

Mehr als nur Wohnen: Ein selbstbestimmtes Leben

Unterstützung von jungen Erwachsenen mit Lernschwierigkeiten sowie Menschen mit einer seelischen Behinderung

Kurze Vorstellung



aktion weitblick-betreutes wohnen- gGmbH

- Leistungserbringer für rund 300 Leistungsberechtigte im Bereich SGB IX
- 145 Mitarbeitende
- Vorwiegend im ambulanten Bereich tätig mit 28 Wohngemeinschaften, 130 Plätze im Betreuten Einzelwohnen
- Zwei besondere Wohnformen (24 Stundenunterstützung) mit 30 Plätzen
- Verwaltete Wohnungsbestände 85 Wohnungen – 212 Nutzungsverträge



Was erwartet Sie?

Drei Schwerpunkte:

1. Was bedeutet Selbstbestimmung für Menschen mit Behinderung – und was verspricht der gesetzliche Rahmen?
2. Was heißt Berliner Wohnraumangel konkret für junge Erwachsene mit einer Behinderung, die eigenverantwortlich leben wollen?
3. Welche Möglichkeiten sehen wir – von politischen Stellschrauben bis zu praktischen Antworten:
 - die gemeinnützige Genossenschaft Genius Wohnbau eG
 - das Haus der Parität in Berlin Schöneberg

Selbstbestimmung als gesetzlicher Auftrag



Mit dem Bundesteilhabegesetz (SGB IX) wurde im Jahr 2018 ein Paradigmenwechsel im Bereich der Eingliederungshilfe eingeleitet.

Weg von der Fürsorge. Hin zur Personenzentrierung und Teilhabe.

- § 1 SGB IX formuliert klar:
Leistungen sollen die Selbstbestimmung und gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft fördern.
- Das Wunsch- und Wahlrecht (§ 8 SGB IX) stärkt die Entscheidungshoheit der Leistungsberechtigten.
Nicht der Träger entscheidet über die passende Wohnform – sondern der Mensch selbst, im Rahmen der Angemessenheit.
- Bedarfsermittlung (§ 13 SGB IX) ist personenzentriert.
Leistungen zur sozialen Teilhabe (§ 113 SGB IX) umfassen ausdrücklich auch Unterstützung beim selbstbestimmten Wohnen.

Das ist ein starkes politisches Versprechen: Selbstbestimmung, Partizipation, Empowerment für Menschen mit Behinderung

Unser Auftrag als Leistungserbringer



- Unterstützung zur **selbstbestimmten Lebensführung** des Leistungsberechtigten
 - Förderung von Eigenverantwortung
 - Assistenz statt Fremdbestimmung
 - Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen
 - Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes im Alltag
- **Unsere Kernaufgabe ist die pädagogische Begleitung**

Wohnraum als Voraussetzung für Teilhabe



Ohne passenden Wohnraum gibt es:

- keine Privatsphäre,
- keine stabile Alltagsstruktur,
- keine echte Möglichkeit, Assistenz langfristig wirksam zu organisieren,
- und oft auch keine Entwicklungsperspektive.

Für junge Menschen mit geistiger oder seelischer Behinderung bedeutet Wohnungsnot häufig:

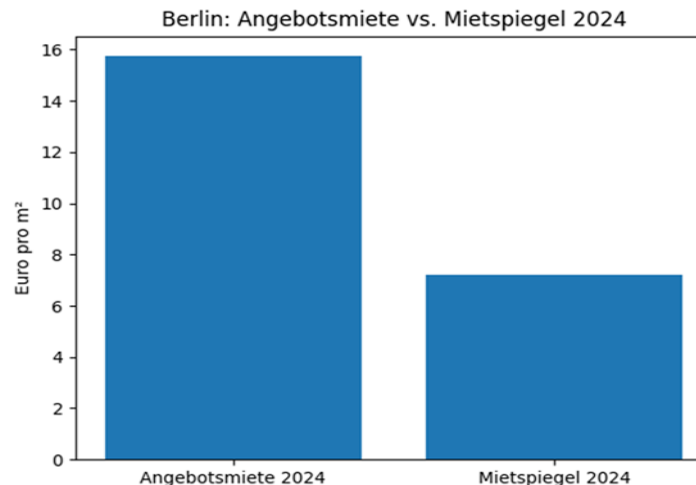
- **verzögerter Auszug** aus dem Elternhaus,
- **ungewollte Wohnformen** (weil „nichts anderes frei ist“),
- oder instabile Übergänge, die sich über Monate und Jahre ziehen.

