

0225 A

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Planung, Finanzierung, Anmietung und Herrichtung von Räumen als Ateliers, Präsentations- und Produktionsräume

Kapitel - 0810 Senatsverwaltung für Kultur und Europa - Kultur

Rote Nrn. **1062 B, 1062 B-1, 1062 C - G**

Vorgang: 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 12.12.2019
- Drucksache Nr. 18/2400 (B.51) -
89. Sitzung des Hauptausschusses vom 28.04.2021

Ansätze Kapitel 0810 / Titel 68615

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	6.896.000 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	15.928.000 €
kommendes Haushaltsjahr:	2023	17.812.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	8.354.901,91€
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
Aktuelles Ist (29.03.2022):		3.032.904,16 €

Gesamtausgaben: **entfällt**

Ansätze Kapitel 0810 / Titel 89110

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	5.112.000 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	4.612.000 €
Haushaltsansatz:	2023	4.612.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	5.111.613,23€
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (29.03.2022):		0 €

Gesamtkosten: **entfällt**

(Teil-) Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51715

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	764.970 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	18.260 €

Haushaltsansatz:	2023	18.630 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	669.723,47 €
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (29.03.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

(Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51820

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	1.222.340 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	72.050 €
Haushaltsansatz:	2023	72.050 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	1.057.216,00 €
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (29.03.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

(Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51925

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	7.700 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	500 €
Haushaltsansatz:	2023	500 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	6.200 €
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (29.03.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

(Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51701

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	1.802.000 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	1.453.000 €
Haushaltsansatz:	2023	1.337.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	1.367.954,41€
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (20.04.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51801

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	2.385.000 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	1.898.000 €
Haushaltsansatz:	2023	1.651.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	1.805.389,00€
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (20.04.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

(Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 51925

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	95.500 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	89.900 €
Haushaltsansatz:	2023	101.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	94.500 €
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (20.04.2022):		0 €
Gesamtkosten:		entfällt

(Teil-)Ansätze Kapitel 0810 / Titel 68569

abgelaufene Haushaltsjahr:	2021	245.000 €
laufende Haushaltsjahr:	2022	245.000 €
Haushaltsansatz:	2023	245.000 €
Ist des abgelaufenen Haushaltsjahres:	2021	280.653,11€
Verfügungsbeschränkungen:		0 €
aktuelles Ist (29.03.2022):		75.591,64 €
Gesamtkosten:		entfällt

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat berichtet dem Hauptausschuss jährlich zum 31. Dezember über die Planung, Finanzierung, Anmietung und Herrichtung von Räumen als Ateliers, Präsentations- und Produktionsräumen (Zu- und Abgänge).“

Der Hauptausschuss hat in seiner 40. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Ohne Aussprache wird der Bericht Rote Nr. 1062 B unter Festlegung der Berichterstattungsfrist auf Ende März entsprechend der Stellungnahme des Ausschusses Kult 1026 B-1 zur Kenntnis genommen (einernehmlich).“

Der Hauptausschuss hat in seiner 76. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Gemäß Konsensliste wird der Fristverlängerung bis Ende März 2021 zugestimmt.“

Der Hauptausschuss hat in seiner 11. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Gemäß Konsensliste wird der Fristverlängerung rechtzeitig zur 2. Lesung des Einzelplans 08 am 25.05.2022 zugestimmt.“

Ich bitte, den Beschluss mit nachfolgendem Bericht für das Jahr 2021 als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

Inhaltsverzeichnis

1	Das Arbeitsraumprogramm (ARP)	5
1.1	Begriffsbestimmung Produktions- und Arbeitsraum	6
1.2	Förderansatz: Infrastruktur für die Kunstproduktion	6
1.3	Erweiterung der Programmziele und notwendige Strukturanpassung.....	7
1.4	Gesellschaftsform und -zweck.....	10
1.5	Kulturraum Berlin GmbH – Mehrwert einer integrierten Trägerschaft des ARP	11
2	Kultur Räume Berlin.....	13
2.1	Immobilienfachliche Expertise.....	13
2.2	Kulturfachliche Expertise	14
2.3	Operative Verantwortung.....	15
2.4	Steuerung und Aufsicht	16
2.5	Zusammenarbeit / Schnittstellen Kultur Räume Berlin	16
2.6	Digitale Landschaft Kultur Räume Berlin	18
2.7	Fachbeirat – strategisches Beratungsgremium für Kultur Räume Berlin	19
3	Instrumente des ARP	19
3.1	Akquise, Herrichtung, Sanierung und Anmietung von Landesliegenschaften (Einzelplan 08, Kapitel 0810, Titel 51715, 51820, 51925, 51701, 51801, 51910, 68615 u. 89110)	19
3.2	Akquise, Herrichtung und Anmietung privater Flächen (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68615)	22
3.3	Strukturförderung (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68569 und 67101 [jew. Teilansätze])	22
3.4	Landesbürgschaft Arbeitsraum.....	23
3.5	Ankauf von Liegenschaften (SIWA IV-Titel 83001 - Grundstücksankaufsfonds sowie BBF Berliner Bodenfonds GmbH).....	23
3.6	Neue spartenspezifische Förderstrukturen und erweiterte Raumangebote	23
3.6.1	Bildende Kunst: zwei Förderschienen.....	23
3.6.2	Raumangebote zur „Kostenmiete“.....	24
3.7	Raumangebote in der Entwicklung	26
3.7.1	Temporäre Betriebsmodelle: Vergabe on demand.....	26
3.7.2	Zwischennutzung.....	26
3.7.3	Neubau - in Kooperation mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften	27
3.7.4	Anmietung privat geführter Produktionsorte	27
4	Entwicklungen im Haushaltsjahr 2021.....	28
4.1	Bedarfserhebung Arbeitsräume	28
4.2	Entwicklung des Arbeitsraumbestandes insgesamt	29
4.2.1	Neue landeseigene Arbeitsräume.....	32
4.2.2	Auf dem privaten Immobilienmarkt angemietete Arbeitsräume	32
4.3	Entwicklung der Arbeitsräume im ARP im Detail.....	33
4.3	Ausblick auf die Entwicklung des ARP ab dem Haushaltsjahr 2022	36
4.3.1	Arbeitsräume von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern	36
4.3.2	Arbeitsräume in landeseigenen Liegenschaften	37
5	Produktionsstandorte außerhalb des ARP	39
6	Bilanz.....	40
6.1	ARP 2016 bis 2021	40
6.1.1	Konflikte mit dem Atelierbeauftragten	40
6.1.2	Raumbilanz: Zielzahl 2.000 Räume.....	42
6.2	Bilanz KRB GmbH und zukünftige Aufgaben	43
6.3	Immobilienmarkt „Post-Corona“.....	45

1 Das Arbeitsraumprogramm (ARP)

Die Immobilien- und Raumfrage ist seit Jahren ein kulturpolitisches Schwerpunktthema und wird es auch in der aktuellen Legislaturperiode bleiben.

Das Arbeitsraumprogramm (ARP) der Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) ist das zentrale Förderprogramm des Landes Berlin, um Produktionsräume für die Freie Szene in Berlin zu sichern und neu zu schaffen. Bereits Anfang der 1990er Jahre wurde das Atelieranmietprogramm¹ ins Leben gerufen, um geförderte Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler bereitzustellen. Das Grundprinzip gilt weiterhin: Kunstschaffende aus Berlins Freier Szene sollen Zugang zu räumlicher Infrastruktur erhalten, die sie sich finanziell leisten können. In den letzten 30 Jahren hat sich allerdings vieles getan:

1. Die Förderung wurde erweitert: neben Ateliers werden im ARP auch Räume für Darstellende Künstlerinnen und Künstler, Tänzerinnen und Tänzer, Musikerinnen und Musiker, Literatinnen und Literaten sowie Projekträume entwickelt und bereitgestellt. Auch nehmen die Raumbedarfe trotz eines wachsenden Angebots an geförderten Arbeitsräumen seit Jahren zu.
2. Bereits in der Legislaturperiode 2016-2021² wird daher ein Schwerpunkt auf nachhaltige Infrastruktur gelegt, d.h. es sollen vornehmlich Räume in landeseigenen Liegenschaften oder mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten entwickelt werden.
3. Schließlich führen seit Jahren steigende Gewerbemieten zu einer Zuspitzung der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt, sodass die bisherigen Instrumente im ARP hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und sukzessive erweitert werden.

Diese neuen Koordinaten im ARP machen eine Anpassung der zur Umsetzung erforderlichen Strukturen notwendig.

Nachdem zunächst das Modell der Raumkoordinatorinnen und Raumkoordinatoren als Spartenvertretende der Freien Szene, mit denen verbindliche Expertise aus der Perspektive der Nutzenden in die Entwicklung von Räumen einfließen soll, nicht die erhofften Erfolge gebracht hatte wurde es 2018, nach zweijähriger Erprobung, eingestellt. 2019 befürworten daher Vertretende der Freien Szene, der Verwaltung, des Abgeordnetenhauses und der Immobiliendienstleistenden, eine integrierte Struktur zu schaffen, die in der Lage ist, Kompetenzen zu bündeln und die Expertise der Freien Szene mit dem operativen Geschäft der Immobilienwirtschaft zusammenzubringen. Daraufhin wurde Mitte 2020 die Kulturraum Berlin GmbH (KRB GmbH) gegründet. Sie übernimmt seitdem sukzessive die Trägerschaft des ARP und soll auch die Strukturreform des ARP voranbringen. Im Februar 2021 wurde zudem „Kultur Räume Berlin“ öffentlich vorgestellt, ein Zusammenschluss aus sechs Akteurinnen und Akteuren, die das ARP gemeinsam umsetzen.

¹ Initiiert vom Berufsverband Bildender Künstler*innen Berlin (bbk Berlin); umgesetzt von der Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH in Kooperation mit der Kulturwerk des bbk berlin GmbH, finanziert vom Land Berlin.

² 18. Wahlperiode (28.10.2016 bis 03.11.2021).

1.1 Begriffsbestimmung Produktions- und Arbeitsraum

Arbeitsräume als physischer Ort künstlerischen Schaffens sind für Künstlerinnen und Künstler von existenzieller Bedeutung. Der Arbeitsraum dient dabei gleichermaßen als Werkstatt, Büro, Labor und Lager, als Ausgangspunkt für Netzwerkstrukturen sowie als Dialog und Auseinandersetzung mit der Öffentlichkeit. Im Arbeitsraum liegt der Schwerpunkt auf der Produktion von Kunst. Im Sinne des ARP reicht die Bandbreite von Ateliers/Studios der Bildenden Kunst (BK) über Proberäume aller Musikrichtungen, der Darstellenden Künste (DK) inkl. Tanz bis zu Schreibplätzen (Literatur). Für Projekträume werden ebenfalls zum Teil geförderte Flächen im ARP berücksichtigt. Projekträume sind sowohl als interdisziplinäre Arbeits-, Experimentier- als auch Präsentationsorte überwiegend im Bereich der BK verortet. Im ARP werden in 2021 elf Projekträume gefördert. Neben den sich derzeit in Planung befindlichen vier geförderten Projekträumen können weitere akquiriert werden; allerdings sind diese nicht über die insgesamt 15 bereitgestellten bzw. geplanten Projekträume hinaus für eine Förderung im ARP vorgesehen. Zur infrastrukturellen Förderung von Projekträumen wird - vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel - u.a. eine zweijährige Basisförderung für Projekträume und -initiativen im Bereich BK angeboten.

Die Nutzungsanforderungen der Kunstsparten an Arbeitsräume unterscheiden sich in der Regel erheblich. Während vor allem in der BK, der Literatur, teilweise der Musik sowie bei den Projekträumen **langfristige Nutzungszyklen** (d.h. mindestens zwei Jahre) dominieren, ist der Bedarf in den Freien DK (inkl. Tanz) und teilweise in der Musik **on demand**, da in der Regel projektbezogen und dementsprechend zeitlich befristet (stunden-, tage-, wochen- bis zu monatsweise) gearbeitet wird. Spezifische räumliche Ausstattungsstandards (bspw. Schwingböden, Schallschutz) werden anhand der grundsätzlichen Arbeitsbedingungen der einzelnen Sparten definiert.

1.2 Förderansatz: Infrastruktur für die Kunstproduktion

Das ARP fördert Kunstschaffende, indem es spezifische räumliche Infrastruktur für die Produktion von Kunst und Kultur bereitstellt, die sich Akteurinnen und Akteure der Freien Szene finanziell leisten können.

Grundsätzlich gilt das Generalmietermodell: Als Generalmieterinnen treten die Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH (GSE) und seit 2021 die KRB GmbH auf. Sie mieten Liegenschaften oder einzelne Räume an, stimmen etwaigen Herrichtungsbedarf aus der Perspektive der Nutzenden ab und schließen Untermietverträge mit den Kunstschaffenden ab. Dies hat für letztere den Vorteil, dass sie einen passenden und aufgrund der Förderung bezahlbaren Raum von einer Vermieterin erhalten, die ihre Arbeitsbedingungen/Bedarfe kennt. Den Eigentümerinnen und Eigentümern - privat wie öffentlich - bietet dieses Modell eine zentrale und zuverlässige Ansprechpartnerin.

Im Regelfall werden die Räume zu geförderten Konditionen bereitgestellt. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Zugangsverfahren, die den entsprechenden Arbeitsbedingungen angepasst sind:

- Bei der **langfristigen Raumvergabe** (ab zwei Jahren) bewerben sich Kunstschaffende auf einen Raum. Ein spartenspezifischer Beirat vergibt die Räume anhand

bestehender Förderrichtlinien bzw. -kriterien. Die Einhaltung der Kriterien wird regelmäßig u.a. von den Beiräten überprüft.

- Raumangebote für **kürzere Nutzungszeiten** (von einzelnen Stunden bis zu drei Monaten) bedürfen eines organisierten Managements, das die Raumvergabe organisiert, d.h. Teil des Nutzungskonzepts ist ein Betreibermodell vor Ort (sogenannte „Betreiberstandorte“). Die Raumvergaben erfolgen niedrighschwellig über Buchungs- oder Registrierungssysteme vor Ort und/ oder digital, um professionellen Kunstschaaffenden temporären Zugang zu Arbeitsräumen zu ermöglichen.

1.3 Erweiterung der Programmziele und notwendige Strukturanpassung

Die Sicherung der kulturellen Infrastruktur und insbesondere die **Raumfrage** im Bereich der Kunstproduktion hat sich in den letzten dreißig Jahren zu einer maßgeblichen und dringlichen **kulturpolitischen Daueraufgabe** entwickelt.

Die erstmalige Vergabe öffentlich geförderter Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler im Jahr 1993 markiert den Beginn des Atelieranmietprogramms, in welchem die GSE gGmbH die Generalmieterfunktion übernimmt und Ateliers zu geförderten Konditionen bereitstellt.

In den folgenden mehr als 20 Jahren (bis 2014) wird das Förderprogramm von einer kleinen Operationseinheit – bestehend aus geringfügigen Stellenanteilen in der für Kultur zuständigen Senatsverwaltung, dem Atelierbüro und der GSE gGmbH – aufgebaut, umgesetzt und vorangetrieben. Dabei ist das Förderprogramm minimal in Verwaltungsstrukturen eingebunden. Die Lösungsorientierung, die Fokussierung auf die Kunstschaaffenden sowie der Förderansatz sind bis dato deutschlandweit beispiellos. Das weitestgehend unbürokratische Förderkonzept sowie Strukturen, die Hilfe zur Selbsthilfe bieten, ermöglichen es, Räume niedrighschwellig und dauerhaft zu sichern und der Zielgruppe zur Verfügung zu stellen – wenn auch noch in quantitativ geringem Umfang.

2014 öffnet eine von der SenKultEuropa und der Freien Szene gemeinsam durchgeführte spartenübergreifende Bedarfsumfrage den bis dahin ausschließlich auf die Bildende Kunst (BK) konzentrierten Blick der Infrastrukturförderung auf eine insgesamt prekäre Arbeitssituation: eine existentielle Bedrohung Berliner Kunstschaaffender **aller Sparten** der Freien Szene, verursacht durch einen in der wachsenden Stadt stetig zunehmenden Raumangel und die Verdrängung von Kultur zugunsten von renditestärkeren Nutzungen.

Ab 2016 wird das Atelier(anmiet)programm daher neben der BK um die Sparten, Musik, DK inkl. Tanz, Literatur sowie für Projekträume erweitert und in Arbeitsraumprogramm umbenannt.

Mit Verabschiedung der Richtlinien der Regierungspolitik (RdR) für die 18. Legislaturperiode setzte die Berliner Kulturpolitik nunmehr einen Schwerpunkt auf die Entwicklung kultureller Infrastruktur – und hier insbesondere Räume für die Kunstproduktion – als zentrale Ressource für Kultur- und Stadtentwicklung. Damit einhergehend werden die Ziele des ARP neu definiert und die Haushaltsmittel für die Anmietung von Arbeitsräumen aller Sparten sukzessive und deutlich erhöht. Die folgende Tabelle stellt die quantitative Entwicklung des

Atelieranmietprogramms bzw. des Arbeitsraumprogramms in den Jahren 2005 bis 2021 dar:

Haushaltsjahr	Haushaltsansätze	Anzahl Arbeitsräume (bzw. bis 2015 Ateliers)
2005	1.127.000,00 €	348
2006	1.127.000,00 €	353
2007	1.127.000,00 €	371
2008	1.127.000,00 €	358
2009	1.127.000,00 €	353
2010	1.127.000,00 €	368
2011	1.127.000,00 €	365
2012	1.337.000,00 €	396
2013	1.487.000,00 €	388
2014	1.541.000,00 €	530
2015	1.541.000,00 €	527
2016	2.796.000,00 €	571
2017	2.896.000,00 €	607
2018	3.396.000,00 €	720
2019	3.896.000,00 €	830
2020	6.296.000,00 €	992
2021	6.896.000,00 €	1.309 ³

Das ARP ist als stark wachsendes Förderprogramm mit hohen Erwartungen seitens Politik und Freier Szene konfrontiert. So wird der SenKultEuropa in den RdR der 18. Legislaturperiode die Aufgabe einer nahezu Vervierfachung des Arbeitsraumbestands bis 2021 gestellt (571 Ateliers in 2016 auf 2.000 Arbeitsräume in 2021). Zudem wird auf Forderung der Freien Szene eine dezentrale Beteiligungsstruktur erprobt, angelehnt an das Modell Atelierbeauftragte/ Atelierbeauftragter der BK. Die bisher eingespielten Akteurs- und Prozessstrukturen des Atelieranmietprogramms werden infolgedessen durch die Einsetzung sogenannter Raumkoordinatorinnen und -koordinatoren (RK) erweitert. Primär sollen die RK als kultur- und immobilienfachlich versierte Expertinnen und Experten zum einen die Akquisebemühungen des ARP mit Blick auf die überaus ambitionierte Zielzahl aus den RdR unterstützen und zum anderen die Funktion kommunikativer Bindeglieder zwischen der Freien Szene und den von Kosten- und Zeitdruck geprägten immobilienwirtschaftlichen Projektentwicklungsprozessen wahrnehmen.

