre eine Genossenschaft wünschbarer gewesen», sagt er heute.

Die Bodenpreise haben sich vervielfacht

Ihre Offenheit hat die WEG Am Urban in anderen Belangen bewiesen: Die Tore zum Gelände bleiben auch elf Jahre nach Bezug Tag und Nacht offen; den Kontakt zum Quartier suchen die Bewohner/innen regelmässig, etwa in dem sie Flohmärkte veranstalten; die psychiatrische Tagesklinik (des benachbarten Spitals) ist weiterhin Mieterin auf dem Areal.

Überhaupt sei Inklusion wichtig, betont Alexander Gedenk. In den Etagenwohnungen in den Kopfbauten wohnten viele Menschen mit körperlichen Behinderungen. Und für den Austausch mit den Nachbar/innen sorgt jedes Jahr ein grosses Hoffest. Die Fluktuation unter den Bewohner/innen ist äusserst gering – trotz der verlockenden Aussicht, einen grossen Gewinn zu realisieren, haben sich doch die Bodenpreise von 380 auf 5000 Euro pro m² vervielfacht.

Der Umbau der Bettenstationen gestaltet sich kostspieliger als erwartet. Foto: Boris Braunstöfinger.



Bereits in der Bauzeit waren die Kosten stark gestiegen. Ursprünglich rechnete das Architekturbüro mit 2000 bis 2300 Euro pro m² (inkl. Land), am Ende waren es zwischen 2500 und 3500 Euro. Kostentreiber waren etwa die aufwendige Innendämmung der denkmalgeschützten Fassade, der Neubau der Dachstühle, der Einzug von total 4000m² Galeriefläche sowie die Sonderwünsche der 140 Parteien.

Am Maybachufer: Nahe am Himmel über Berlin

Die günstigen Preise auf dem Immobilienmarkt an der Spree waren es, die in den frühen Nullerjahren eine Gruppe älterer Menschen aus München dazu bewegte, in Berlin ein Dach zu kaufen und darauf sieben Wohnungen zu bauen: ihren Alterswohnsitz «Am Maybachufer 20» im Stadtteil Neukölln.

Zuvor hatten sie in ihrer Heimatstadt gesucht. Auslöser war die Kündigung von Claudia D.s WG-Wohnung. «Eine Wohnge-

meinschaft, besonders im Alter, darf nicht immer bedroht sein von einer Kündigung. Man muss es selbst machen und über die Wohnungen verfügen können», so ihr Résumé. Als sie entdeckte, dass es in Berlin um ein Vielfaches günstiger war, ein Dach zu erwerben, klopfte sie rund 30 Objekte ab. «Weil im Dachgeschoss die konstruktiven und baulichen Bindungen geringer sind als in den unteren Geschossen, haben wir uns auf die Suche nach einem geeigneten Dachgeschoss gemacht. Ungenutzt sollte es sein, es war uns wichtig, mit unserem Vorhaben keine Mieter zu vertreiben», ergänzte Hannes Tüllmann, Architekt und heutiger Mitbewohner des Dachgeschosses. Schliesslich entschieden sich die beiden Initiatoren für ein als Estrich genutztes, etwa 800m² grosses Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses am Landwehrkanal im Bezirk Neukölln.

Ein Spaziergang war der Dachausbau indes nicht. «Man muss sich als Architekt an tausend Gegebenheiten orientieren. Es gab Dutzende Kamine, so dass wir mit jedem/r Besitzer/in verhandeln mussten. Etwa die

Hälfte konnten wir abbrechen», erinnert sich Tüllmann. So entstanden sieben Apartments mit Kochgelegenheit und Sanitärbereich mit Dusche. Ergänzt wurde die sparsame Ausstattung der Apartments durch einen Gemeinschaftsbereich von 160m². Zum Gemeinschaftsbereich gehören neben dem Gemeinschaftsraum mit komfortabler Küche, Essbereich und Sitzecke mit Kamin ein Wirtschaftsraum, ein Besucher-WC, Gästezimmer, ein rollstuhlgängiges Badezimmer mit der einzigen Badewanne des Projektes und zwei Terrassen. Eigentümerschaft des Gemeinschaftsbereichs ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Mitglieder die Eigentümer der sieben Wohnungen sind. Das gesamte Projekt ist barrierefrei.

Mut zu Risiko

Tüllmann gibt zu bedenken: «Ich kenne genügend Gruppen, zu denen sich an einem Gemeinschaftsprojekt Interessierte zusammengeschlossen haben, ohne dass es ein konkretes Objekt zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen gab. Weil Diskussionen im luftleeren Raum ermüden und nicht zu Handlungen führen, endeten die endlosen Auseinandersetzungen über Anforderungen an das Grundstück, an die Grundrisse und über Regeln des Zusammenlebens eigentlich immer mit dem Auseinanderfallen der Gruppen, wenn nicht doch ein Objekt gefunden wurde, für das sich alle Vorüberlegungen dann als mehr oder weniger überflüssig erwiesen.»

Deshalb gingen die Initianten ins Risiko: Ohne Gewissheit, dass der geplante Dachausbau jemals würde genehmigt werden, wurden alle vorbereitenden Untersuchungen und Entwürfe für verschiedene Interessent/innen ausgearbeitet, wurde mit den Behörden der Denkmalschutz verhandelt, das Quartiersmanagement vom Beitrag des Projektes zu den Zielen Soziale Stadt überzeugt und mit der Eigentümerin des Dachgeschosses über den Kaufpreis verhandelt. «Ohne ein konkretes Angebot mit Grundrissen und Ansichten, unter denen sich jede und jeder etwas vorstellen kann,



wäre es auch nicht gelungen, die für das Projekt notwendigen Mitglieder zu finden», so der Architekt.

Wechsel sind schwierig

Das Ziel des Projektes und gemeinsamer Wunsch aller Mitglieder der neuen Wohngemeinschaft – drei Paare im Alter von Anfang 70 bis Mitte 80, vier Singles von Mitte 60 bis Mitte 70 – war es, im hohen Alter so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu bleiben und die Bereitschaft, sich in diesem Wunsch gegenseitig zu unterstützen. Dies Versprechen soll auch die weit entfernten oder im Ausland lebenden Kinder entlasten. Ursprünglich gab es sogar die Idee, zusätzlich im selben Gebäude eine kleine Wohnung zu kaufen und für eine Pflegekraft vorzuhalten. «Aber dafür ist uns am Ende finanziell die Luft weggeblieben.»

