



Bringen Sie Ihr Business voran!

Mit Intel® Core™
i3-2310M Prozessor

IMMOBILIEN-ZEITUNG.DE

IZ-Jobs.de

Heuer-Dialog.de

Ein Angebot der
IMMOBILIEN ZEITUNG

IMMOBILIEN ZEITUNG.de

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

NACHRICHTEN WISSEN SERVICE BUCHSHOP VERLAG ARCHIV

Vollständiger Archivzugang [Ausgaben-Archiv](#)

PROJEKTE | 03.03.2011

LEBENSORT VIELFALT

Die Zielgruppe: Männlich, alt und schwul

AUSGABE IZ 09/2011, SEITE 10

VON GERDA GERICKE

Eine ellenlange Warteliste für Mietwohnungen, die mehr als stolze 9 Euro/m2 kosten, während der Berliner Mietspiegel einen Durchschnittswert von etwas mehr als die Hälfte aufweist und knapp 100.000 Quartiere in der Stadt leer stehen - dieser Erfolg hat viele Väter. Der wichtigste: die Zielgruppe. Es gibt rund 40.000 ältere schwule Männer in der Stadt - aber keinen Platz, an dem sie in Würde altern können.



Viele schwule Männer, die heute alt sind, haben die Zeit der Verfolgung unter dem Naziregime erlebt. Und auch nach 1945 wurden noch zigtausende Homosexuelle angeklagt. Der berüchtigte § 175, der die "falsche sexuelle Orientierung" unter Strafe stellte, wurde erst 1969 entschärft und sogar erst 1994 gänzlich abgeschafft.

Kein Wunder, dass viele älter werdende Schwule gängige Altersheime lieber meiden. Die anderen Senioren sprechen von Familie, Ehe, Kinder und Enkel. Der "andere" Alte muss schweigen, lügen oder sich erneut Diskriminierungen aussetzen. "Schwule Lebenswelten haben da einfach keinen Platz", sagt Marcel de Groot, Geschäftsführer der Schwulenberatung Berlin und Bauherr eines Wohnhauses hauptsächlich für schwule ältere Männer.

Generationenwechsel eingeleitet

Lärm, Staub, Horden von Bauarbeitern, Mörtelsäcke, Schubkarren und Werkzeugkisten leiten den Generationenwechsel in der Niebuhrstraße 59-60 im Berliner Bezirk Charlottenburg ein. Seit Ende der 50er Jahre unterhielt der Bezirk im 4.587 m2 Bruttogrundfläche großen Haus einen Kindergarten für bis zu 600 Gören. Seitdem Kinderaufbewahrungsfabriken

im alternden Quartier nicht mehr gebraucht wurden, suchte Baustadtrat Klaus-Dieter Gröhler (CDU) nach neuen Nutzern für das 1938 gebaute Haus.

Marcel de Groot stieß Ende 2006 bei einem Spaziergang auf das leer stehende Gebäude. Bis zu seinem Zufallsfund war er gut eineinhalb Jahre eifrig auf Besichtigungstour gewesen - hat ein aufgegebenes Altersheim mit 15 m2 großen Zimmerchen gesehen, eine alte Schule besucht und die Möglichkeiten eines Neubaus geprüft.

Christdemokrat Gröhler war von der Idee, schwulen alten Männern das ehemalige Haus der Familie zu verkaufen, zunächst überhaupt nicht begeistert, schmunzelt de Groot. Auch der Hinweis, dass ja kein reines Rentnerheim, sondern mit dem ersten homosexuellen Mehrgenerationenhaus Europas ein Pilotprojekt bei ihm im Bezirk Einzug halten würde, zog nicht. "Das war ein harter Kampf."

Strenge Klassifizierung

Unterstützung für das Projekt Lebensort Vielfalt fanden die potenziellen Bauherren aber bei Charlottenburgs Sozialstadträtin Martina Schmiedhofer (Grüne). Sie bescheinigte dem Vorhaben bei einem ersten Tag der offenen Tür, ein "Modell für Deutschland" zu sein, und freute sich, dass die Beratungsstelle einen Weg zeige, wie sich bezirkliche Immobilien sinnvoll nachnutzen lassen.

In der neuen Regenbogenvilla entstehen 24, meist Ein- und Zweizimmerwohnungen, zwischen 35 m2 und 85 m2 groß. Zwei der Unterkünfte sind rollstuhlgerecht und 13 barrierefrei. Das Dachgeschoss bietet für fünf Maisonette-Wohnungen Platz. Alle Quartiere verfügen über einen Südbalkon zum hauseigenen Garten hinaus.

