

# Standorte in Berlin

Räume und Standorte sichern  
Immobilienenerwerb und Immobiliennutzung

# Eine für Alle



- Gründung 2019, Anlass: Vorkauf Urban 67
- Zweck: Räume und Standorte für Kunst, Kultur, Handwerk und Soziales sichern und entwickeln
- operatives Geschäft: Prozessbegleitung, Beratung, Trägerschaft, Verwaltung
- Kooperation und Vernetzung  
projektübergreifend und institutionell (AKS, BJG, Netzwerk Immobilien)
- Mitglieder: Oktober 2020 = 242

# Eine für Alle



# Standorte



- Wiesenburg - Wedding
- Uferhallen - Wedding
- Osdorfer Straße - Lichterfelde
- Ratiborareal - Kreuzberg
- Lause10 - Kreuzberg
- YAAM – Kreuzberg
- Kolonie10 - Wedding

# Erwerb und Nutzung



- Privat / Land / BUND / Bahn u.a.
- <https://haeuserbewegen.de>
- Kauf, Erbbaurecht, Generalmietvertrag
- politische Position: Erbbaurecht (aber SenSW u.a.)
- Grundstücksvergabe / Konzeptverfahren problematisch
- auch LWU und LEB können Erbbaurechte geben
- Generalmietvertrag maximal 30 Jahre
- Abgrenzung Dach und Fach / Selbstausbau / Gewährleistung komplex und risikobehaftet

# Kalkulation



- Projektentwicklung (Vorkosten) > zivilgesellschaftliches und ehrenamtliches Engagement überfordert, Expertise kostet
- Finanzierung (Gutachten für Bankdarlehen!)
- Erwerb (Erwerbsnebenkosten bedenken)
- Neubau, Instandsetzung, Sanierung (realistische Kalkulation mit Architekten und Planern)
- Betrieb

# Finanzierung



- Eigenkapital (GenoAnteile, zusätzliche flächenbezogene Anteile, qualifizierte Rangrücktrittsdarlehen)
- Fremdkapital (Bank, Stiftung % ?!)
- Fördermittel (Senatsprogramme, IBB)

