AUF EINEN BLICK

gegründet 2021 in Berlin

auf Initiative der privaten Immobilienwirtschaft

ca. 30 Mitglieder, bestehend aus Immobilienunternehmen, Künstler:innen & Kurator:innen

Ziel: Stadtraum ist eine Ressource – lasst sie uns effizient nutzen!

MEHRWERTE

Aktivierung von Leerständen

Temporäres Wohnen als Lösung für Wohnungsnot

Kunst & Kultur ins Zentrum durch Zwischennutzungen

Ansiedlung junger Unternehmen durch Pioniernutzungen

ESG-konform

www.transitraeume.org

TRANSIT RÄUME

BEST PRACTICE

TINY HOUSE FOUNDATION

Leerstandsnutzung von Büroflächen durch temporäre Beherbergungen

In Kooperation mit
Tiny House Foundation &
Sammler Usinger

LÖSUNGEN, DIE ES BRAUCHT!

TRANSIT RÄUME

BEST PRACTICE

PANDION THE HAUS

80.000 Besucher:innen
168 Künstler:innen

8 Mio € Medienwert

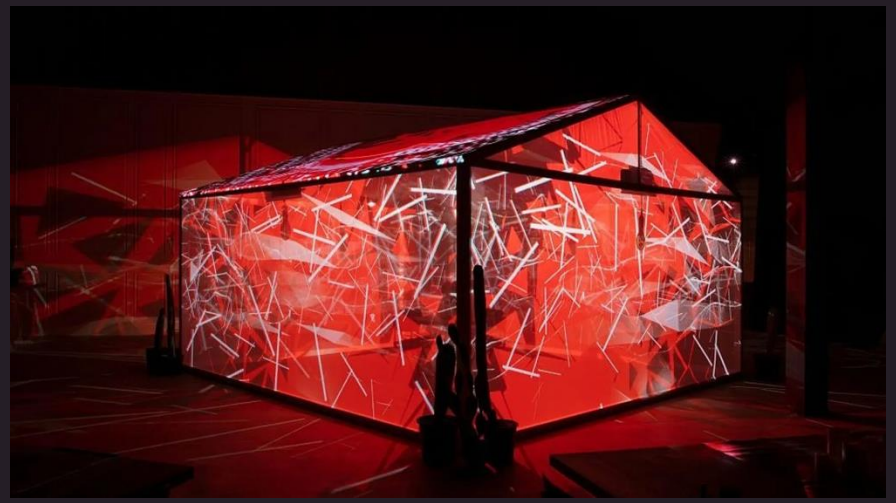
INTERNATIONALE STRAHLKRAFT

TRANSIT RÄUME

BEST PRACTICE

HIMMEL UNTER BERLIN

6000+ Gäste in 4 Tagen
3.000 qm immersive Lichtausstellung



STANDORTVERMARKTUNG DURCH HAPPENING

WIE MACHEN WIR BERLIN NACHHALTIG LEBENSWERT?

TRANSIT RÄUME

Durch Kommunikation auf Augenhöhe & Flexibilität im Stadtraum

TRANSITRÄUME e.V. BRINGT ALLE AKTEURE ZUSAMMEN

WIE

EIGENTÜMER:INNEN VERFÜGEN ÜBER FLÄCHEN, TRANSITRÄUME E.V. VERMITTELT DIESE AN IDEEN, DIE RAUM SUCHEN.

Transiträume e.V. stimmt die eingereichten Kunstkonzepte ab

Eigentümer:innen bekommen passgenaue Nutzungskonzepte vorgeschlagen

Eigentümer:innen entscheiden, was in ihrer Fläche passiert

Events, Kunst, temporäres Wohnen, Innovationen und junge Unternehmen

WIN WIN

DIE LEERSTÄNDE WERDEN GENUTZT & GEPFLEGT, DIE KIEZE BLEIBEN BUNT UND IDEEN ERHALTEN DEN RAUM ZUM ENTFALTEN

Stadt & Gesellschaft profitieren von neuen Angeboten und einem vitalen Stadtleben

Standortmarketing + ‚S' in ESG

Kunst, Kultur & Kreativwirtschaft setzen sich in den Zentren fest.