Obschon auch in diesem Stadtteil Berlins die Immobilienpreise angezogen haben, seien die Wohneinheiten im Dach keine In-

Das Dachgeschoss über dem Mehrfamilienhaus wurde zu individuellem und gemeinschaftlichem Wohnraum umgebaut.



Bewohnerin Claudia D. ist von München nach Berlin umgezogen, weil sich hier gemeinschaftliches Wohneigentum realisieren liess.

Architekt Hannes Tüllmann (l.) erzählt zusammen mit den Bewohnerinnen Greta T. und Claudia D. über den Werdegang des Projekts.

vestitionsobjekte, erklärt der Architekt. Man habe von Anfang an damit rechnen müssen, beim Verkauf einen Verlust zu realisieren. In der Realität erweist es sich dann aber doch als schwierig, dem Verkäufer zu sagen: «Geh mal mit dem Preis runter, damit es auch Interessent/innen gibt, die zu uns passen.» So war es bei einer Wohnung, die längere Zeit zum Kauf stand. Schliesslich akzeptierte eine junge Frau den geforderten Preis und wurde nach einem kurzen Vorstellungsgespräch Projektmitglied in der Alters-WG. Die Bedenken, «dass junge Erwachsene in der angespanntesten Phase ihres Lebens sind, den Eintritt in das Berufsleben meistern müssen, eine Beziehung aufbauen, voraussichtlich mit der Kindererziehung beschäftigt sein werden, selber möglicherweise Eltern haben, um die sie sich kümmern müssen und dann auch noch bereit sein sollen, sich um fremde Alte zu kümmern», wurden in der Diskussion über die Zustimmung zum Kauf von der Mehrheit der Projektmitglieder nicht akzeptiert.

In einem anderen Fall war ein männlicher Bewerber, Anfang 40, an einer zum Kauf

angebotenen Wohnung interessiert. Zuvor hatte er über mehrere Jahre hinweg in den Wohnungen verreister Projektmitglieder gewohnt und so hatten alle Zeit und Gelegenheit, die Person und ihr WG-Verhalten kennenzulernen. In diesem Fall waren alle biografischen Bedenken überflüssig, es gab auch keine kontroverse Diskussion über die Eignung des Bewerbers. «Ich war eigentlich auch dafür, Gleichaltrige oder etwas Jüngere aufzunehmen», sagt Claudia D., «aber dies war wirklich ein Glücksfall und ist es bis heute geblieben.»

Aufgrund der zwiespältigen Erfahrung suchten die Mitglieder nach Möglichkeiten, die Übergänge besser zu gestalten und haben beim Verkauf für eine längere Frist als nur ein kurzes Vorstellungsgespräch für das gegenseitige Kennenlernen festgelegt. Allen Beteiligten ist klar, dass auch damit negative Überraschungen im Lauf des Zu-



sammenwohnens nicht ausgeschlossen werden können, aber die Wahrscheinlichkeit wird damit zumindest etwas reduziert. Der Erbfall ist in einem Gesellschaftervertrag geregelt, den jede/r Wohnungseigentümer/in mit dem Erwerb einer Wohnung akzeptiert. Zur Umsetzung der Vereinbarung gibt es glücklicherweise noch keine Erfahrung.

Service

→ Zu **CoHousing**
Berlin

→ Zum Büro
Zanderroth Architekten

→ Zum **Zanderroth-Spinoff**
Smarthoming

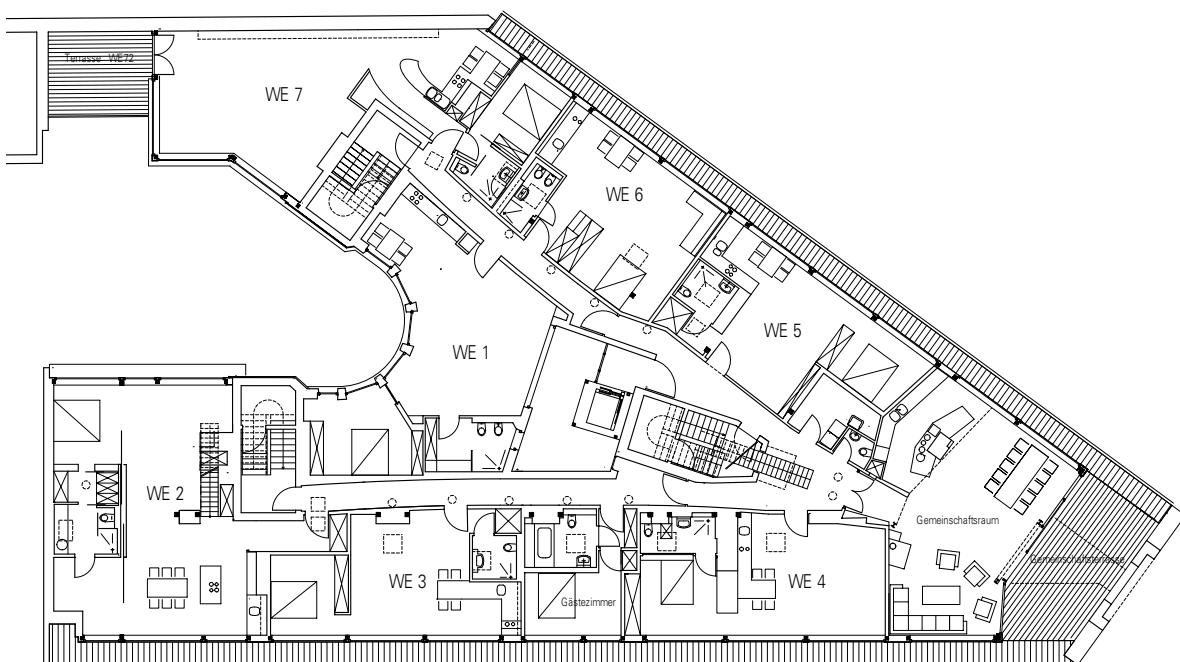
→ Zum Projekt
Zelterstrasse

→ Zum Unternehmen
Urban Consult von
Alexander Gedenk
(Am Urban)

→ Bericht der **«Bauwelt»**
über **Am Urban**

→ Kontaktadresse zu
Am Maybachufer:
Hannes Tüllmann

→ **Kurzporträt** des vom
Bundes-Familienministerium
geförderten Projekts
Am Maybachufer



Sieben Wohnungen
mit teilweise sehr
originellen Grundrissen
sind entstanden.