16 der 24 Einheiten sind für die Hauptzielgruppe, schwule Männer älter als 55 Jahre, vorgesehen. Vier Wohnungen für Frauen oder "Heteros" und vier für schwule junge Männer. Diese Einteilung ist

Suchen >

Artikel

DIE NEUESTEN ARTIKEL

EU-Richtlinie: vdp glaubt an Erhalt deutscher Festzinskultur

Condor feiert Richtfest für neue Zentrale in Frankfurt

Zara mietet mehr als 1.600 qm in Hamburg

Mehr als 200 Wohneinheiten entstehen im Frankfurter Nordend

Grunderwerbsteuer steigt ab März 2012 in Rheinland-Pfalz

Freizeitpark bei München in Planung

Hamburg: Siemens mietet Bürofläche im Berliner Tor Center

Bima verkauft ehemaliges US-Wohnquartier in Butzbach

ABG Frankfurt steigert Konzernjahresüberschuss und Umsatz

30.000 qm großer Verwaltungsbau in Frankfurt geplant

FALSE FRIENDS

36

Konsequent bedeutet auf Englisch constant im Sinne von stetig, logical (logisch) oder forceful (entschlossen). Vorsicht! Das englische Wort consequent bedeutet folgend oder folgerichtig.

[Mehr Immobilien-Englisch](#) gibt es hier

ANZEIGE

Gute Aussichten auf ein neues Zuhause!



AKTUELLE JOBANGEBOTE

Jobs der Woche

[Portfolio Analyst - Real Estate](#)

[Junior Portfolio Analyst - Real Estate](#)

[Bilanzbuchhalter \(m/w\)](#)

[Immobilienkauffrau/-mann](#)

[Property Manager \(m/w\)](#)

[Consultant Valuation \(m/w\)](#)

[Asset-/Property Manager \(m/w\)](#)

Neue Stellenangebote

[Risk Manager Real Estate \(w/m\)](#)

[Junior Consultant \(m/w\)](#)

[Teamleiter \(m/w\)](#)

[Kaufmännische/r Objektmanager/in Gewerbeimmobilien](#)

[Kaufmännischen Objektbetreuer / Property Manager \(m/w\)](#)

Weitere aktuelle Stellenanzeigen finden Sie im Jobportal der Immobilien Zeitung unter [IZ-Jobs.de](#).



Hohe Ziele erreicht man nur mit den besten Köpfen » <http://www.iz-jobs.de>

Wie viele Stunden verbringen Sie mit IT?



Während Gottfried (Bild unten rechts) auf sein neues Zuhause wartet, müssen die etwas Jüngeren noch ordentlich ran. Bild: gg

enorm wichtig, verteidigt de Groot die kategorische Klassifizierung, und sei kein bisschen diskriminierend. Während der langen Gespräche im Rahmen des 2003 gegründeten Netzwerks Anders Altern kristallisierte sich der Bewohner-Mix als Wunsch der zukünftigen Mieter heraus.

"Wilder Oskar" ist für alle da

Gewollt ist ein geschützter Raum, ein Leben unter Seinesgleichen, aber kein Ghetto für ausschließlich schwule Alte. "Im jüdischen Krankenhaus werden auch Nicht-Juden operiert", bringt de Groot die Philosophie des Hauses auf den Punkt.

Ergänzend zu den Wohnungen sind eine Conciergerie geplant, die für die betagten Bewohner Einkäufe erledigt, die Wohnung putzt oder bei Abwesenheit die Blumen gießt, und das Café Wilder Oskar. Der Name der kleinen Restauration erinnert an den schwulen irischen Schriftsteller Oscar Wilde und steht Menschen aus dem Haus, aber auch Leuten von draußen offen. Hinzu kommt ein großer Veranstaltungsraum. Die zukünftigen Büroräume der Schwulenberatung Berlin belegen im ersten Stock rund 545 m².

Zu guter Letzt lässt de Groot im zweiten Stock die Voraussetzungen für eine 250 m² große Demenz-WG mit acht Plätzen errichten - mit großen hellen Gemeinschaftsräumen und einer gemütlichen Küche. Da Demenzkranke häufig einen großen Bewegungsdrang verspüren, sind die Räume so geschnitten, dass die alten Menschen "rundwandern" können - über Küche, Flur, Wohnraum und die Gemeinschaftszimmer wieder in die Küche. Ein externer Pflegedienst ist für die kranken Männer rund um die Uhr da.

