

# Agentur INKLUSIV WOHNEN

gemeinsam für eine soziale Wohnlandschaft



# Anlass und Entstehung

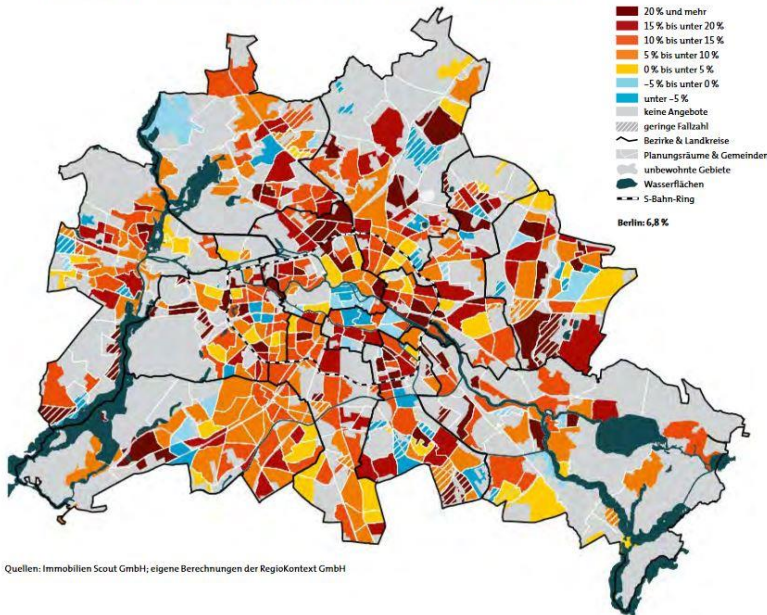
# Ausgangslage

Berliner Zeitung » Berlin » Wohnen in Berlin: Günstige Mietwohnungen werden immer seltener

## Wohnen in Berlin Günstige Mietwohnungen werden immer seltener

Von  Ulrich Paul | 07.04.17, 16:54 Uhr

Abb. 68 Veränderung der Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Planungsräumen (Median) 2014–2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Quelle: Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016. Berlin

Verdrängung sozialer Einrichtungen

## Kein Platz mehr für betreutes Wohnen

8.000 Berliner leben in betreuten Wohnformen. Doch den Trägern werden die Wohnungen vermehrt gekündigt – auch wegen der Rechtslage.



Der Wohnungsmarkt läuft heiß, auch soziale Einrichtungen werden verdrängt.

Foto: dpa

ZEIT  ONLINE | WIRTSCHAFT

MIETRECHT

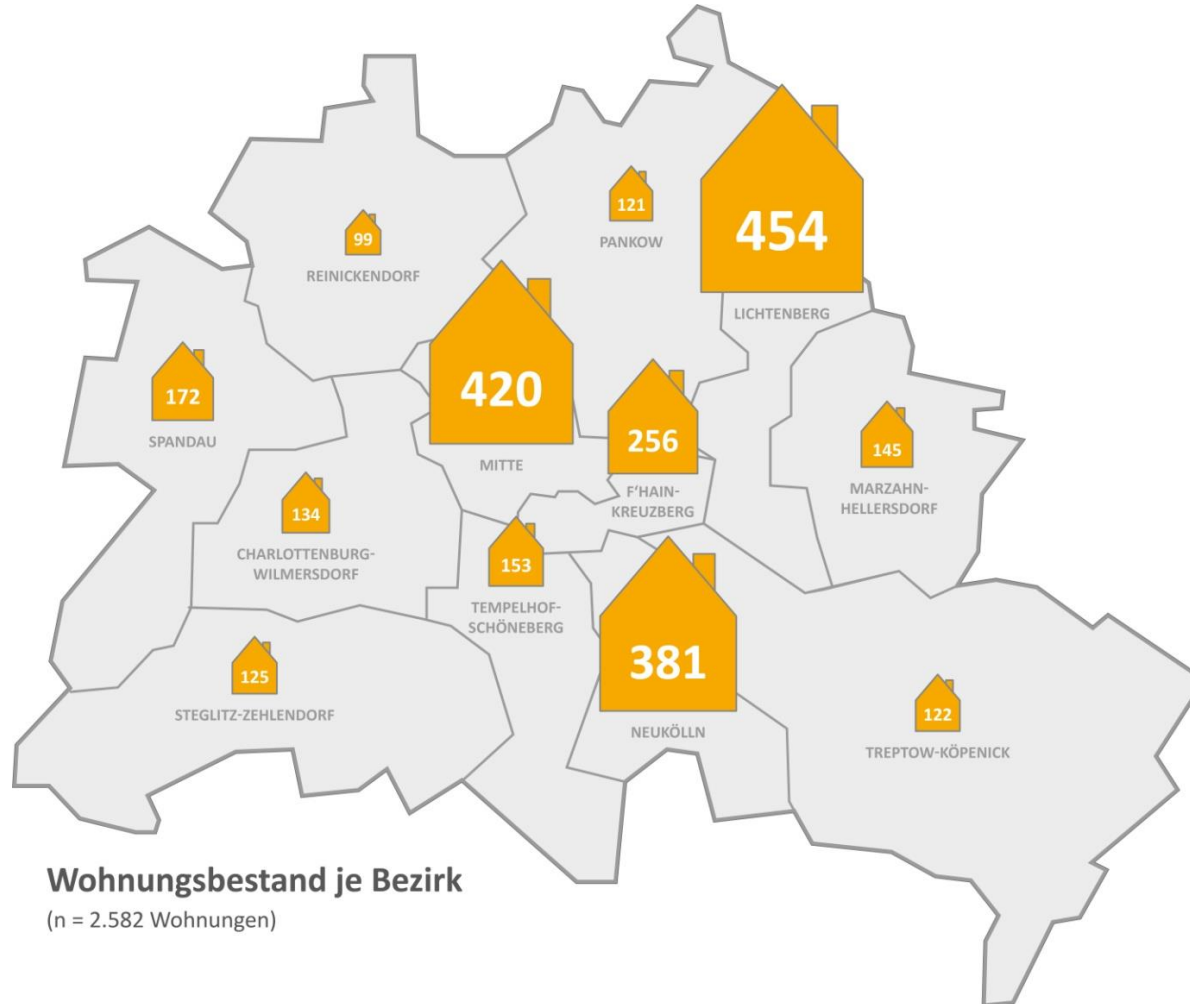
## Raus!

