

# KIEZquartier





- Die Gesellschaft wurde von sieben Sozialträgern zum Zweck der **Schaffung und des Betriebs von sozialen Zentren** (Kiezquartieren) mit einer vorwiegenden **Nutzung für Betreutes Wohnen und weiterer Trägeraktivitäten**, wie Betrieb von Kitas, Betrieben zur Förderung von Ausbildung, Beratung von Menschen mit Behinderungen und sozialen Benachteiligungen, gegründet.
- Wir verfolgen das Ziel Häuser mit der **Zweckbindung für Jugend-, Gesundheit- und Sozialnutzung** zu **übernehmen**, neu zu **errichten** oder deren **Errichtung zu begleiten** und zu unterstützen.
- Wir vermieten die angemieteten Flächen an die **gemeinnützigen Träger langfristig** und tragen somit zur Sicherung **leistbaren Wohnraums** und **leistbarer Gewerbeflächen für gemeinnützige und soziale Zwecke** bei.

Gesellschafter der KIEZquartier GmbH sind:





## Projekt:

**Gotenburger Straße 4 in Berlin-Wedding**

## Die Eckdaten:

Grundstückgröße:	1.550 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	4.560 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Gesamt:	3.300 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	58
Anzahl Geschosse:	fünf- und siebengeschossig
Wohnungsschlüssel:	47 x 1-Zimmer, 11 x 2-9-Zimmer
Energiestandard:	KfW 55
Baustart:	Mitte September 2021
Fertigstellung:	Oktober 2023
Architekturbüro:	Anne Lampen Architekten GmbH





Projekt:

**Gotenburger Straße 4 in Berlin-Wedding**

Ein Neubauprojekt in Kooperation mit degewo  
Eigentümerin ist degewo, Generalmieter die KIEZquartier.  
Langfristiger Mietvertrag über 25 Jahre und weiteren Optionen.

Frühzeitige und kooperative Entwicklung der Raum- und  
Nutzungsstrukturen an den Bedarfen der nutzenden  
Organisationen orientiert.

Es entsteht hier eine Kita, eine Produktionsschule für  
schuldistanzierte Jungen und Mädchen und verschiedene  
betreute Wohnformen für junge Eltern/Mütter, für seelisch  
behinderte Menschen, für Menschen mit Suchtproblemen und  
Menschen mit geistiger Behinderung.



Projekt:

**Gotenburger Straße 4  
in Berlin-Wedding**



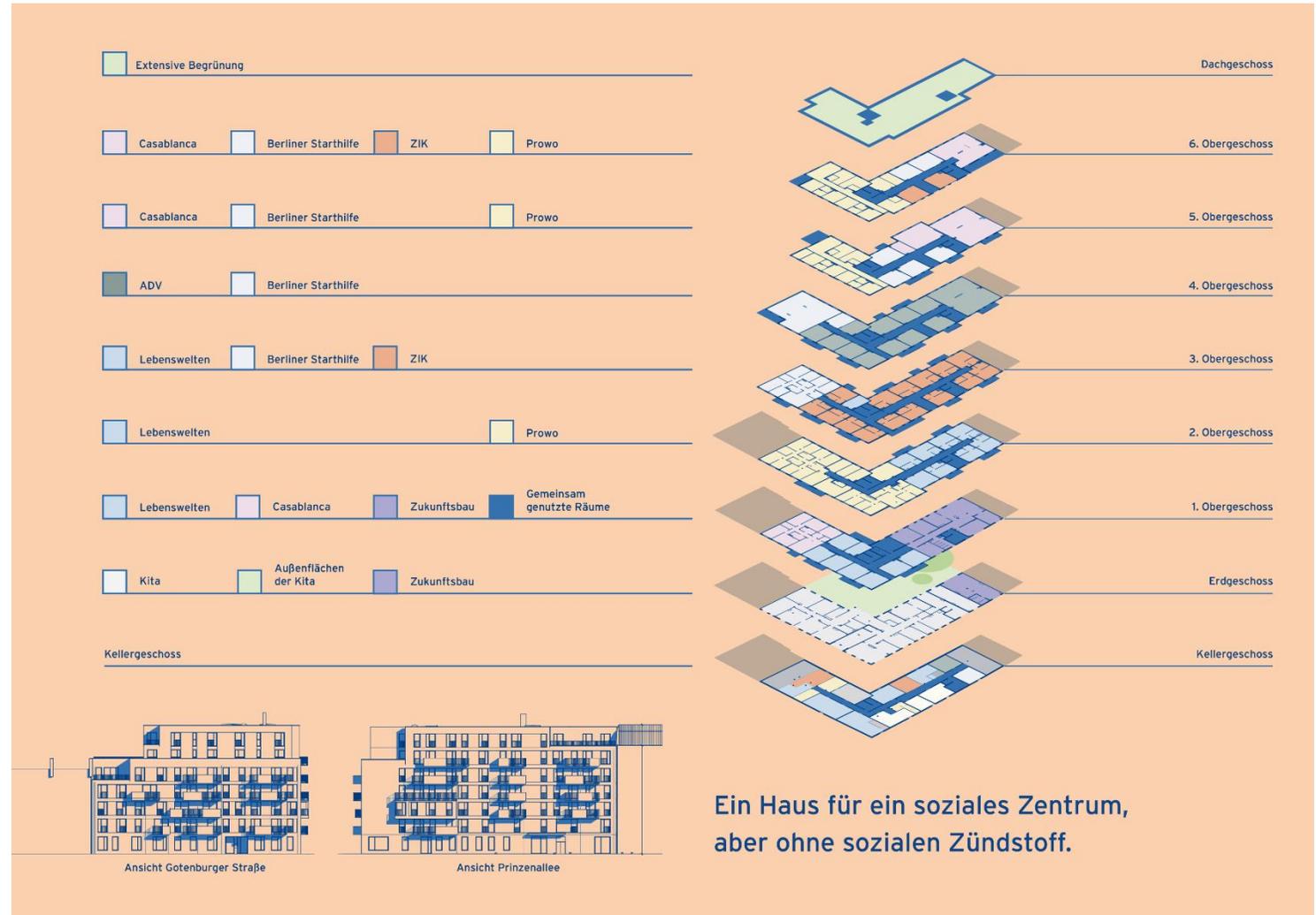
Frühzeitige und kooperative Entwicklung der Raum- und Nutzungsstrukturen an den Bedarfen der nutzenden Organisationen orientiert.