150 Bewerber um 16 Wohnungen

Ebenfalls von Externen wird die Pflege übernommen, wird einer der übrigen Mieter hilfsbedürftig. "Wir pflegen uns hier nicht gegenseitig", wehrt einer der zukünftigen Bewohner ab. Allerdings würde durch kombinierte Unterstützungen, angefangen von der organisierten Nachbarschaftshilfe bis hin zur professionellen Pflegestation, gewährleistet, dass auch schwer kranke alte Männer auf ihre letzten Tage nicht noch umziehen müssen.

Um die 16 Wohnungen für ältere Homosexuelle stritten sich 150 Männer. Mehr hat der Bauherr nicht auf seine Liste genommen. "Das hat doch keinen Zweck", sagt de Groot.

Gottfried ist kein Model

Mit dabei ist Gottfried. Der verschmitzte, taffe Herr posierte für den Lebensort Vielfalt als Aushängeschild. Doch Gottfried ist kein Model. Im März 2012, wenn das Haus fertig ist, zieht der 82-Jährige, der wirklich so heißt, in das Gebäude ein, dessen Umbau im November 2010 begonnen hat. Damit hat er großes Glück gehabt. Experten sagen, dass es rund 40.000 homosexuelle ältere Menschen in der 3-Mio.-Einwohner-Stadt Berlin gibt. Und die Verantwortlichen des Netzwerks Anders Altern wissen, dass es eine Altersgrenze gibt, jenseits der man in der schwulen Szene nicht mehr viel zu melden hat. Viele Alte lebten einsam und vollkommen isoliert. Das wollen die zukünftigen Bewohner für sich verhindern.

Das ist eine Erklärung dafür, weshalb die Warteliste der Regenbogenvilla so lang ist. Die Zweite lautet: Lage, Lage, Lage. Vom Haus im begehrten Stadtteil Charlottenburg sind es zur Einkaufsmeile Wilmersdorfer Straße links aus der Tür fünf Minuten, zum Kurfürstendamm rechts um die Ecke auch nicht länger.

Ordentlich, aber kein Luxus

Keine Erklärung für den Run auf die Unterkünfte ist die Ausstattung. "Wir bauen ordentliche Wohnungen", sagt de Groot, "aber auf gar keinen Fall Luxus. Den braucht hier keiner."

Als Architekten für den Umbau und die Sanierung gewannen die Bauherren das Berliner Büro Roedig Schop. Ulrich Schop qualifizierte sich durch den Entwurf eines schwul-lesbischen Zentrums in Berlin, das allerdings nie gebaut wurde. Vor allen Dingen sprachen aber seine Erfahrungen mit Baugruppen für ihn. Baugruppen sind eine Ansammlung von Individuen, die alle gemeinsam, aber trotzdem jeder für sich, als Bauherren auftreten. Architekten geraten dabei schnell an den Rand des Wahnsinns. Jeder Einzelne verlangt ein nur für ihn persönlich geplantes Architektenhaus für möglichst wenig Geld. Und die Zeichnerkünstler müssen aus all diesen Anforderungen einen passenden, bezahlbaren Schuh machen.

Dem Massengeschmack huldigen

Auch die zukünftigen Mieter des Vielfalt-Hauses dachten, bei der Konzeption der Wohnungen ein gehöriges Wörtchen mitreden zu dürfen. Da habe die manchmal etwas spröde Art von Ulrich Schop geholfen, den einen oder anderen Zahn zu ziehen.

"Wir bauen Mietwohnungen", sagt de Groot, "ganz normale Mietwohnungen, die zu lägeüblichen Preisen vermarktet werden und wo jeder, der das möchte, wieder ausziehen kann." Anders ausgedrückt: Bei der grundlegenden Gestaltung musste Schop dem Massengeschmack huldigen. Und

IZ-Karrierefürer 2011/12 für die Immobilienwirtschaft



MESSEN UND EVENTS

Sonderseite zur Mipim 2011

- Die **Messezeitung**
- Informationen zu den **Mipim-Awards**
- Tipps rund um die **Mipim 2011**

Themenschwerpunkt zur Expo Real

- Die **Messezeitung**
- Alle **Bilder** zur Expo
- Die Messe-Stimmung im **Expo-Film**

Quo Vadis - der Jahresauftakt für die Immobilienwirtschaft

Die führende Jobmesse der Branche: das **IZ-Karrierefürer**

Internationale Immobilienmessen

CIH - Housing

Harrogate
21.06.2011 - 23.06.2011

realSite

Zürich
21.06.2011 - 23.06.2011

Ausstellung für Ferienhäuser

Mäntylharju
27.06.2011 - 10.07.2011

Property Expo

Mumbai
01.07.2011 - 03.07.2011

Inside Outside Mega Show

Coimbatore
07.07.2011 - 10.07.2011

Aktuelle Messe-Daten weltweit:

www.ExpoDataBase.de

KONTAKT

Tel. 0611 / 97 32 6 - 0
Fax 0611 / 97 32 6 - 31
info@iz.de



Das ist Gottfried. Gottfried ist kein Model, sondern zieht im Frühjahr 2012 tatsächlich in die Regenbogenvilla ein.