Vor dem Hintergrund des ambitionierten Auftrags aus den RdR der 18. Legislaturperiode überprüft die SenKultEuropa Ende 2017 die dezentrale Governance-Struktur, deren Gren-

³ Der Arbeitsraumbestand insgesamt (einmalig bzw. fortlaufend aus Landesmitteln finanzierte Flächen) umfasst zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 1.760 Räume. Rechnet man die landeseigenen Liegenschaften hinzu, die sich in der Projektentwicklung/ im Bau befinden, umfasst das ARP im Berichtszeitraum knapp 2.157 gesicherte Räume.

zen frühzeitig sichtbar werden, hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit. Eine Analyse der Rollenwahrnehmung der einzelnen Akteurinnen und Akteure und der mit der Umsetzung beauftragten Immobiliendienstleisterin ergibt ein eindeutiges Missverhältnis zwischen dem Mehrwert der Struktur (Beteiligung) und dem damit einhergehenden enormen Steuerungs- und Korrekturaufwand. Auch werden die dringend erforderlichen Kernaufgaben der Raumakquise und Schnittstellenfunktionen der Spartenvertretungen nicht erfüllt (vgl. Rote Nrn. 1062 F, 2191 und 2559). Zu den Ergebnissen der Defizitanalyse der ARP-Struktur 2016 bis 2017 gehören v.a. folgende Aspekte:

- Die Doppelfunktionen der RK einerseits als politische Interessenvertretungen im Rahmen der Koalition der Freien Szene mit divergierenden Partikularinteressen und andererseits als Akteurinnen und Akteure in den operativen Prozessen des ARP sind nicht zu vereinbaren. Auch das Atelierbüro erkennt die Chancen der neuen Struktur nicht, sondern lehnt diese und die Öffnung des Atelieranmietprogramms für alle Sparten kategorisch ab. Das Atelierbüro fordert bis heute die Zuordnung der Haushaltsmittel in spartenspezifische Haushaltstitel, d.h. den Aufbau paralleler Strukturen für die BK. Durch die stetige Einbringung dieser politischen Forderung in die operativen Prozesse der Projektentwicklung leidet die konstruktive Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren im ARP erheblich.
- Obgleich mit einem deutlichen Schwerpunkt im Jugendbereich aufgestellt, hat sich die GSE gGmbH als Dienstleisterin des damaligen Atelieranmietprogramms seit Anfang der 1990er Jahre große Verdienste erworben. Angesichts der Ausweitung und des enormen Wachstums des Förderprogramms seit 2016 waren und sind allerdings deutliche Defizite festzustellen. Diese beziehen sich insbesondere auf eine unzureichende Tiefe der Budgetsteuerung als Generalmieterin des ARP als auch auf fehlende oder inkonsequente Steuerung von Bauprojekten (unzureichende Kommunikation, mangelhafte Kosten- und Terminkontrolle, Budget- und Fristenüberschreitungen). Folglich zeigt sich die GSE gGmbH der Komplexität bei der Steuerung größerer Bauvorhaben für ARP-Standorte, bei denen es sich in der Regel um Leerstandobjekte mit erheblichem Sanierungsstau handelt, nicht gewachsen. Aufgrund der Maßgabe, Haushaltsmittel sparsam und wirtschaftlich einzusetzen, prüft die SenKultEuropa nun in jedem Einzelfall die Möglichkeiten einer umfassenden Umsteuerung der bestehenden Projekte. Neue Projekte sollen der GSE gGmbH vor diesem Hintergrund nicht mehr übertragen werden.
- Und schließlich wird auch die SenKultEuropa als steuernde Fachverwaltung – nach jahrelangem Stellenabbau insbesondere auch im Bau- und Liegenschaftsbereich – erst sukzessive in die Lage versetzt, sich ansatzweise personell (über die alle zwei Jahre möglichen Dienstkräftenmeldungen und nachfolgend langwierigen Stellenbesetzungsverfahren) auf die neue Qualität und Quantität der Aufgaben im ARP einzustellen. Die für das temporeiche Immobiliengeschäft häufig zu schwerfälligen Strukturen und Entscheidungsabläufe innerhalb einer Verwaltung (wie bspw. das aufwendige Zuwendungsverfahren pro anzumietendem Standort) machen einen Rückzug der SenKultEuropa aus dem operativen Geschäft unumgänglich.

In einem partizipativen Prozess zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Freien Szene, der GSE gGmbH, Mitgliedern des Abgeordnetenhauses und Verantwortlichen der SenKultEuropa wird daher 2018/19 die Entwicklung einer neuen Struktur verabredet. Bereits bei der Entwicklung der Governance-Struktur in 2015 wird erstmals die Einrichtung eines zentralen („integrierten“) Raumbüros diskutiert. Die Vorschläge der SenKultEuropa werden seinerzeit von der Freien Szene abgelehnt. Die Defizitanalyse Ende 2017 zeigt jedoch, warum die dezentrale Struktur den Anforderungen des ARP nicht gewachsen ist. In 2019 wird daher erneut die Idee einer integrierten Struktur des ARP diskutiert.

Die Anforderungen an einen neuen, leistungsfähigen Aufbau sind:

- Integrierte Struktur (Raumdienstleistungen „aus einer Hand“)
- Fachliche Expertise (spezialisierte Träger)
- Hoher Grad an Flexibilität im operativen Geschäft
- Leistungsorientierte Ressourcenausstattung
- Synergien im administrativen Bereich (möglichst geringe Overhead-Kosten)
- Organisationsstabilität (Verankerung der Aufgaben in einer dauerhaften Struktur)
- Einbettung in eine funktionierende Arbeitsstruktur mit den Dienstleisterinnen BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) und GSE gGmbH sowie in eine strukturierte und institutionell verankerte Governance-Struktur
- Gewährleistung einer größtmöglichen Kooperationsfähigkeit mit Stakeholdern (Freie Szene)
- Sicherstellung der Steuerung dieser kulturpolitischen Schwerpunktaufgabe durch die öffentliche Hand

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Output-Erwartung in Verbindung mit der zeitlichen Dringlichkeit ist die Gründung einer Tochter-GmbH einer bestehenden Einrichtung in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft die nachhaltigste und zweckmäßigste organisatorische Option (vgl. Rote Nrn. 1091 und 2559). In 2020 werden die erforderlichen Haushaltsmittel für die Umsetzung dieser neuen Struktur zur Verfügung gestellt. Die KRB GmbH wird als Tochtergesellschaft der Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung (SKWK) gegründet und am 11.05.2020 ins Handelsregister eingetragen.

1.4 Gesellschaftsform und -zweck

Die KRB GmbH wird als Tochtergesellschaft der öffentlich-rechtlichen Stiftung für Kulturelle Weiterbildung und Kulturberatung (SKWK)⁴ in 2020 neu gegründet und ist mit Handelsregistereintragung am 11.05.2020 wirksam entstanden. Die 2021 beantragte Gemeinnützigkeit der KRB GmbH ist mittlerweile anerkannt und wird ab dem Jahr 2023 zum Tragen kommen. Gesellschafterin der KRB GmbH ist die SKWK. In der Satzung ist folgender Zweck definiert:

„Zweck der Gesellschaft ist die infrastrukturelle Förderung von Kunst und Kultur, insbesondere im Wege der Förderung von Künstlerinnen und Künstlern (Zielgruppe). Der Gesellschaftszweck wird

⁴ Um keinen gesonderten Overhead aufbauen zu müssen, übernimmt das Stiftungsdach der SKWK für die KRB GmbH die zentralen Administrationsaufgaben (Shared-Services). Die KRB GmbH kann zudem an geschäftsbereichsübergreifender Arbeit der SKWK partizipieren und für das ARP profitieren, so z.B. in den Arbeitsgruppen Arbeitskultur, Kommunikation, Barrierefreiheit oder Diversität.

insbesondere durch die Bereitstellung von Infrastrukturen, die Entwicklung von Nutzungskonzepten und Begleitung von Bauprojekten aus Nutzerperspektive sowie die Entwicklung der raumbezogenen Förderinstrumente verwirklicht. Dazu gehören auch die Bestandssicherung, Akquise (inklusive Um- und Neubau), Anmietung, Betrieb, Verwaltung und Vermietung von Liegenschaften zur Nutzung im Sinne gemeinnütziger Kunst- und Kulturförderung. [...] Zudem soll die Gesellschaft Berlin als Standort für die Kunst und Kultur in Deutschland und international stärken.“

1.5 Kulturraum Berlin GmbH - Mehrwert einer integrierten Trägerschaft des ARP

Über die Gründe für die Bündelung der operativen Verantwortung für das ARP in der KRB GmbH wird im Bericht an den Hauptausschuss vom 25.10.2019 (rote Nummer 2559) ausführlich berichtet. In der ursprünglichen Struktur obliegt die Entscheidung über Anmietungen allein der SenKultEuropa. Zuwendungsanträge werden einzeln pro Standort gestellt. Die Entscheidungswege der hierarchischen Struktur einer Behörde sind angesichts der enormen Dynamik auf dem Immobilienmarkt deutlich zu langsam. Angesichts des rasanten Wachstums des Programms und der Beteiligungsansprüche der Stakeholder fehlt es für die operative Umsetzung in der Verwaltung an den erforderlichen Kapazitäten ebenso wie an den notwendigen Kompetenzen.

Mit der Gründung der KRB GmbH werden die Weichen des ARP neu gestellt. Ziel ist, erstmals im ARP mit den dynamischen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sowie den wachsenden Raumbedarfen schrittzuhalten. Die KRB GmbH verfügt über eigene kulturfachliche Expertise, die es ihr ermöglicht, im Sinne der kulturpolitischen Richtlinien und den Bedarfen der Kulturszene zu agieren, sodass mit der Aufnahme der operativen Tätigkeit der KRB GmbH die verschiedenen Forderungen von Politik und Freier Szene aufgegriffen werden:

- Der KRB GmbH obliegt mit der **Trägerschaft** die **operative Verantwortung** im ARP inklusive Controlling der ihr für Neuanmietungen zugewendeten Haushaltsmittel sowie die Pflege der zentralen Datenbank des ARP. Als institutionell geförderte Einrichtung verfügt die KRB GmbH über den nötigen Spielraum, Fördermittel eigenverantwortlich, projektübergreifend und flexibel einzusetzen. Sie verantwortet einen Großteil der Mittel aus Kapitel 0810, Titel 68615 für die Anmietung von Arbeitsräumen (außer Bestand GSE GmbH).
- Die KRB GmbH erhebt und bewertet aus ihrer spartenübergreifenden Perspektive die **Raumbedarfe** Kunstschaffender der BK, DK (inkl. Tanz), Musik, Literatur und Projekträume und setzt diese vor allem durch die Bereitstellung von geförderten Arbeitsräumen in das Zentrum ihrer Tätigkeiten. Zur Legitimation und als Steuerungsinstrument ihres Handelns führt die KRB GmbH gemeinsam mit den Spartenvertretungen eine Bedarfsumfrage durch.⁵
- Die KRB GmbH **akquiriert Arbeitsräume**, ist **Generalmieterin** für neue Liegenschaften und ist Mieterin in SILB und SODA. Die Anmietung privater Immobilien steht in

⁵ Die Studie soll Erkenntnisse zu den Themenkomplexen Arbeitssituation, Soziodemografie und Raumproblematik beisteuern und fortgeschrieben werden.

der Verantwortung der KRB GmbH; hier koordiniert sie auch die der Anmietung vorgelagerten Prozesse.

- Für die Sparten DK inkl. Tanz, Musik, Literatur und Projekträume übernimmt die KRB GmbH die Koordination und Durchführung der **Raumvergaben** mit spartenspezifischen Vergabebeiräten. Die KRB GmbH prüft aktuell, Untermietverträge mit den Kulturschaffenden unbefristet abzuschließen bzw. analog zur Laufzeit des Hauptmietvertrages zu gestalten. Die Beendigung von Untermietverhältnissen erfolgt dann bspw. in der Sparte BK zukünftig nach regelmäßiger Überprüfung, bei nicht Erfüllung/ Einhaltung der Förderkriterien durch das Atelierbüro (Einkommengrenzen) und des spartenspezifischen Beirats (Professionalität).
- Seit Mitte 2021 gibt es in der KRB GmbH auch eine Ansprechpartnerin für das Thema „bedrohte Räume“ mit dem Ziel, Strategien zu entwickeln, um die Standorte ggf. auch unter Zuhilfenahme der Instrumente des ARP zu erhalten.
- Des Weiteren konzipiert und baut die KRB GmbH zentrale Strukturen für **Betreiberstandorte** auf, entwickelt neue Modelle zur Sicherung und zum Ausbau von Raumkapazitäten, Strategien zum Erhalt von bedrohten Kulturstandorten und begleitet die Entwicklung managementbedürftiger Kulturstandorte aus der Perspektive von Nutzenden. Sie fungiert als Generalmieterin des ARP. Dies umfasst langfristige und temporäre Untermietverhältnisse sowie perspektivisch auch **Zwischennutzungen**.
- Darüber hinaus **bündelt** die KRB GmbH einerseits die interne **Kommunikation** von Kultur Räume Berlin, insbesondere die Abstimmung der Akteurinnen und Akteure untereinander sowie in verschiedenen Routinen und der Gremienarbeit, andererseits die **Öffentlichkeitsarbeit** über die Website www.kulturraeume.berlin sowie über einen Newsletter, Social-Media-Kanäle, Pressearbeit und Informationsgespräche.
- Die KRB GmbH übernimmt auch die Rolle als Vermittlerin oder Übersetzerin zwischen den Bedarfen der Freien Szene und den Anforderungen der Immobilienwirtschaft – eine Aufgabe, die sich im Zuge der Ausweitung des ARP auf weitere Sparten sowie auf landeseigene Liegenschaften und damit einhergehende Steigerung der Komplexität als dringlich erwiesen hat.

Die KRB GmbH hat die ihr zur Verfügung gestellten Personalstellen entsprechend der für die Umsetzung dieser Aufgaben notwendigen Kompetenzen ausgeschrieben und so besetzt, dass Erfahrungen in allen Bereichen gewährleistet sind: Kulturwissenschaft und -praxis, Produktionsprozesse in der Freien Szene, Beratung von bedrohten Kunst- und Kulturräumen, Immobilienwirtschaft, Architektur und Stadtplanung, Kommunikation und Digitales/ IT, Betriebswirtschaft und Controlling, Management und Projektkoordination sowie Verwaltung des Landes Berlin und zuwendungsrechtliche Rahmenbedingungen. Die Organisationsstruktur der KRB GmbH spiegelt die umfangreichen Aufgabenbereiche der KRB GmbH wider:

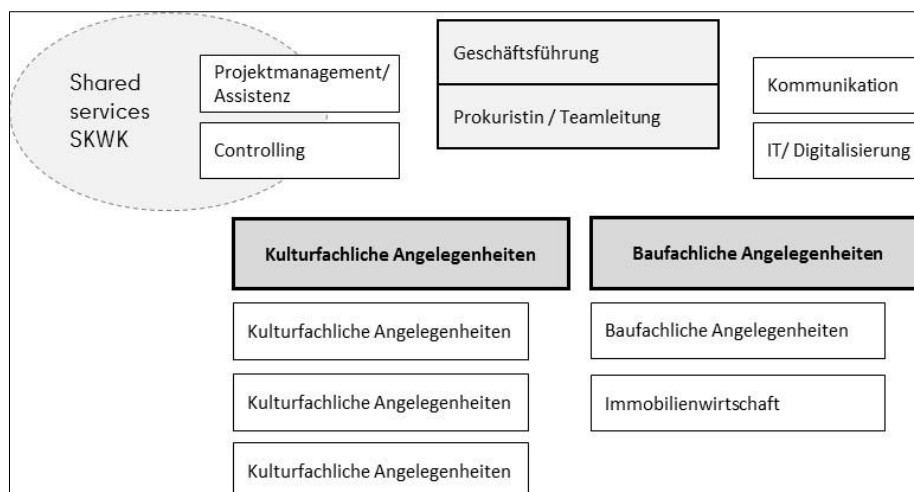


Abbildung 1: KRB GmbH, Organisationsstruktur, Stand 01/2022

2 Kultur Räume Berlin

Weitere Aufgaben werden im ARP von spezialisierten Organisationen übernommen. Unter dem Dach „Kultur Räume Berlin“ haben sich fünf Akteurinnen und Akteure aus Verwaltung, Immobilienwirtschaft und Freier Szene sowie die KRB GmbH zur operativen Umsetzung des ARP zusammengefunden⁶:

KRB GmbH	Operative Verantwortung	Trägerin des ARP und Koordination aller Prozesse zwischen den Akteurinnen und Akteuren des ARP
GSE gGmbH	Immobilienfachliche Expertise	Generalmieterin und Verwalterin ARP-Bestand (perspektivisch: Teilnahme an Ausschreibung der KRB GmbH für Immobiliendienstleister ARP 2022)
Atelierbüro	Kulturfachliche Expertise (nur Sparte BK)	Beratung, Bedarfserhebung, Organisation Raumvergabe (Atelierbüro als Geschäftsstelle des Atelierbeirats), Expertise Nutzervertretung BK
PROSA⁷	Kulturfachliche Expertise (alle Sparten außer BK)	Beratung, Bedarfserhebung, Akquise, Expertise Nutzervertretung
SenKult Europa	Gesamtverantwortung ARP	Bewilligungsstelle, fachliche Steuerung und Aufsicht (Aufsichtsrat) inkl. Überwachung der Erreichung der kulturpolitischen Zielsetzungen des ARP

2.1 Immobilienfachliche Expertise

Die **GSE gGmbH** ist seit dem Jahr 1995 als Treuhänderin des Landes Berlin und freie Trägerin im Jugend-, Sozial- und Kulturbereich tätig, um Wohn- und Gewerberäume dauerhaft zu sichern sowie Beratungs- und Beteiligungsangebote zu entwickeln. Aktuell stellt sie Kunstschaffenden rund 1.000 geförderte Arbeitsräume auf etwas mehr als 50.000 m² zur

⁶ Die BIM GmbH ist ab 2022 nicht mehr Teil der Kultur Räume Berlin. Sie wird dennoch weiterhin die operativen Prozesse im ARP als Immobiliendienstleisterin auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages wahrnehmen.