Spielräume mit grossen Portfolios

Vonovia ist das grösste private Wohnungsunternehmen Europas. Sie besitzt über 560'000 Wohnungen. In Berlin sind es rund 43'000 Objekte. Die Kennzahlen im Geschäftsbericht 2021 zeigen ein kräftiges Wachstum der Rentabilität. Vonovia hat das Thema Wohnen im Alter in der Unternehmensstrategie verankert und verfolgt unterschiedliche Strategien dazu.

Vonovia: Private Rendite mit sozialer Haltung

Im Ziekow-Kiez im Stadtteil Tegel hält der Konzern rund 1000 Wohnungen aus den 50er-Jahren. Fast zwei Drittel des Bestandes sind 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 33 und 65m². Es gibt viele langjährige, ältere Mieter/innen, und die Wohnungen sind nicht barrierefrei.

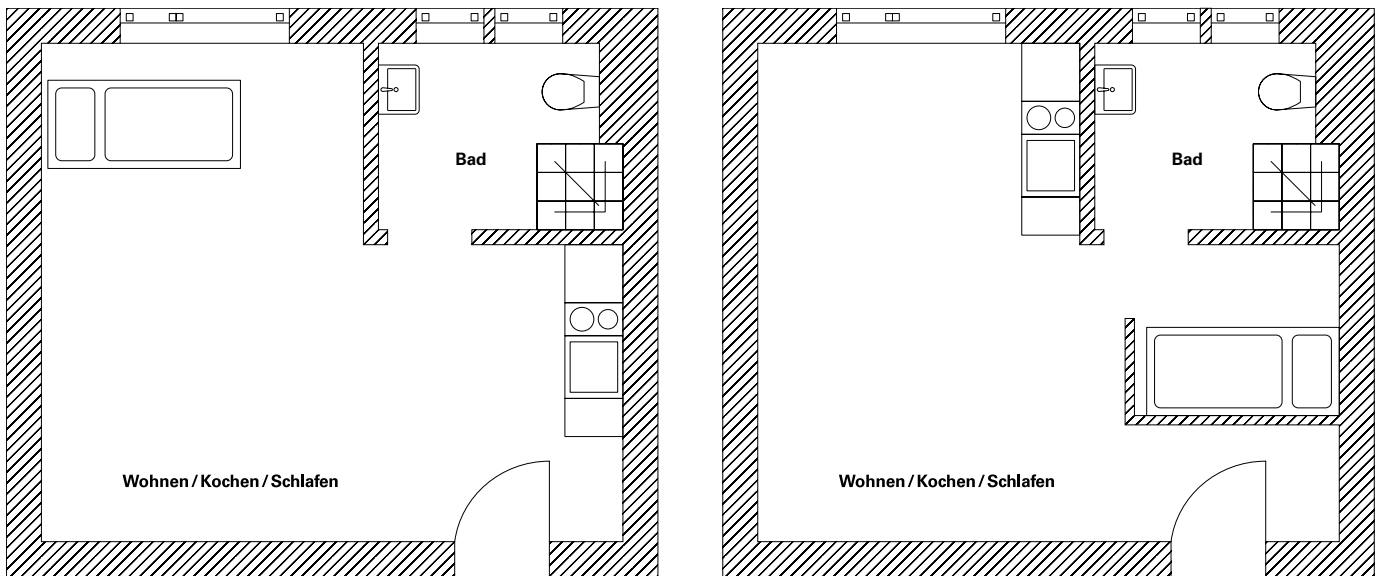
Der Hofraum vor den beiden Hochhäusern im Ziekowkiez will belebt werden.

«Zukünftig sollen die Bestandswohnungen modernisiert und ca. 450 Wohnungen neu

gebaut werden. Das schaffen wir nur gemeinsam», sagte Sandra Holborn, Regionalbereichsleiterin Berlin Nord, am Kiez-Sommerfest im September 2022. Man wolle sich mit dem Fest auch bei der Mieterschaft bedanken für die Beteiligung und die vielen Anregungen zur Quartiersentwicklung, so die Vonovia-Kaderfrau.

Zuvor hatte das Unternehmen drei Themen partizipativ mit den Mieter/innen bearbeitet: Mobilität, Modernisierung und Wohnumfeld. «Für uns ein komplettes Novum»,





gesteht Pascal Schrader, der Referent der Bereichsleitung, ein.

Vier Grundsätze hat Vonovia für den Prozess formuliert:

1. Wir werden die Mieter/innen in die Planung miteinbeziehen.
2. Der Zuzug junger Familien wird den Kiez verjüngen und das Zusammenleben der verschiedenen Generationen bereichern.
3. Alle Massnahmen orientieren sich am Bedarf der heutigen und zukünftigen Mieter im Quartier.
4. Ziel ist es, im Ziekowkiez das Miteinander verschiedener Generationen zu gestalten und zu entwickeln, um Menschen in jeder Lebensphase ein Zuhause zu bieten.

«Der Masterplan ist anders herausgekommen als ohne Beteiligung. Aber der Mehraufwand hat sich aus unserer Sicht gelohnt», resümiert Schrader.

Ausserdem setzte sich Vonovia zum Ziel, genügend barrierefreien Wohnraum im Quartier bereitzustellen. Dazu waren die beiden Hochhäuser in der Mitte des Kiezes gut geeignet. Sie wurden 2017/18 saniert und sind mittlerweile für 65 Senior/innen zur neuen Heimat geworden. Allerdings baut Vonovia die Wohnungen nur bei Ge-

legenheit um; wenn eine Mietpartie aus freien Stücken auszieht. Die Kosten pro Umbau betragen zwischen 35'000 und 45'000 Euro.