Wie Wohnungskäufer das Mietrecht aushebeln, um arme Mieter loszuwerden

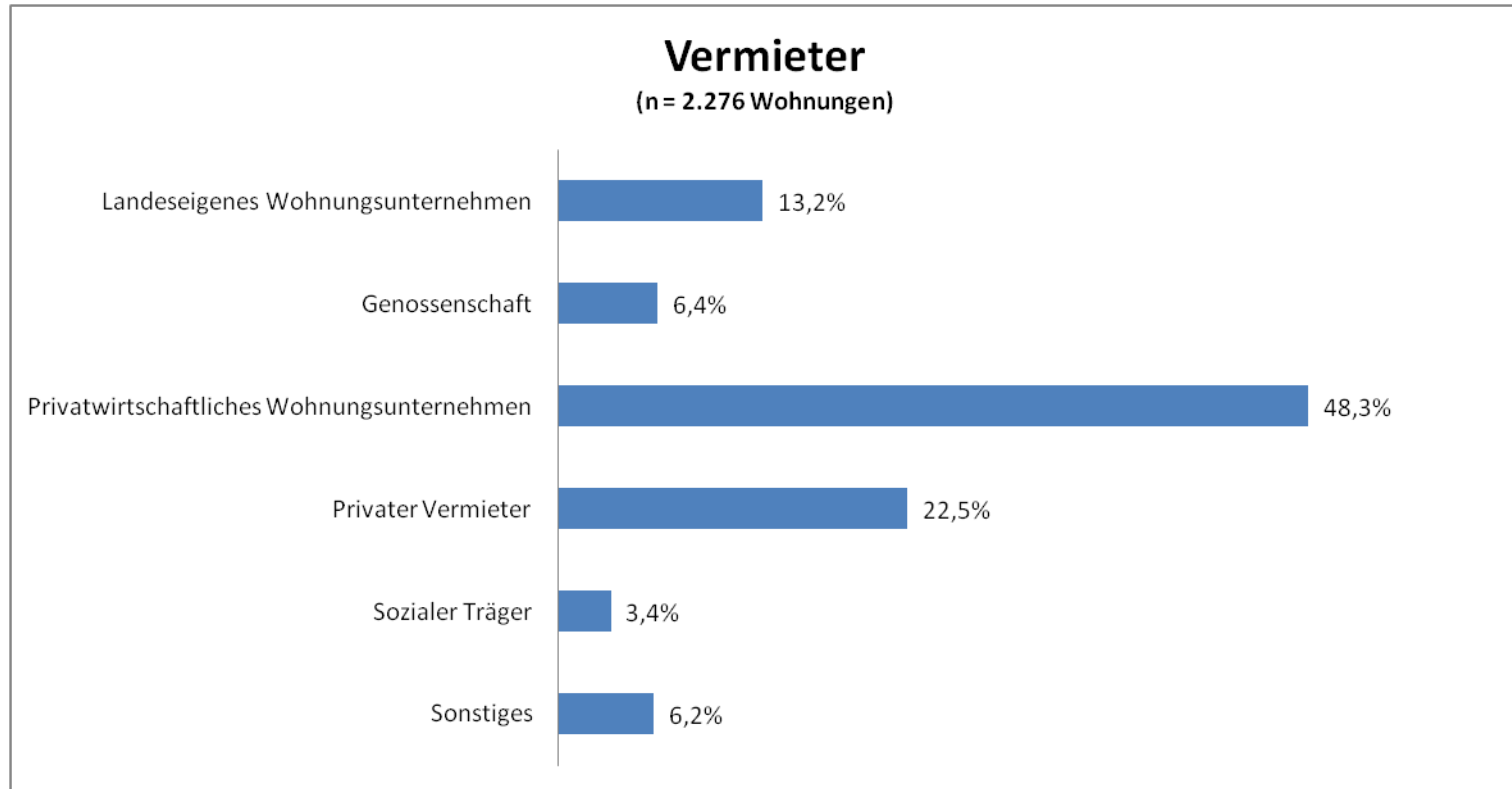
VON Christian Salewski | 29. September 2016 - 03:01 Uhr