⁷ Bündnis Freie Szene Berlin e. V. im Projekt PROSA – Projekt zur Schaffung künstlerischer Arbeitsräume, gebündelt für die Sparten Musik, DK inkl. Tanz, Literatur und Projekträume.

Verfügung. Die SenKultEuropa fördert aus Kapitel 0810, Titel 68615 Mietkostenzuschüsse, die als Projektförderung an die GSE gGmbH (Fehlbedarfsfinanzierung) ausgereicht werden. Für die Bewirtschaftung der Liegenschaften erhebt die GSE gGmbH eine Verwaltungskostenpauschale als Aufwendungsersatz. Für Aufgaben der Projektentwicklung und des Controllings erhält sie zudem eine Förderung aus Kapitel 0810, Titel 68569. Bis 2020 ist die GSE gGmbH als einzige Serviceeinrichtung mit der operativen Durchführung des ARP betraut. Aufgrund der stetig zunehmenden Komplexität des Förderprogramms und der im Zuwendungsgeschäft fehlenden Steuerungsmöglichkeiten zieht die SenKultEuropa bereits 2019 die BIM GmbH als weitere Dienstleisterin vor allem für Landesliegenschaften in Betracht. Mit Gründung der KRB GmbH in 2020 setzt diese den Ansatz durch Beauftragung der BIM GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages um.

Die GSE gGmbH ist weiterhin Generalmieterin und Bewirtschafterin der Bestandsobjekte des ARP. Die KRB GmbH plant für 2022 eine europaweite Ausschreibung von Immobilien-Dienstleistungen (Bewirtschaftung und Verwaltung von privaten Immobilien), um neben der BIM GmbH eine weitere Geschäftsbesorgerin vergaberechtlich zu binden.

Die **BIM GmbH** trägt als Verwalterin der landeseigenen Immobilien-Sondervermögen und i. R. des Geschäftsvertrages mit der KRB GmbH Verantwortung für sechs Liegenschaften, in denen sich insgesamt 85 Arbeitsräume für Kunstschaaffende (in landeseigenen und privaten Liegenschaften) befinden und eine Mietfläche von 7.160 m² aufweisen (Stand 1. Quartal 2022). Im Jahr 2022 werden nach aktuellem Akquise- und Entwicklungsstatus zusätzlich acht Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.000 m², in denen rund 200 Räume geplant sind, in die Bewirtschaftung gehen und der Freien Szene zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind durch die Akquisetätigkeiten der BIM GmbH und der SenKultEuropa für das ARP Liegenschaften mit einer zusätzlichen Gesamtmietfläche von insgesamt rund 35.400 m² gesichert, die sich überwiegend in der Projektentwicklung befinden. Belastbare Angaben zur Anzahl an Arbeitsräumen sind aufgrund des geringen Projektreifegrades diverser Liegenschaften kaum möglich. Schätzungsweise könnten rund 550 Arbeitsräume in diesen Liegenschaften entstehen. Auch bei der Etablierung von Pioniernutzungen in Landesliegenschaften, die sich in der Entwicklung befinden, unterstützte die BIM GmbH bereits. Da die BIM GmbH nicht über das notwendige kulturfachliche Know-how verfügt, ergänzen sich BIM GmbH und KRB GmbH hinsichtlich ihrer Expertisen zur Umsetzung des ARP. Zwischen KRB GmbH und BIM GmbH wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, über den die immobilienrelevanten Aufgaben im ARP abgedeckt sind: von der Akquise über Mietvertragsverhandlung und -abschluss sowie Untervermietungsmanagement bis hin zu Herrichtung, Verwaltung und Bewirtschaftung von privaten und öffentlichen Liegenschaften.

2.2 Kulturfachliche Expertise

Die KRB GmbH verfügt über eigene kulturfachliche Expertise, die es ihr ermöglicht, im Sinne der kulturpolitischen Richtlinien und den Bedarfen der Kulturszene zu agieren.

Die notwendige Expertise der spartenspezifischen Bedarfe der Freien Szene bringen das Atelierbüro und das Bündnis Freie Szene Berlin e.V. in „Kultur Räume Berlin“ ein:

Das **Atelierbüro** im kulturwerk des bbk Berlin GmbH vertritt die BK und bringt für diese Sparte insbesondere die spezifischen Anforderungen der Nutzenden an Ateliers und Werkstätten ein. Es ist außerdem Geschäftsstelle des Atelierbeirats. Das Atelierbüro ist zentrale Anlaufstelle für in Berlin lebende bildende Künstlerinnen und Künstler.

Der **Bündnis Freie Szene Berlin e. V. (BFS)** vertritt mit **PROSA** (Projekt zur Schaffung künstlerischer Arbeitsräume) die Perspektive der Nutzenden der Sparten DK inkl. Tanz, Musik, Literatur und Projekträume. Der BFS unterstützt die Koalition der Freien Szene (KdFS), die keine eigene Rechtsform hat, und den Sprecherinnen- und Sprecherkreis als deren Gremium. In der KdFS bzw. dem BFS sind die wesentlichen Spartenverbände der Freien Szene Berlins vertreten und werden von PROSA in die Arbeit von Kultur Räume Berlin einbezogen. PROSA hat für die Umsetzung des ARP zwei von der SenKultEuropa geförderte Stellen geschaffen. Diese wurden im Januar 2021 besetzt und sollen hinsichtlich der Anforderungsprofile in 2022 überarbeitet werden.

2.3 Operative Verantwortung

Die operative Verantwortung verteilt sich auf alle Akteurinnen und Akteure von Kultur Räume Berlin, die je nach Rolle unterschiedliche Aufgaben und Entscheidungskompetenzen innehaben. Innerhalb des ARP werden Aufgaben in unterschiedlichen Konstellationen gemeinsam besprochen und umgesetzt – an dieser Stelle wird daher lediglich die formale Verantwortung dargestellt.

- Der Auftrag der **KRB GmbH** ist die Übersetzung der kulturpolitischen Agenda in operatives Handeln und die Bedarfe der Freien Szene mit den Anforderungen der Immobilienbranche zu vermitteln. Ihr obliegt mit der Trägerschaft die operative Gesamtverantwortung im ARP⁸.
- Die **BIM GmbH** ist Eigentümervertreterin und Baudienststelle in landeseigenen Liegenschaften. Als Geschäftsbesorgerin der KRB GmbH übernimmt sie Akquise, Projektentwicklung, bauliche nutzerspezifische Herrichtung, Mietvertragsverwaltung (Haupt- und Untermietverträge) sowie das Property Management sowohl in landeseigenen (Mieter-Vermieter-Modell) als auch in privaten Liegenschaften⁹.
- Die **GSE gGmbH** ist Generalmieterin und bewirtschaftet die ARP-Bestandsobjekte.
- Das **Atelierbüro** beteiligt sich an der Akquise, bringt die Perspektive der Nutzenden für die Sparte BK ein und ist verantwortlich für die Vergabe von Arbeitsräumen in dieser Sparte. Das Atelierbüro erhebt regelmäßig Daten für die Sparte BK und bereitet diese auf. Sie ist Anlaufstelle für bildende Künstlerinnen und Künstler und bietet Beratung an, z.B. hinsichtlich Förderprogrammen, Raumsuche oder drohender Verdrängung.
- **PROSA** beteiligt sich an der Akquise und bringt die Perspektive der Nutzenden für die Sparten DK inkl. Tanz, Musik, Literatur und Projekträume ein. PROSA begleitet

⁸ Außer im Bereich Bau.

⁹ Der hierzu zwischen der KRB GmbH und der BIM GmbH abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag umfasst u.a. Akquise, Projektentwicklung, Bewirtschaftung und ggf. auch die Herrichtung von privaten und öffentlichen Flächen sowie Abschluss und Betreuung der Untermietverträge mit den über zwischengeschaltete Vergabeverfahren ausgewählten Kunstschaaffenden.

die KRB GmbH bei den Raumvergaben, erhebt mit dieser die Bedarfe und ist für diese Sparten Anlauf- und Beratungsstelle, z.B. hinsichtlich Förderprogrammen, Raumbedarf oder drohender Verdrängung.

2.4 Steuerung und Aufsicht

Die fachliche Steuerung der KRB GmbH erfolgt über das von der SenKultEuropa im Aufsichtsrat vertretene Mitglied, welches den Vorsitz¹⁰ innehat. Dies ist aktuell der Staatssekretär für Kultur, Dr. Torsten Wöhlert. Die anderen zwei von insgesamt drei Aufsichtsratsmitgliedern werden von der Gesellschafterin SKWK entsandt.

Als Fördergeberin der KRB GmbH verantwortet und überwacht die SenKultEuropa die Erreichung der kulturpolitischen Zielsetzungen des ARP mit Hilfe eines geeigneten Controlling-Systems (strategische Steuerungsebene). Die Akquise und Projektentwicklung von Landesliegenschaften sowie in diesem Zusammenhang anfallende Bau- und Herrichtungsmaßnahmen steuert die SenKultEuropa zudem auch auf operativer Ebene.

2.5 Zusammenarbeit / Schnittstellen Kultur Räume Berlin

Die Rollen, Aufgaben und Entscheidungskompetenzen der Kultur Räume Berlin wurden seit Mitte 2020 in aufwendigen Prozessen zwischen den Akteurinnen und Akteuren festgelegt. Regelmäßige Abstimmungen zwischen den Beteiligten bieten die Gelegenheit, sich abzeichnende Probleme frühzeitig zu besprechen und auszuräumen. Die besondere Herausforderung ist dabei eine gemeinsame Zielentwicklung und -verfolgung unter gleichzeitiger Wahrung der Eigenständigkeit der Akteurinnen und Akteure. Diese konnten sich bislang auf folgende gemeinsame Vorhaben verständigen:

- Die Bedarfsermittlung aller Sparten ist ein kontinuierlicher Prozess. Die Erstellung einer Bedarfsübersicht, die alle Sparten umfasst, soll gemeinsam durch KRB GmbH, PROSA-Team und Atelierbüro erarbeitet werden.
- Nutzungskonzepte und Betreiberkonzepte für Arbeitsräume bzw. ARP-Standorte werden partizipativ erarbeitet.
- Die Vergabe der Arbeitsräume durch Beiräte wird vom Atelierbüro (BK) bzw. für die anderen Sparten seit 2021 von der KRB GmbH gesteuert, die dabei mit PROSA zusammenwirkt. Es wurden Regelkommunikationsformate eingeführt, die systematisch für Transparenz und Wissenstransfer sorgen.
- Die Akquise und Entwicklung von Liegenschaften für eine kulturelle Nutzung erfolgt nach einem standardisierten Verfahren, das die Expertise aller Akteurinnen und Akteure berücksichtigt. Die KRB GmbH ist dabei verantwortlich für die Erstellung der Entscheidungsvorlage zur Entwicklung eines Projekts. Bei öffentlichen Liegenschaften obliegt die abschließende Entscheidung der SenKultEuropa, bei privaten Objekten der KRB GmbH.

Regulär ist grob folgender Prozessablauf vorgesehen:

¹⁰ Der Staatssekretär für Kultur führt zugleich im Stiftungsrat der SKWK den Vorsitz.

1) **Akquise:**

- Stufe 1: Alle Akteurinnen und Akteure des ARP bringen Vorschläge ein, die Immobilienakteurinnen und -akteure erstellen anhand der gemeldeten Bedarfe und Standards eine baufachliche Einschätzung, sodann wird - orientiert an den Bedarfen und verfügbaren Mitteln - über die Weiterverfolgung eines Objekts entschieden.¹¹
- Stufe 2: Die KRB GmbH erstellt gemeinsam mit dem Atelierbüro und/ oder PROSA Raum-, Nutzungs- und Betriebskonzepte.
- Stufe 3: Die Immobiliendienstleistenden führen im Auftrag der KRB GmbH die Mietvertragsverhandlungen durch.

2) **Herrichtung/ Bau:** In SILB und SODA beauftragt die SenKultEuropa als Bedarfsträgerin die BIM GmbH in ihrer Funktion als Baudienststelle¹² mit der Umsetzung der Maßnahmen. Die Nutzungsvertretung steuert die KRB GmbH und bezieht Atelierbüro und PROSA ein.

3) **Anmietung:** Die Immobiliendienstleistenden schließen im Auftrag der KRB GmbH neue Mietverträge. Die KRB GmbH wird neben der GSE gGmbH Generalmieterin im ARP.

4) **Raumvergabe:** Die Auswahl der Kunstschaffenden für das geförderte Angebot an Räumen erfolgt durch spartenspezifische Beiräte; für alle Sparten, außer der Bildenden Kunst, werden die Raumvergaben von der KRB GmbH und PROSA durchgeführt; die Vergabe von geförderten Ateliers wird vom Atelierbüro organisiert.

5) **Untervermietung und Bewirtschaftung:** Die Immobiliendienstleistenden führen die Untervermietung, die Bewirtschaftung und Verwaltung der laufenden Untermietverhältnisse im Auftrag der KRB GmbH durch.

In einer cloudbasierten Datenablage werden Prozesse und Entscheidungen für alle an Kultur Räume Berlin beteiligten Akteurinnen und Akteure transparent festgehalten.

In 2020 wurden vier Arbeitsgruppen (AGs) einberufen, die offene Themen und Fragen rund um die Strukturreform des ARP bearbeiten sollen. In diese Prozesse sind neben den Akteurinnen und Akteuren des ARP weitere Stakeholder - insbesondere aus der Freien Szene - involviert, mit folgenden Arbeitsständen:

- Die **AG Beirat** hat mit Berufung des Fachbeirats im Juni 2021 ihre Arbeit beendet.
- Die **AG Digitale Plattform** hat ihre Arbeit beendet. Die Weiterentwicklung der Digitalen Landschaft wird in eine Projektgruppe der Kultur Räume Berlin überführt. Ein abgestimmtes Leistungsverzeichnis liegt vor, die Beauftragung erfolgt Anfang 2022.
- Die **AG Schnittstellen** hat ihre Arbeit mit einem abgestimmten Prozess- und Rollenschema beendet. Die Definition, Umsetzung und Evaluation der Schnittstellen kann bei Bedarf von den jeweils zuständigen Akteurinnen und Akteuren der Kultur Räume Berlin fortgeführt werden.
- Die **AG Zentrale Anlaufstelle** hat ihre Arbeit mit der Erstellung eines Konzepts beendet, das auch bereits bestehende Angebote integriert. Das Konzept wird in 2022 präsentiert

¹¹ Ausgenommen SILB/SODA-Liegenschaften; die SenKultEuropa ist bei Anmietungen auf dem privaten Immobilienmarkt nicht involviert.

¹² Ausnahmen: Prenzlauer Promenade 149-152 (Eigentümerin Berlinovo) und Friedenstr. 31-32 (SILB), hier fungiert die GSE als Baudienststelle.

und umgesetzt. Die Zentrale Anlaufstelle der Kultur Räume Berlin wird v.a. durch die KRB GmbH und PROSA betrieben, das Angebot ist über <https://kulturraeume.berlin/beratung> zu erreichen. Bei den bereits bestehenden Beratungsangeboten wurden und werden neben telefonischen Sprechzeiten digitale Formate wie Informationsveranstaltungen und Beratungsangebote zu Anträgen, Raumvergabe und anderen Belangen der Kunstschaffenden eingerichtet. Die bestehenden Angebote werden bereits gut angenommen und in 2022 weiterentwickelt und ausgeweitet – sowohl mit eigenen Veranstaltungen als auch in Kooperation mit den Spartenverbänden und weiteren Organisationen der Freien Szene. Die digitale Sichtbarkeit und Reichweite von Kultur Räume Berlin ist 2021 mit eigenen und externen Kanälen wie Website, Newsletter und Social Media stetig gestiegen. Für den Bereich BK ist das Atelierbüro alleinige Anlaufstelle und nicht Teil der zentralen Anlaufstelle.

Das Format der thematisch besetzten AGs hat sich als Format einer partizipativen Struktur- und Programmentwicklung bewährt und wird bei Bedarf von Kultur Räume Berlin erneut aufgegriffen.

Der Aufbau der komplexen Struktur Kultur Räume Berlin ist nach einem Jahr erwartungsgemäß noch nicht abgeschlossen. Trotzdem kann zwischen dem Gros der Akteurinnen und Akteuren der Kultur Räume Berlin eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit etabliert und gefestigt werden. Erschwerende Faktoren waren in der Aufbauphase jedoch zum einen, dass unmittelbar mit der operativen Arbeit begonnen werden musste, um die Zielzahl zu erreichen, bis 2021 mindestens 2.000 Arbeitsräume anzubieten. Zum anderen, dass einzelne Beteiligte aus einer Organisation immer wieder Abläufe, Rollen und Befugnisse infrage stellen, obwohl engmaschige Kommunikations- und Partizipationsformate¹³ in unterschiedlichen Konstellationen angeboten werden. Der Strukturaufbau kann deshalb in 2021 noch nicht abgeschlossen werden und bleibt als Aufgabe für 2022 weiterhin bestehen (siehe Kapitel 7).