Nach dem Umbau steht dann eine Einraum-Wohnung von 30m² mit folgender Ausstattung bereit:

- Elektrohauptschalter an WET (bis auf Kühlschrank & Steckdose [Wecker])
- Wandschrank zum Verstauen von Rollatoren
- 2h Zeitschaltuhren an Herdplatte & einer Steckdose [Bügeleisen]
- Steckdosenaufsatz (Stecker Auswurf)
- drei Handgriffe im Bad (Eingangsbereich, WC, Dusche)
- Verzicht auf Glas-Duschabtrennung und Mosaikfliesen in Dusche

Zwei Grundriss-Varianten bot Vonovia in den Senior/innen-Wohnungen im Ziekowkiez an.

Wohnungen werden an soziale Träger vermietet

Wohl wichtiger als diese technischen Aspekte sind die sozialen Mehrwerte, die Vonovia dank der Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger geschaffen hat; in diesem Fall die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. Ihnen stellt das Wohnungsunternehmen kostenlos 162m² Raum für die Begegnungsstätte im Erdgeschoss zur Verfügung. Die Johanniter erbringen die Leistungen im Rahmen des sogenannten Service-Wohnens:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Wäscheservice
- Mittagstisch (Kosten separat)
- Hilfe bei Behördenangelegenheiten
- Pflegerische Beratung
- Medikamentenabholservice
- Freizeitangebote & Veranstaltungen

Dieses Grundangebot kostet 80 Euro pro Monat und wird von den Krankenkassen bezuschusst. Dass die Johanniter so präsent sind vor Ort, ist für die Vonovia von grossem praktischem Wert, zudem profitiert der Konzern direkt von der Reputation der gemeinnützigen Organisation.

Wer mehr Unterstützung benötigt, kann zusätzlich aus diesem Katalog (kostenpflichtig) wählen:

- Hausnotrufservice
- Hauswirtschaftliche Unterstützung
- Fahrdienst zur ärztlichen Versorgung
- Einkaufsservice
- Mobile Mani-/Pediküre, Coiffeur

Ein Defizit der Hochhäuser kommt dem gemeinschaftlichen Konzept zugute: Es gibt keine Balkone. Wer an die frische Luft will, muss ins Parterre fahren und sich vors Haus setzen. Wo sie oder er vermutlich anderen Senior/innen begegnen wird.

Mindestens 20 Personen kämen jeweils zum Mittagstisch, erzählt Referent Schrader. «Auch wir von Vonovia sind zwei Stunden pro Woche vor Ort für eine Sprechstunde», ergänzt Schrader. «Für jegliche Anliegen können sie sich da direkt an uns wenden.»

Die Wohnungen kosten rund 600 Euro warm monatlich. Um Koppelungsverträge zu vermeiden, vermietet Vonovia die Wohnungen an die Johanniter, welche dann die Wohnung mit Service weitervermieten.

Neubau in der Schlafstadt

In der Gemeinde Falkensee, im westlichen Umland der deutschen Hauptstadt, realisiert das Wohnungsunternehmen ein anderes Konzept: Hier will sie im Zentrum der Schlafstadt ein lebendiges Quartier entwickeln, das einen Quartiersplatz und diverse Gewerbeflächen sowie 470 Wohnungen für alle Alters- und Einkommensgruppen umfasst. Wiederum sind die Johanniter als sozialer Partner vorgesehen. Sie werden das 400m² grosse Begegnungszentrum betreiben und den Service für die 145 Wohnungen erbringen, die für die ältere Bewohnerschaft geplant sind. Im Neubau kann Vonovia einen breiten Wohnungsmix für Senior/innen anbieten:

- 66 kompakte Single-Wohnungen (1 Zimmer, 35–40m²)
- 48 normale Single-Wohnungen (2 Zimmer, 40–50m²)
- 31 Paar-Wohnungen (2 Zimmer, 55–75m²)

Das Ziel sei es, selbstbestimmtes, aktives und vernetztes Wohnen im Alter zu ermöglichen, heisst es seitens Vonovia. Ergänzend kommt in Falkensee noch eine Demenz-WG im Erdgeschoss hinzu. Sie bietet einen grossen Garten, einen Gemeinschaftsraum mit Terrasse sowie zwölf Zimmer mit jeweils eigenem Bad, die im Durchschnitt 26m² gross sind.



Wohngarantie ab 70 Jahren

«In den letzten Jahren haben wir gemerkt, dass wir bei Sanierungen auf immer mehr Gegenwehr stossen, vor allem wenn es um ältere Mieter/innen geht», konstatiert Ralf Krombholz, Geschäftsführer Ost bei Vonovia. In Ballungsgebieten sei der Widerstand gegen steigende Mieten sehr gross. Aus diesem Grund hat Vonovia entschieden, dass keine Mietpartei, die älter als 70 ist, aus ihrem Heim ausziehen muss.

«Zur Not kappen wir die Mietsteigerung», heisst es bei Vonovia. Ersatzneubauten sind gegenwärtig kein Thema. «Seit der Wohnungsmarkt so angespannt ist, gehen wir selten das Thema Abriss an, auch wenn es bei Sanierungen hohe Mehr-

kosten gibt.» In Berlin gilt die sogenannte Mietpreisbremse, ein national vorhandenes Instrument, das von der Kommune aktiviert werden kann, wenn sie den Wohnungsmarkt als angespannt taxiert. In Berlin Kreuzberg beispielsweise gilt ein Basiswert (ortsübliche Vergleichsmiete) von 6 Euro pro m². Vermietet Vonovia eine Wohnung neu, darf sie 10 Prozent mehr berechnen, plus 2 bis 3 Euro zusätzlich, wenn sie nachweislich viel in eine Sanierung investiert hat. «Das führt dazu, dass wir heute top modernisierte Wohnungen in beliebter Lage für unter 10 Euro den Quadratmeter haben», erläutert Ralf Krombholz. Der Marktwert hingegen liegt bei über 15 Euro.

In Berlin Falkensee plant die Vonovia einen Stadtteil mit 470 Wohnungen.

Service

→ **Website** des Konzerns **Vonovia**

→ Zum **Johanniter Regionalverband** Berlin

→ Medienmitteilung der **Vonovia zum Beteiligungsverfahren im Ziekowkiez (2018)**

→ Medienmitteilung der **Vonovia zum Beteiligungsverfahren im Ziekowkiez (2022)**

→ Zum **Angebot** für den **barrierefreien Umbau**

→ Zur **Projektseite Falkensee** (der Vonovia-Tochter Buwog)

→ Zur **Ausschreibung** der Wohnungen an der **Amendestrasse**

→ Zur in Berlin **angewandten Mietpreisbremse**



Das Gebäude an der Amendestrasse in Holz-Elementbauweise war in wenigen Tagen aufgerichtet.
Foto: Vonovia, Cathrin Bach.