Es entsteht hier eine **Kita**, eine **Produktionsschule für schuldistanzierte Jungen und Mädchen** und verschiedene **betreute Wohnformen** für junge Eltern/Mütter, für seelisch behinderte Menschen, für Menschen mit Suchtproblemen und Menschen mit geistiger Behinderung.

# KIEZquartier

Projekt:

**Gotenburger Straße 4  
in Berlin-Wedding**



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

# KIEZquartier

Projekt:

**Gotenburger Straße 4  
in Berlin-Wedding**



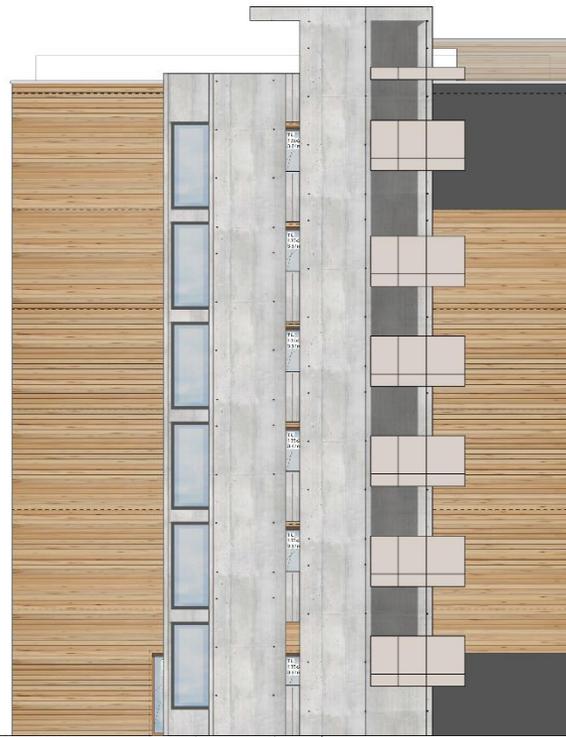
**Richtfest 17.11.22.**



Cathrin Bach (v.l.n.r.): Christian Gaebler, Staatssekretär für Bauen und Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Christoph Keller, Bezirksstadtrat für Jugend, Familie und Gesundheit im Bezirk Berlin-Mitte; Olaf Trummer, Ludwig Freytag GmbH & Co. KG; Sandra Wehrmann, Vorstand degewo AG; Anne Lampen, Architektin; Christoph Beck, Vorstand degewo AG (Bild: Cathrin Bach)

## Die Eckdaten:

Nutzfläche:	1.580 m <sup>2</sup>
Anzahl Geschosse:	vier - und sechsgeschossig
Energiestandard:	KfW 55
Baustart:	2024
Fertigstellung:	2027
Architekturbüro:	Dahm Architekten & Ingenieure GmbH





Projekt: **Laubacher Str. 1 & 2 14197 Berlin Schöneberg**

Ein drittes kooperatives Projekt besteht aus zwei Gebäuden. Hierbei handelt es sich um die Anmietung eines Bestandsobjekt der degewo.