2.6 Digitale Landschaft Kultur Räume Berlin

Die Website <https://kulturraeume.berlin> wird im Frühjahr 2021 gelauncht. Dadurch sind alle Raumangebote des ARP und deren Verortung im Stadtraum gebündelt sichtbar. Die KRB GmbH (für alle Sparten außer BK) und das Atelierbüro (für die BK) entwickeln unabhängig voneinander digitale Prozesse, mit denen sich Kulturschaffende auf Arbeitsräume des ARP bewerben können.

Die in der Phase der Neustrukturierung des ARP gemeinsam von der SenKultEuropa, der BIM GmbH und der KRB GmbH ausgeschriebene und bezuschlagte, modular ausbaufähige Software zur Vermittlung von Mietflächen kann nach Aussage der KRB GmbH die spezifischen Bedarfe des ARP nicht vollumfänglich erfüllen, sodass von einer modularen Weiterentwicklung der Software aufgrund der bisherigen Anwendungserfahrungen Abstand genommen wird. Mit Hilfe eines IT-Beraters beginnt im Berichtsjahr ein neuer Prozess zur Konzeption einer

¹³ In 2021 haben rund 150 derartige Termine stattgefunden.

Digitale Landschaft, dessen Umsetzungsstart die KRB GmbH für Anfang 2022 terminiert. Diese Softwarelösung soll weiterhin alle Prozesse von Raumverwaltung und -präsentation, Bewerbungs- und Vergabeverfahren (außer für die BK) sowie Vermietung beinhalten. Das neue Modell sieht u.a. vor, die dezentralen IT-Systeme von BIM GmbH, GSE gGmbH und Atelierbüro über Schnittstellen zu verknüpfen. Die Digitale Landschaft soll voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2022 eine erste einsatzfähige Version bieten.

2.7 Fachbeirat – strategisches Beratungsgremium für Kultur Räume Berlin

Nachdem die AG Beirat die Vorbereitungen für den Fachbeirat im Januar 2021 abgeschlossen hat, konstituierte sich der Beirat im Juni 2021. Im Beirat sind folgende Expertinnen und Experten vertreten:

- **Barbara Friedrich**, Begründerin u.a. der Tanztage Berlin, der Uferstudios sowie des Netzwerks TanzRaumBerlin; Mitglied im Vergabebeirat für DK und Tanz der Kultur Räume Berlin
- **Klaus Gendner**, ehemals Mitglied der Geschäftsleitung der BIM GmbH und Musiker
- **Eva Noack**¹⁴, Künstlerin, „rettete“ gemeinsam mit der Künstlerin Ilona Ottenbreit das Atelierhaus Mengerzeile in Berlin-Treptow
- **Maria Vassilakou**, Stadtplanerin in Wien, ehemals Wiener Vizebürgermeisterin und Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
- **Connie Wagner**, OraNostra, Bündnis aus Kleingewerbetreibenden, Handwerksbetrieben, Sozial- und Kultureinrichtungen zur Unterstützung von vor Verdrängung bedrohten Räumen

Darüber hinaus sollen zwei Mitglieder aus den Ausschüssen für Kultur und Europa sowie Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Abgeordnetenhauses eingeladen werden, dem Beirat beizutreten. Die Einladungen werden durch die KRB GmbH zu Beginn der 19. Legislaturperiode ausgesprochen. Der Beirat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, in 2021 dreimal getagt und ein erstes Papier zur strategischen Ausrichtung von KRB GmbH und Kultur Räume Berlin veröffentlicht¹⁵. Grundsätzlich soll der Beirat viermal jährlich zusammenkommen und Kultur Räume Berlin strategisch beraten.

3 Instrumente des ARP

3.1 Akquise, Herrichtung, Sanierung und Anmietung von Landesliegenschaften (Einzelplan 08, Kapitel 0810, Titel 51715, 51820, 51925, 51701, 51801, 51910, 68615 u. 89110)

Die Nach- bzw. Umnutzung von landeseigenen Liegenschaften ist der effektivste Weg, künstlerische Arbeitsräume in der Stadt dauerhaft zu sichern. Die Akquise öffentlicher Lie-

¹⁴ Eva Noack hat den Beirat im Nov. 2021 verlassen, da sie bei der KRB GmbH angestellt wurde. Eine Nachfolge wird in 2022 benannt.

¹⁵ Beirat Kultur Räume Berlin – Forderungspapier 2021-2026 – (kulturraeume.berlin/beirat-kultur-raeume-berlin-forderungen-2021-2026).

genschaften erfolgt durch die SenKultEuropa im Portfolioausschuss, um gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik der 19. Legislaturperiode Kulturräume vornehmlich in Landesliegenschaften zu schaffen. Vereinzelt kann die Akquise auch mittels Ankäufen erfolgen, im Sinne einer vorsorglichen Liegenschaftspolitik sowie zum Schutz bestehender Kulturflächen vor Verdrängung zugunsten rentablerer Nutzungen. Die Akquise von Landesliegenschaften erfolgt durch die SenKultEuropa in enger Zusammenarbeit mit der BIM GmbH.

Ende 2020 haben die BIM GmbH und die SenKultEuropa eine **Rahmenvereinbarung** zu den Kulturliegenschaften im SILB und SODA abgeschlossen. Diese wurde – entsprechend der Verabredung mit der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin), wonach die Bereitstellung der Liegenschaften in den **Kulturportfolien von SILB und SODA** nach gleichen Modalitäten erfolgt – eng an die entsprechende Regelung für das Kulturportfolio des SILB angelehnt. Zu nennen ist hier vor allem die Regelung zur abgestimmten Bauunterhaltsplanung sowie der marktnahe Ansatz der Miethöhe. Über die in beiden Sondervermögen gebildeten Kulturportfolien ist sichergestellt, dass die über den Kulturhaushalt bereitgestellten Facility-Management-/(FM)-Mittel in voller Höhe den Kulturobjekten zugutekommen (Bauunterhalt). Die Höhe der Nettokaltmiete für kulturgewerblich genutzte Liegenschaften ist bei SILB- und SODA-Objekten¹⁶ des ARP identisch. Nachdem mit dem Doppelhaushalt 2020/2021 auch im Kulturportfolio die sogenannte SILB-Miete eingeführt wurde, beträgt diese mindestens 7,90 EUR pro m² pro Monat¹⁷. Hinzu kommen die von der BIM GmbH bedarfsgerecht ermittelten Ansätze für Betriebs- und Nebenkosten sowie nutzerspezifische Nebenkosten. Die Neufestsetzung des Mietzinses wird für den Doppelhaushalt 2024/2025 rechtzeitig durch die BIM GmbH in Abstimmung mit der SenKultEuropa und der SenFin erstellt.

Grundstücke in **SILB** und **SODA**, die sich in der Projektentwicklung befinden oder bereits einer ARP-Nutzung zugeführt wurden, vermietet die BIM GmbH im **Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells (MVM)** im SILB an die SenKultEuropa (Nutzungsvereinbarung mit KRB GmbH) bzw. analog dazu im SODA direkt an die KRB GmbH. Im MVM wird die BIM GmbH als Geschäftsbesorgerin des SILB und des SODA mit Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien beauftragt. Aktuell sind die **FM-Ansätze** (Nettokaltmiete, Betriebs- und Nebenkosten sowie nutzerspezifische Nebenkosten) für SILB- und SODA-Liegenschaften im Kopfhauhaushalt der SenKultEuropa (FM-Titel der Hauptgruppe 5 in Kapitel 0810) objektbezogen veranschlagt.

Im Berichtsjahr werden für folgende Liegenschaften die FM-Mittel-Ansätze für ARP-Flächen in Kapitel 0810, Titel 68615 umgesetzt und im Rahmen der institutionellen Zuwendung zweckgebunden an die KRB GmbH ausgereicht: Hasselwerder Str. 22, Kiefholzstr. 19/20 und Wilhelminenhofstr. 90A. Die KRB GmbH entrichtet die mietvertraglich geschuldete Gegenleistung für die Objekt-Bereitstellung an die BIM GmbH.¹⁸

Ab 2022 werden die SODA-FM-Mittel für ARP-Flächen im Einzelplan (Epl.) 08, Kapitel 0810, Titel 68615 etatisiert und im Rahmen der **institutionellen Zuwendung zweckgebun-**

¹⁶ Miete, Betriebs- u. Nebenkosten für Arbeitsräume in SODA /SILB sind in o.g. FM-Titeln der Hauptgruppe 5 des Epl. 08 etatisiert.

¹⁷ Der o.g. Mietzins ist gemäß Rahmenvereinbarung SenKultEuropa / BIM GmbH für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023 festgelegt.

¹⁸ Ab 2022 werden die FM-Mittel für ARP-Objekte in SODA und SILB in Titel 68615 veranschlagt und an die KRB GmbH ausgereicht.

den an die KRB GmbH ausgereicht. Die KRB GmbH wird hieraus die vertraglich geschuldete Gegenleistung für die Objekt-Bereitstellung an die BIM GmbH entrichten. Die FM-Mittel für SILB-Liegenschaften werden von der SenKultEuropa direkt an die BIM GmbH ausgereicht.

Die **Untervermietung** der Arbeitsräume an die Kunstschaffenden erfolgt durch die BIM GmbH im Auftrag der KRB GmbH.¹⁹ Der „Beitrag“, den die Kunstschaffenden für die Nutzung der ihnen untervermieteten Arbeitsräume leisten²⁰, wird von der BIM GmbH im Auftrag der KRB GmbH vereinnahmt²¹, wiederum an die KRB GmbH ausgeschüttet und steht letzterer für Neuanmietungen zur Verfügung²². 2022 werden die für das ARP angemieteten SILB- und SODA-Liegenschaften, welche bis 2021 von der GSE bewirtschaftet wurden, in die Verwaltung der BIM GmbH übergehen und von der KRB GmbH als Generalmieterin angemietet und vermietet²³. Alle Vertragsverhältnisse mit den Kunstschaffenden bestehen fort.

Soweit die Flächen für eine Kulturnutzung erst hergerichtet bzw. saniert werden müssen, werden Mittel u.a. aus dem Epl. 08, Kapitel 0810, Titeln 89110 (Investitions- und Herrichtungsmaßnahmen) und 68615 (Herrichtungsmaßnahmen), dem Bauunterhalt sowie von der Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin eingesetzt. Die Liste der durchzuführenden Maßnahmen zur Bauunterhaltung werden zwischen der SenKultEuropa und der BIM GmbH jährlich für das jeweilige Folgejahr abgestimmt und dem Aufsichtsrat der BIM GmbH vorgelegt. Für die aus Haushaltsmitteln der SenKultEuropa finanzierten Maßnahmen erfolgt die Mittelausreichung über **Projektvereinbarungen**. Die Rollenverteilung entspricht den üblichen Regeln bei Baumaßnahmen: Die SenKultEuropa ist Bedarfsträgerin, die BIM GmbH Baudienststelle, und die KRB GmbH übernimmt die Rolle der Vertreterin für die nach der Fertigstellung nutzenden Kunstschaffenden (in Absprache mit Atelierbüro und PROSA).

Auch wenn landeseigene gegenüber privaten Liegenschaften aufgrund längerer und verlässlicherer Laufzeiten sowie günstigerer Konditionen bevorzugt werden, kann der dringende Flächenbedarf im ARP über öffentliche Liegenschaften nicht allein und in der Regel **nicht kurzfristig** gedeckt werden. Landeseigene Liegenschaften stehen trotz intensiver Bemühungen der SenKultEuropa weder in ausreichender Zahl zur Verfügung, noch können sie aufgrund der erforderlichen Entwicklungszeiten kurzfristig bereitgestellt werden.

¹⁹ Ausgenommen sind die Bestandsliegenschaften im ARP, die von der GSE bewirtschaftet werden.

²⁰ Das Modell der bisherigen ARP-Serviceeinrichtung GSE ist auf die von der BIM GmbH angemieteten ARP-Objekte in SILB und SODA nicht übertragbar: Die GSE erhält aus Haushaltsmitteln der SenKultEuropa (Titel 68615) lediglich das Delta zwischen den tatsächlichen Mietausgaben und dem „Beitrag“ der Kunstschaffenden (Fehlbedarf). Zwecks Ausschlusses etwaiger Risiken für die Sondervermögen erfolgt die Anmietung von dort nur bei haushalterischem Nachweis über die FM-Kosten in Gänze.

²¹ Konkret zahlen die Nutzenden auf ein (Treuhand-)Konto der GmbH, die BIM GmbH besorgt das Forderungsmanagement bzw. die kaufmännische Betreuung etc.

²² Dieses Modell entspricht auch dem Vorgehen im MVM des SILB.

²³ Von dieser Regelung ausgenommen ist bis Baufertigstellung durch die GSE die Friedenstr. 31-32.

3.2 Akquise, Herrichtung und Anmietung privater Flächen (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68615)

Um der weiter wachsenden Nachfrage an Arbeitsräumen möglichst zeitnah zu begegnen, werden parallel zur Akquise und Herrichtung öffentlicher Liegenschaften, die in ihrer Verfügbarkeit begrenzt sind, Flächen bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern angemietet. Ziel ist es, mit Hilfe langjähriger Mietvertragslaufzeiten günstige Konditionen zu verhandeln und Standorte für die Kultur mit Perspektive zu sichern und zu etablieren. Auch bei der Anmietung privater Liegenschaften beauftragt die KRB GmbH als Generalmieterin Immobiliendienstleistungen zur Verwaltung der Flächen. Die nutzerspezifische Herrichtung der Arbeitsräume wird überwiegend von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst übernommen. Die Entscheidung, ob eine private Liegenschaft in das ARP aufgenommen wird, erfolgt unter Abwägung der spartenspezifischen Bedarfe, der Eignung der Liegenschaft für die Nutzung sowie deren Wirtschaftlichkeit durch die KRB GmbH.²⁴

3.3 Strukturförderung (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68569 und 67101 [jew. Teilansätze])

Um das Ziel der Flächensicherung und Entwicklung u.a. unter Einbeziehung der Freien Szene umzusetzen, wurden im Berichtsjahr aus Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68569 (Teilan-satz ARP) die nachfolgend beschriebenen Aufgaben finanziert:

- Für die strukturelle Beteiligung der Freien Szene an den Prozessen zur Entwicklung und Bereitstellung von Arbeitsräumen für die Sparten DK inkl. Tanz, Musik und Literatur wurde das Projekt PROSA beim Bündnis Freie Szene Berlin e. V. in Höhe von 100.000 EUR finanziert. Diese Förderung beinhaltete die Finanzierung von zwei Stellen, inklusive einem geringen Anteil an Overheadkosten für den Bündnis Freie Szene Berlin e. V. Diese Förderung folgte aus dem 2020 durchgeführten Beteiligungsprozess und stellt die Einbindung von Szeneakteurinnen und -akteuren in die Arbeit der KRB GmbH sicher.
- Die Zusammenarbeit im Rahmen der Kultur Räume Berlin umfasst sowohl die fortlaufende Akquise privater Liegenschaften für das ARP sowie die Abrechnung zahlreicher Projekte. Hierfür werden der GSE eine Projektentwicklungsstelle sowie eine Controlling-Stelle finanziert.
- Der in 2020 initiierte Digitalisierungsprozess des Atelierbüros wurde in 2021 fortgeführt und um weitere Funktionen (Abstimmungswerkzeuge für den Atelierbeirat, Zugriff auf Datenbanken beim Atelierbüro) ergänzt. Daneben erfolgte die technische Erweiterung des Systems mit Blick auf die Raumvergabe in der neu eingeführten zweiten Förderschiene (vgl. Kapitel 4.6.1).

Für die Errichtung, den Strukturaufbau und die Aufgabenwahrnehmung der KRB GmbH wurden mit dem Doppelhaushalt 2020/21 erstmalig Mittel in Höhe von 800.000 EUR p. a. in Epl. 08, Kapitel 0810, **Titel 67101** etatisiert und der KRB GmbH in Form einer institutionellen Förderung zugewendet. Ab 2022 werden die Mittel nach Epl. 08, Kapitel 0810, Titel

²⁴ Angesichts des anhaltenden Immobilienbooms in der wachsenden Stadt liegen die Mietzinse in neuen Mietverträge regelmäßig deutlich über den Durchschnittsmieten bzw. höchsten Mieten des ARP.

68615 umgesetzt. Aus diesen Mitteln sind ca. 250.000 EUR für die Vergütung der o. a. Geschäftsbesorgung durch die BIM GmbH vorgesehen.

3.4 Landesbürgschaft Arbeitsraum

Der Senat von Berlin hat 2018 die „Landesbürgschaftsrichtlinien Arbeitsraum“ beschlossen, deren Einsatzfähigkeit im Juni 2019 durch die Senatsverwaltung für Finanzen bestätigt wurde. Mit Hilfe des Programms erhalten Kunstschaffende sowohl individuell als auch im Kollektiv die Möglichkeit, für den geplanten Erwerb von selbstgenutzten Arbeitsräumen eine Landesbürgschaft zu beantragen. Diese kann den Erhalt eines Kredits unterstützen, da sie das Kreditausfallrisiko der beteiligten Kreditinstitute senkt. Seit Juni 2019 können Anträge für die Landesbürgschaft Arbeitsraum bei der IBB gestellt werden. Durch die Einbindung relevanter Multiplikatoren (Atelierbüro, IBB, ausgewählte Berliner Atelierhäuser) wurde das Förderprogramm der Zielgruppe bekannt gemacht.

Sowohl Informations- als auch Beratungsanfragen zum Förderprogramm wurden dennoch bis dato in nur geringer Zahl gestellt. Auch wurde bisher kein Antrag auf eine Bürgschaftsgewährung bei der IBB eingereicht, sodass eine insgesamt zurückhaltende Resonanz auf das Förderprogramm konstatiert werden muss. Aus diesem Grunde hat die SenKultEuropa begonnen, auf der Basis von Erfahrungen und Analysen externer Expertinnen und Experten die Bedarfe der Zielgruppe mit dem Ziel zu überprüfen, Empfehlungen für eine bedarfsgerechtere Anpassung der Landesbürgschaftsrichtlinie zu geben.