Junge statt Alte angezogen

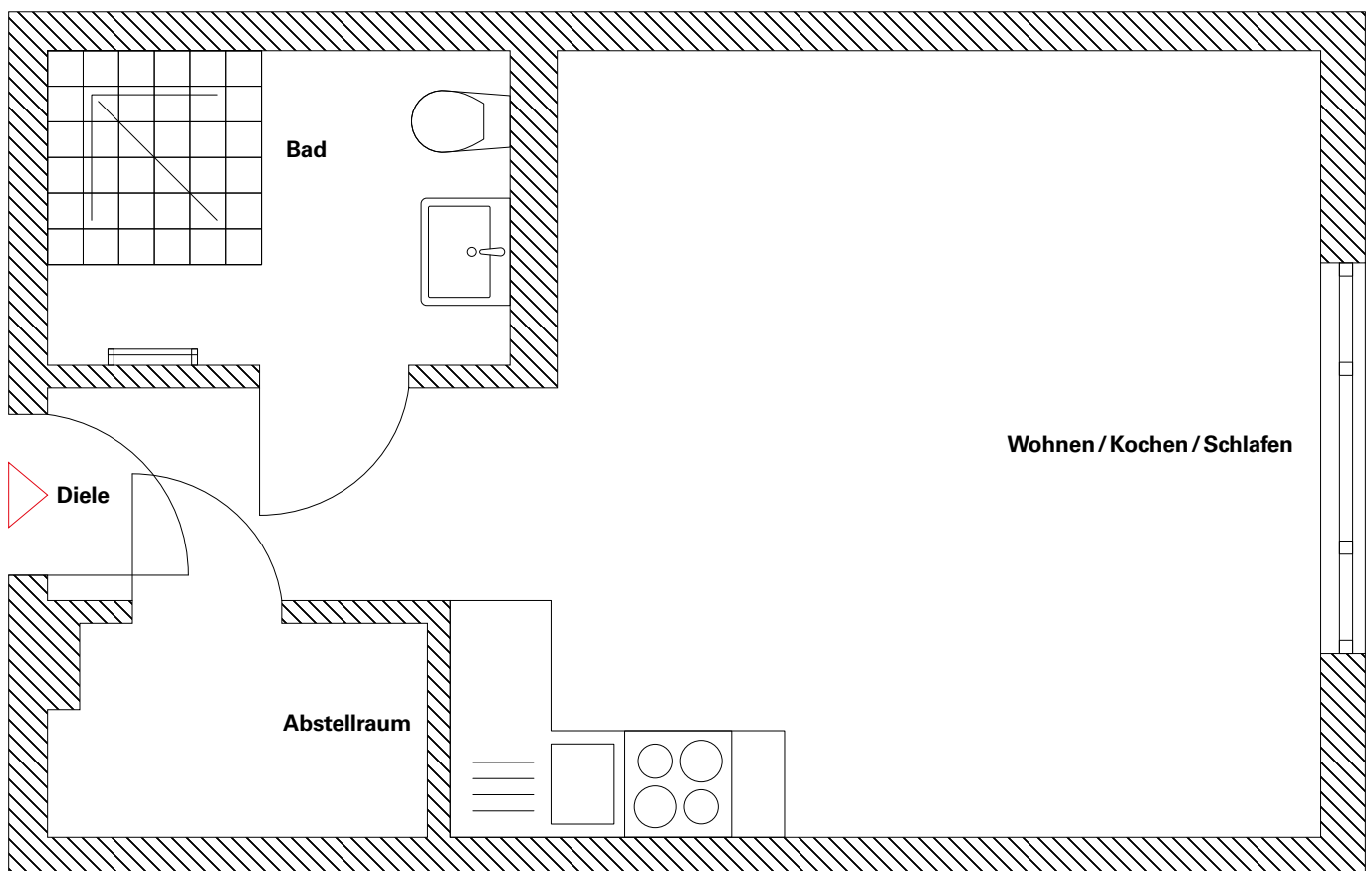
Eine gemischte, eher junge Zielgruppe hat Vonovia unverhofft mit einem Neubau in Reinickendorf angesprochen. Dieser Stadtteil gilt als strukturschwach, überaltert und von Altersarmut geprägt.

Hier versuchte das Wohnungsunternehmen, mit einem minimalistisch konzipierten Neubau ein Angebot für ältere Personen zu schaffen. Das Projekt an der Amendestrasse umfasst 60 Wohnungen mit einem oder 1,5-Zimmern. Dank der geringen Flächen von 32 bzw. 43m² resultieren moderate Mieten von rund 500 bzw. 700 Euro monat-

lich (inkl. Nebenkosten), die für Personen erschwinglich sind, die Anrecht auf geförderte Wohnungen haben.

Als sich auf die erste Ausschreibung vor allem junge Bewerber/innen meldeten, füllte sich das Haus rasch mit Studierenden und Auszubildenden. Erst als der Vermieter mit zielgruppenkonformen Werbemitteln wie Flyern und Anzeigen auf das Angebot aufmerksam machte, regte sich auch die ältere Zielgruppe. Schliesslich gelang es Vonovia, einen Viertel der Wohnungen an Personen über 50-Jahren zu vermieten. So ist das Haus generationengemischt.

Auf 30,5 Quadratmetern ist alles Nötige untergebracht. Das drückt die Kosten.