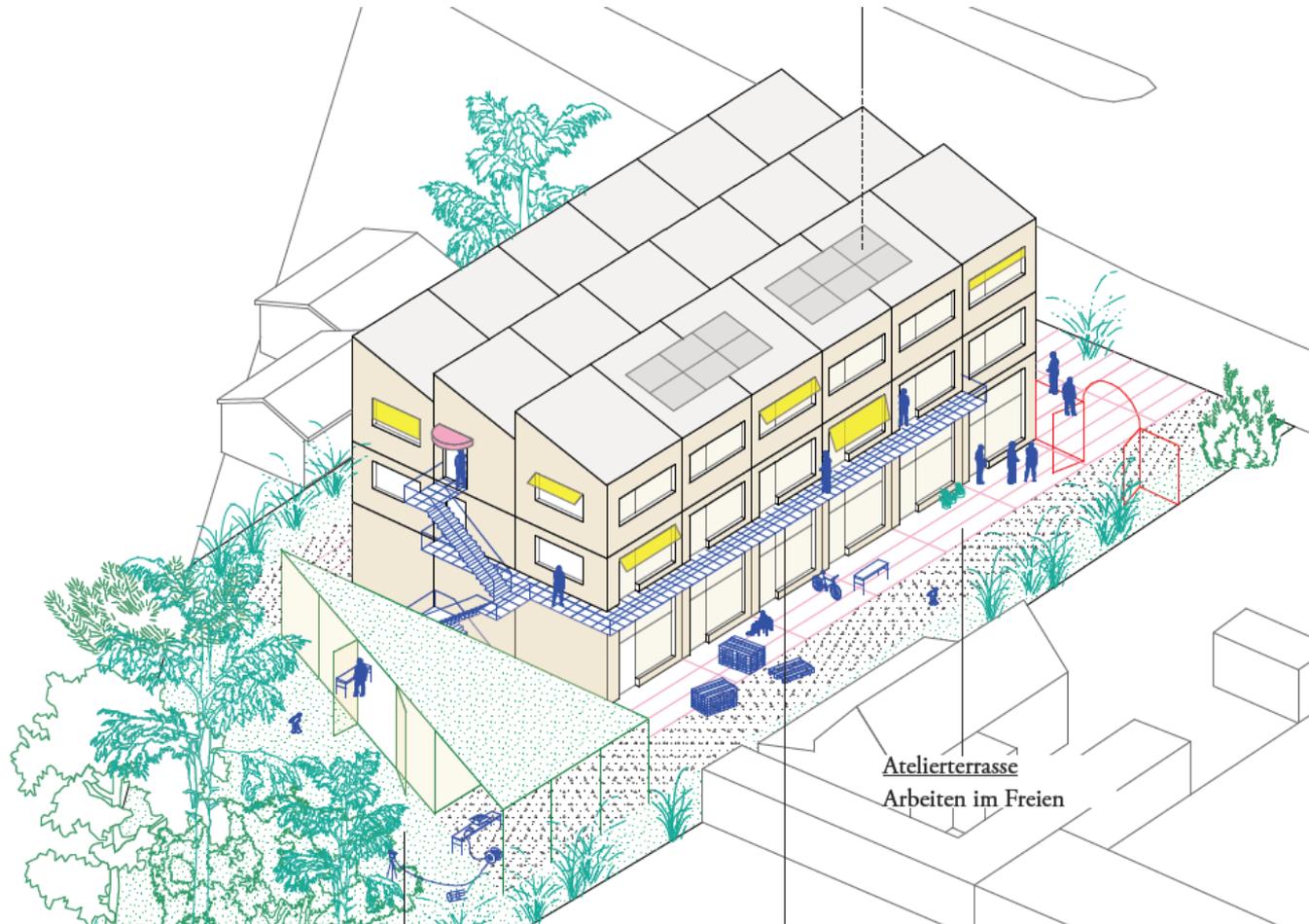
# Wiesenburg



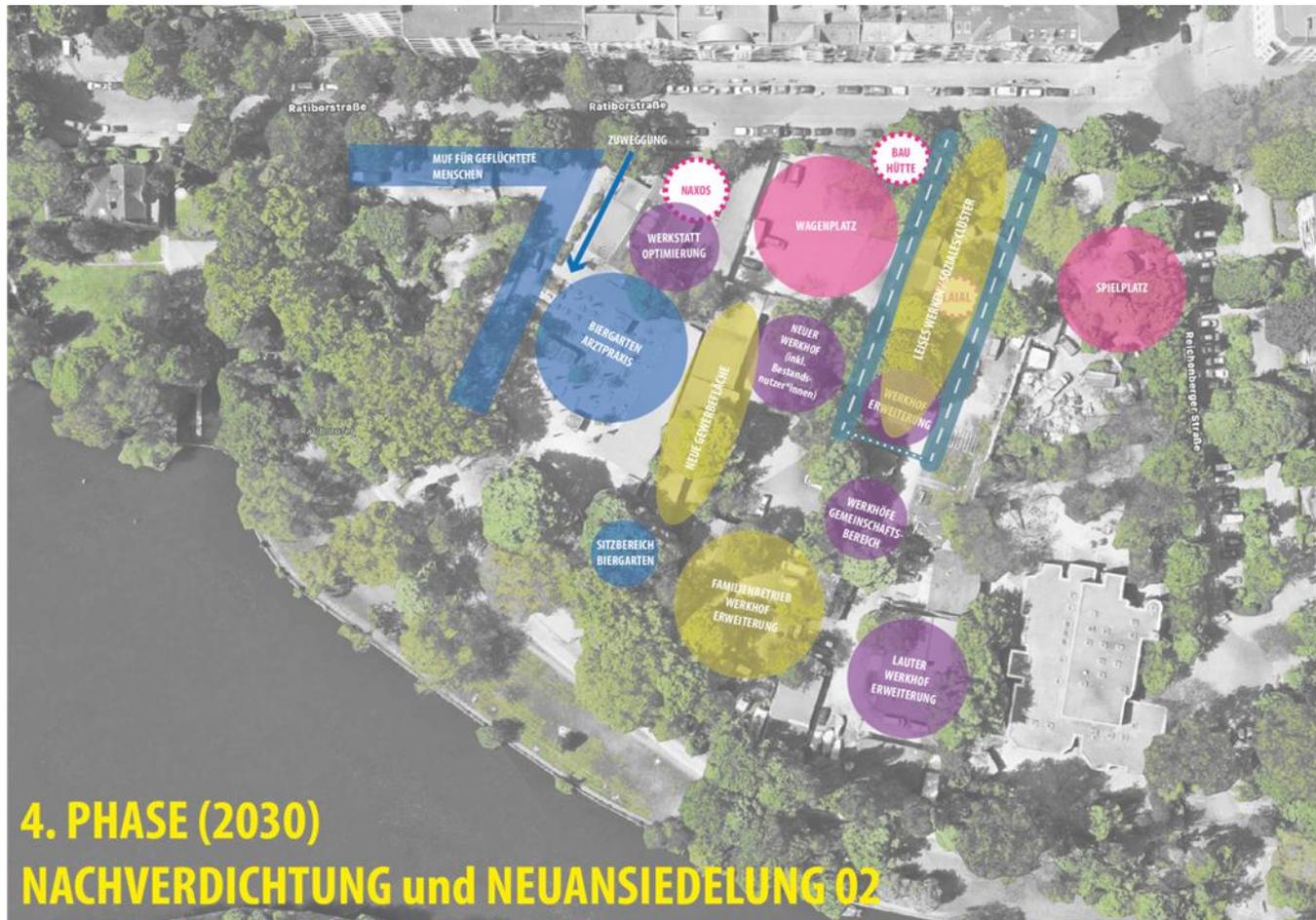
# Uferhallen



# Osdorfer Straße



# Ratiborareal



# LAUSE10



# YAAM



# Kolonie10



# Eckdaten 2



Standort	Eigentum	Vorhaben	D S	Träger	Vertrag	Invest	Fin
WB	LWU	Sanierung, Neubau	ja	WB eG	GenMiet / Erbbau	GrESt	GenoA
UH	privat	Sanierung, ggf. Neubau	ja	UH eV / EfA eG	GenMiet	ggf. Ausbau	?
AH OS	SODA BIM	Neubau		EfA eG	Erbbau	alles	GenoA, Darlehen
R14	BUND BlmA	Bestandserhalt, Verdichtung, Neubau		R14 eG	Erbbau	GrESt, Infra, ggf. Neu	GenoA, Darlehen
L10	privat	Sanierung, Ausbau Dach und Keller	ja	EfA eG	Erbbau	GrESt, Gebäude, Sanierung	GenoA, Darlehen
YAAM	Bezirk	Bestandserhalt, Verdichtung, Neubau		?	?	?	?
K10	privat	Bestandserhalt		EfA eG	Kauf	alles	GenoA, Darlehen

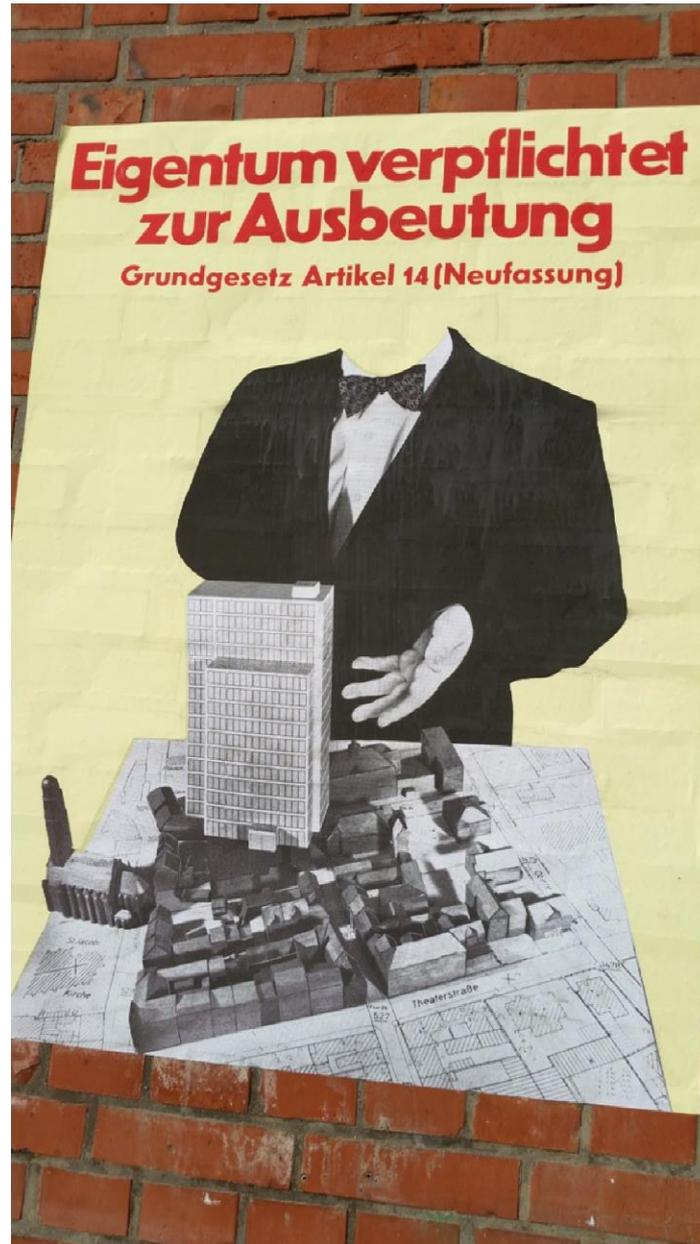
# Forderungen



- langfristige Sicherung durch Erbbaurecht
- ressortübergreifendes Handeln der Senatsverwaltungen > task force, one stop agency
- Akzeptanz und Implementierung der Ergebnisse der Erbbaurechtswerkstatt 2017 in Verwaltungshandeln >  
[https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbaurechtswerkstatt\\_Dokumentation.pdf](https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbaurechtswerkstatt_Dokumentation.pdf)
- ressortübergreifend funktionale Verordnungen und Gesetze, Förderprogramme und Verfahren
- bad case group > Interimsträger
- Anerkennung und Unterstützung zivilgesellschaftlichen Engagements | Ressourcendefizit ggü. Verwaltung

Was tun  
wir  
gemein-  
sam?

DANKE  
für Ihre  
Aufmerk-  
samkeit !



Eine für Alle eG i.G.  
Frieder Rock  
[info@einfueralle.berlin](mailto:info@einfueralle.berlin)  
Telefon 0177 4153479  
Ratiborstraße 14 e  
10999 Berlin - Kreuzberg