Welcher Bedarf besteht, welche Wünsche haben Leistungsberechtigte

- Menschen mit Behinderung wünschen sich zum überwiegenden Teil eine eigene Wohnung
- Wohngemeinschaften mit vielen Bewohner*innen werden immer weniger nachgefragt (Aktuelle Daten aus dem Sachbericht 2024 – Lotse Berlin)
- Klient*innen, die in betreuten Wohngemeinschaften leben und gern in eine Einzelwohnung ziehen möchten, können es nicht, weil nicht ausreichend Angebot für bezahlbare Einzimmerwohnungen besteht
- Große Schwierigkeiten selbst Wohnraum anzumieten, da Vermieter häufig „verlässliche Mieter*innen“ wollen und die Konkurrenz mit anderen Bewerber*innen hoch ist

Die Berliner Realität

- Berlin hat einen angespannten Wohnungsmarkt.
Hohe Nachfrage, steigende Angebotsmieten, geringe Neubauzahlen im unteren Preissegment.
- Der IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 zeigt: **Median Angebotsmiete 2024: 15,74 €/m²** (plus 12,5 % ggü. 2023).
- Der Berliner Mietspiegel 2024 wird häufig als „moderat“ beschrieben –der **Durchschnittswert liegt bei 7,21 €/m²** nettokalt.
Aber der entscheidende Punkt ist: Der Zuzug in den Markt läuft über Angebotsmieten, und die liegen im Median viel höher. Damit entstehen zwei Welten: Neuvermietung (sehr teuer) versus Bestand (relativ günstiger)



Der strukturelle Zielkonflikt

Der Gesetzgeber verspricht Wahlfreiheit, gleichzeitig werden Sozialausgaben streng gesteuert

Wohnkosten werden geprüft, gedeckelt, verhandelt. Angemessenheitsgrenzen wirken faktisch als Begrenzung des Wahlrechts

Das Problem ist nicht das Gesetz. Das Problem ist die fehlende Verzahnung von Teilhaberecht und Wohnungspolitik



- **Selbstbestimmung wird rechtlich garantiert – aber ökonomisch relativiert**

Die Rollenverschiebung für soziale Träger

- Soziale Träger übernehmen zunehmend Aufgaben, die eigentlich wohnungspolitisch gelöst werden müssten:
- Wohnungen anmieten als Hauptmieter
- Untervermietung organisieren
- Mietausfallrisiken tragen
- Verwaltungs- und Abrechnungsaufwand bewältigen
- Teilweise gehen Träger noch weiter:
Sie entwickeln eigene Bauprojekte, akquirieren Grundstücke, suchen Investoren, kaufen Häuser oder Wohnungen, gründen Genossenschaften



Eigene Immobilie von aktion weitblick (Wohnheim). Erwerb verhinderte den Verkauf an einen Investor.

Lösungsansätze Beispiele

Ein innovativer Ansatz ist die gemeinnützige **GENIUS Wohnbau eG**.

- 21 Soziale Träger haben sich im Jahr 2018 zusammengeschlossen, um selbst Wohnraum zu entwickeln oder als Generalmieterin aufzutreten.

Ziel: stabile, bezahlbare Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf.

- Finanzierung über Kauf von Genossenschaftsanteilen, Mitgliedsbeiträgen und Förderung über die paritätische Stiftung
- Aktiv als Bauträger:
 - Zu Beginn des Jahres 2026 ist das erste von Genius gebaute Wohnprojekt fertiggestellt worden.
- Aktiv als Generalmieter:
 - Anmietung von Wohnraum und Weitervermietung an die Träger als Genossenschaftsmitglieder