Altersverteilung in der Degewo

Altersklassen	Anzahl Hauptmieter/innen	In %
unter 18	1	0 %
18 unter 30	6.624	9 %
30 bis unter 55	29.666	41 %
55 bis unter 70	16.732	23 %
70 und älter	13.237	18 %
(Leer)	5.419	8 %
Gesamtergebnis	71.679	100 %

Die demografischen Szenarien für das Bundesland Berlin gehen für das Jahr 2030 von folgender Entwicklung aus:

3,93 Mio. Personen	Einwohner/innen
177'000 Personen	Zuwanderung (2018–2030)
43 Jahre	Durchschnittsalter
65 Jahre und älter	795'000 Personen (Ende 2018: 715'000) Das ist ein Anstieg um 11 %
80 Jahre und älter	236'000 Personen (Ende 2018: 203'000) Das ist ein Anstieg um 16 %

Degewo: Die Mieterschaft bleibt gerne länger

Seit bald 100 Jahren baut die Degewo Wohnungen in Berlin (siehe Box S. 33). Die Altersstruktur der Mieterschaft spiegelt den demografischen Wandel wider. Wer eine der günstigen kommunalen Wohnungen bekommt hat, bleibt zumeist auch Jahrzehnte. Bald jede/r fünfte Mieter/in ist über 70 Jahre alt. Im städtischen Durchschnitt sind es nur 14 Prozent.

«Viele ältere Mieter/innen leben in Hochhäusern», erzählt Dagmar Knauf, Leiterin des Degewo-Kundencenters Süd. «Wir wollen gerade älteren Menschen den bestmöglichen Service rund ums Wohnen bieten. Deswegen achten wir sehr darauf, dass zum Beispiel unsere Aufzüge jederzeit funktionstüchtig sind, auch wenn Reparaturen in Zeiten von Material- und Personalmangel nicht immer so schnell gehen, wie wir das gerne hätten.» Der Erfolg gibt Degewo recht, nur etwa 140 Personen pro Jahr wechseln durchschnittlich aus der Degewo-Wohnung in ein Seniorenheim.

Das soziale Profil der Degewo-Mieterschaft wird von der sogenannten WBS-Quote beeinflusst, welche die Landesverwaltung in der Kooperationsvereinbarung (siehe Box S. 36) vorgibt. Damit gemeint ist der Anteil Haushalte, die Anrecht auf einen «Wohnberechtigungsschein» haben. In der Regel darf dafür das Jahreseinkommen höchstens rund 17'000 Euro (Einpersonenhaushalt) beziehungsweise 25'000 Euro (Zweipersonenhaushalt) betragen. Den kommunalen Wohnungsunternehmen ist bei der Wiedervermietung eine Quote von 63 Prozent mit WBS vorgegeben.

«Wir achten sehr darauf, in unseren Quartieren die berühmte Berliner Mischung aufrechtzuerhalten», bestärkt Dagmar Knauf. «In Marzahn und anderen Bezirken investie-

Degewo ist die Grösste

Die Degewo ist das grösste kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin. Sie wurde als Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues 1924 auf private Initiative gegründet und baute in den ersten neun Jahren ca. 7000 Wohnungen. Im Westberlin der 60er- und 70er-Jahre entstehen Grosssiedlungen wie Märkisches Viertel, Gropiusstadt und Mariengrün.

Ab 1976 realisiert sie die «Autobahnüberbauung Schlangenbader Strasse (kurz Schlange, ein verdichteter Wohnkomplex auf der Autobahntrasse).

Bis 2000 liegt der Fokus dann eher auf der Sanierung; ab 1990 insbesondere von Wohnraum im ehemaligen Ostberlin, wo Degewo Wohnungen zurückerhält.

Die starke Wohnraumnachfrage ab 2010 veranlasst Degewo zu Neubauprojekten, etwa die Waldsassener Strasse in Marienfelde oder die Pepitahöfe in Spandau. In Marzahn startet sie ein Mehrgenerationen-Wohnquartier für Jung und Alt mit dem Modellvorhaben Variowohnen: Die Wohnungen im Haus E sind flexibel

nutzbar. Heute als Wohnraum für Auszubildende und Studierende, morgen für Senioren und Alleinstehende.

In Marzahn startet sie das Modellvorhaben Variowohnen, ein Mehrgenerationen-Wohnquartier für Jung und Alt mit Wohnraum für Auszubildende und Studierende. Gemäss Jahresbericht 2021 lässt sich das Unternehmen mit folgenden Kennzahlen beschreiben:

- Jahresergebnis 2021: 98 Mio. EUR
- ca. 76'000 Wohnungen im Bestand
- ca. 1400 neue Wohnungen pro Jahr
- ca. 1400 Mitarbeiterkapazitäten im Konzern
- Durchschnittsmiete Bestand und Neubau Wohnen: 6.33 EUR/m²
- Durchschnittsalter der Hauptmieter*innen im Gesamtbestand: 50 Jahre
- ca. 3200 barrierearme oder barrierefreie Wohnungen, teils mit Service- und Betreuungsleistungen für ältere Menschen
- 3 Seniorenresidenzen mit 245 Wohnungen
- 572 Mieter*innen nutzen Sophia



Jährlich lädt die Degewo zum grossen Mieter/innenfest ein.
Foto: Degewo

ren wir viel Geld ins Quartiermanagement, um die Lebensqualität aufrechtzuerhalten und stetig zu verbessern», so die Kunden-center-Leiterin.

Anders tönt es bei einem weiteren kommunalen Träger. «In den kommunalen Wohnungen haben wir bereits im Bestand eine WBS-Quote von über 50 Prozent», so ein Vertreter des Unternehmens. Doch in Berlin sind nur 35 Prozent der Haushalte WBS-berechtigt. «Deshalb widerspricht es dem Ziel der sozialen Durchmischung, dass wir bei Vermietungen 63 Prozent WBS berücksichtigen müssen.»

Begehrter Wohnraum

Die WBS-Quote spielt neben anderen Regelwerken eine wichtige Rolle in der Vermietung. Mehrere hundert Bewerber/innen melden sich bei Degewo auf eine freie Wohnung. Bei einer Fluktuation von knapp sechs Prozent sind das über eine Million Bewerbungen, die es jährlich zu verarbeiten gilt!

Nach einer automatisierten, zufälligen Auswahl auf fünf bis zehn Mietinteressenten organisiert Degewo eine Besichtigung und prüft die Dossiers. «Der Vermietungsprozess läuft transparent und diskriminierungsfrei unter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ab», sichert Sandra Wehrmann vom Degewo-Vorstand zu. Das Unternehmen bietet älteren Personen in grossen Wohnungen an, in kleinere Wohnungen umzuziehen. Häufig kann aber eine kleinere Wohnung nicht günstiger angeboten werden als eine Wohnung mit einem Jahrzehnte geltenden Mietvertrag. Auch eine Wohnungstausch-Börse (unter den kommunalen Gesellschaften) brachte bisher kaum die gewünschte Bewegung.