3.5 Ankauf von Liegenschaften (SIWA IV-Titel 83001 - Grundstücksankaufsfonds sowie BBF Berliner Bodenfonds GmbH)

Im Sinne einer vorsorglichen Liegenschaftspolitik sowie zur Sicherung und zum Schutz bestehender Kulturflächen vor Verdrängung zugunsten rentablerer Nutzungen beabsichtigt die SenKultEuropa, das Kulturportfolio durch punktuelle Ankäufe von Liegenschaften zu erweitern. Eine aktive Ankaufspolitik trägt dazu bei, langfristig ein ausreichendes Angebot an landeseigenen Kulturflächen zu sichern sowie der Verdrängung von Kunstschaffenden und Kultureinrichtungen bzw. der weiteren Verknappung des Flächenangebots entgegenzuwirken. In diesem Sinne prüft die BIM GmbH in Abstimmung mit der SenFin und der SenKultEuropa kontinuierlich Ankaufsoptionen geeigneter Liegenschaften für das ARP und darüber hinaus.

3.6 Neue spartenspezifische Förderstrukturen und erweiterte Raumangebote

3.6.1 Bildende Kunst: zwei Förderschienen

Am 1. November 2021 trat die neue „Förderrichtlinie zur Vergabe subventionierter Arbeitsräume im Rahmen des Arbeitsraumprogramms – hier: Raumvergabe für Bildende Künstlerinnen und Künstler (Ateliers) über das Atelierbüro des Kulturwerks der bbk berlin GmbH“²⁵ mit einer Laufzeit von fünf Jahren in Kraft. Die Richtlinie wurde zwischen der SenKultEuropa

²⁵ Vgl. https://www.bbk-kulturwerk.de/sites/default/files/2021-09/20210809-01_Foerderrichtlinien_BK_NEU.pdf

und dem Atelierbüro abgestimmt und aktualisiert die bisher angewendete Richtlinie aus dem Jahr 1993. Enthalten sind folgende wesentliche Anpassungen:

- Aufhebung der Förderzeitbegrenzung von bisher acht Jahren
- Anpassung der geltenden Einkommensgrenzen für Kunstschaffende
- Einführung einer neuen Förderschiene mit höheren Einkommensgrenzen²⁶ und höherem Kostenanteil der Kunstschaffenden (6,50 EUR statt 4,09 EUR pro Monat pro m² ab einem höheren Einkommen)²⁷

Bei der Raumvergabe gelten weiterhin die Kriterien der beruflichen und sozialen Dringlichkeit.

3.6.2 Raumangebote zur „Kostenmiete“

Das ARP umfasst verschiedene Instrumente zur Sicherung künstlerischer Produktionsräume, die bei Bedarf erweitert werden können:

- direkt geförderte Räume auf Basis spartenspezifischer Förderrichtlinien
- indirekt geförderte Räume (in der Regel zur Kostenmiete)
- Landesbürgschaften
- Ankauf von Arbeitsraumstandorten
- perspektivisch: Neubau von Arbeitsräumen, Förderung von Genossenschaftsanteilen

Regelmäßige Bedarfserhebungen sollen kontinuierlich Anpassungsbedarf des Förderprogramms identifizieren. Alle vorgenannten Instrumente des ARP dienen ausschließlich der Sicherung und Ausweitung des Angebots an Arbeitsräumen zur künstlerischen Produktion, dessen Zielgruppe Künstlerinnen und Künstler sind. Diese Infrastruktur kann in Einzelfällen Präsentationsräume, Lager oder andere Flächen beinhalten, sollten andernfalls Objekte nicht angemietet werden können.

Die KRB GmbH entwickelt bei Bedarf darüber hinaus ARP-Standorte mit Hilfe eines gemischten Finanzierungskonzepts, in dem neben geförderten Räumen auch Räume zur **Kostenmiete**²⁸ an Kunstschaffende untervermietet werden. Diese Räume erhalten keine Förderung; die Untermietenden tragen im Zuge der Raumnutzung anfallende Kosten, die für die KRB GmbH durch Anmietung, Verwaltung, Bewirtschaftung und Untervermietung anfallen, vollumfänglich selbst.

Der bisherige Einsatz dieses Vermietungsmodells wurde ausschließlich auf sogenannte Bestandskunstschaffende angewendet, die bei Neuankmietung für das ARP bereits am Standort ansässig, aber nicht „förderwürdig“ sind, da sie bspw. die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, sowie bei Zwischennutzungen. Ursprünglich also ausschließlich zur Vermeidung

²⁶ Der durch die Einkommensgrenzen regulierte Zugang zu geförderten Atelierflächen stellt wegen der fehlenden Berücksichtigung der Geldwertentwicklung eine zusätzliche Hürde dar und trifft nicht mehr in Gänze die ursprünglich für das Programm identifizierte Zielgruppe. Dementsprechend wurde die Förderrichtlinie in einem fast zwei Jahre dauernden Prozess in Abstimmung mit dem Atelierbüro und dem bbk Berlin e.V. novelliert und eine zweite Förderschiene ausgearbeitet, die den Zugang für Kunstschaffende unterhalb einer weiter gefassten Einkommensgrenze mit der Zahlung eines höheren Mietzinses vorsieht.

²⁷ Download unter: <https://www.bbk-kulturwerk.de/sites/default/files/2021-11/Tabelle%20Einkommensgrenzen.pdf>

²⁸ Die Kostenmiete beinhaltet alle Kosten, die der KRB GmbH durch Anmietung, Herrichtung, Verwaltung und Bewirtschaftung entstehen.

von Verdrängung angewendet, kommt nunmehr die Ausweitung der Infrastruktur²⁹ des ARP als Ziel für die Anwendung dieses Finanzierungsmodells hinzu. Die KRB GmbH erhält somit auch unabhängig vom verfügbaren finanziellen Haushaltsrahmen Flexibilität, Räume für die Kunstproduktion zu sichern.³⁰ Untervermietung zur Kostenmiete soll dennoch kein Regelfall im ARP werden. Das Generalmietermodell kann jedoch im Einzelfall zu günstigeren und sicheren Konditionen der Anmietung führen als der Abschluss von Einzelmietverträgen durch Kulturschaffende selbst. Die Anwendung dieses Finanzierungsmodells obliegt allein der Verantwortung der KRB GmbH. Diese an Kulturschaffende zur Kostenmiete vermieteten Arbeitsräume werden als eigene Kategorie in der Raumbilanz des ARP erfasst und abgegrenzt, da auch diese Flächen den Grundsätzen des ARP zur Bereitstellung von Infrastruktur für die Kunstproduktion für Künstlerinnen und Künstler der Freien Szene Berlins entsprechen. Für die Auswahl der Künstlerinnen und Künstler, die Untermietverträge zur Kostenmiete abschließen, ist ein einheitliches Vergabekonzept noch in der Entwicklung. Zwischenzeitlich wird wie folgt verfahren: Bei der Vergabe von Ateliers zur Kostenmiete werden die Bewerbungen nach dem Prinzip „first come – first serve“ vergeben. Um sicherzustellen, dass es sich auch hierbei um professionelle Kulturschaffende handelt, werden die Bewerbungen bspw. für die Sparte BK durch Mitglieder des Atelierbeirats geprüft.

Die Raumvergabe für Räume zur Kostenmiete erfolgte durch die KRB GmbH erst in einem Fall für die Sparte Musik (Frank-Zappa-Str. 16). Hierfür konnten sich die Künstlerinnen und Künstler über eine gesonderte Ausschreibung bewerben. Die Auswahl legte keine sparten-spezifischen Förderkriterien zugrunde. Die KRB GmbH prüfte die Bonität und achtete auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Nutzenden: Da es sich bei dem Standort um ein Musikprobenhaus mit einer Nutzungsmischung aus geförderten und ungeforderten Räumen handelt, wurde vor allem auf die zu erwartende Lautstärke bei der Vergabe der ungeforderten Proberäume³¹ Rücksicht genommen.

Im „ungeforderten Strang“ des ARP erfolgt keine Gegenfinanzierung mit öffentlichen Fördermitteln des Landes Berlin, auch nicht bei einem Mietausfall (bspw. durch Leerstand oder Zahlungsver säumnis der Untermietenden). Die KRB GmbH ist im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung angehalten, Mietausfälle mit Hilfe von Kauttionen, Risikoauflagen o.ä. abzusichern. Der „ungeforderte“ Strang muss sich finanziell selbst tragen, sodass in dieser Konstruktion keine „Begünstigung“ im Sinne eines Beihilfetatbestandes der KRB GmbH bzw. privater Eigentümerinnen/ Eigentümer oder Kulturschaffender durch staatliche Mittel erfolgt.

²⁹ Ein Musikstandort, der nur als Gesamtstandort angemietet werden konnte, für den jedoch bei 100 Prozent regulär geförderten Räumen im ARP nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung standen, konnte mit Hilfe dieses Modells dennoch gesichert werden. Die KRB GmbH hat eine Mischkalkulation aufgestellt und bietet einen Teil der Räume zur Kostenmiete an.

³⁰ Insbesondere in der Sparte Musik, in der sich häufig mehrere Kulturschaffende einen Raum teilen, können oft höhere Mieten gezahlt werden als in den anderen Sparten üblich.

³¹ Im Zusammenspiel mit den Lärmemissionen geförderter Räume werden potentielle Nutzungskonflikte antizipiert und bei der Vergabe und Verortung berücksichtigt, um diese weitest möglich zu reduzieren.

3.7 Raumangebote in der Entwicklung

3.7.1 Temporäre Betriebsmodelle: Vergabe on demand

Das Raumangebot im ARP hat bisher seinen Schwerpunkt auf Nutzungszyklen von mindestens zwei Jahren gesetzt. Kunstschaffende der Sparten DK inkl. Tanz und Musik haben grundsätzlich Interesse an langfristig nutzbaren Räumen, aber der Bedarf an Raumqualitäten kann sich im Arbeitszyklus ändern. Neben einem vielfältigen Raumangebot besteht daher ebenso ein Bedarf an alternativen Vergabezeiträumen. Ein beispielhaftes Angebot bieten die Theaterhäuser Berlin Mitte und Schöneweide für DK inkl. Tanz sowie der Vivaldisaal als Ensembleproberaum für Musik.

Diese Angebote können den tatsächlichen Bedarf jedoch bei weitem nicht decken. Kultur Räume Berlin entwickeln daher gemeinsam mit den betroffenen Spartenverbänden neue bedarfsspezifische Betriebskonzepte, die für unterschiedliche Standortgrößen geeignet sind und möglichst wenig Ressourcen beanspruchen. Die bis dato entwickelten Modelle sollen im Jahr 2022 im Rahmen der Bedarfserhebung mit den Bedarfen der Kunstschaffenden in den entsprechenden Sparten reflektiert und auf konkrete Standorte hinsichtlich der Detailplanung angepasst werden. Ab 2023 plant die KRB GmbH als Generalmieterin erste Raumangebote mit flexiblen Nutzungszyklen bereitzustellen.

3.7.2 Zwischennutzung

Während der Planungsphase bzw. vor dem Beginn von Baumaßnahmen in leerstehenden Landesliegenschaften (auch über das Kulturportfolio hinaus), die zukünftig einer Nutzung im ARP zugeführt werden, sollen Zwischennutzungsoptionen geprüft werden, um Leerstand zu vermeiden, Synergien zu den kurzfristigen kulturellen Raumbedarfen zu finden, zielgerichtet einzusetzen und zu decken. Der Umstand, dass Landesliegenschaften oftmals jahrelang leer standen und/ oder hohen Sanierungsstau aufweisen, steht einer kurzfristigen Bereitstellung der Räume oftmals entgegen, da im Zuge der Umnutzung die Verkehrssicherheit und die Nutzungsgenehmigung geprüft bzw. hergestellt werden müssen. Kriterien für die Ermöglichung von Zwischennutzungen in Landesliegenschaften werden derzeit von der SenKultEuropa und der BIM GmbH aus Eigentümerperspektive (SILB und SODA) abgestimmt. Zu klären sind neben Haftungs- und Finanzierungsfragen auch sinnvolle Mietvertragslaufzeiten. Die Voraussetzungen sind im Einzelfall zu prüfen.

Die befristete Raumvergabe an Kunstschaffende ist - sollte eine Zwischennutzung möglich sein - niedrigschwellig zu organisieren. Die Raumvergabe erfolgt prioritär über eine Leitungsvorlage in Abstimmung mit der Generalmieterin bzw. dem Generalmieter. Nachrangig kann die Raumvergabe in Form einer Ausschreibung, in der Regel ohne Prüfung der Förderwürdigkeit, erfolgen. Die Höhe des Mietzinses entspricht der Kostenmiete (Ausnahmen sind nach Absprache möglich). Ein Anspruch auf Fortführung des Mietverhältnisses nach Abschluss der Baumaßnahmen besteht grundsätzlich nicht, um einen transparenten und chancengleichen Zugang zu geförderten Räumen zu gewährleisten. Zwischennutzungen dienen daher nur bedingt als Raumsicherungsinstrument für die Zwischennutzenden,

da der Raumbedarf für die Künstlerinnen und Künstler mit Ende einer Zwischennutzung normalerweise weiter bestehen bleibt. Gerade für kurze Nutzungszyklen, z.B. bei den DK inkl. Tanz, kann das Instrument der Zwischennutzung jedoch hilfreich sein.

Die Kultur Räume Berlin werden unter Einbeziehung der Abstimmungsergebnisse der eigentümerseitigen Vorgaben von BIM GmbH und SenKultEuropa (s.o.) ab 2022 ein Konzept für Zwischennutzungen in Landesliegenschaften erarbeiten, um Aussagen zu baulichen Mindeststandards, Mindestlaufzeiten, Vergabekriterien und Verstetigung der Nutzung zusammenzuführen.

3.7.3 Neubau – in Kooperation mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Neben der Umnutzung von öffentlichen sowie der Anmietung von privaten Bestandsobjekten erwartet der Senat vor allem von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dass sie im Rahmen ihrer Wohnungsneubauvorhaben kulturelle Infrastruktur berücksichtigen (Richtlinien der Regierungspolitik 2021 - 2026). Die SenKultEuropa befindet sich diesbezüglich mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Gespräch, woraus sich erste konkrete Projekte zur Errichtung von Arbeitsräumen entwickeln sollen. Die strukturierte Aufstellung sowie Finanzierung eines Neubauprogramms steht bis dato noch aus.

3.7.4 Anmietung privat geführter Produktionsorte

Von 2016 bis 2020 wurde das Bestandsoptimierungsprogramm (BOP) als ein temporäres Förderprogramm zur verstärkten Nutzung privat verwalteter Infrastruktur an Proberäumen für Kunstschaffende der Freien Szene aufgesetzt, um den hohen Bedarfen an Probeflächen vor allem im Bereich der DK inkl. Tanz kurzfristig zu begegnen. Nach Beendigung des BOP Ende 2020 konnten 2021 drei ehemalige BOP-Standorte in die einjährige Produktionsortförderung (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68610) aufgenommen werden: Katapult GbR, TATWERK und Lake Studios Berlin. Die ebenfalls am BOP partizipierende Uferstudios GmbH wurde in die Förderung dezentraler Spielorte des Tanzes (Epl. 08, Kapitel 0810, Titel 68329) aufgenommen.

Um dem dennoch anhaltenden Bedarf an kurzzeitig mietbaren, geförderten Arbeitsräumen entgegenzukommen, insbesondere in den Sparten Musik und DK inkl. Tanz, entwickelt die KRB GmbH gemeinsam mit Betreibenden privater Probenräume einen neuen Programmbaustein „**Kultur Räume Kontingente**“ (KRK). Angelehnt an das Bestandsoptimierungsprogramm wird geprüft, wie in privat betriebenen Probe- und Produktionsräumen, insbesondere geeignet für die Sparten Musik, Tanz und perspektivisch DK inkl. Tanz, geförderte Räume stundenweise für Kunstschaffende bereitgestellt werden können (ggf. in einer Testphase).

4 Entwicklungen im Haushaltsjahr 2021

4.1 Bedarfserhebung Arbeitsräume

Die ab dem Frühjahr 2020 einsetzende Sars-Cov-2-Pandemie führte auch in 2021 zu erschwerten Arbeitsbedingungen aller, die für das ARP tätig sind: Akquise und vorbereitende Prüfungen von potenziellen Standorten mussten stark eingeschränkt, Ortsbegehungen verschoben oder abgesagt werden. Das bereits in 2020 entwickelte Krisenmanagement wurde fortgesetzt, um mit Untermietenden in prekärer finanzieller Situation bspw. Stundungen von Mietenzahlungen zu vereinbaren. Nach wie vor verzögern sich pandemiebedingt Fortschritte von Baumaßnahmen zur Herrichtung von Arbeitsräumen aufgrund fehlender personeller Ressourcen der planenden und ausführenden Firmen. Trotz dieser Erschwernisse konnte im Berichtszeitraum ein deutlicher Zugewinn an Arbeitsräumen erzielt werden.

4.2 Entwicklung des Arbeitsraumbestandes insgesamt

Der **Arbeitsraumbestand** umfasst zum Stichtag 31.12.2021 **1.760 Räume**³². Insgesamt wurden im Berichtsjahr **317 neue Arbeitsräume** durch Anmietung neuer Liegenschaften und Fertigstellung der Liegenschaften, die in den vorherigen Jahren entwickelt wurden, gesichert³³. Rechnet man die 397 Arbeitsräume in landeseigenen Liegenschaften hinzu, die sich in der Projektentwicklung/ Bau befinden, umfasst das ARP im Berichtszeitraum knapp 2.157 gesicherte Räume.