© Arne Dedert/dpa

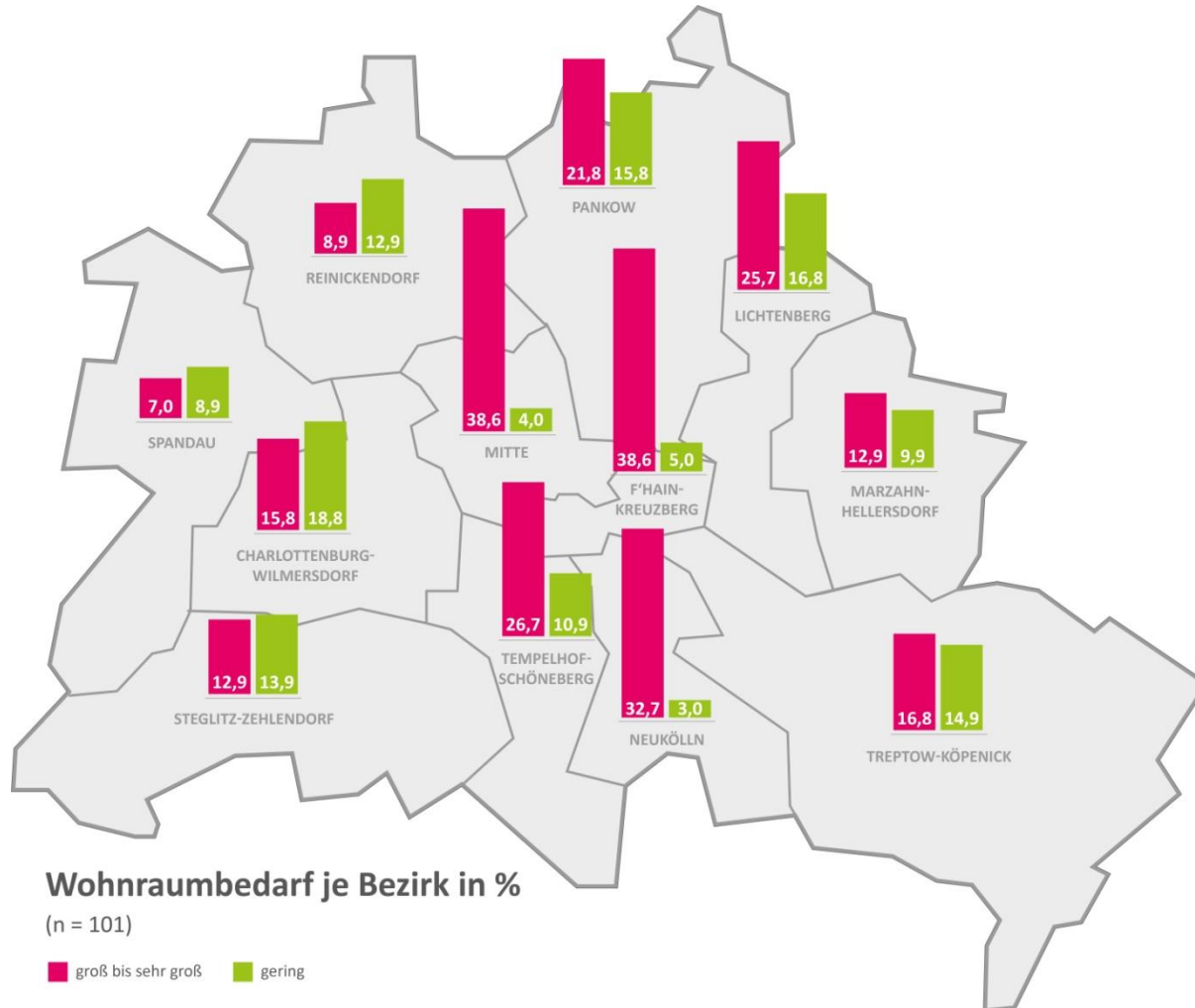
# Befragung Wohnraumsituation



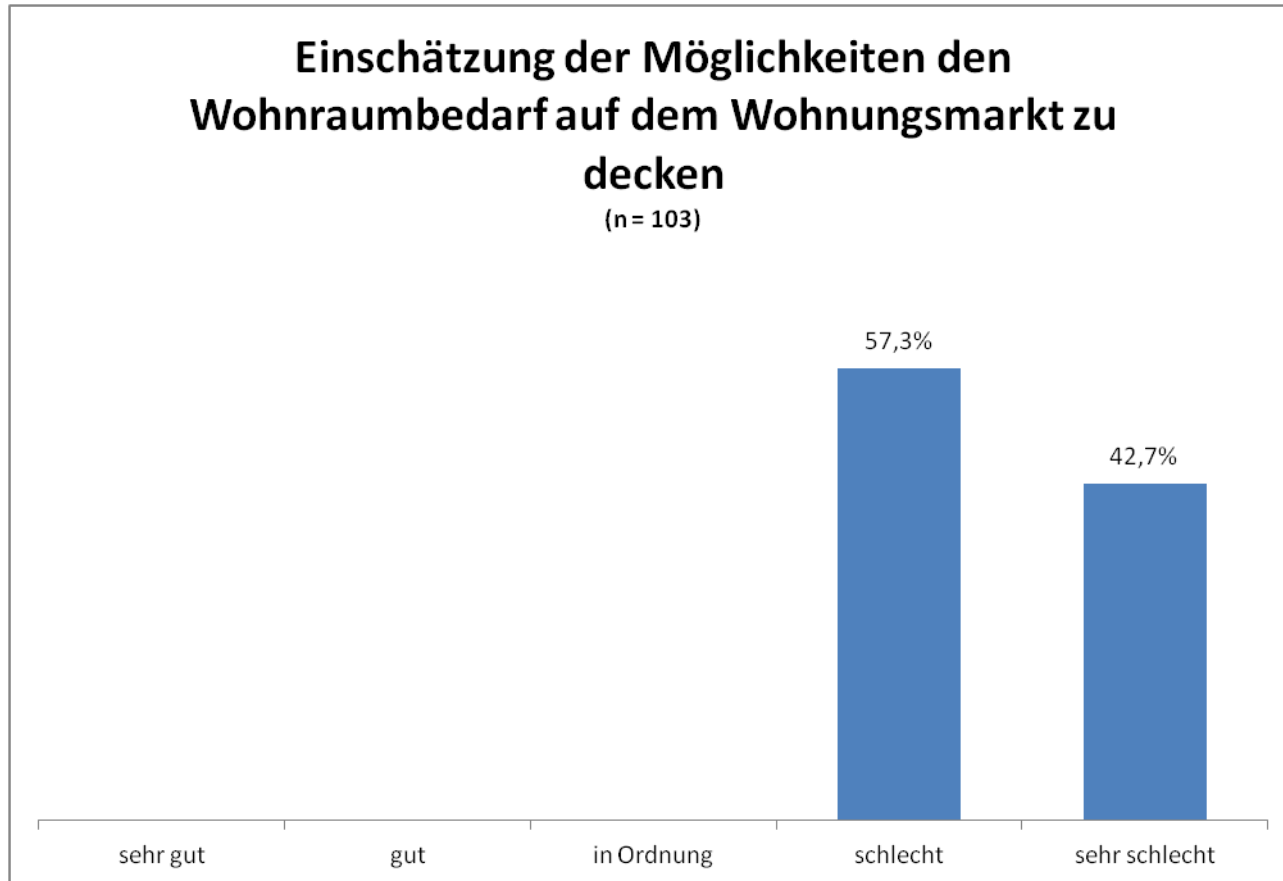
# Befragung Wohnraumsituation



# Befragung Wohnraumbedarf



# Befragung Wohnraumbedarf



# Ergebnisse Befragung

- **Anmietung bei privatwirtschaftlichen Vermietern**
- **71 % über Wohnraummietverträge**
- **Großer Bedarf an neuem/zusätzlichem Wohnraum**
- **Bedarfsdeckung schlecht oder sehr schlecht eingeschätzt**
- **Bevorzugtes Modell: Neubauprojekt**
- **Beratungsbedarf bei rechtlichen und finanziellen Fragen**