Räume für betreutes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen, Für Migrant:innen erster Generation die psychosoziale Betreuung benötigen, für Menschen mit Lernschwierigkeiten und für Menschen mit HIV, Aids und anderen chronischen Erkrankungen.

Der langfristig angelegte Mietvertrag wird eine Laufzeit von mindestens 25 Jahren mit weiteren Optionen zur Vertragsverlängerung haben.

Das Modell sieht vor, dass zum 01.02.23 zunächst 16 Wohnungen angemietet werden. Im Laufe der folgenden Jahre werden sukzessive weitere, freiwerdende Wohnungen am Standort angemietet und einer sozialen Nutzung zugeführt.





## Ziel

**Beheimatung von sozial benachteiligten Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen in innerstädtischen Sozialräumen.  
Langfristig leistbarer Wohn- und Gewerberaum für soziale Zwecke außerhalb des „Marktes“.**

## Weg

**Etablierung einer strategischen und effizienten operativen Zusammenarbeit von öffentlichen und gemeinnützigen Akteuren zur Planung, Erstellung und Nutzung von Wohn- und Gewerberäumen für soziale Zwecke in den innerstädtischen Sozialräumen.**



## Hemmnisse & Faktoren zum Gelingen

### Boden

**AV Wohnen konformes Bauen gelingt nur wenn die Kosten der eingebrachten Grundstücke deutlich von marktüblichen Bodenrichtwerten oder Erbzinsspacht abweichen – z.B. Direktvergabe der Grundstücke mit 0 € an die kommunalen Wohnungsbauträger bzw. Erbpachtzinsen unter 1%.**

### Förderung

#### Effiziente und flexible Förderung

- **z.B. SIWA = wirksames Instrument – z.B. keine Förderung von Clustern und Appartements – Ausweitung**
- **Förderinstrumente des sozialen Wohnungsbaus auf Bundesebene = nur einsetzbar wenn eine Direktvermietung an das Klientel erfolgt – Konzertierte Initiative (Politik, Verbände & Leistungserbringer) zur Änderung der Richtlinien auf Bundesebene.**

### Steuern

**An- und Weitervermietung von Wohnraum ist nicht gemeinnützig – eine langfristige Sicherung von Wohnraum für soziale Zwecke ist nur möglich wenn der gesamte Prozess dem „Markt entzogen“ wird = Konzertierte Initiative (Politik, Verbände & Leistungserbringer) zur Änderung der Richtlinien auf Bundesebene.**



## Hemmnisse & Faktoren zum Gelingen

### Strukturen

**Es fehlen verbindliche Strukturen und Instrumente die eine strategische und operative Zusammenarbeit kommunaler und gemeinnütziger Akteure zur Schaffung von Wohnraum für soziale Zwecke ermöglichen, Beheimatung von Menschen mit Beeinträchtigungen in den innerstädtischen Sozialräumen gestatten und Gentrifizierung verhindern.**

**z.B. Kennzahlen für die Vorhaltung von Wohnraum für soziale Zwecke nach Sozialräumen, Clustern der kommunalen Grundstücke für diese Nutzung, Beauftragung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.**

**z.B. Schaffung eines Begleitgremiums das eine effiziente Zusammenarbeit aller Akteure - BIM, Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, SenFin, SenSoz, Stadtentwicklung, Bezirkliche Soz Akteure und Leistungsanbieter - ermöglicht**



## **KIEZquartier GmbH**

Geschäftsstelle: Hobrechtstraße 55 12047 Berlin

Kontakt: +49 30 69597731 [gf\\_zenker@kiezquartier.de](mailto:gf_zenker@kiezquartier.de) [www.kiezquartier.de](http://www.kiezquartier.de)

Gründung der Gesellschaft: 2019

Handelsregisternummer: HRB 210564 B

Steuernummer: 29/379/30663

Geschäftsführung: Stefan Lutz & Stefan Zenker