Aufwüchse 2021	Anzahl der Arbeitsräume	
	Aufwüchse ARP	IST gesamt
Arbeitsräume in landeseigenen Liegenschaften	49	504
Arbeitsräume in privaten Liegenschaften	268	1.256
Arbeitsräume gesamt	317	1.760

Von den 1.760 Räumen werden **1.309 Arbeitsräume** unmittelbar dem **ARP** (Nr. 1. bis 9.) zugerechnet:

Anzahl Arbeitsräume (einmalig bzw. fortlaufend aus Landesmitteln finanziert)	2019	Differenz zu Vorjahr	2020	Differenz zu Vorjahr	2021	Differenz zu Vorjahr
1. ARP gefördert Ateliers ³⁴	801	104	958	157	1.062	104
2. ARP gefördert DK inkl. Tanz	2	1	2	0	15	13
3. ARP gefördert Literatur	5	3	5	0	10	5
4. ARP gefördert Musik ³⁵	17	0	17	0	76 ³⁶	59
5. ARP gefördert Projekträume	4	2	9	5	11	2
6. Lehrter Straße 57 (Musikraum Vivaldisaal) ³⁷	1	0	1	0	1	0
ARP gefördert gesamt (Nr. 1. - 6.)	830	110	992	162	1.175	183
7. ARP zur Kostenmiete (Ateliers)	0	0	0	0	32 ³⁸	32
8. ARP zur Kostenmiete (Tanz)	0	0	0	0	4 ³⁹	4
9. ARP zur Kostenmiete (Musik)	0	0	0	0	98 ⁴⁰	98

³² Allein die Zählung von Räumen bildet nicht den realen Nutzwert für Kunstschaffende ab. Flächengrößen, Ausstattung, Nutzungskonzepte und -zyklen (Nutzungen von Räumen durch mehrere Kunstschaffende) müssen zur Einordnung herangezogen werden. Die Anzahl der Kunstschaffenden, die vom Arbeitsraumbestand der SenKultEuropa profitieren, ist daher deutlich höher als die Zahl der Arbeitsräume.

³³ Zeitgleich liefen für 26 Atelierwohnungen die Belegrechte aus, zudem mussten 12 Arbeitsräume wegen Kündigung oder Mietvertragsende aufgegeben werden, sodass ein Netto- Zuwachs von 272 Arbeitsräumen zu verzeichnen ist.

³⁴ Ohne Kyffhäuser Str. 23 (8 Ateliers), Schleiermacherstr. 31-71 (68 Ateliers); inkl. Liebermannstr. 75 (9 Ateliers ARP), Prenzlauer Promenade 149-152.

³⁵ Baruther Str. 20, Columbiadamm 10 (Bauteil Q), Frank-Zappa-Str. 16.

³⁶ Der Mietvertrag Frank-Zappa-Str. wurde in 2021 unterschrieben, die Vergabe fand im Berichtsjahr statt, Nutzungsbeginn ist 2022.

³⁷ Proberaum für Musik / Nutzung: temporäre Vergabe / Betreiber: Initiative neue musik berlin e. V. (Titel EP 08 Kapitel 0810 Titel 51820).

³⁸ Prenzlauer Promenade 149-152.

³⁹ Prenzlauer Promenade 149-152.

⁴⁰ Frank-Zappa-Str. 16. Die Räume wurden bereits angeboten, Nutzungsbeginn ist 2022.

ARP gesamt (Nr. 1. - 9.)	830	110	992⁴¹	162	1.309	317
10. Buchberger Straße 6 („Rockhaus“)	189	189	189	0	189 ⁴²	0
11. Theaterhaus Mitte (Wallstr.32/Neue Roßstr.4-5) ⁴³	23	0	23	0	23	0
12. Theaterhaus Schöneweide (Schnellerstr. 104) ⁴⁴	0	0	13	13	13	0
Weitere Arbeitsräume Gesamt (Nr. 10. - 12.)	212	189	225	13	225	0
13. Landeseigene Objekte mit Belegrechten ⁴⁵	76	0	76	0	76	0
14. private Atelierhäuser mit Belegrechten ⁴⁶	8	0	8	0	8	0
Gesamt Belegrechte (Nr. 13. - 14.)	84	0	84	0	84	0
ARP, weitere Arbeitsräume und Belegrechte (Nr. 1. - 14.)	1.126	299	1.301	175	1.618	317
15. geförderte Atelierwohnungen	220	-10	180	-40	154	-26 ⁴⁷
16. Aufgabe v. Räumen wg. Kündigung oder Mietvertragsende	-14	-14	0		-12 ⁴⁸	-12
Arbeitsräume gesamt (Nr. 1. - 16.)	1.332	275	1.481	135	1.760	279

Um einen Überblick über alle Arbeitsräume für die künstlerische Produktion zu erhalten und für die folgenden Jahre eine Bedarfsdeckung und damit Lücken in der Akquise abzuleiten, ist die Raumentwicklung in diesem Bericht erstmals nach Sparten differenziert dargestellt. Der Großteil der Räume - insgesamt 1.175 - wird im Rahmen des ARP zu einer geförderten Miete an Kunstschaffende vergeben; weitere 134 Räume werden zur Kostenmiete und daher gemäß niedrigschwelliger⁴⁹ Vergabemodelle vermietet.

Bei den Raumverlusten wiegt die „Wache“ in der Eberswalder Straße 10 besonders schwer (der Mietvertrag endete zum 31.12.2021, in der Statistik im folgenden Berichtsjahr erfasst), einem temporär zu mietenden Ensembleproberaum für Neue Musik, der sich seit der Anmietung 2016 in der Szene etabliert hatte. Es wird aktuell ein Raum in der Wilhelmsaue als Ersatzstandort geprüft. Mittelfristig soll mit dem Ausbau der Wilhelminenhofstraße 90a (SODA) der Bedarf an größeren Musikproberäumen für Ensembles im ARP gedeckt werden.

⁴¹ Fehlerkorrektur: im ARP Bericht 2020 waren für ARP gesamt: 1.009 Räume angegeben. 17 Musikübungsräume wurden doppelt erfasst. Korrekt sind 992 Räume ARP gesamt in 2020.

⁴² Buchberger Str. 6 („Rockhaus“).

⁴³ Arbeitsräume für die Darstellenden Künste / Nutzung: temporäre Vergabe / Betreiber: Kulturinitiative Förderband gGmbH (Titel EP 08 Kapitel 0810 Titel 68621).

⁴⁴ Arbeitsräume für die Darstellenden Künste / Nutzung: temporäre Vergabe / Betreiber: Kulturinitiative Förderband gGmbH (Titel EP 08 Kapitel 0810 Titel 68621).

⁴⁵ Kyffhäuser Str. 23, 10781 Berlin (8 Ateliers) und Schleiermacherstraße. 31-37, 10961 Berlin (68 Ateliers).

⁴⁶ Chausseestr. 48, 10115 Berlin.

⁴⁷ Für 26 geförderte Atelierwohnungen, die in den Förderanlagen mit der IBB vereinbart wurden, sind die Belegungsbindungen im Berichtszeitraum ausgelaufen, die Nutzung als Atelierwohnung kann davon unberührt bleiben: Ackerstr. 19: 1 Whg., Bergstr. 20: 1 Whg., Bizetstr. 100/102: 4 Whg., Danckelmannstr. 54b: 1 Whg., Emanuelstr. 2: 1 Whg., Jägerstr. 4: 2 Whg., Kaskelstr. 19: 5 Whg., Lychener Str. 12: 5 Whg., Stargarder Str. 10: 6 Whg.

⁴⁸ Hagelberger Str. 53/54: 12 Ateliers.

⁴⁹ Ohne Einkommensprüfung, ggf. Professionalitätsprüfung.

Gemäß Planung sollen hier sechs zum Teil große Ensembleräume für die Musik sowie 14 Ateliers für die BK entstehen.

Abzüglich der oben genannten 38 Arbeitsräume (Kündigung der Hauptmietverträge bzw. Auslaufen der Belegungsbindung), kann in 2021 ein Netto-Zuwachs von insgesamt **279 Arbeitsräumen** verzeichnet werden. Mit Schwerpunktsetzung der Akquise auf die DK inkl. Tanz und Musik konnten alleine für diese Sparten im Berichtsjahr 72 neue Räume in Nutzung gebracht bzw. angemietet werden.

Mit der **Pioniernutzung**⁵⁰ auf dem Campus Esche sowie den Räumen zur Zwischennutzung im Ring-Center an der Frankfurter Allee konnten **vier Räume** temporär vergeben bzw. angeboten werden. Weitere **zwölf Räume** sind seit 2019 in der Prenzlauer Promenade 149-152 an den KunstEtagenPankow e. V. in **Zwischennutzung** vermietet.

Die folgende Darstellung der Nutzflächen im ARP berücksichtigt erstmalig alle künstlerischen Sparten⁵¹, daher können Vergleichswerte zu den Vorberichts Jahren erst im nächsten Jahresbericht erfasst werden:

1.	Nutzfläche ARP 2021	
1.1.	Nutzfläche in m² für BK	63.422
1.1.1.	davon private Flächen (in m ²)	44.505
1.1.2.	davon landeseigene Flächen (in m ²)	18.917
1.2.	Nutzfläche in m² für DK inkl. Tanz⁵²	1.392
1.2.1.	davon private Flächen (in m ²)	1.272
1.2.2.	davon landeseigene Flächen (in m ²)	120
1.3.	Nutzfläche in m² für Literatur	360
1.3.1.	davon private Flächen (in m ²)	123
1.3.2.	davon landeseigene Flächen (in m ²)	237
1.4.	Nutzfläche in m² für Musik	11.804
1.4.1.	davon private Flächen (in m ²)	11.207
1.4.2.	davon landeseigene Flächen (in m ²)	597
1.5.	Nutzfläche in m² für Projekträume	1.355
1.5.1.	davon private Flächen (in m ²)	1.017
1.5.2.	davon landeseigene Flächen (in m ²)	338
1.6.	Nutzfläche gesamt in m²	78.334
2.	Mietkosten im ARP (alle Sparten) 2021	
2.1.	durchschnittliche Bruttowarmmiete pro m ² Arbeitsraum	10,40 €
2.2.	durchschnittliche Bruttowarmmiete pro Arbeitsraum und Jahr	5.892 €
2.3.	durchschnittliche Förderung pro Arbeitsraum und Jahr	4.216 €

⁵⁰ Pioniernutzungen ermöglichen es Kunschtchaffenden, über einen begrenzten, oftmals kurzen Zeitraum, in Räumen, die noch nicht dem Standard des ARP entsprechen, künstlerisch tätig zu werden. Bewerbungs- und Auswahlprozesse erfolgen vereinfacht.

⁵¹ Bis 2020 wurde die Nutzfläche ausschließlich für die Bildenden Kunst dargestellt.

⁵² Ohne Theaterhaus Mitte I (Wallstr. 32/ Neue Roßstr. 4-5// 3.422 m²) und II (Schnellerstr. 104// 5.337 m²).

4.2.1 Neue landeseigene Arbeitsräume

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 49 Räume in landeseigenen Liegenschaften in Betrieb genommen: In der Hasselwerder Straße 22 („Villa“) wurden 13 Räume für die Sparten BK, Literatur und Musik hergerichtet. Darüber hinaus konnten weitere 36 Räume in der Prenzlauer Promenade 149-152 vergeben werden.

Standort	Fläche in qm	Anzahl Räume	Sparte
Hasselwerder Straße 22 (Villa)	178	3	Musik
Hasselwerder Straße 22 (Villa)	228	5	BK
Hasselwerder Straße 22 (Villa)	174	5	Literatur
Prenzlauer Promenade 149	768	32	BK
Prenzlauer Promenade 149	ca. 468	4	DK inkl. Tanz
Gesamt	1.816	49	

Seit 2021 sind insgesamt 125 Räume in der Prenzlauer Promenade 149-152 in Nutzung – davon 76 Räume vermietet an Bestandskustschaffende⁵³, 12 Räume zur Zwischennutzung bis 31.12.2023 an den KunstEtagenPankow e. V., 36 Räume zur Kostenmiete bis Ende 2023 an Kunstschaffende der Sparten BK und DK inkl. Tanz sowie einem seit 2018 zu geförderten Konditionen vermieteten Tanzraum. Die sich hier in Zwischennutzung befindlichen sowie leerstehenden Räume werden für eine Nutzung im ARP hergerichtet.

Die im Jahr 2020 neu gegründete Berliner Bodenfonds GmbH (BBF), eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der BIM GmbH, hat die Fröbelstraße 15 in Berlin-Prenzlauer Berg für eine zukünftige Verwaltungs- und Kulturnutzung von der Vivantes GmbH⁵⁴ erworben. Das Areal hat eine Größe von insgesamt 25.578 m², die Gebäude bilden ein Gesamtdenkmal.

4.2.2 Auf dem privaten Immobilienmarkt angemietete Arbeitsräume

In 2021 gingen von in den Vorjahren akquirierten Objekten 114 Räume neu in Nutzung. Darüber hinaus konnten an drei Standorten neue Flächen gesichert werden: 14 Räume in der Gottlieb-Dunkel-Straße 43-44 („Greenhouse“) für die Sparte BK, ein Projektraum in der Brüsseler Straße 36a und in der Frank-Zappa-Straße 16 wird ein großes Musikproberaum für eine ARP Nutzung hergerichtet – 139 Proberäume wurden bereits im Herbst 2021 ausgeschrieben und größtenteils vergeben. Insgesamt wurden **268 Räume** auf dem privaten Immobilienmarkt neu angemietet und teilweise bereits in Nutzung genommen.

Standort	Fläche in m ²	Anzahl Räume	Sparte
Auguste-Viktoria-Allee 99-100	3.260	52	BK (37), Musik (15)
Buckower Damm 30	863	13	BK

⁵³ Diese Kunstschaffenden waren bereits vor der Aufnahme in das ARP am Standort ansässig.

⁵⁴ Nicht betriebsnotwendiges Grundstück eines kommunalen Krankenhauses.

Brüsseler Straße 36a, EG	94	1	Projekträume
Frank-Zappa-Straße 16 (gefördert)	1.561	41	Musik
Frank-Zappa-Straße 16 (Kostenmiete)	3.645	98	Musik
Georg-Knorr-Straße 4	717	10	BK (6), Tanz (4)
Gehringstraße 39	1.068	13	BK
Gottlieb-Dunkel-Straße 43-44 („Greenhouse“), BT Ost, 7. OG	446	8	BK
Gottlieb-Dunkel-Straße 43-44 („Greenhouse“), BT West, 1. OG	376	6	BK
Pasedagplatz 3-4	1.025	13	BK (10), Tanz (2), Projekträume (1)
Rungestraße 20	209	4	BK
Teilestraße 11-16	615	7 ⁵⁵	DK
Zossener Straße 48	90	2	BK
Gesamt	13.969	268	

4.3 Entwicklung der Arbeitsräume im ARP im Detail

Gegenüber dem Bericht des Vorjahres werden ab dem Berichtszeitraum 2021 Daten für alle geförderten Kunstsparten im ARP erfasst und dargestellt. Erstmals sind daher die angemieteten Flächen für alle Sparten und Bewerbungen für die im Berichtsjahr zur Verfügung stehenden Arbeitsräume des ARP ersichtlich, die die **langfristige Raumvergabe** betreffen. Seit der Novellierung der Förderrichtlinie BK im November 2021 wird die Anzahl der Kunstschaffenden der Sparte BK, die länger als acht Jahre im Förderprogramm sind, nicht mehr erfasst.

Im Folgenden ist daher die Anzahl der Kunstschaffenden des ARP aus den Sparten Literatur und BK und nach Geschlechtern differenziert abgebildet, mit denen langfristige Untermietverträge abgeschlossen wurden:

Anzahl der Kunstschaffenden im ARP nach Geschlecht	2021	Differenz zu Vorjahr
BK⁵⁶	1.007	118
davon männlich	423 ⁵⁷	52
davon weiblich	583 ⁵⁸	65
davon keine Angaben oder divers	1	1
Durchschnittliche Verweildauer in Jahren	5,4	-0,4
Literatur	15	7
davon männlich	6	
davon weiblich	9	
davon keine Angaben oder divers	0	

⁵⁵ Nutzung ab 2022.

⁵⁶ Ohne Kieffholzstr. 19-20, da die Ateliers von der BIM GmbH an Bestandskunstschaffende vermietet sind.

⁵⁷ Inkl. zwei Kunstschaffende ohne Förderung.

⁵⁸ Inkl. drei Kunstschaffende ohne Förderung.

Für die Sparten Musik, DK inkl. Tanz und Projekträume werden hingegen in der folgenden Tabelle die Antrags-/Bewerbungsanzahl auf langfristig zu vergebende Räume dargestellt. Die hier fehlende Ausdifferenzierung nach Geschlechtern ist der Situation geschuldet, dass sich in diesen Sparten vorwiegend Gruppen/ Ensembles mit zum Teil variierenden Besetzungen der Antragsstellenden bewerben. Die in diesen Sparten vergebenen Räume kommen einer wesentlich höheren Anzahl an Kunstschaffenden zu Gute, als die Antragszahlen aufweisen. Die Antragszahlen spiegeln in allen Sparten weiterhin einen hohen Raumbedarf wieder.

Mietangebote an Kunstschaffende im ARP (Untervermietung)	2021	Differenz zu Vorjahr
BK		
Anzahl der zur Miete angebotenen Ateliers ⁵⁹	160	-39
Anzahl der Bewerbungen	1.308	0
Anzahl Raumvergaben	181	-31
Erfolgsquote der Bewerbungen	13,8%	-2,4%
DK inkl. Tanz		
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	10	
Anzahl der Bewerbungen	32	
Anzahl Raumvergaben (inkl. Mehrfachbelegungen)	24	
Erfolgsquote der Bewerbungen	75%	
Literatur		
Anzahl der zur Miete angebotenen Schreibplätze	9 ⁶⁰	
Anzahl der Bewerbungen	21	
Anzahl Schreibplatzvergaben	11 ⁶¹	
Erfolgsquote der Bewerbungen	52,4 %	
Musik		
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	63 ⁶²	
Anzahl der Bewerbungen	159	
Anzahl Raumvergaben (inkl. Mehrfachbelegungen)	83	
Erfolgsquote der Bewerbungen	52,2%	
Projekträume		
Anzahl der zur Miete angebotenen Räume	3 ⁶³	
Anzahl der Bewerbungen	29	
Anzahl Raumvergaben	3 ⁶⁴	
Erfolgsquote der Bewerbungen	10,3%	
Summe aller Mietangebote	254⁶⁵	

⁵⁹ Inkl. Sonderprojekte, Atelierwohnungen und freie Bestandsräume.

⁶⁰ Neun Schreibplätze in sechs Räumen.

⁶¹ Zwei Schreibplätze wurden doppelt vergeben.