# Gemeinsame Entwicklung der Agentur

## Fachsalons:

Nov. 2016 – April 2017



# Fachsalons

- **Förder- und Finanzierungsinstrumente**
- **Rund um das Mieten**
- **Partner für den Neubau**
- **Wie weiter im Bestand**
- **Gute Beispiele aus Berlin**
- **Werkstattgespräch**

Die Agentur

# Struktur

- **Aktiv seit Ende 2017**
- **Im Auftrag des Paritätischen Wohlfahrtsverbands Berlin**
- **Betreiberin STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft**
- **Team mit Expertise in Architektur, Stadtplanung, Recht, Immobilienwirtschaft und Öffentlichkeitsarbeit**

# Aufgaben



**Vermittlerin** zwischen Sozialen Trägern und der Wohnungswirtschaft



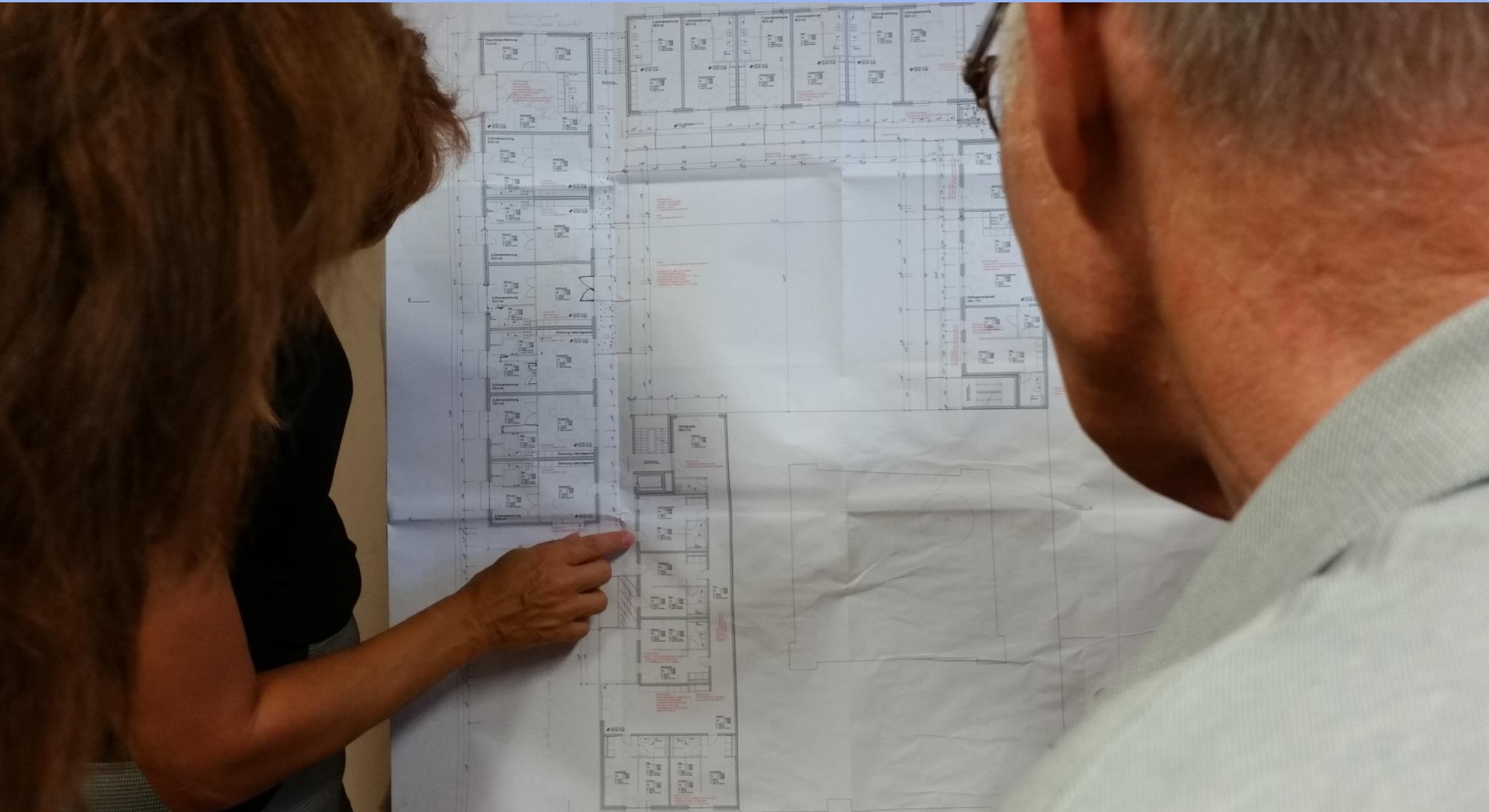
**Erstberatung** zu immobilienwirtschaftlichen, rechtlichen, baufachlichen und finanzierungstechnischen Themen



**Öffentlichkeitsarbeit** zum Thema inklusives Wohnen in Politik und Verwaltung

Laufende Projekte

# Vermittlung



# Vermittlung

- **Öffentliche Wohnungswirtschaft:**  
**Kooperation mit landeseigenen Wohnungsunternehmen**
- **Private Wohnungswirtschaft:**  
**Aufbau Kooperation mit Haus&Grund**  
**Kontakte Vonovia + Deutsche Wohnen**
- **Genossenschaften**