DIE LÖSUNG FÜR DEN WOHNRAUM-MANGEL

Transiträume e.V. aktiviert leerstehende Flächen durch temporäre Beherbergung

01

Zeitlich befristete Umnutzung leerstehender Flächen: Büro- und Gewerbeimmobilien werden temporär in Beherbergungen umgewandelt – flexibel, bedarfsgerecht und ohne langfristige Festlegung

02

Sozialverträglich für akute Bedarfslagen: Das Angebot richtet sich an Menschen in Übergangssituationen: Berufseinsteiger:innen, Studierende, Azubis, Zugezogene und Digital Nomads

03

Rückbaubar, rechtlich abgesichert, baulich minimalinvasiv: Die Umnutzung erfolgt modular und reversibel – ohne dauerhafte Eingriffe in die Bausubstanz

Modulare Wohnlösungen

TEMPORÄRE BEHERBERGUNG – ZIELE DES MODELLPROJEKTS

Berlin-Wahl 2026 – wir brauchen schnelle Ergebnisse!

01

Schnelle und pragmatische Bekämpfung des Wohnraummangels in Berlin: Das Projekt zeigt, wie ungenutzter Bestand kurzfristig für Beherbergungen aktiviert werden kann

02

Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger Zwischenlösungen: Eigentümer:innen erhalten eine Übergangsperspektive, die Leerstand vermeidet und Einnahmen generiert. Berlin erhält Wohnraum für Azubis, Studierende, Digital Nomads und Co.

03

Kombination baurechtlicher Erleichterungen mit städtebaulicher und sozialerSteuerung: Pragmatische Lösungen im Einklang mit Gemeinwohlinteressen

04

Strategische Aktivierung brachliegender Stadträume: Belebung ungenutzter Quartiere und Förderung urbaner Vielfalt, effizienter Stadtraumnutzung und mehr Flexibilität in der Stadtentwicklung

RECHTLICHER RAHMEN – EIN AUSBLICK

01 — § 31 Abs. 2 BauGB

Befristete Abweichung von Nutzungsfestsetzungen

Ermöglicht befristete Abweichung von Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan bei städtebaulicher Rechtfertigung und Rückführungsperspektive. Sofern die Nutzung als Serviced Apartments in Form von gewerblicher Beherbergung erfolgt, ist keine Befreiung gemäß §31 BauGB erforderlich, wenn sie planungsrechtlich zulässig ist (z.B. in Gewerbegebieten nach §8 BauNVO)

02 — § 48 Abs. 5 BauO Bln

Gilt für Umwandlung in Wohnraum

Schneller-Bauen-Gesetz

Aussetzung technischer Anforderungen bei der Umnutzung bestehender Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken – keine Abstandsflächen, reduzierte Brandschutzanforderungen

03 — Städtebaulicher Vertrag

§ 11 BauGB

Verbindliche Befristung, Rückbauverpflichtung, Sicherheiten (Reallast Bürgschaft), Eintragung in Baulast

04 — Gebäudetyp E

BMWSB-Leitlinie

Konzeptionelle Grundlage zur Anwendung funktionaler Mindeststandards bei gleichzeitigem Verzicht auf überregulierte Komfortanforderungen

05 — Kombination mit § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Gilt für Umwandlung in Wohnraum

Ausschluss regulären Mieterschutzes

Ausschluss regulären Mieterschutzes bei vorübergehender Nutzung, Absicherung der Rückführung auch gegenüber Nutzenden

BAULICHES PRINZIP

Vorgefertigte Wohneinheiten

Nutzung modularer Systeme aus Holz, Trockenbau oder Container – schneller Aufbau und vollständiger Rückbau möglich

Kein Eingriff in Statik

Die Bestandsimmobilie bleibt unverändert – keine dauerhaften Eingriffe in die Gebäudestruktur

Zügiger Aufbau & Rückbau

Beherbergungseinheiten können innerhalb weniger Wochen installiert und bei Bedarf wieder vollständig entfernt werden

Kein Wertverlust

Ziel: temporäre Nutzbarkeit ohne Wertverlust für Eigentümer:innen – die Immobilie behält ihre ursprüngliche Nutzungsperspektive