Das Bauprojekt RUXX

- 2021 Konzeptverfahren bei der BIM zur Vergabe eines Erbbaugrundstückes in Lichtenberg gewonnen
- Neubau eines fünfgeschossigen Hauses mit
 - Familieninklusives Kleinklassenangebot (Jugendhilfe)
 - Zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Lernschwierigkeiten (SGB IX)
 - Acht Wohnungen für betreutes Einzelwohnen –Jugendhilfe (SGB VIII)
 - Vier Wohnungen werden an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet
 - Fertigstellung Februar 2026
- Finanzierung erfolgt über KfW-Kredite, Förderungen des Landes Berlin, Förderungen des Paritätischen und finanzielle Gesamtverantwortung der beteiligten Träger



Die Generalanmietung

Ein Beispiel in Berlin-Tempelhof:

- Seit November 2020 Anmietung von 38 Einzelappartements in einem ehemaligen Seniorenwohnheim
- Der Notdienst Berlin e.V. und aktion weitblick unterstützen in diesem Projekt
 - Substituierte suchtkranke Menschen
 - Menschen mit Lernschwierigkeiten

Die Genius eG ist Generalmieter und vermietet an die sozialen Träger weiter

- Die individuelle Miete muss sich innerhalb der AV Wohnen (449,--€ bruttokalt) bewegen
- Die Träger zeichnen zur Finanzierung der Genossenschaft zusätzliche Genossenschafts-anteile



Haus der Parität in Berlin-Schöneberg



Wohnprojekt der Stiftung Trias

- Fünf soziale Träger konnten über die Stiftung Trias insgesamt 36 Einzelappartements für Menschen mit psychischen und geistigen Beeinträchtigungen, und Senior*innen anmieten, weiter gibt einen Kindergarten und ein Jugendfreizeitangebot

Wie konnte das Projekt gelingen?

- Die Trias Stiftung wurde 2002 gegründet und mit der Zielsetzung Grund und Boden zu erwerben, um ihn mittels Erbbaurecht dauerhaft der gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen
- Der Investor (UTB) hat das Grundstück an die Trias Stiftung gestiftet und den Bau des Projektes zu den kalkulierten Baukosten zugesichert
- Die Stiftung des Paritätischen LV Berlin hat dieses Projekt ebenfalls gefördert



LOK 18

„Haus der Parität Schöneberg“

Haus der Parität in Berlin-Schöneberg



- Eine Wohngemeinschaft mit sechs einzelnen Appartements und einem Gruppenappartement
- Alle Appartements haben jeweils eine Küchenzeile und Sanitärebereich
- Ein Gruppenraum, Waschmaschine, großer Tisch, Erreichbarkeit der Betreuer*innen

Gute Lösung, da hier selbst bestimmtes Wohnen ermöglicht wird und gleichzeitig soziale Teilhabe durch Gruppe und Nachbarschaft möglich ist

Was fehlt: die Möglichkeit nach erfolgreicher Verselbstständigung im Anschluss in eine eigene Wohnung zu ziehen



Unser Wunsch: Zusammenwirken & strukturelle Verantwortung



Was braucht es:

- **Übernahme von politischer Verantwortung nach erfolgter Gesetzgebung**
- **Zielkonflikte sollten nicht entstehen:** Rechte von Menschen mit Behinderung per Gesetzgebung zu stärken versus Kosteneinsparungen den Ländern vorzugeben
- **Inklusive Wohnraumpolitik:** Besseres Zusammenwirken von: Eingliederungshilfe, Wohnungswirtschaft, Bezirken, Senat, Beratung/Teilhabeplanung
- **Entlastung von sozialen Trägern:** Wohnungsangebote von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, privaten Vermietern mit Belegungsrechten für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Inklusion wird damit auch selbstverständlicher

Unser Wunsch: Zusammenwirken & strukturelle Verantwortung



Was braucht es:

- **Langfristige Perspektive zum Wohnen für Leistungsberechtigte:** Eigene Mietverträge, um unabhängiger von den Leistungserbringern zu werden bei gleichzeitiger Entlastung der Leistungserbringer im Bereich der Immobilienverwaltung
- **Gemeinnützige Modelle stärken:** Genossenschaften fördern, Bodenpolitik sozial ausrichten
- **Bürokratieabbau:** Unterstützung bei Bauvorhaben, Vereinfachte Anmietung, langfristige Sozialbindungen für Vermieter
- **Gemeinsame Lösungen** erarbeiten, auch unter Kostensenkungsaspekten



Vielen Dank!