# Beratung



# Beratung

- **Erstberatung**
- **Baufachlich: Planungsrecht, Architektur**
- **Finanzierung: Förderungsmöglichkeiten**
- **Immobilienwirtschaftlich: Nebenkosten, Hausverwaltung**
- **Rechtlich: Vertragsgestaltung**

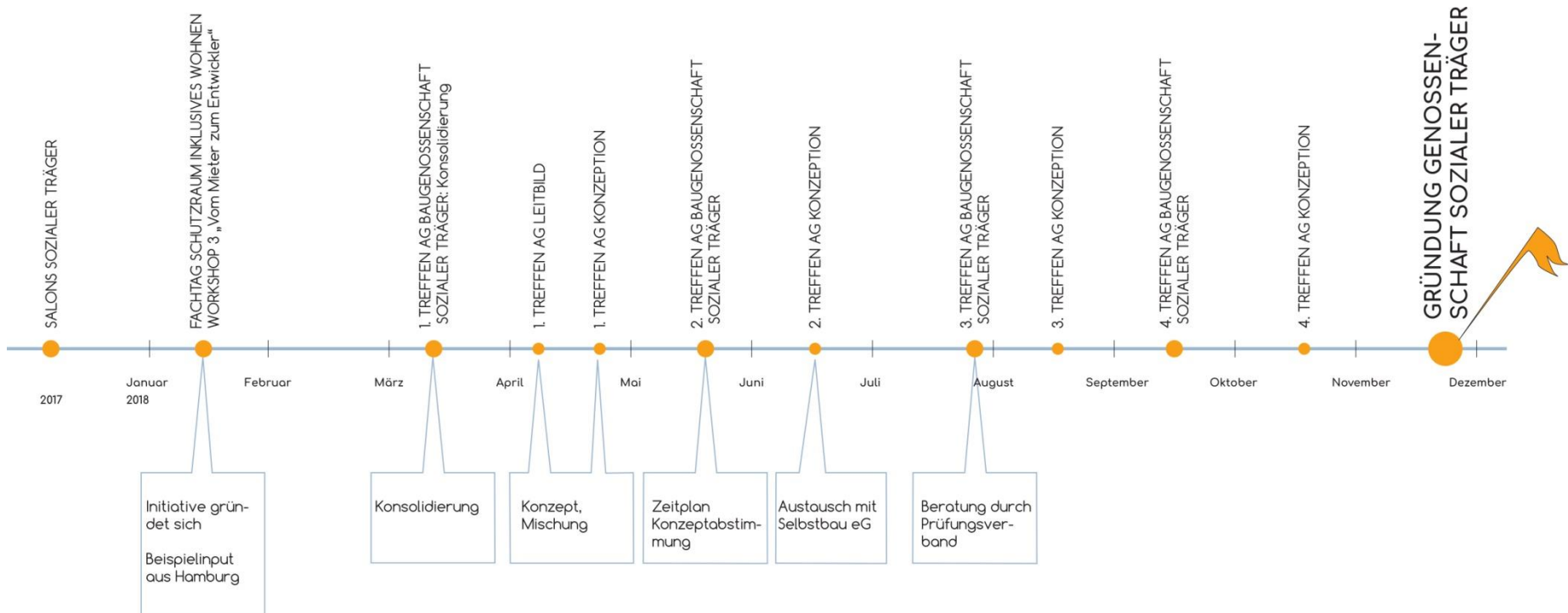
# Genossenschaftsgründung



# Genossenschaftsgründung

- **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft**
- **20 soziale Träger**
- **Errichtung und Anmietung von Trägerwohnungen**
- **Konzeptverfahren Grundstücksvergabe**
- **Inklusive Häuser**
- **Häuser der Parität**

# Genossenschaftsgründung





# Inklusionsprojekt „Prima Bude“

Agentur INKLUSIV WOHNEN: Projektaufruf PRIMA BUDE

Projektbörse  
Projektaufruf  
PRIMA BUDE

Maï 2018



Kooperatives Planungsmodell STATTBAU

**ZIEL**  
Das Projekt PRIMA BUDE macht es sich zum Ziel, mindestens eine bis maximal drei betreute WGs in Berlin im Hinblick auf das INKLUSIVE WOHNEN beispielhaft darin zu unterstützen, für die eigenen vier Wände neu zu gestalten bzw. räumlich zu qualifizieren. Dabei sind funktionale Aspekte wie barrierefreie Bäder, Küchen und Gemeinschafts- wie auch Privaträume genauso wichtig wie sozial-gestalterische. So könnten beispielsweise eine zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten für besuchende Angehörige oder eine gemütliche Rückzugsnische für die Einzelne und den Einzelnen im Gemeinschaftsraum geschaffen werden.

Die Planung soll dabei partizipativ mit den jeweiligen Bewohner\*innen und kooperativ mit dem jeweiligen sozialen Träger entwickelt werden.

Die Agentur INKLUSIV WOHNEN wählt zusammen mit einem Begleitgremium Anfang Juli mindestens einen bis maximal drei Kooperationspartner für einen gemeinsamen Antrag aus.

Das Begleitgremium setzt sich zusammen aus einer Vertreterin oder einem Vertreter - des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, - des FORUMs Gemeinschaftliches Wohnen e.V., - des Paritätischen Landesverbands Berlin, - der Stadtentwicklung für Soziales oder für - der STATTBAU des Landes Berlin, einer Expertin / einem Experten für das barrierefreie Wohnen.