Seniorenresidenzen und Mehrgenerationenwohnen

Die Degewo sieht es als ihre Aufgabe, bedarfsgerechten Wohnraum für ältere und beeinträchtigte Menschen bereitzustellen. Dazu unternimmt sie einiges:

- Seniorenresidenzen
- Altersgerechte Wohnanlagen
- Wohngemeinschaften (z. B. für Demenzerkrankte)
- Gemeinschaftliche Mietprojekte (Generationenwohnen)
- Barrierearme Anpassung der Wohnungen

In den bislang zwei Seniorenresidenzen Falkensee und Alt Britz bietet die Degewo 164 Wohnungen, für die nebst der Miete eine sogenannte Servicepauschale fällig ist. Sie deckt die Leistungen des sozialen Trägers ab, der sie im Auftrag der Degewo erbringt.

Der Katalog umfasst:

- 24 Stunden Pflege und Betreuung durch ein Serviceteam
- hausinterne Notrufanlage
- Café mit Terrasse
- Bibliothek
- Gymnastik unter Anleitung
- Whirlpool (Alt-Britz)
- Waschmaschinen- und Trocknerräume
- Aufzug
- umfangreiche sozial-kulturelle Betreuung
- Mittagstisch montags bis freitags für 3,65 € und sonntags für 5,00 € (Alt-Britz)
- wöchentliche Einkaufsfahrt in die Gropiuspassagen (Alt-Britz)
- Gedächtnistraining (Alt-Britz)
- Gartengestaltung (Alt-Britz)

Benötigt der/die Mieter/in Pflegeleistungen, werden diese von ambulanten Diensten des Bezirks erbracht.

Seit einigen Jahren setzt das Wohnungsunternehmen verstärkt auf die Karte Generationenwohnen. An der Mudrastrasse im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entsteht aktuell eine Anlage mit über 180 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten, geplant für ein gemischtes Publikum aus Senior/innen,



Familien und Studierenden. Vorgesehen ist eine 10er-WG für Senior/innen im betreuten Wohnen sowie 8 Einheiten als Gemeinschaftliches Mietobjekt. Dies in Kooperation mit der Netzwerkagentur Generationenwohnen. 123 Einheiten sind barrierefrei, 113 werden zweckgebunden an Senior/innen vermietet.

Als sozialer Träger integriert ist hier wieder das eigene Tochterunternehmen Sophia (siehe Box Seite 37). Es betreut den Begegnungsraum und soll zusätzliche Dienstleistungen wie auch generationenübergreifende Aktivitäten anbieten.

18'000 Gäste am Mieter/innen-Fest

Wichtig für das Wohlbefinden gerade auch älterer Menschen ist die Qualität der Nachbarschaft und das Einvernehmen mit der Hausverwaltung. Bereits auf höchster Ebene ist die Beteiligung der Mieterschaft ein Thema; in den Aufsichtsrat wird eine Vertreterin oder ein Vertreter gewählt. «Die Mitsprache der Mieterschaft bei unseren Investitionsentscheidungen ist uns besonders wichtig», kommentiert Sandra Wehrmann vom Degewo-Vorstand. Es gibt einen Mieterrat und quartiersbezogene Mieterbeiräte in den Degewo-Kundencen-

tern, die die Interessen der Mieterschaft vertreten (z.B. Littering). Das unternehmenseigene Quartiersmanagement arbeitet eng mit den sozialen Institutionen der Bezirksverwaltung zusammen. Das Wohnunternehmen finanziert so einige Mehrwerte des gemeinnützigen Wohnens:

- Nachbarschaftstreffs
- Sportangebote und Bewegungsparcours für ältere Menschen
- Sozial- und Rentenberatung
- Kooperation und Unterstützung von Netzwerken und Angeboten wie

«gemeinsam statt einsam» im Quartier Vor der Pandemie richtete Degewo ein Mal pro Jahr im Sommer ein Mieter/innen-Fest aus, um das Zusammenleben zu fördern und Danke zu sagen. Wenn es wieder losgeht, werden über 100'000 Leute eingeladen, die Rekord-Beteiligung lag bisher bei 18'000 Gästen!

Das Projekt Mudrastrasse mit 180 Wohneinheiten ist auf ein generationengemischtes Publikum ausgerichtet.
Visualisierung:
Bollinger + Fehlig
Architekten

Service

→ Zur **Website**
der **Degewo**

→ Zum Wohnen im
Alter-Angebot der Degewo

→ Zum eigenständigen
Kundenservice der Degewo

→ Zum **Wohnberechtigungsschein**
WBS in Berlin

→ Zur **Berliner Mietfibel**
betreffend **WBS**

→ Zur **Website**
von **Sophia**

→ Zum **Wohnungstauschportal**
der **landeseigenen**
Wohnungsgesellschaften

→ Zum von der Degewo
genutzten **Vermietungsportal**
Wohnungshelden

→ Zur **Website** der **Netzwerkagentur**
Generationenwohnen

→ Zur **Website** über die
Kooperationsvereinbarung

Kooperationsvereinbarung: Die Politik redet mit

Die sechs städtischen Wohnungsgesellschaften operieren im Rahmen der Auflagen ihres Eigentümers, des Landes Berlin, um breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, so wie es auch die Satzung vorgibt.

Ein wichtiges Regelwerk ist die Kooperationsvereinbarung, die 2017 in Kraft gesetzt wurde. Sie betrifft den Neubau und die Vermietungspolitik und beinhaltet unter vielen anderen diese Punkte:

- Erhöhung des Bestands durch Neubau und Ankauf
- Einbringung von landeseigenen Grundstücken
- Neubau: min. 50% mietpreis- und belegungsgebunden (zwischen 6,50 und 8,20 EUR/m²) Sozialverträgliche Mieten
- 63% der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte (Vermietung max. zur Ortsüblichen Vergleichsmiete)

- Mit Inkrafttreten des Mietendimmers gilt: Mieterhöhungen für Bestandsmietverträge max. 1% jährlich

Bezahlbare, kleine, altersgerechte oder barrierefreie Wohnungen genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsunternehmen eine besondere Beachtung.