Bild: Schwulenberatung Berlin

die Kosten im Blick behalten, so wie jeder Baumeister. "Das war manchmal nicht ganz leicht zu erklären", sagt der Bauherr. Aber der Schop, der kann das.



So soll das Haus in der Niebuhrstraße 59-60 im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im kommenden Frühjahr aussehen. Einst tobten im ehemaligen Haus der Familie bis zu 600 Kinder. Doch jetzt ist der Generationenwechsel eingeleitet.

Bild: Schwulenberatung Berlin

Und der de Groot konnte das nötige Geld aufreiben. 5,4 Mio. Euro wird das besondere Haus in Charlottenburg kosten.

Im März 2010 erwarb die Schwulenberatung Berlin das Haus für 2,2 Mio. Euro vom Bezirksamt Charlottenburg. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt, die mit dem Käufer einen Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre abschloss. Rund 3,2 Mio. Euro fließen in Umbau und Sanierung. Bezahlt wird das Vorhaben aus vielen verschiedenen Kassen: 2,7 Mio. Euro machte de Groot bei der Deutschen Klassenlotterie für seinen Sechsgeschosser locker. 2007 hat er einen Antrag auf Lottomittel gestellt. Der wurde abgelehnt. Daraufhin hat die Community pau-

senlos die Werbetrömmel gerührt, Briefe geschrieben, die Öffentlichkeit gesucht und gleichzeitig einen neuen Antrag gestellt. Im Juni 2008 war die Kuh vom Eis und das Geld zugesagt. 2 Mio. Euro wurden bereits bei der letzten Ausschüttung im Dezember bewilligt. Die übrigen 700.000 Euro kann de Groot peu à peu abrufen.

Weitere 2,3 Mio. Euro stammen aus verschiedenen Töpfen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Doch eine zur Begleitung und Abwicklung nötige Geschäftsbank zu finden, war ebenfalls nicht einfach.

"Harter Kampf ums Geld"

Der Kampf um das Geld war lang und hart. Erst wollte die Investitionsbank Berlin IBB das Vorhaben mitfinanzieren, sprang dann im Rahmen der Bankenkrise ab. Die Sparkasse hat auf eine Finanzierungsanfrage nie geantwortet. Erst die Bank für Sozialwirtschaft stimmte nach vielen, vielen Auflagen zu. 150.000 Euro steuert die ARD Fernsehlotterie "Ein Platz an der Sonne" bei, 200.000 Euro liehen die zukünftigen Mieter "ihrem" Haus und 100.000 Euro bringt die Schwulenberatung als Eigenkapital bei.

Ein Jahr vor Fertigstellung sind alle Wohnungen vermietet. Die Miete beträgt im Schnitt 9 Euro und ein bisschen was pro Quadratmeter, rechnet der Eigentümer vor. Die Betriebskosten sind für ein frisch saniertes Haus mit im Schnitt 2,80 Euro/m² relativ hoch. Doch die Baugenehmigung ermöglichte noch einen Bau nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007. Außerdem wurde dem Verein geraten, die Betriebskosten möglichst hoch anzusetzen. "Wenn es billiger wird, freuen sich die Leute", sagt de Groot, "wird's aber teurer, beschweren sie sich." Doch auch wenn die Warmmiete damit weit über 11 Euro/m² angesiedelt ist - de Groot könnte jede Wohnung über neun Mal vermieten.

"Vielleicht machen andere weiter"

"Wir haben 150 Bewerber eingeladen, mit denen gesprochen und herausgefunden, wie sie wohnen wollen und was sie an einem Haus wie dem unseren reizt", sagt de Groot. Doch auch wenn er jetzt genau weiß, was seine Zielgruppe will, und auch wenn man ihm sagt, dass sich der Mietwohnungsbau in Berlin ab einer zu erwartenden Miethöhe von rund 9 Euro/m² lohnt (da ist sich die Branche weitgehend einig) - ein Nachfolgehaus trauen sich die Schwulenberater nicht zu. "Das ist nicht unsere Profession. Wir wollten was anstoßen. Vielleicht machen ja andere hier weiter."

ARTIKEL WEITEREMPFEHLEN

 0 6

ANZEIGE

BEGRIFF 