**Räumliche und funktionale Qualifizierung inklusiver Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben und zur Entlastung von Angehörigen**

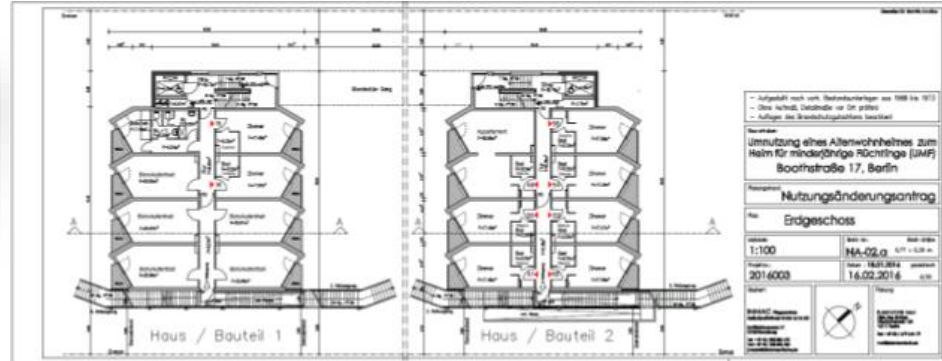
Die Agentur INKLUSIV WOHNEN sucht unter den sozialen Trägern bis zum 27.07.2018 einen bis drei Kooperationspartner für die Umgestaltung inklusiver Wohngemeinschaften.

**IDEE**  
Menschen mit Unterstützungsbedarf müssen die Möglichkeit haben selbstbestimmt zu leben und zu wohnen. Darüber hinaus ist ein funktional und gut gestaltetes Zuhause ein stimmungsvolles Bestandteil, der zum Wohlbefinden und zum Erfolg von Betreuung und Therapien beiträgt. Wohnformen wie betreute Wohngemeinschaften (WGs) den geeigneten Rahmen, um eigenständig und gleichzeitig in einer familienähnlichen Gemeinschaft mit Unterstützung leben zu können. Selten können diese jedoch auf planerische oder gestalterische Beratung zurückgreifen und weisen demnach häufig räumliche und funktionale Defizite auf.

DER PARITÄTISCHE BERLIN

STATTBAU BERLIN

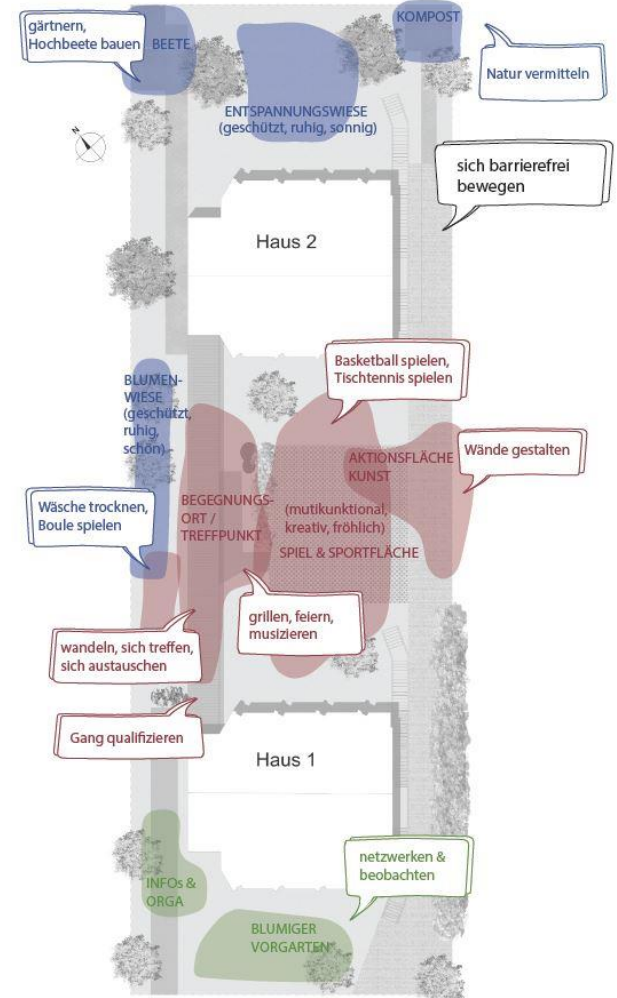
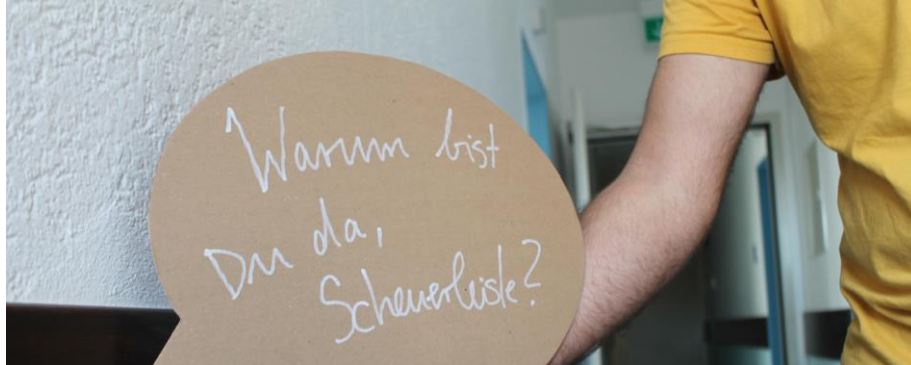
- 1 -