Auch die Erneuerung und die Umwälzung der Kosten ist geregelt: «Die Modernisierungsumlage wird auf maximal 6% der aufgewandten Modernisierungskosten begrenzt und die Nettokaltmiete darf nach erfolgter Modernisierung und unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigen; zudem greift die Härtefallregelung», heisst es auf der Website der Senatsverwaltung.

Sophia ist eine fürsorgliche Tochtergesellschaft

Die Organisation Sophia erbringt soziale Dienstleistungen rund ums Wohnen. Dazu zählen Beratung und Betreuung sowie ein Engagement für lebenswerte Quartiere. Sie ist eine Tochtergesellschaft der beiden kommunalen Unternehmen Degewo sowie Stadt und Land. Tätig in Berlin und Brandenburg, beschäftigt Sophia etwa 70 ehrenamtliche und 80 hauptamtliche Mitarbeitende.

«Unsere Ehrenamtlichen sind äusserst wichtig. Deshalb erhalten alle eine Aufwandentschädigung und können sich weiterbilden», betont Geschäftsführerin Melanie Rosliwek-Hollering. Zudem gibt es ein Sommer- und ein Weihnachtsfest sowie interne Schulungen alle zwei Monate. So habe man immer Freiwillige gefunden, sagt Rosliwek-Hollering.

Zu ihnen gehört Annette Steinicke, eine ältere Frau, die bereits seit 12 Jahren bei Sophia mitwirkt. 17 Leute betreue sie an drei Tagen die Woche, erzählt sie, alle kenne sie von Besuchen her auch persönlich. «Ich lebe allein und möchte



einen derartigen Service später auch in Anspruch nehmen», sagt die Mitarbeiterin. Sie verbringt viel Zeit am Telefon mit ihren Klient/innen, zwischen 20 und 45 Minuten dauere so ein Telefonat. Ihre Klientel sei deutschsprachig. Bei Migrant/innen seien die Familienstrukturen tragfähiger, vermutet Annette Steinicke.

Der Hausnotruf ist eine Dienstleistung, die bei Vorliegen eines Pflegegrades über die Pflegeversicherung abgerechnet werden kann. Das System funktioniert über eine Notrufzentrale, die dann kaskadenartig Angehörige kontaktiert und am Ende Schlüssel- und Rettungsdienst, erläutert Juliane Erler, Leiterin der Servicezentrale bei Sophia.

Die Organisation ist auch Partnerin im Forschungsprojekt «Virtuelles betreutes Wohnen (VBW)», das in einer Kombination aus technischer Betreuung und persönlicher Fürsorge eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung für ältere Menschen in den eigenen vier Wänden sicherstellen möchte. Zwar hat die Auswertung des Projekts durch die Charité noch nicht begonnen, doch sei heute schon klar, dass sowohl die technische wie auch die soziale Seite wertvoll sei, verrät Juliane Erler. Das VBW setzt auf Sensoren beim Wohnungseingang und am Körper. So lassen sich Stürze in der Wohnung identifizieren und eine Veränderung in alltäglichen Verhaltensmustern registrieren.

Eine weitere Aufgabe von Sophia ist die Beratung und Begleitung beim Wohnungsbau für die Bedürfnisse älterer Menschen. Die meisten Anfragen betreffen den Tausch Badewanne-Dusche, das Beseitigen hoher Balkon-Schwel-len sowie die Anpassung der Höhe der Toilettenschüssel. Derartige Umbauten werden von den Pflegekassen mit 4000 Euro bezuschusst.

Auch Animation gehört zum Angebot der Organisation Sophia.
Foto: Sophia

Studienreise Berlin | September 2022

Programmübersicht

Dienstag, 06.09.2022 | Fokus Einordnen

- 18:00 **Begrüssung**
Age-Stiftung und Zimraum
- 18:15 **Der Wohnungsmarkt Berlin**
Ben Gabriel, TU Berlin,
Koordinator Real Estate Management
Weiterbildungszentrum Real Estate Management (REM), TU Berlin, Campus Wedding

Mittwoch, 07.09.2022 | Fokus Entwickeln

- 09:30 **Innovative Wohnformen in einem konservativen Quartier**
Karin Dancke, Managerin Bürgerbeteiligung, UTB Begono
WIR-Quartier, Weissensee
- 12:30 **Bauen und Entwickeln mit Baugruppen**
Christian Roth/Sascha Zander, Geschäftsleitung, Zanderroth Architekten
Zelterstrasse, Prenzlauer Berg
- 15:00 **Das grösste Baugruppenprojekt Berlins**
Alexander Gedenk, Entwickler und Bewohner
Am Urban, Kreuzberg
- 17:00 **Ein Kleinprojekt im Dachausbau**
Hannes Tüllmann, Architekt und Bewohner, Wohn- und Baugemeinschaft Maybachufer
Maybachufer 20, Neukölln

Donnerstag, 08.09.2022 | Fokus Investieren

- 09:15** **Kooperative Verfahren und Mietenpolitik in Berlin**
Sabine Gorn, Verantwortliche für kooperative Baulandverfahren
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wilmersdorf
- 11:00** **Handlungsspielräume mit grossen Portfolios**
Sandra Wehrmann, Geschäftsleitung Degewo AG, landeseigene Wohnungsbaugesellschaft
Geschäft Gropiusstadt, Gemeinschaftsraum der Degewo
- 14:00** **Angebote für langjährige Mieter/innen**
Andreas Döhler, Geschäftsstelle, Wohnungsbaugenossenschaft «Bremer Höhe» eG
Gemeinschaftsraum Bremerhöhe, Prenzlauer Berg
- 16:30** **Mikrowohnungen für Senior/innen und Junge**
Ralf Kromholz, Senior-Referent Quartiersentwicklung und Akquisition von Vonovia;
Pascal Schrader, Referent Regionalbereichsleitung

Freitag, 09.09.2022 | Fokus Betreiben

- 09:00** **Beratung, Service und Betreuungsangebote**
Melanie Rosliwek-Hollering, Geschäftsführerin, Sophia Berlin Brandenburg
Geschäftsstelle Marzahn
- 11:30** **Wohnen in der Grosssiedlung Hellersdorf**
Ralf Protz, Leiter des Kompetenzzentrums Grosssiedlungen, Hellersdorf
- 12:30** **Ende des Programms**

Eine Kooperation von

**Age —
Stiftung**

Zimraum
Raum + Gesellschaft