⁶² Inkl. der geförderten Räume in der Frank-Zappa-Str. 16, exkl. der Räume zur Kostenmiete in der Frank-Zappa-Str. 16, da hierfür der Bewerbungszeitraum zum Stichtag 31.12.2021 noch nicht abgeschlossen war.

⁶³ Inkl. Pioniernutzung (Pfortnerhaus Campus Esche).

⁶⁴ Inkl. Pioniernutzung (Pfortnerhaus Campus Esche).

⁶⁵ Da das Bewerbungsprozedere für die Räume zur Kostenmiete in der Frank-Zappa-Str. 16 zum Stichtag 31.12.2021 noch nicht abgeschlossen ist, sind diese in der Raumvergabe nicht mitgezählt. Die Aufwüchse an Räumen in 2021 sind daher höher als die Vergaben.

4.3 Ausblick auf die Entwicklung des ARP ab dem Haushaltsjahr 2022

4.3.1 Arbeitsräume von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern

Mit Stand 31.03.2022 können in 2022/23 voraussichtlich 140 Arbeitsräume in privaten Liegenschaften in Nutzung gebracht werden. Für diese Objekte ist entweder bereits ein Mietvertrag unterzeichnet oder konkret in Verhandlung.

Darunter befindet sich ein Standort, der einen Ersatz für den Musik-Ensembleproberaum „Die Wache“ in der Eberswalder Straße 10 bieten soll. Ein weiterer Standort soll für DK inkl. Tanz gesichert werden. Der Standort Neumagener Straße 42 mit 23 Räumen für die Sparten BK und Literatur wurde bereits in 2021 mietvertraglich gesichert. Aufgrund umfangreicher Herrichtungsmaßnahmen durch den Eigentümer können diese Räume erst in 2023 einer Nutzung zugeführt werden.

Private Liegenschaften:	Anzahl Räume im ARP neu
Wilhelmsaue 112 (Interim) (Projektentwicklung, Mietvertrag noch nicht verhandelt)	1 (Ensembleproberaum)
Neumagener Straße 42	23
Hauptstraße 13 (Überleitung, Mietvertrag liegt vor)	2
Mehringdamm 49 (Projektentwicklung, Mietvertrag noch nicht verhandelt)	3
Buckower Damm 30 (Mietvertrag liegt vor)	8
Industriestraße 38-40 (Mietvertrag kurz vor Unterzeichnung)	38
Lahnstraße 17 (Mietvertrag liegt vor)	6
Wendenschloßstraße 142 (Projektentwicklung, Mietvertrag noch nicht verhandelt)	18
Wexstraße 33 (Projektentwicklung, Mietvertrag noch nicht verhandelt)	1 (Tanzraum)
Gottlieb-Dunkel-Straße 43-44 (Projektentwicklung, MV noch nicht verhandelt)	40
Gesamt	140
davon bereits gesichert/ kurz vor Mietvertrag-Abschluss	76

Weitere Objekte befinden sich in der Akquise und können verhandelt bzw. abgeschlossen werden, sobald der Doppelhaushalt 2022/2023 beschlossen ist und die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen.

Trotz des preislich angespannten Immobilienmarkts gelingt es, regelmäßig Angebote für Arbeitsräume, die unterhalb der ortsüblichen Gewerbemieten liegen, zu akquirieren. Insbesondere das Generalmietermodell hat sich hier als sinnvolles Instrument erwiesen, da es kulturaffinen Eigentümerinnen und Eigentümern die Sorge angesichts kleinteiliger und unsicherer Untermietverhältnisse nimmt. Die **Beratung und strategische Begleitung von Kulturstandorten in Privatbesitz** wie z.B. Atelierhäusern oder Musikprobehäusern, die von Verdrängung bedroht sind, wird immer wichtiger. Mietpreisverhandlungen, Einhaltung behördlicher Auflagen oder gar die Suche nach einem neuen Standort erscheinen Kunstschaffen-

den oftmals als unüberwindbare Herausforderungen, sodass der Bedarf an institutionalisierter Beratung und Begleitung steigt. Die KRB GmbH hat deshalb in 2021 eine befristete Stelle geschaffen, die sich dieser Aufgabe zusätzlich und in Abstimmung mit den Angeboten der Spartenverbände annimmt und mit den Instrumenten des ARP verknüpft.

Mit der Osdorfer Str. 17/18 in Berlin Steglitz-Zehlendorf wurde in 2020 ein erstes Referenzprojekt für ein Konzeptverfahren im Kulturbereich erfolgreich abgeschlossen. Nach Befassung des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren konnte der Zuschlag für ein Erbbaurecht an dem Grundstück zur Errichtung eines Atelierhauses an eine Genossenschaft vergeben werden. Trotz des ausgeprägten Interesses der KRB GmbH an der Entwicklung von Kooperationsmodellen mit gemeinnützigen Akteurinnen und Akteuren der Immobilienwirtschaft, ist vor allem die Vereinbarkeit unterschiedlicher Raumvergabemodelle eine Herausforderung in der Zusammenarbeit. Am Beispiel der Osdorfer Str. 17/18 wird deutlich, dass die Raumvergabe an Dritte im ARP mit dem Konzept einer exklusiven Vermietung von Ateliers an Genossenschaftsmitglieder sich nicht ohne Weiteres vereinbaren lässt. KRB GmbH und Genossenschaft sind bestrebt, ein für beide Seiten tragfähiges Konzept zu finden und umzusetzen.

Der Beirat Kultur Räume Berlin spricht sich für die Einbindung der KRB GmbH „in städtebauliche Projekte und die Planung von Stadtentwicklungsquartieren“⁶⁶ aus, um Räume für Kultur nachhaltig sichern zu können. Die KRB GmbH führt dazu Gespräche mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren, die - angelehnt an städtebauliche Verträge im Rahmen von Bebauungsplanverfahren - bei großen privaten Bauvorhaben eine bestimmte Quote an Gewerberäumen für Kultur einfordert.

4.3.2 Arbeitsräume in landeseigenen Liegenschaften

Bei der Akquise und Entwicklung des Arbeitsraumbestands in landeseigenen Liegenschaften können aufgrund komplexer Vergabeprozesse von Dienstleistungen kaum belastbare Aussagen zur Fertigstellung oder zum Nutzungsbeginn getroffen werden. In der folgenden Übersicht sind diejenigen landeseigenen Standorte abgebildet, die sich in der Akquise bzw. Projektentwicklung befinden. Obgleich es sich bei den Raumzahlen um Schätzungen handelt, die sich aufgrund des teilweise frühen Projektstatus der Liegenschaften noch modifizieren können, ist nach Fertigstellung dieser Liegenschaften mit einem Zuwachs von voraussichtlich mindestens 665 Arbeitsräumen zu rechnen. Für alle Standorte werden in der Projektentwicklung und nachfolgenden Bauplanung Maßnahmen zur Gewährleistung einer mindestens teilweisen Barrierefreiheit geprüft und umgesetzt. Mit Stand 31.03.2022 können von den 665 Arbeitsräumen in 2022/23 voraussichtlich 158 neue Räume in Landesliegenschaften in Nutzung gebracht werden.

⁶⁶ Vgl. kulturraeume-kultur-raeume-berlinbeiratforderungspapier2021-2026.pdf

Öffentliche Liegenschaft	Sparte(n) (voraussichtl.)	Anzahl Räume ⁶⁷ (voraussichtl.)	Projektstatus ⁶⁸
Alte Jakob-Straße 4/ Franz-Künstler-Straße 10	Offen	Offen	Projektentwicklung (Neubauprojekt)
Am Stener Berg 4,6	Offen	8	Projektentwicklung
Molkenmarkt 2 (Alte Münze)	Musik	17	Bedarfsplanung
Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 04	Projektraum	1	Akquise, Städtebauliches Entwicklungs- gebiet
Belziger Straße 52-58	BK	14	MBS liegt vor
Breite Straße vor 12	Offen	Offen	Neubau / Städtebaul. Wettbewerb (Ausloberin SenSBW) / Bedarfsanmel- dung (WBM)
Columbiadamm 10 BT Q	Musik	Offen	Abstimmung mit Eigentümerin
Danziger Str. 101 - 105	BK	15	Akquise
Eschenallee 3 Häuser 2, 4, 8	BK/ Musik	38	Beantragung LP 1 - 2
Friedenstraße 31/32	BK	26	BPU in Prüfung
Fröbelstraße 15	offen	5	Ankauf / Projektentwicklung
Gottlieb-Dunkel-Straße 26 (Friedhof)	Musik	8	MBS in Bearbeitung
Grainauerstr. 19	BK	1	Projektentwicklung
Hauptstraße 8, Häuser 2 u. 3	BK/Musik	40	EPP in Prüfung
Hirschgartenstraße 14	BK	6	Bearbeitung LP 1 - 4
Holzstraße 1-3			Akquise
Kirchgasse 3	BK	5-10	Projektentwicklung
Kolonnenstraße 26b	BK	3	Projektentwicklung
Lehrter Straße 60	Musik	20	EPP fertiggestellt
Lehrter Straße 61	BK, Musik	80	BPU geprüft
Molkenmarkt	Offen	Offen	Projektentwicklung (städtebaulicher Wettbewerb)
Nalepastraße 52	übergreifend	200	Projektentwicklung
Parkau 23-29	übergreifend	36	Bearbeitung LP 6 - 8
Pionierstraße 80 A	Offen	10	Projektentwicklung
Potsdamer Straße 61 - 65	übergreifend	5	Akquise, Entwicklung Nutzungskonzept
Prenzlauer Promenade 149	übergreifend	40	Teil A, Herrichtung: LP 8/ Teil B, Um- bau: LP 5
Schlossstraße 69	Offen	12	Akquise
Schnellerstraße 104	DK inkl. Tanz	36	BPU in Erarbeitung
TXL Kantine Flughafen Tegel	Musik	9	MBS liegt vor
Wilhelminenhofstraße 90a	BK, Musik	30	Bearbeitung LP 3 - 4
Gesamtzahl Räume⁶⁹		665	

⁶⁷ Davon sind rund 397 Räume gesichert.

⁶⁸ Der Projektstatus ist (wo einschlägig) in Anlehnung an die Leistungsphasen (LP) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gegliedert: LP1: Grundlagenermittlung, LP2: Vorplanung mit Kostenschätzung, LP3: Entwurfsplanung und Kostenberechnung, LP4: Genehmigungsplanung, LP5: Ausführungsplanung, LP6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen (LV), LP7: Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag, LP8: Objektüberwachung, Bauüberwachung und Dokumentation, LP9: Objektbetreuung. MBS: Machbarkeitsstudie, EPP: Einpassplanung, BPU: Bauplanungsunterlagen.

⁶⁹ Schätzung: voraussichtliches Minimum.

5 Produktionsstandorte außerhalb des ARP

Parallel zu den Entwicklungsprozessen des ARP hat sich die SenKultEuropa im Berichtszeitraum für die Sicherung verschiedener Kulturstandorte engagiert sowie Vergabeverfahren von Liegenschaften begleitet.

Im Rahmen der **Clusterung im Portfolioausschuss (PFA)** werden alle landeseigenen Liegenschaften hinsichtlich des gegenwärtigen oder künftigen Bedarfs für Landeszwecke überprüft. Die Vermarktung von Grundstücken, für die kein unmittelbarer Fachbedarf besteht, erfolgt transparent über sogenannte Konzeptverfahren, über deren Durchführung der **Steuerungsausschuss Konzeptverfahren** entscheidet. Das zentrale Kriterium für den Zuschlag in diesen Wettbewerbsverfahren ist die Qualität des Nutzungskonzeptes. Daher bieten Konzeptverfahren die Chance, dass kulturelle Nutzungskonzepte durch zivilgesellschaftliche Akteurinnen und Akteure realisiert werden. Grundstücke in Konzeptverfahren werden ausschließlich als Erbbaurechte vergeben. Der Erbbauzins für Kulturnutzungen wurde vom Land Berlin reduziert, um entsprechende Nutzungen zu fördern.

Das Land Berlin beabsichtigt die Bestellung eines Erbbaurechts an einem 3.100 m² großen Eckgrundstück in **Alt-Stralau 63-67** in Friedrichshain-Kreuzberg. Auf dem Grundstück befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das in die Bebauungs- und Nutzungskonzeption zu integrieren ist. Die Vergabe sollte im Rahmen eines offenen Wettbewerbs im Rahmen eines Konzeptverfahrens in 2021 erfolgen. Der Standort soll, verknüpft mit der näheren Umgebung, zum attraktiven, belebten und nutzungsgemischten „Eingangsbereich“ der Halbinsel Stralau entwickelt werden. Um einen besonderen Mehrwert für das Quartier zu schaffen, soll ein Teil der Flächen an gemeinwohlorientierte, kleingewerbliche und kulturelle Nutzungen vergeben werden. Ausloberin des Konzeptverfahrens ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SBW); Vertreterinnen der SenKultEuropa wurden in das Auswahlgremium berufen. Das Verfahren konnte im Berichtsjahr nicht abgeschlossen werden.

Auch für das 657 m² große Baugrundstück **Ackerstraße 28** in Berlin Mitte soll im Berichtsjahr im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grundstück liegt die denkmalgeschützte Ruine der St. Elisabeth-Kirche, das älteste Gebäude der Rosenthaler Vorstadt (erbaut 1832-1834). Eingereichte Konzepte sollen mindestens 50 Prozent des Flächenangebots für künstlerische Produktion (Arbeitsräume), Präsentation und für Partizipationsangebote beinhalten. Neben der kulturellen Nutzung sollen integrative Wohnungsangebote geschaffen werden. Das Verfahren und konnte im Berichtsjahr nicht abgeschlossen werden.

Mit dem Quartier **Molkenmarkt** wird aktuell eine der letzten großen Landesliegenschaften in zentraler Stadtlage entwickelt, auf der eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung von Flächen zur Erfüllung von Aufgaben der Daseinsvorsorge möglich ist. Im Zuge der stadträumlichen Neuplanung des Areals beabsichtigt die SenSBW in Abstimmung mit der SenKultEuropa, auch Flächen für die Produktion und Präsentation von Kunst und Kultur zu schaffen und den Molkenmarkt als „Kulturquartier“ zu prägen. Die SenKultEuropa ist in dem ak-

tuell von der SenSBW ausgelobten städtebaulichen und freiräumlichen Qualifizierungswettbewerb Mitglied des Preisgerichts; eine Vertreterin der KRB GmbH ist als externe Sachverständige berufen.

6 Bilanz

6.1 ARP 2016 bis 2021

Die SenKultEuropa hat sukzessive und konsequent den Auftrag aus den Richtlinien der Regierungspolitik der 18. Wahlperiode des Berliner Abgeordnetenhauses umgesetzt: „Das Arbeitsraumprogramm [wird] konsumtiv und investiv verstärkt mit dem Ziel, bis 2021 mindestens 2.000 Arbeitsräume anbieten zu können – davon min. 50% in Landesliegenschaften. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, wird überprüft, ob die derzeitigen Strukturen des Arbeitsraumprogramms hinreichend effizient sind.“ (RdR 2016 - 2021, S. 50 f.).

6.1.1 Konflikte mit dem Atelierbeauftragten

Das ARP hat in den vergangenen Jahren einen grundlegenden Wandel durchlaufen, um den vielfältigen Herausforderungen für die Sicherung räumlicher Infrastruktur begegnen zu können: Die ursprünglich dezentrale Struktur der Aufgabenwahrnehmung im ARP wird mit Gründung der KRB GmbH in eine integrative neue Struktur überführt, um die Erreichung der Zielzahl von 2.000 Räumen und die Bündelung der Aufgabenwahrnehmung aus einer Hand zu gewährleisten. Es kommen neben der KRB GmbH, festangestellten PROSA-Mitarbeitenden und dem Projekt KREATIV bei der BIM GmbH neue Akteurinnen und Akteure zum ARP hinzu. Neben der BK (Ateliers) umfasst das Programm die Sparten DK inkl. Tanz, Musik, Literatur und Projekträume, die jeweils in sich unterschiedliche Bedarfe und Anforderungen an Räume stellen. Die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteurinnen und Akteure soll unter dem Dach *Kultur Räume Berlin* aufgebaut und erprobt werden. Auch die Aufgabe an sich wandelt sich – von der Bezuschussung angemieteter Ateliers hin zu einem Programm, das landeseigene Liegenschaften in den Fokus nimmt und neue Strategien entwickeln muss, um nachhaltig Arbeitsräume sichern zu können.