# Inklusionsprojekt „Prima Bude“

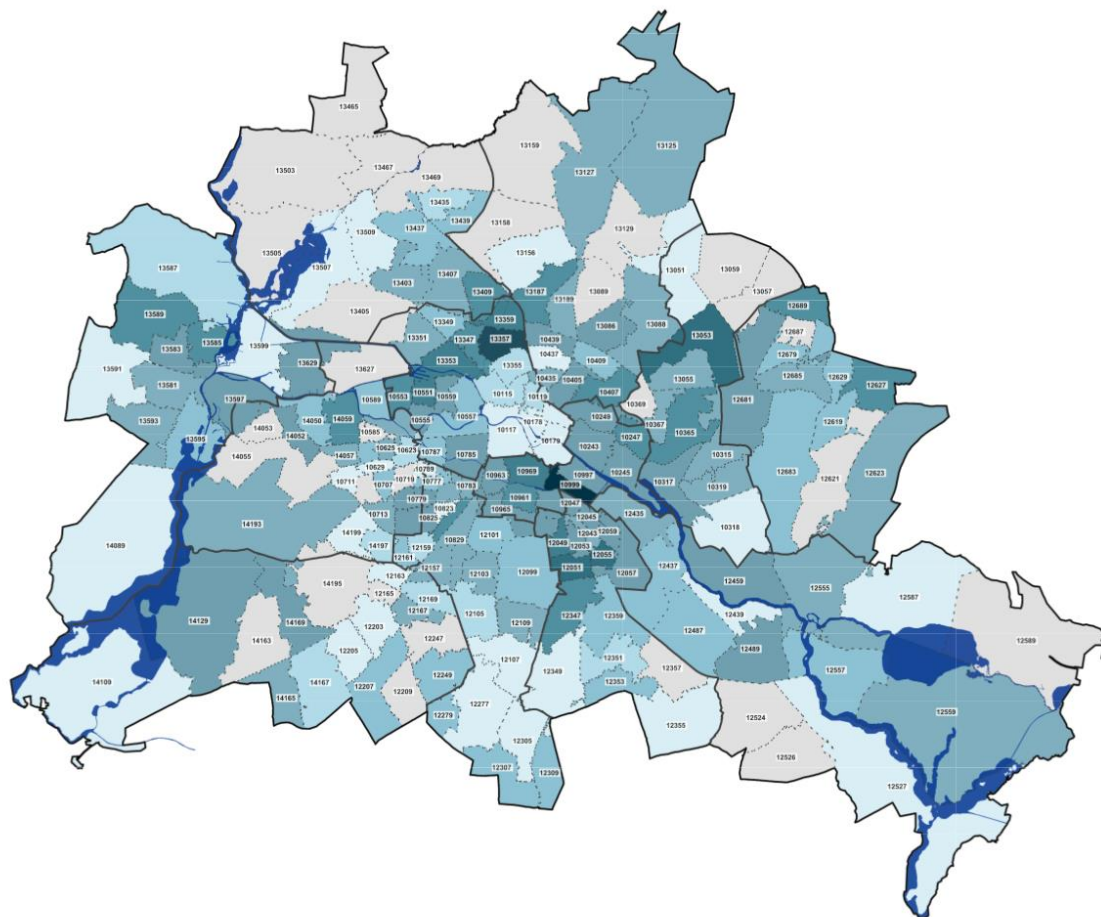
- **Förderprogramm BMFSFJ**
- **Qualifizierung inklusiver Wohnformen**
- **Suche nach Träger mit Immobilie**
- **Planung verschiedener Wohngruppen:**
  - **Junge Menschen mit Behinderung ab 18**
  - **Studierende**
  - **Jugendliche**
- **2 Beteiligungsworkshops**

# Inklusionsprojekt „Prima Bude“





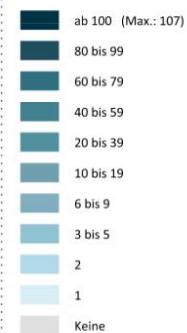
# Kartenatlas



## Trägerwohnungen in Berlin

nach Postleitzahl-Gebieten

Anzahl der Trägerwohnungen  
[Wohneinheiten]



Betreute Wohnformen  
nach SGB VIII und SGB XII

43 Teilnehmende von 141 Befragten

Insgesamt: 1935 Wohnungen

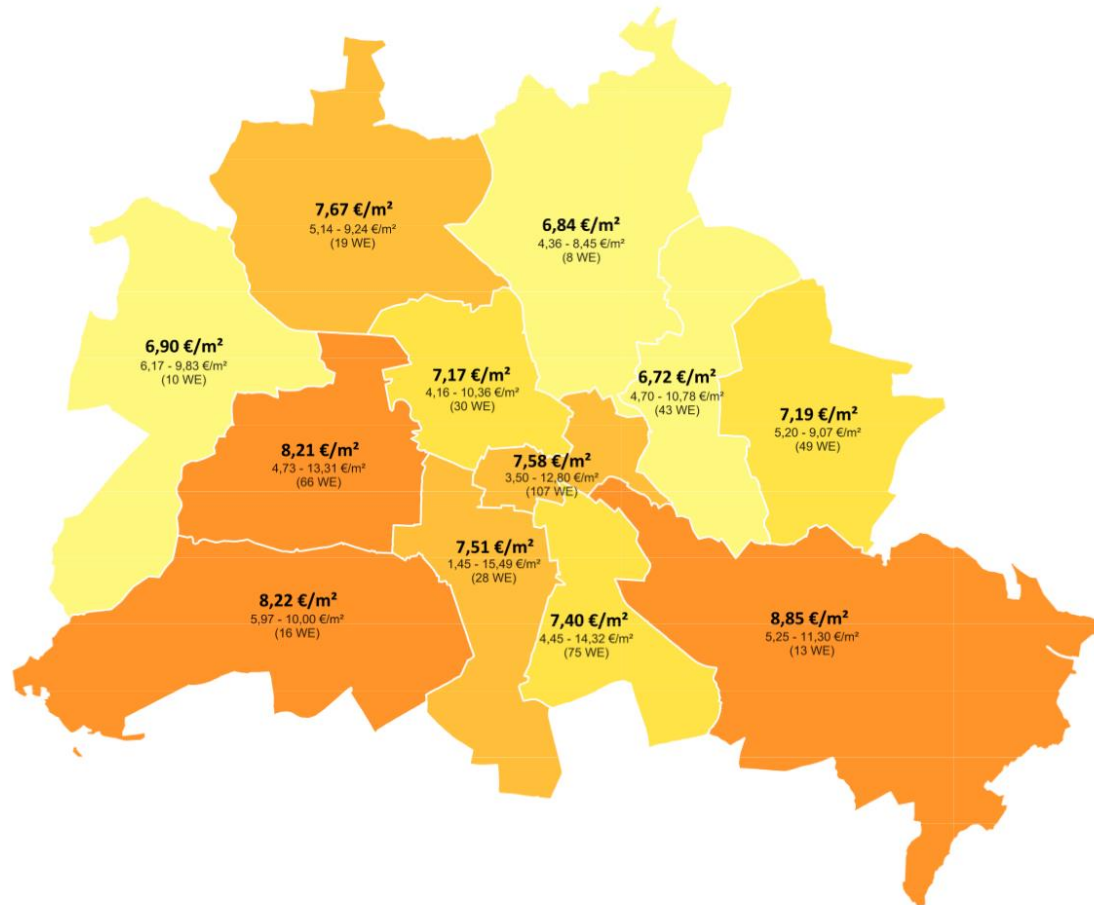
M = 1 : 160.000 / DIN A3

Datenerhebung: Mai - Juni 2018  
Mitglieder des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes Landesverband  
Berlin e.V.

Kartenerstellung: 31.07.2018, Berlin  
Agentur INKLUSIV WOHNEN  
STATTBAU GmbH  
Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Landesverband Berlin e.V. (KM)

Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin 2017

# Kartenatlas



## Trägerwohnungen in Berlin

Durchschnittswert der  
Nettokaltmiete pro Quadratmeter  
nach Bezirken

Angabe in € / m<sup>2</sup>

- > 8,00
- > 7,50 bis 8,00
- > 7,00 bis 7,50
- > 6,50 bis 7,00

Mit Angabe des Minimums und Maximums und der  
Summe der Wohneinheiten (WE) innerhalb der Bezirke

Durchschnitt über alle Angaben: 7,52 € / m<sup>2</sup>

Minimum: 1,45 € / m<sup>2</sup>

Maximum: 15,49 € / m<sup>2</sup>

Betreute Wohnformen  
nach SGB VIII und SGB XII

43 Teilnehmende von 141 Befragten

Angaben zur Miete:

464 von 1935 Trägerwohnungen

↑  
M = 1 : 160.000 / DIN A3

Datenerhebung: Mai - Juni 2018  
Mitglieder des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes Landesverband  
Berlin e.V.

Kartenerstellung: 31.07.2018, Berlin  
Agentur INKLUSIV WOHNEN  
STATTBAU GmbH  
Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Landesverband Berlin e.V. (KM)

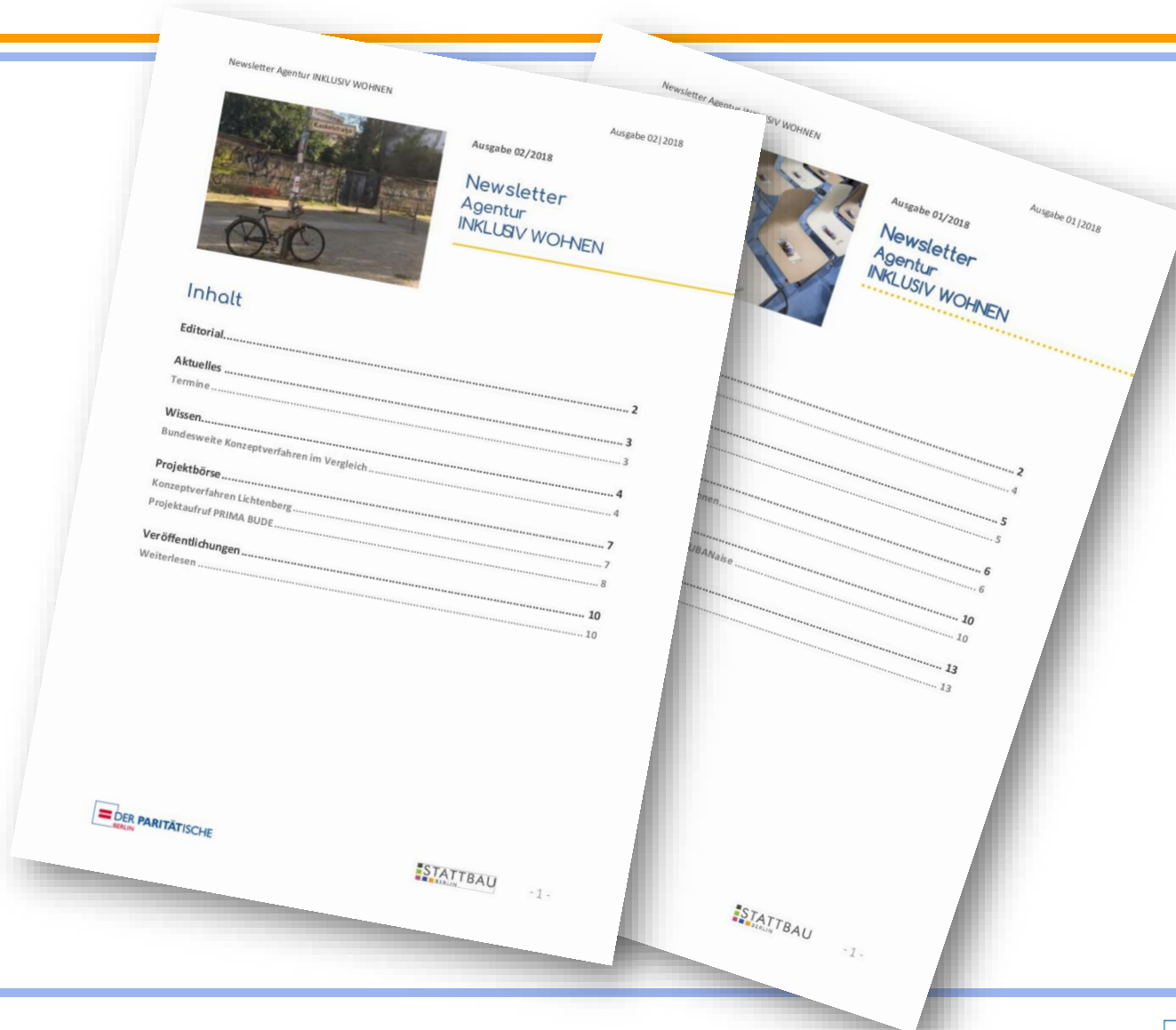
Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin 2017



# Fachtag



# Newsletter





# Agentur INKLUSIV WOHNEN