Veränderungsprozesse sind für die beteiligten Personen und Institutionen außerordentliche Herausforderungen, die von den Betroffenen unterschiedlich bewertet und angenommen werden. Der Aufbau der komplexen Struktur Kultur Räume Berlin ist nach einem Jahr noch nicht abgeschlossen. Reibungsverluste sind bei einem derart grundlegenden Transformationsprozess nicht vermeidbar. Sichtbar wird dies zuletzt bei der Sicherung zweier Bestandsliegenschaften des ARP (2021/2022), deren auslaufende Hauptmietverträge noch nicht „geräuschlos“ verlängert werden konnten. Die Fehlstellen⁷⁰ sind seitens der KRB GmbH, der GSE gGmbH und der SenKultEuropa bereits analysiert und Korrekturen innerhalb der Prozesse umgesetzt. Es lässt sich daher konstatieren, dass auf vielen Ebenen und

⁷⁰ Die KRB GmbH übernimmt die Rolle der Generalmieterin nicht nur bei neu akquirierten ARP-Standorten, sondern auch bei neuen Vertragsabschlüssen bestehender Arbeitsräume. Enge und frühzeitige Kommunikation und Beratung der Bestandskunstschaffenden.

zwischen der Mehrzahl der beteiligten Akteurinnen und Akteure des ARP eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit etabliert ist, deren **einzigendes Ziel die Entwicklung und nachhaltige Sicherung von Räumen für die künstlerische Produktion** ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Kooperations-Verweigerung des Atelierbeauftragten ausdrücklich als Ausnahme zu nennen, unterstützt vom Vorstand und der Geschäftsführung des „berufsverband bildender künstler*innen berlin e.V.“ (bbk berlin). Sie stellt aktuell das größte Risiko für den Erfolg des ARP dar. Im operativen Geschäft führt vor allem die Erkenntnis, dass nicht alle Entscheidungen und Rollen konsensual getroffen bzw. definiert werden können, in der Zusammenarbeit zwischen der BIM GmbH, der GSE gGmbH, der SenKultEuropa und der KRB GmbH immer wieder zu Spannungen und teilweise offenen Konflikten mit dem Atelierbeauftragten. Die Kapazitäten und Ressourcen der übrigen Akteurinnen und Akteure des ARP werden durch eine destruktive und eskalierende Kommunikationsstrategie in einen Kreislauf aus unzutreffenden Behauptungen und aufgenötigten Gegenstatements gezwungen, die letztlich auch das Vertrauen der Politik und der Kunstschaffenden in Verwaltung, BIM GmbH, GSE gGmbH und KRB GmbH untergräbt, ohne dass dadurch ein einziger Raum für Künstlerinnen und Künstler gesichert wird. Erschwerend hinzu kommt eine höchst belastende Arbeitsatmosphäre in vielen mit dem Atelierbeauftragten oder dem Geschäftsführer des bbk berlin, der zugleich Referent im Atelierbüro ist, stattfindenden Terminen. Durch eine aggressive, nicht an Lösungen orientierte Gesprächskultur wird das Klima der Zusammenarbeit folglich von mehreren Mitarbeitenden der BIM GmbH, der KRB GmbH und der SenKultEuropa als auch externen Kooperationspartnerinnen und -partnern sowie Dienstleistenden als destruktiv und von Misstrauen geprägt wahrgenommen. Dies führte bereits zu einem längerfristigen krankheitsbedingten personellen Ausfall bei einer der beteiligten Institutionen. Dieses destruktive Verhalten ist bereits seit 2017 in unterschiedlicher Intensität zu beobachten. Zudem werden seit 2016 vom bbk berlin und dem Atelierbüro wiederkehrend die spartenübergreifende Programmzielsetzung und transformierte Struktur infrage gestellt. Der Atelierbeauftragte (bzw. der bbk) fühlt sich augenscheinlich durch das ARP und die KRB GmbH in seiner Existenz bedroht und behindert mit der seit Jahren wiederholten Behauptung, die SenKultEuropa wolle bewährte Strukturen abschaffen, den Aufbau und die Professionalisierung des alle künstlerischen Sparten integrierenden ARP. Erstaunlich ist dies v.a. angesichts der Tatsache, dass das Atelierbüro für die Durchführung seiner Aufgaben in den letzten Jahren finanziell teils deutlich gestärkt⁷¹ und von Anfang an intensiv an der Entwicklung des Förderprogramms beteiligt wurde. Zudem wird dem Atelierbüro und dem Atelierbeauftragten eine wichtige Rolle in der neuen, umfassenden Struktur zugeordnet.

Die Vermischung operativen und politischen Agierens des Atelierbeauftragten und der Geschäftsführung des Kulturwerks birgt zwendungsrechtliche Risiken, da der Förderzweck des Kulturwerks der Betrieb der Werkstätten ist, das Vorhalten der Büros zur Umsetzung der Atelierförderung sowie der Förderung von Kunst im öffentlichen Raum im Sinne der spezifischen Künstlerinnen- und Künstlerförderung und die Vorhaltung der dafür notwendigen

⁷¹ Zum Zwecke der Digitalisierung rd. 160.000 € in 2020/21.

Strukturen. Vor allem aber behindert die Geschäftsführung des Kulturwerks in Verbindung mit dem Atelierbeauftragten die operative Arbeitsebene im ARP: Abläufe, Rollen und Befugnisse werden unaufhörlich infrage gestellt und fehlende Transparenz und Einbindung in die Prozesse kritisiert, obwohl regelmäßig engmaschige Kommunikations- und Partizipationsformate – in 2021 rund 150 Termine – in unterschiedlichen Konstellationen stattfinden. Trotz zahlreicher Versuche, die Zusammenarbeit für alle Beteiligten auf Arbeitsebene als tragbar zu gestalten, konnte das Governance-Problem auch in der neuen Struktur nicht gelöst werden. Es drohen das Scheitern der neu aufgebauten ARP-Struktur sowie die Verfestigung einer vom Atelierbüro vorangetriebenen Parallelstruktur, weiterhin permanente Rollenkonflikte und redundante Prozesse. Der Erfolg des ARP hängt jedoch auch davon ab, ein funktionierendes personelles und strukturelles Gefüge aufzubauen und gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern interessanter Liegenschaften möglichst einheitlich aufzutreten.

Die SenKultEuropa verfolgt daher sowohl aus zugewandungsrechtlicher Sicht, aber auch aus Fürsorgepflicht für die beteiligten Mitarbeitenden und um die Ziele des ARP „Infrastruktursicherung und -ausweitung für die künstlerische Produktion aller Sparten der Freien Szene“ zu schützen, folgenden Ansatz zur Nachsteuerung der bestehenden Struktur: Trennung von Projektentwicklung und Vergabe in der Sparte BK. Die Aufgaben des Atelierbeauftragten/ des Atelierbüros im ARP beschränken sich zukünftig auf die Bedarfserhebung und die Vergabe bezugsfertiger Ateliers auf Basis der mit dem Atelierbüro abgestimmten vorliegenden Raumanforderungen für Ateliers.

Die beschriebene Anpassung der Rolle und Beteiligung von Atelierbüro und Atelierbeauftragtem ist die Voraussetzung für die Etablierung einer stabilen Struktur der Kultur Räume Berlin – mit der KRB GmbH als Trägerin des ARP. Für Ende 2023 ist eine Evaluation der Wirksamkeit des ARP (Output und Outcome) geplant.

6.1.2 Raumbilanz: Zielzahl 2.000 Räume

Obwohl die 18. Legislaturperiode personelle Ressourcen vor allem für den Aufbau (und die „Rechtfertigung“) der neuen Struktur gebunden hat, konnte das quantitative Ziel, 2.000 Räume für die künstlerische Produktion bis 2021 bereitzustellen, erfüllt werden.

In den Jahren 2016 bis 2021 wurde das Angebot an aus Landesmitteln finanzierten Arbeitsräumen **von 891 in 2016 (davon 571 Räume im ARP) auf 1.760 in 2021 (davon 1.309 im ARP)** erhöht. Weitere 397 Räume wurden in Landesliegenschaften gesichert, um in den kommenden Jahren sukzessive einer Nutzung im ARP zugeführt zu werden. Mit den bereits in Landesliegenschaften gesicherten 397 Räumen konnten insgesamt **2.157** Arbeitsräume für Kunstschaffende der Freien Szene Berlins bis 2021 akquiriert werden. Bei den **Anmietungen von Privaten** (50 Prozent von 2.000) wurde die Zielmarke von 1.000 Räumen bis Ende 2021 übertroffen (1.256 gesicherte und ausgeschriebene Räume in 2021). Nicht ganz erreicht wurde die Zielmarke, 50 Prozent der 2.000 Räume in öffentlichen Liegenschaften zu generieren (von zusammen 901 Räumen befinden sich 504 Räume in Nutzung und 397 in der Projektentwicklung/ Herrichtung). Zum einen lässt sich dies durch die erforderlichen

erheblichen zeitlichen Vorläufe der Entwicklung von Landesliegenschaften begründen. Dazu gehören langwierige Abstimmungsprozesse aufgrund von Nutzungskonkurrenzen im Rahmen der Akquise, aufwendige Genehmigungsprozesse für Umnutzungen sowie teils erhebliche Sanierungsbedarfe in den häufig maroden Objekten. Die Erfüllung der Nutzungsvoraussetzungen fordert allen Beteiligten ein hohes Maß an Geduld und vor allem Vertrauen in die gemeinsamen Zielsetzungen ab, da lange Entwicklungszeiten von landeseigenen Immobilien der zeitlichen Dringlichkeit der Raumbedarfe oftmals diametral entgegenstehen. Ferner ist die Anzahl potenziell für Kultur nutzbarer Landesliegenschaften endlich. Der Clusterungsprozess im Portfolioausschuss (PFA), d.h. die Prüfung aller Liegenschaften in öffentlicher Trägerschaft des Landes Berlin und der Bezirke nach Fachbedarfen, ist nahezu abgeschlossen. Gleichzeitig wächst der Bedarf der Berliner Verwaltung an Flächen insgesamt – mit Auswirkungen auf die Konkurrenz um öffentliche Flächen innerhalb des Landes Berlin. Der Aushandlungsprozess für jeden neuen Standort kann in Einzelfällen langwierig sein.

Akute Raumnöte der Kunstschaaffenden auf der anderen Seite machen schnelle Akquise-Erfolge notwendig. Die BIM GmbH hat sich daher der Problematik der zeitlich aufwendigen baulichen Ertüchtigungen von Liegenschaften angenommen und ein „Team für schnelle Herrichtungen“ eingesetzt, um bspw. kleinere bauliche Maßnahmen zügiger umsetzen zu können. Ergänzend erarbeitet die KRB GmbH aktuell gemeinsam mit der BIM GmbH ein Konzept, um Zwischennutzungen von geeigneten privaten und öffentlichen Liegenschaften durch Kunstschaaffende mittels niedrigschwelliger, schlanker Verfahren zu ermöglichen. Neben der Akquise landeseigener Bestandsflächen gewinnen die Akquise von Flächen in Neubauprojekten städtischer Wohnungsbaugesellschaften für die Sicherung von Kulturflächen an Relevanz.

Aufgrund der Dringlichkeit einer **nachhaltigen Flächensicherung** haben Senat und Abgeordnetenhaus für die kommende Legislaturperiode erneut eine „Flächensicherung für die Kultur verstärkt in Landesliegenschaften“ beauftragt. Um den akuten Raumbedarfen der Kunstschaaffenden gerecht zu werden, wird parallel dazu auch in den kommenden Jahren die Raumsicherung auf dem privaten Markt vorangetrieben. Vorbehaltlich der verfügbaren Haushaltsmittel sollen jährlich 200 Räume von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern für das ARP und damit für die Freie Szene gesichert werden.

6.2 Bilanz KRB GmbH und zukünftige Aufgaben

Die KRB GmbH hat in 2021 bereits umfängliche Aufgaben zur Sicherung der Infrastruktur zur künstlerischen Produktion übernommen und den Strukturaufbau der Kultur Räume Berlin vorangetrieben. Neben der Etablierung von Kommunikationsformaten zur Projektentwicklung und intensiver Akquise-Tätigkeit für das ARP hat die KRB GmbH sukzessive die Übernahme der Generalmieterfunktion bei neuen Mietvertragsabschlüssen übernommen und sich in die Rolle der Nutzenden bei Bau- und Herrichtungsmaßnahmen von Landesliegenschaften eingefunden. Parallel wirkte die KRB GmbH an zahlreichen Kultur-Sonderprojekten zur Entwicklung von Kulturräumen mit: etwa an der Entwicklung der „Kantine“ auf dem

ehemaligen Flughafen Tegel⁷², der Alten Münze und im Marinehaus der Stiftung Stadtmuseum.

Für Anfang 2022 ist die Durchführung einer **Bedarfserhebung** terminiert. Sie bildet die Grundlage für die Zieldefinition des ARP (Ausweitung des Arbeitsraumangebots) sowie für die Wahl der Instrumente zur Zielerreichung und legitimiert folglich die Finanzierung des Förderprogramms. Das Atelierbüro erhebt vor Anmeldung zu seinem Newsletter kontinuierlich Daten über einen Fragebogen und veröffentlichte 2021 die zweite Ausgabe des *Weißbuch Atelierförderung* (inklusive einer Bedarfschätzung an Räumen für die BK). Aus den Sparten Musik, DK inkl. Tanz, Literatur und Projekträume liegen unterschiedliche Bedarfsdarstellungen aus den vergangenen Jahren vor. Die letzte spartenübergreifende Bedarfserhebung führte die SenKultEuropa in 2014 durch⁷³. Eine Aktualisierung und Fortschreibung der spartenübergreifenden Bedarfserhebung für das ARP ist daher dringend angezeigt. 2021 erhielt das Institut für Kulturelle Teilhabeforschung (IKTf) eine Förderzusage der SenKultEuropa, um gemeinsam mit der Freien Szene eine „**Studie Status Quo der Freien Szene**“ zu etablieren, mit der die Lebens- und Arbeitsrealität freier Kunstschaffender in Berlin vertieft und kontinuierlich erhoben werden soll. Die KRB GmbH plant, sich mit dem Thema Arbeitsräume der quantitativen Studie des IKTf anzuschließen, da diese eine breite Teilnahme und damit Repräsentativität verspricht, die kleinere Umfragen in der Regel nicht gewährleisten können. Da sich die Durchführung der Studie aus verschiedenen Gründen verzögert, wird die Bedarfserhebung zum ARP vorgezogen und als Projekt von KRB GmbH, Atelierbüro und PROSA durchgeführt.

Mit der Weiterentwicklung des **Fördertableaus** wurde bereits in 2021 begonnen, die Ausweitung von Raumangeboten zur Kostenmiete wird ab 2022 umgesetzt. Neben der Konzeption eines Betreibermodells für temporäres Raummanagement sollen ab 2022 verstärkt Modelle entwickelt und geprüft werden, die Hilfe zur Selbsthilfe bei Raumfragen⁷⁴ leisten können (bspw. Zugang des Generalmietermodells für Künstlerinitiativen und -gruppen zur Sicherung von Bestandsflächen oder Kooperationsmodelle mit Genossenschaften). Der Prozess der Digitalisierung inklusive der strategischen Weiterentwicklung einer barrierearmen digitalen Infrastruktur der KRB GmbH soll in diesem Jahr begonnen werden, und erste Projekte sollen umgesetzt werden. Zur Digitalisierung gehört zukünftig auch ein geeignetes Monitoring-System, um Clusterbildungen, Standortprofile und -entwicklungen von ARP-Standorten abzubilden und zusammen mit der Bedarfsstudie als Planungsinstrument einzusetzen.

Die KRB GmbH plant für 2022 die Ausschreibung von Immobilien-Dienstleistungen (bei Anmietungen von Immobilien in Privatbesitz), um der KRB GmbH neben der BIM GmbH eine weitere Geschäftsbesorgerin zur Seite zu stellen⁷⁵.

⁷² Auf dem Areal entstehen ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien (Berlin TXL – The Urban Tech Republic), ein neues Wohnviertel („Schumacher Quartier“) sowie ein Landschaftsraum (Grün Berlin).

⁷³ Vgl. <https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php>

⁷⁴ Typischerweise sind dies Verdrängungs- und Raumsicherungsthemen.

⁷⁵ Die GSE gGmbH plant, sich im Rahmen dieser Ausschreibung als Immobiliendienstleisterin zu bewerben.

6.3 Immobilienmarkt „Post-Corona“

Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den privaten Immobilienmarkt sind noch ungewiss. Sicher ist jedoch, dass in einem insgesamt wenig renditeorientierten Sektor wie dem Kulturbereich die Abhängigkeit vom freien Immobilienmarkt eine hohe Vulnerabilität in Krisensituationen erzeugt. Räume, einmal einer Kulturnutzung entzogen, werden auf dem freien Markt mit hoher Wahrscheinlichkeit durch renditestärkere Nutzungen belegt.

Die BIM GmbH hat auf Wunsch der SenKultEuropa eine Auswertung des Status quo der Gewerbemietenentwicklung in Berlin erstellt⁷⁶. Da künstlerische Arbeitsräume mit anderen gewerblichen Nutzungen in Konkurrenz stehen und mangels vorhandener Indikatoren für den spezifischen Teilmarkt selbst, wurden Daten des Büro-, Logistik- und Retailmarkts zur Analyse herangezogen. Verglichen mit anderen Standorten oder Branchen verzeichnet der Büromarkt in Berlin eine schnellere und ausgeprägtere Revitalisierung, sodass trotz rückläufigem Flächenumsatz⁷⁷ (pandemiebedingt durch die Homeoffice-Norm) Spitzenmieten stabil bleiben; die Durchschnittsmiete ist hier mit 27,30 Euro/m² die mit Abstand höchste in Deutschland. Auch der Markt für Logistik- und Industrieflächen ist stabil; das gehandelte Flächenangebot in Berlin sinkt jedoch bei stetiger Nachfrage – mit Verdrängungseffekten nach Brandenburg. In diesem Marktsegment werden Spitzenmieten um 7,20 Euro/m² erzielt. Im Einzelhandel konnte im ersten Halbjahr 2021 noch nicht flächendeckend an das Niveau in 2019 angeknüpft werden, aber verglichen mit anderen deutschen Großstädten ist der Flächenumsatz im dritten Quartal 2021 teilweise dreifach höher (Vergleich München, Stuttgart, Köln, Frankfurt). Das Mietpreisniveau bewegt sich im Einzelhandel bei rd. 250 Euro/m² (sic). Aufgrund einer hohen Nachfrage und niedrigem Zinsniveau steigt die Ertragsentwicklung auf dem gesamten Immobilienmarkt – verglichen mit anderen Branchen – weiterhin stark, und das Angebot an bezahlbaren Flächen ist dementsprechend knapp. Aufwertungen von Stadtquartieren und damit einhergehende Wertsteigerungen von bisher niedrigpreisigen in hochwertige Immobilien bedrohen kulturelle Bestandsnutzungen in nahezu allen (Innen-) Stadtbezirken.

Dies betrifft zwangsläufig auch die Flächensicherung im ARP sowohl bei neu zu verhandelnden Mietpreisen im Fall von Vertragsverlängerungen als auch beim Abschluss von Neuverträgen. Da sich bezahlbare Angebote zunehmend in periphere Stadtteile außerhalb des S-Bahn-Rings verlagern, lassen sich seit geraumer Zeit entsprechende Trends erkennen, zum Beispiel durch vermehrte Anmietungen in Treptow-Köpenick und Tempelhof.

In Vertretung

Dr. Torsten Wöhlert
Senatsverwaltung für Kultur und Europa

⁷⁶ Vgl. Bericht über den Gewerbeimmobilienmarkt in Berlin (BIM GmbH, Berlin 02.02.2022).

⁷⁷ Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden.