

**Viele
Stimmen
für mehr
Gemeinwohl**

**IMMO
VIEL
IEN**

HEFT

2021

Immovielen-Heft 1

Viele Stimmen für mehr Gemeinwohl

Netzwerk Immovielen (Hrsg.)

Berlin, April 2021

Das Netzwerk Immovieliien

schaut zurück und nach vorn

Vorwort 6

kommt ins Gespräch

Über das Jahr 2020 und einen Blick in die Zukunft 8
Interview mit Bertram Schiffers und Stefan Raetz

Immovieliien in Krisenzeiten 12
Interview mit Christian Hampe

Immovieliien-Quartier Büchel in Aachen 16
Interview mit Antje Eickhoff und Nils Jansen

forscht

Kooperationen zwischen Immovieliien und Kommunen 24
Larisa Tsvetkova

Selbstorganisierte Wohnprojekte in alternativen Eigentumsstrukturen 30
Stephan Schwarz

Kooperationen zur Entwicklung von Immovieliien 36
Michael Ziehl

berichtet

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklichen 44
Stefanie Pertz

GemeinGut Stadt: Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten 50
Jörn Luft

Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik 53
zur Bundestagswahl 2021 in Kooperation mit dem wohnbund

arbeitet zusammen

Netzwerk-Kernteam 56

Selbstorganisierte Arbeitsgruppen 58

vernetzt sich

Netzwerktreffen und Veranstaltungen 62

informiert und vermittelt

Wissensangebote des Netzwerks 66

sucht Mitstreiter*innen

Informationen zur Mitgliedschaft 70

stellt sich vor

Mitgliederverzeichnis 72

schaut zurück und nach vorn

gemeinsam mit Vielen, die sich für mehr Gemeinwohlorientierung in Krisenzeiten und darüber hinaus engagieren.

Dieses Heft ist die erste Ausgabe einer Reihe, die Macher*innen, Forscher*innen, Förder*innen, Berater*innen und Verwalter*innen von Immovielen eine Plattform bietet, um ihr Wissen zu teilen und ins Gespräch zu kommen.

Denn die vielen Stimmen, die vielen Erfahrungen und die verschiedenen Perspektiven sind das, was das Netzwerk ausmacht. Wir sind davon überzeugt, dass eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung nicht mit wenigen großen Maßnahmen, sondern nur mit vielen kleinen Ansätzen und Projekten gelingen kann.

Die Wirkung der Immobilien von Vielen für Viele zeigte sich im vergangenen Jahr wieder eindrucksvoll. In Krisenzeiten dienen Immovielen als Orte für solidarisches Miteinander und Selbsthilfe. Durch gemeinschaftliche Ausrichtung bieten sie Räume für flexible Nutzungen. So ermöglichen sie Vernetzung und Entstehung von Initiativen, die bedarfsgerechte Dienstleistungen und (Selbst)Hilfe-Angebote für ihre Nachbarschaft und ihre Stadt entwickeln.

Der Mehrwert von Immovielen für das Gemeinwohl gewinnt weiterhin an Anerkennung. Allerdings sind die Rahmenbedingungen für eine nicht-kommerzielle Immobilienentwicklung auf einem spekulativen Markt nach wie vor schwierig. Deshalb werden Stimmen lauter, die eine Veränderung fordern: in der Bodenpolitik und im Planungsrecht, in den Förderprogrammen und in den Vergabeverfahren, in Organisationsstrukturen und in der Verwaltungsarbeit. Einige dieser Stimmen kommen in diesem Heft zu Wort: kritisch aber hoffnungsvoll, meistens realistisch und fast immer visionär. Sie machen Lust auf Veränderung: für mehr Gemeinwohlorientierung in Krisenzeiten und darüber hinaus.

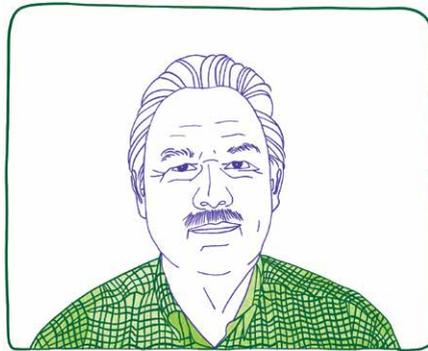
Das Kernteam des Netzwerks 2020/21

Vorstand & Koordinierungsstelle

Benedikt Altrogge Matthias Braun
Salomé Klinger Franziska Ortgies
Jörn Luft
Larisa Tsvetkova

kommt ins Gespräch

mit den Beiratsmitgliedern Bertram Schiffers und Stefan Raetz: über das Jahr 2020 und einen Blick in die Zukunft.



Matthias Braun: Das letzte Jahr war ein besonderes für uns alle. Welche Schlagworte fallen euch spontan ein, wenn ihr auf 2020 zurückblickt?

Stefan Raetz: Nachdenken. Das Jahr 2020 war für mich vor allem ein Jahr zum Nachdenken: Ein Jahr, um mal in sich zu gehen. Es war aber auch ein Jahr der Entschleunigung. Man hat wieder mehr Ruhe gefunden und sich dabei auch auf das Wesentliche fokussieren müssen. Und zuletzt: Werte. Wir haben auf einmal gemerkt, welche Bedeutung gewisse Werte wiederbekommen und konnten darüber auch in uns gehen.

Bertram Schiffers: Ich muss da an unsere Aktivitäten in den Netzwerken denken. Da fällt mir sofort unser wunderbares zweitägiges Immovieli-Netzwerktreffen in Wuppertal ein. Am 28. und 29. Februar haben wir noch zu Beginn der Pandemie ein tolles Live-Treffen mit inspirierenden Persönlichkeiten gehabt. Das war wirklich ein Höhepunkt in diesem Jahr. In Thüringen hatten wir dann im Juli das Netzwerktreffen der LeerGut-Agenten auf Burg Tannroda. Außerdem haben wir das „Sondervermögen StadtLand Thüringen“ bei der Stiftung trias eingerichtet, womit

wir jetzt auch ein gemeinnütziges Bodeninstrument für Thüringen haben. Diese Highlights im Jahr 2020 sind angesichts der ganzen Umstände umso wertvoller. Dadurch ist tatsächlich auch ein anderes Bewusstsein entstanden.

Welchen Beitrag können Immovieli in Krisenzeiten leisten?

SR: Immovieli sind deutlich krisenfester als „normale“ Immobilien. Das ist sicherlich auch etwas, was wir in Zeiten von Corona feststellen können. Immovieli sind sicher, sie sind aber auch Rückzugsorte. Der Beitrag, den sie leisten, wird manchmal erst in Krisenzeiten besonders deutlich und ich hoffe sehr, dass wir Immovieli in diesen Zeiten auch als Chance begreifen und uns dessen nochmal bewusst werden.

BS: Die langfristige Perspektive von Immovieli abseits von Kapitalmarktinteressen und die Unabhängigkeit „zu machen“ sind hohe Werte. Viele Immovieli sind genossenschaftlich oder solidarisch organisiert und können so auch in schwierigen Zeiten einen Mehrwert für die Gemeinschaft generieren.

Ende November 2020 wurde die Neue Leipzig-Charta verabschiedet, die sich die „transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ auf die Fahnen geschrieben hat. Zeichnet sich da eine Trendwende ab und wird unser Netzwerk womöglich bald obsolet?

SR: Ich glaube wir müssen uns keine Sorgen machen, dass unser Netzwerk bald obsolet wird und mit der neuen Leipzig-Charta auf einmal alles in Ordnung ist [lacht]. Ich bin aber ganz froh, dass wieder ein Denken darüber stattfindet, was Gemeinwohl ist, was Gemeinwohlorientierung ist und was der durch uns geprägte Begriff „Immobilien“ bedeutet. Im Denken ist da sicherlich einiges passiert, aber ob sich das tatsächlich hinterher auch im Handeln ablesen lässt, da mache ich doch ein paar Fragezeichen dahinter. Denn machen wir uns nichts vor: Durch eine neue Leipzig-Charta werden wir nicht auf einmal die Gewinnmaximierung der klassischen Immobilienmärkte in den Hintergrund bekommen.

BS: Die Charta zeichnet auch immer gewisse bestehende Trends und gesellschaftliche Umschwünge nach. Eigentlich gibt es nichts gemeinnützigeres als die Kommune, wie sie bei uns auch im Grundgesetz verfasst ist. Es bedürfte einer solchen Charta also eigentlich nicht, hätten nicht die Einflüsse des Kapitalmarkts und die Finanzialisierung des Immobiliensektors dazu geführt, dass auch Kommunen angefangen haben, in den späten 90er Jahren ihr Tafelsilber zu verscherbeln und ihre Grundstücke zu verkaufen. Wohnungsgesellschaften und Stadtwerke wurden privatisiert, Krankenhäuser privatisiert – das fällt uns jetzt alles auf die Füße. Spätestens mit Corona merken wir, wie wichtig ein solidarisches Gemeinwesen und der Staat sind. Wenn die Charta dazu beiträgt, das Bewusstsein wieder zu schärfen für das Gemeinwesen und die riesigen Möglichkeiten, die darin liegen gemeinschaftlich und solidarisch zu agieren, dann ist das sicher hilfreich. Wir nehmen die Charta also gerne mit, aber genau wie Stefan sagt, für unsere gesellschaftliche Entwicklung brauchen wir alle Seiten, um weiterzukommen.

Auf was freut ihr euch speziell im Immobilien-Jahr 2021?

SR: Ich freue mich als erstes besonders darüber, dass wir mit dem Forum Baulandmanagement in NRW – da bin ich Vorsitzender – in diesem Jahr eine Handlungsempfehlung zum Erbbau-recht herausgeben werden. Denn wie Bertram eben auch schon gesagt hat, ist es fundamental, dass Kommunen sich stärker mit dem Thema Erbbau-recht beschäftigen und dieses auch als Grundlage nehmen, um wirklich gemeinwohlorientiert in der Stadt zu handeln. Dann hoffe ich, dass das Jahr 2021 aus den Lehren des letzten Jahres erkennt, dass Immobilien einen höheren Stellenwert bekommen müssen und man auch merkt, dass diese für eine Stadt oder die Region etwas Besonderes sind. Außerdem muss man natürlich auch nochmal betonen, dass wir die Krise auch als Chance begreifen sollten, um gewisse Dinge auch zu verändern. Ich hoffe nicht, dass das wieder in Vergessenheit gerät, sobald diese Krise überwunden ist, sondern, dass uns das Nachdenken zu einem Umdenken bringt.

BS: 2021 stehen Wahlen an in vielen Bundesländern und im Bund. Ich glaube, dass Immobilien auch da ihre Stimme erheben sollten. Gemeinwohl in der Stadtentwicklung muss nochmal eine ganz starke Betonung kriegen. Nicht zuletzt hat die Pandemie gezeigt, dass die Umweltfragen immer drängender werden und, dass wir mit dem Flächenverbrauch so nicht weitermachen können. Deshalb finde ich die Bodenfrage so wichtig, denn der Boden sollte sich nicht in spekulativen Händen befinden. Wir sprechen hier nicht von einer Enteignung, sondern von einer klügeren Besteuerung. Davon sind wir zwar noch ein paar Schritte entfernt, aber nur so kommen wir da auf einen guten Weg. Dabei freue ich mich auf die guten Kontakte und die Solidarität im Netzwerk.

Buchempfehlung von Bertram:

 Rettich, S., Tastel, S. (Hrsg.) (2020): Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie und Gemeinwohl. JOVIS Verlag, Berlin.

Weiterführende Links

 [leergut-agenten.de](https://www.leergut-agenten.de)

 [iba-thueringen.de](https://www.iba-thueringen.de)

 [forum-bauland.nrw](https://www.forum-bauland.nrw.de)

kommt ins Gespräch

**mit Christian Hampe:
über 10 Jahre Utopiastadt,
die Herausforderungen einer
Immovielie in Krisenzeiten
und über „Post-Corona“.**



Immovielien in Krisenzeiten

Beim Immovielien-Netzwerk-treffen im Februar 2020 konnten sich unsere Mitglieder mit eigenen Augen davon überzeugen, dass mit Utopiastadt etwas ganz Besonderes im ehemaligen Mirker Bahnhof in Wuppertal entstanden ist. Auch in Krisenzeiten leistet die Immovielie, die im Jahr 2021 ihr 10-jähriges Jubiläum feiert, einen wichtigen Beitrag für die unmittelbare Nachbarschaft und hat zudem eine Strahlkraft über die Quartiersgrenzen hinaus.

Matthias Braun: Lieber Christian, in diesem Jahr feiert ihr eine Dekade Utopiastadt. Könnt ihr nach dieser Zeit Synergieeffekte feststellen, die eure Immovielie auch auf andere Stadtteile oder gar die Region hat?

Christian Hampe: Ich glaube, Immovielien sind zuallererst ein großer Gewinn für die Quartiere. Direkt dort entfalten sie ihre größte Kraft mit den speziellen Angeboten, die sie machen - mit kulturellen und sozialen Angeboten, aber auch mit Bildungsangeboten und durch Sensibilisierung für verschiedene Themen.

Man kann kaum die eigene Immovielie in ein anderes Quartier setzen und erwarten, dass sie dort genauso funktioniert. Ich glaube, jeder Ort hat da seine Eigenarten, auf die das Konzept einer jeden Immovielie neue Antworten liefert.

Darüber hinaus gibt es einige Immovielien, die diese Wirkung nicht nur in ihrem eigenen Quartier schaffen, sondern durch ihre langwierige Arbeit mit Sicherheit auch eine Art Best-Practice-Beispiel sein können. Man kann sich da zum Beispiel was von ExRotaprint aus Berlin, von den Leuten von B-Side aus Münster oder eben von Utopiastadt holen und dann eine eigene Immovielie für den eigenen Ort erschaffen.

Wir von Utopiastadt sind relativ früh zum Thema Immovielien gekommen, wo es nicht mehr nur darum ging, uns selber zu entwickeln oder Lösungen für das Quartier zu finden, sondern darum, was wir davon abstrahieren und für andere nutzbar machen können. Wo können wir mit dem, was wir geschafft haben, an anderer Stelle unterstützen oder den Weg bereiten?

Und wie reagieren Immovielen wie Utopiastadt auf die Krisenzeiten? Wie geht ihr mit den aktuellen Herausforderungen um?

Noch bevor der eigentliche erste Lockdown kam, haben wir sofort eine Online-Konferenz ins Leben gerufen, wo Kultureinrichtungen zusammengekommen sind und besprochen haben: Was können wir tun, was brauchen wir und wie können wir uns gegenseitig unterstützen? Das gleiche Format gab es nochmal für die Gastronomie.

Inzwischen haben wir über diese Treffen gemeinsam mit anderen Akteuren aus der freien Szene einen eigenen Hilfsfonds für Kulturschaffende eingerichtet, bei dem man sich relativ unkompliziert Unterstützung holen kann, wenn die staatlichen Förderungen nicht greifen. Das hat dann dazu geführt, dass auch die Stadtverwaltung miteinbezogen wurde und diese selbst sich mit um die Akquise weiterer Gelder kümmert und sich bei der Koordinierung des Fonds beteiligt. Immovielen können da, wenn sie eine gewisse kritische Masse erreicht haben, überschwappen und solche gesamtstädtischen Projekte mitanschieben.

Viele Immovielen-Projekte haben aber auch zu kämpfen, da sie beispielsweise über gastronomische Angebote oder durch Raumvermietung querfinanziert werden. Auch für uns sind da Einnahmen weggebrochen: Vor allem der Gastrobereich gestaltet sich als sehr schwierig. Es ist uns zumindest gelungen die Gastronomie durch „To-Go-Geschäft“ und den staatlichen Hilfen vor dem Bankrott zu bewahren und auch die Leute weiter zu beschäftigen, für die kein Kurzarbeitsgeld greift und die keinen anderen Job gefunden haben.

Wir haben außerdem ungefähr 12.000 Quadratmeter Freiflächen, die jetzt in Corona-Zeiten natürlich äußerst wertvoll waren, weil die Leute einen Ort haben, wo sie hingehen und auch mal in der Sonne sitzen können. Man geht jetzt mehr spazieren durch die Quartiere und durch Naherholungsgebiete. Da ist nochmal viel Bewusstsein für die direkte Umgebung entstanden.

Nach diesem Gespräch wurde im März 2021 ein Corona-Testzentrum gegenüber des ehemaligen Bahnhofgebäudes eingerichtet.

Termine können online vereinbart werden:

🌐 clownfisch.eu/testzentrum

Viele philosophieren derzeit über die Zeit nach der Pandemie: Manche halten Corona als den Brandbeschleuniger einer Transformation, die vorher noch in den Kinderschuhen steckte, andere prophezeien uns den Anfang vom Ende. Wie blickt ihr Utopist*innen auf „Post-Corona“?

Ganz so einfach, dass Corona jetzt eine Art Innovationsbeschleuniger ist und danach alles besser wird, ist es denke ich nicht. Doch ich glaube, es gibt schon seit 30-40 Jahren einige Erkenntnisse, die aber über einen Generationenwechsel erstmal eine gewisse gesellschaftliche Durchdringung erlangen mussten, um überhaupt zum Tragen zu kommen. So wie die Bewegung von Fridays for Future, die in den letzten Jahren lautstark und weltweit zu spüren war und diesen Generationenwechsel zusätzlich befeuert und auch gefordert hat. Außerdem ist durch Corona natürlich vor allem das ganze Thema Digitalisierung, Umgang mit Homeoffice, dezentralem Arbeiten und mit Cloud-basierten Diensten nochmal stark vorangeschritten. Insofern kommen da gerade ein paar Sachen zusammen: Zum einen der Zeitgeist,

der über einen Generationenwechsel entsteht, und da kommt dann Corona als Beschleuniger obendrauf.

Ich glaube aber, dass wenn die Corona-Zahlen zurückgehen und sich das Tagesgeschäft wieder normalisiert, sehr viele alte Mechanismen zurückkehren werden. Insofern setze ich da eher auf den Generationenwechsel und auch auf Bewegungen wie Fridays for Future, die unabhängig von diesem Virus wirken. Ich glaube auch, dass es immer mehr Projekte gibt, wo sich Menschen nicht nur verantwortlich fühlen und etwas machen wollen, sondern sich zusammentun. Gemeinsam überlegen sie, wie man Gemeingüter sichern und eine andere Bodenpolitik betreiben kann. Diese Themen zu befeuern ist jetzt wichtig. Von alleine wird nicht genug passieren, wenn wir als Netzwerk Immovielen mit vielen Einzelakteur*innen nicht weiterhin Dampf machen. Corona wird uns das sicherlich nicht abnehmen.

🌐 Utopiastadt im Netz: utopiastadt.eu

🌐 Utopiastadt in der Immovielen-Sammlung: netzwerk-immovielen.de/immovielen/utopiastadt-wuppertal

kommt ins Gespräch

mit Antje Eickhoff und Nils Jansen über das Altstadtquartier Büchel in Aachen.



Vielfalt am Büchel Immobilien-Quartier für Aachen?

Seit 2019 ist Netzwerk-Gründungsmitglied Frauke Burgdorff Planungsdezernentin in Aachen. Das Projekt „Altstadtquartier Büchel“ trägt deutlich ihre Handschrift. Von zwei Projektmitarbeiter*innen wollten wir genauer erfahren, was im Herzen der Aachener Altstadt, rund um das Parkhaus „Büchel“ passiert.

Auf einer Fläche von ca. zwei Hektar soll ein neues, vielseitiges Innenstadtquartier mit einem Nutzungsmix aus öffentlichen Räumen, Wohnungen, Lern- und Arbeitsorten entstehen. Ein Knotenpunkt, der von allen Bevölkerungsgruppen und -schichten genutzt wird. Der erste große Schritt in diesem Projekt ist die schrittweise Schließung und der für 2021 geplante Abriss des Parkhaus Büchel. Im Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ wird nach innovativen Nutzungs- und Investitionsideen für das neue Innenstadtquartier gesucht. Die Vorschläge sollen identitätsstiftend und städtebaulich passend in eine altstadttypische Umgebung eingebettet werden können und sich durch eine lebendige Nutzungs- und Perspektivenvielfalt auszeichnen.

Vivienne Graw: Welche Ziele verfolgt die Stadt Aachen mit diesem Projekt in erster Linie?

Nils Jansen: Hauptziel des Projektes ist es ein lebendiges, Nutzungsdurchmischtes neues Stück Altstadt zu bauen und damit auch ein Stück Stadt zu reparieren, das aktuell einerseits durch das Parkhaus „Büchel“ dominiert, andererseits durch den Prostitutionsbetrieb in der Antoniusstraße geprägt wird.

Antje Eickhoff: Es geht auch darum möglichst viele Personen für das Projekt zu begeistern und kleinteilige Strukturen zu schaffen. Das bedeutet, wenn mal 1-2 Bausteine ausfallen, dass es dann nicht schwer ist, neue Nutzer*innen zu finden, weil die Bausteine so klein und multifunktional sind. Ich meine dieses „Hybride“, wo Wechsel auch Spaß machen kann, das Dynamische, das sich an die Gegebenheiten anpassen kann.

Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde für die gesamte Fläche zwischen Büchel und Klein- bzw. Großkölnstraße bereits ausgeschrieben, doch die Investoren hatten sich zurückgezogen. Bedeutet das, dass es kein städtebauliches Konzept für die Zeit nach dem Abriss gibt?

NJ: Den Beschluss, dieses Parkhaus abzureißen, gibt es bereits seit 1986. Seitdem gab es verschiedene Versuche, das Gebiet zu entwickeln. Der letzte startete 2014/2015 mit den damaligen Investoren, die gemeinsam mit der Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt haben, der sich sehr stark an ihrem Programm orientiert hat. Damals ging es dem Einzelhandel noch besser, d.h. es wurden viel mehr Einzelhandelsflächen geplant. Jetzt, wo die Stadt die Federführung hat, spielen andere Programmbausteine, wie öffentliche Nutzungen, eine stärkere Rolle. Deswegen können wir den damaligen städtebaulichen Wettbewerb nicht mehr als Grundlage nutzen. Mit unserem neuen Ideenwettbewerb sondieren wir aktuell zu einem möglichen Raumprogramm. Auf Grundlage der eingereichten Konzepte wird es dann ein städtebauliches

Qualifizierungsverfahren geben. Zum Schluss werden die Ergebnisse dann in einen Bebauungsplan gegossen.

Beim Sondierungsverfahren werden vermutlich die unterschiedlichsten Nutzungskonzepte und -ideen eingereicht. Welche Nutzungen wünschen Sie sich für das Gebiet?

AE: Wir sind für alles offen. Wir wollen einen bunten Mix.

NJ: Von ganz klein bis ganz groß nehmen wir jede Idee gerne entgegen.

Eine Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA) wurde extra für dieses Projekt gegründet. Finanziert die Stadt die eingereichten Ideen mit? Oder muss die Finanzierung bei der Idee immer schon mitgedacht werden?

NJ: Jede Idee muss auf eigenen Füßen stehen können. Private Nutzungsideen müssen sich selbst tragen können. Bei öffentlichen Nutzungen müssen sie entweder aus öffentlichen Haushalten oder über Städtebauförderung ihre eigenen Finanzierungsquellen bekommen. Wir hoffen, dass wir Grundstückspreise anbieten können, die verschiedenste Nutzungen ermöglichen.

Die Stadt Aachen hat bei diesem Projekt die Federführung. Wie viel Immobilienpotenzial steckt in dem Projekt?

NJ: Potenzial steckt schon deswegen drin, weil wir das Grundstück nicht an einen einzigen Investor geben, sondern über das Sondierungsverfahren eine Vielfalt zulassen.

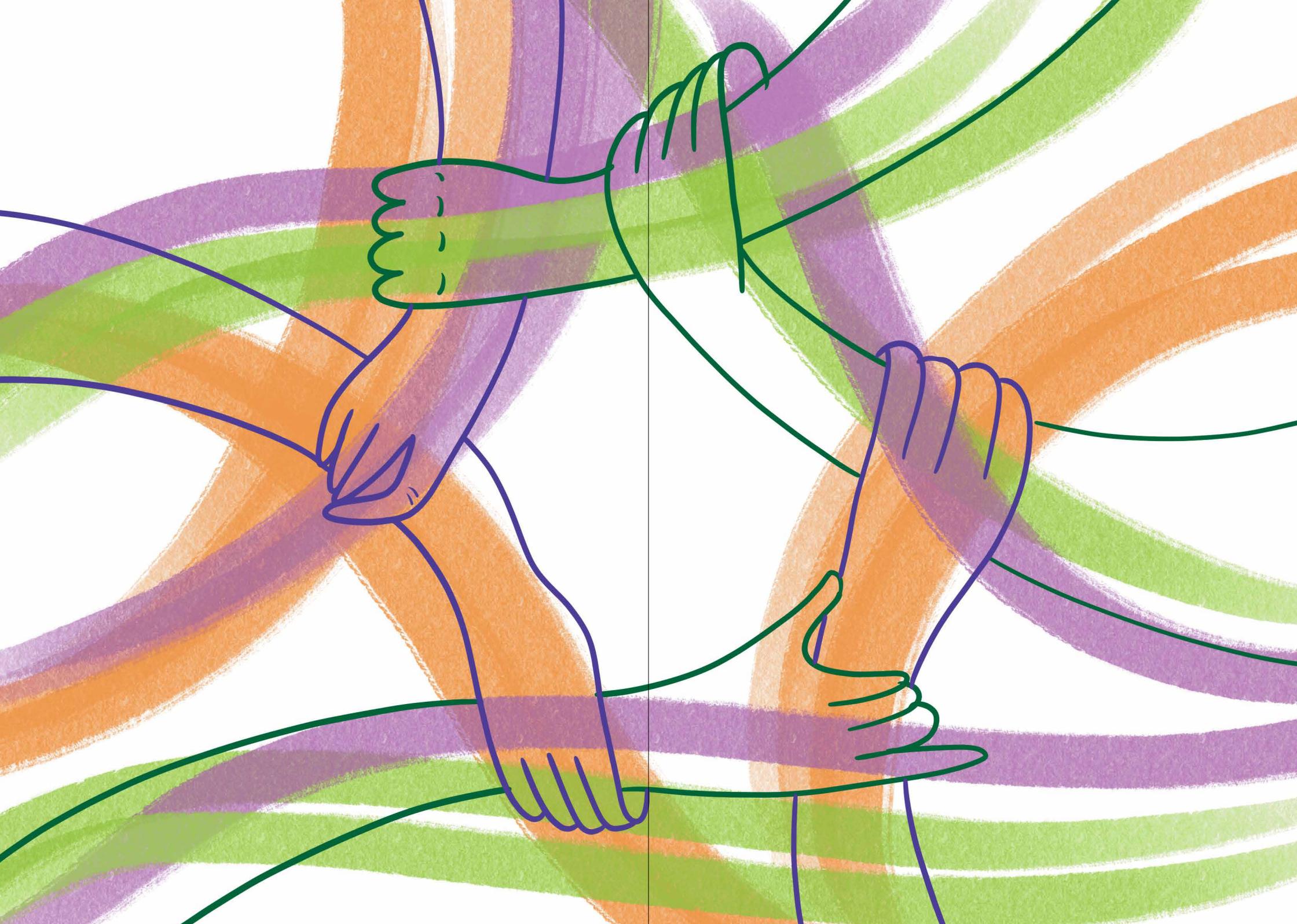
AE: Ein Beispiel dafür, wieviel Immovielie jetzt schon drinsteckt, sind unsere „Meffis“ aus der Mefferdatisstraße. Das sind zwei Häuser, die der SEGA bereits gehören und die im Erdgeschoss von einer Gruppe junger Stadtmacher*innen genutzt werden sollen. Dahinter stecken 35 Initiativen aus ganz Aachen, mit großartigen Konzepten. Das wird auf jeden Fall eine Immovielie werden. Einige der Initiativen denken auch weiter, wie sie sich im Rest von Büchel einbringen können. Der Immobilien-Geist ist im Projekt also deutlich spürbar.

Orientiert sich die Stadt Aachen an anderen Immobilienentwicklungen, die von Kommunen und Zivilgesellschaft gemeinsam vorangetrieben werden?

AE: Je nachdem, um welches Thema es gerade geht, muss ich an ein anderes Projekt denken. Zum Beispiel lässt mich die Mischung aus kleinteiligen Existenzgründungsgeschichten oft an Fritz 23 in Berlin denken. Und wir hatten bereits Tobias Becker von der Rohrmeisterei Schwerte und dem Netzwerk Immobilien hier, der für die „Meffis“ Frage und Antwort gestanden hat. Auch mit Christian Hampe aus Utopiastadt sind wir im Gespräch. Wir haben da also einen ganzen Katalog an Inspirationen.

Das Gespräch führte Vivienne Graw, die im Jahr 2020 Praktikantin im Netzwerk Immobilien war.

🌐 Mehr Informationen zum Projekt unter: buechel-aachen.de



zu kooperativen Prozessen, Strukturen und Instrumenten von Immobilienprojekten.

Das Wissen rund um Immobilien wird fortlaufend generiert: in der Forschung, in der Praxis und vor allem an der Schnittstelle der beiden. Das Netzwerk möchte durch Veröffentlichung der wissenschaftlichen Fragestellungen und Ergebnisse die Wissensvermittlung stärken. Künftig wollen Mitglieder der AG Forschung sowie andere Menschen aus dem Netzwerk durch Symposien und Artikel in Austausch kommen. In diesem Heft geben Larisa Tsvetkova, Stephan Schwarz und Michael Ziehl kurze Einblicke in ihre Arbeit.

Larisa Tsvetkova reflektiert über die bundesweite Tradition und Gegenwart der Kooperationen und „Augenhöhe“ zwischen Kommunen und Immobilien mit dem Schwerpunkt auf gemeinschaftliches Wohnen. Im Rahmen ihrer Promotion am Institut für Geschichte und Theorie der Architektur an der TU Braunschweig und durch die Mitwirkung im Kernteam des Netzwerks will sie Rahmenbedingungen, Instrumente und Akteur*innen der kooperativen Prozesse zwischen städtischen Verwaltungen und selbstorganisier-ten (Wohn)Projekten erfassen.

Stephan Schwarz untersucht Relevanz und Mehrwert selbstorganisierter, gemeinschaftlicher Wohnprojekte in nicht-spekulativen Eigentumsstrukturen in Berlin. Seine unabhängige Forschung zu kooperativen urbanen Transformationsprozessen betreibt er im Rahmen seiner Promotion und als Gründungspartner von „ISSS research | architecture | urbanism“. Das Berliner Studio arbeitet außerdem in der Praxis an ganzheitlichen Konzepten, von großmaßstäblichen Städtebauplänen bis zu innovativen Architekturentwürfen.

Michael Ziehl berichtet über seine Forschungserkenntnisse zur Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik im Entwicklungsprozess des Gängeviertels in Hamburg. Als Urbanist und Stadtforscher betreibt er „Urban Upcycling – Agentur für städtische Ressourcen“ in Hamburg. Er war acht Jahre im Aufsichtsrat der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG tätig und nutzte seine Doppelrolle als Aktiver und Forschender für seine Promotion, die 2020 im JOVIS Verlag mit dem Titel „Koproduktion Urbaner Resilienz“ veröffentlicht wurde.

Larisa Tsvetkova

Kooperationen zwischen Immobilien und Kommunen

Mehr Augenhöhe, mehr Kooperationen zwischen Immobilien und Kommunen fordert das Netzwerk seit dem Konvent „Immobilien für Viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ 2016 in Leipzig. Im Dezember 2020 waren die Begriffe Gemeinwohl, Solidarität und KoProduktion in der Fachkonferenz der Nationalen Stadtentwicklungspolitik zu der Neuen Leipzig Charta großgeschrieben. Auch Städte als Orte der Transformation wurden gerne genannt, doch die Umsetzung bleibt oft schwammig. Am Beispiel von Kooperationen mit selbstorganisierten Wohnprojekten können wir beobachten, wie sich Immobilien und Kommunen seit Jahrzehnten annähern, was sie bewirken, und was sie brauchen, um noch mehr bewegen zu können.

Bereits Ende des 20. Jahrhunderts waren Pioniere der Wohnprojekte in Kooperation mit Kommunen Teil einer Transformation der Stadtentwicklung. Auch wenn selbstorganisierte Netzwerke und Planungsinstrumente kaum vorhanden waren, profitierten Initiativen von verfügbaren Grundstücken und Immobilien. In den 1980er Jahren schlossen Berliner Instandbesetzungen und Genossenschaften Baulücken

im Sinne der behutsamen Stadterneuerung und erprobten experimenteller Planungs- und Bauweisen im Rahmen der IBA (vgl. Bodenschatz/Polinna 2010). Ende der 1990er Jahre in Tübingen zeigte eine Quartiersentwicklung mit Konzeptverfahren an Baugemeinschaften bereits mit dem ersten Bauabschnitt des Französischen Viertels die positiven Effekte für eine Nutzungsmischung und Belebung der Nachbarschaft (vgl. Soehlke 2015: 52).

In den 2000er Jahren entfaltete sich eine Vielfalt an Rechtsformen sowie Konzepten von Wohnprojekten, worauf erste Kommunen mit unterstützenden Instrumenten reagierten. Eine Reihe der heute bekannten Modellprojekte konnten von den immer noch erschwierlichen Immobilienpreisen Gebrauch machen und befanden sich in der Planungsphase. Erste Kommunen richteten zentrale Koordinierungsstellen ein, boten Beratungsleistungen an und schrieben Konzeptverfahren aus (vgl. difu/Jekel 2007). Gleichzeitig wurde eine Veränderung des Immobilienmarktes durch Privatisierung und Kommerzialisierung zunehmend sichtbar (vgl. Heeg 2013: 6).

In den 2010er Jahren erfuhr die Wohnprojekte-Bewegung eine Skalierung in Form von Umsetzung großer und komplexer Projekte, Etablierung anspruchsvoller Rechtsformen sowie Entwicklung einer Reihe kommunaler Instrumente. Selbstorganisierte Gruppen wie Spreefeld und Möckernkiez in Berlin entwickelten mehrere Häuser und ganze Areale. Dachgenossenschaften, wie die SoWO eG in Leipzig, erleichterten die Übernahme der Mietshäuser in Selbstverwaltung. Auch wenn einige Projekte ohne wesentliche Unterstützung der Kommunen entstanden, wurde gleichzeitig eine Reihe an kommunalen Instrumenten entwickelt. Die traditionell innovative Stadt Tübingen vergab mehrere Einzelgrundstücke im eigenen Optionsvergabeverfahren an Gruppen, die einen Anteil an Wohnungen für Geflüchtete integrierten und mit weiteren Konzepten überzeugten (Universitätsstadt Tübingen o.J.a). Darüber hinaus etablierten rund 40 Kommunen Konzeptvergabeverfahren und kommunale sowie städtisch finanzierte Koordinierungsstellen, die als zentrale Ansprechpartnerinnen und Vermittlerinnen agieren (vgl. Gennies 2021; Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2017/2018; Pätzold 2020; eigene Erhebung).

Dabei variiert die Rolle der Kommunen von Unterstützung durch Dienstleistungen bis hin zu einer aktiven Gestaltung in Eigeninitiative. Pionier-Kommunen wie Tübingen und Hamburg haben bereits vor Jahrzehnten Wohnprojekte in ihren städtebaulichen Strategien integriert. Kommunen wie Berlin und Leipzig stellen Instrumente für eine ausgeprägte Wohnprojekte-Szene unterstützend zur Verfügung und gestalten die kooperativen Prozesse zunehmend mit. Weitere Kommunen wie Mainz und Kirchheim unter Teck nehmen die Entwicklung neuer Areale und Grundstücke zum Anlass und schaffen Voraussetzungen für die Entstehung von neuen Wohnprojekten.

Ein wichtiger Schritt wurde bereits getan: von einzelnen Pilotprojekten in „besonderen“ Städten zu einem bundesweit erprobten Werkzeugkasten.

Durch Beratungsbudgets wird Gründungshilfe geleistet, durch Konzeptverfahren wird Qualität gesichert und Zugang zu Grundstücken ermöglicht, durch Koordinierungsstellen erfolgt Kommunikation, Wissensaustausch und strategische Entwicklung. Jedoch ist die Anwendung dieser Instrumente immer noch nicht die Regel, sondern ein Sonderfall.

Ohne Verankerung in Stadtentwicklungsstrategien und ohne Unterstützung des Bundes und der Länder bleiben Kooperationen von Kommunen und Immobilien eine Ausnahme, die nur durch Mitwirkung besonders engagierter Menschen möglich ist.

Diese Schlüsselfiguren, die ihre Expertise vor allem durch Erfahrungen in selbstorganisierter Projektarbeit erwerben, sind weder typische „Immobilienentwickler*innen“ noch klassische „Verwaltungsmenschen“. Sowohl bei Immobilien als auch bei Kommunen gilt: Nur wer über Motivation, Fachkenntnisse, Zeitbudget sowie Lern- und Risikobereitschaft verfügt, kann trotz mangelnder Förderung und den Gesetzen des spekulativen Immobilienmarktes gemeinwohlorientierte Projekte verwirklichen. Andernfalls werden bekannte Wege gewählt, darunter Neubaugebiete, durch Baukindergeld geförderte Einfamilienhäuser am Stadtrand und der auf eine begrenzte Zeit gebundene soziale Wohnungsbau (vgl. BMI 2020). Mit diesen kurzfristigen Lösungen werden Vereinsamung, wirtschaftliche Abhängigkeiten und monofunktionale Quartiere erzeugt, statt Selbsthilfestrukturen und eine kleinteilige Mischung zu fördern (vgl. Brederlau/ISE 2020).

Dabei sind bereits Förderinstrumente vorhanden, die an Kooperationen von Kommunen und Immobilien angepasst werden können, um eine breite Wirksamkeit zu erreichen.

Analog zu der anteiligen Finanzierung von Stellen der Klimamanager*innen (vgl. BMU 2020), könnte der Bund die Einrichtung der Immobilien-Koordinierungsstellen maßgeblich erleichtern. Beispielhaft dazu ist der Aufbau einer kommunalen Beratungsstelle in Mainz durch Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. Landeshauptstadt Mainz o.J.).

Außerdem würden Zuschüsse für ein Beratungsbudget Hilfestellung für Immobilien in Gründungs- und Verstetigungsphase leisten. Beispielsweise werden im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) Beratungsleistungen für Wohnprojektinitiativen bezuschusst (vgl. MHKBG o.J.a).

Ein anderes Beispiel aus NRW, das bundesweit übertragen werden könnte, ist die Unterstützung von zivilgesellschaftlichen Initiativen und mit ihnen kooperierenden Kommunen durch das Förderprogramm „Initiative ergreifen“ im Rahmen der Stadterneuerung (MHKBG, o.J.b).

Darüber hinaus können Kommunen Trägerstrukturen schaffen, die Gründung und Realisierung von selbstorganisierten Projekten erleichtern und eine langfristige Bezahlbarkeit sichern. Ein durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gefördertes „Leuchtturmprojekt“ in Tübingen will es versuchen: Eine städtische Dachgenossenschaft wird gegründet, um eine Rechtsform sowie Beratungs- und Managementleistungen für Gruppen zu bieten und dadurch den Zugang zu langfristig bezahlbaren und selbstorganisierten Wohnformen zu erleichtern (Universität Tübingen o.J.b).

Diskussionen zum Anlass der Neuen Leipzig-Charta im Jahr 2020 sendeten ein klares Signal dafür, dass die Notwendigkeit von Unterstützung gemeinwohlorientierter Projekte im Sinne einer zukunftsfähigen Transformation europäischer Städte eine breite Anerkennung erhält. Gleichzeitig bekommen sowohl Kommunen als auch Immobilien zu spüren, dass eine Gemeinwohlorientierung innerhalb einer kommerzialisierten Stadtentwicklung immer schwieriger wird. Deshalb wird es in diesem Jahrzehnt darauf ankommen, dass Kooperationen von Kommunen und Immobilien als Baustein einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung anerkannt und aufgebaut werden.

Quellen:

Bodenschatz, H., Polinna, C. (Hrsg.) (2010): Learning from IBA – die IBA 1987 in Berlin. Berlin. Bezogen unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/Learning_from_IBA.pdf, Stand 13.11.2020.

Brederlau, U., ISE – Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik (Hrsg.) (2020): Grenzen des Bauens: Folgen der Massenproduktion von Stadt und die Alternativen. Technische Universität Braunschweig.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) (2020): Klimaschutz vor Ort fördern. Die Kommunalrichtlinie. Bezogen unter: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/klimaschutz_vor_ort_faltblatt_bf.pdf. Stand 18.11.2020.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020): Die Wohnraumoffensive und ihr Umsetzungsstand, Stand Juni 2020, Bezogen unter: https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veroeffentlichungen/Wohnraumoffensive_Broschu%C3%88re_2020.pdf. Stand 18.11.2020.

Eine gemeinwohlorientierte Kooperation braucht eine langfristig angelegte Unterstützung des Bundes und der Länder, die eine Stadtentwicklung von und für Menschen vor Ort fördert: mit mehr Kooperation und mehr Augenhöhe.

Deutsches Institut für Urbanistik, Jekel, G. (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht. Bezogen unter: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/131763/1/DF11272.pdf>, Stand 13.11.2020

Heeg, S. (2013): Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware. In: Jakob Moneta Stiftung (Hrsg.): Emanzipation, Nr. Jahrgang 3, Nummer 2, 5–20. Bezogen unter: http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_heeg.pdf, Stand 12.11.2020.

Landeshauptstadt Mainz (o.J.): Beratungsteam und Beratungsangebot. Homepage: <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/beratungsangebot.php>. Stand 18.11.2020

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.a): Förderung im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus. Homepage: <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum/von-bewohnern-fuer-bewohner>, Stand 12.11.2020.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.b): Initiative ergreifen. Bürger machen Stadt. Bezogen unter: <https://initiative-ergreifen.de/wp-content/uploads/2020/04/Infobroschu%C3%88re-Initiative-ergreifen-April-2020.pdf>, Stand 02.12.2020.

Netzwerk Leipziger Freiheit; münchen mitbauzentrale; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.) (2017): Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 10. November 2017 in Leipzig. Bezogen unter: https://www.netzwerk-immobilien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren_171110.pdf, Stand 13.11.2020.

Netzwerk Leipziger Freiheit; münchen mitbauzentrale; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.; Wohnprojektmentoren Hannover (Hrsg.) (2018): 2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 12. Oktober 2018 in Hannover. Bezogen unter: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/Final-Doku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>, Stand 13.11.2020.

Gennies, M. (2021): Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, Universitätsverlag der TU Berlin.

Pätzold, R. (2020): Perspektive der Kommunen – Chancen und Bedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens. Ergebnisse einer bundesweiten Kommunalbefragung. Präsentation im Rahmen der Fachtagung des BV-Baugemeinschaften am 10.10.2020

Soehlke, C. (2015): Das Tübinger Modell. Das „Viertel“ – eine subjektive Würdigung. In: Scharf, Armin; Gütschow, Matthias (Hrsg.): Französisches Viertel Tübingen. Stadt im Wandel Nr. 15. Erste Auflage 2015. Stadtwandel Verlag, Regensburg.

Universitätsstadt Tübingen (o.J.a): Optionsvergabe an Bauherren. Homepage: <https://www.tuebingen.de/17810.html#/16762>, Stand 12.11.2020.

Universitätsstadt Tübingen (o.J.b): Vorhabenliste. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen. Homepage: <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/#/vorhaben319>, Stand 12.11.2020.

Stephan Schwarz

Selbstorganisierte Wohnprojekte

in alternativen Eigentumsstrukturen am Beispiel Berlins

Eigentum

Wohnungseigentum stellt für viele Menschen ein höchst erstrebenswertes Gut dar und wird als wichtiges Ziel in ihrem Leben gesehen (Häußermann/Siebel 1996). Es erscheint uns heute oftmals so, als ob das schon immer so war, wenn wir jedoch einen näheren Blick auf das Konzept des Wohnungseigentums werfen, wie wir es heute kennen, wird schnell klar, dass es sich dabei um ein eher junges Konstrukt handelt und in Deutschland etwa in der heutigen Form erst durch das Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. März 1951 geschaffen wurde.

Ist mit dem Wunsch und Streben danach oftmals der Gedanke an selbst genutztes Wohnungseigentum verbunden, so besitzen Wohnungen neben ihrem materiellen und ihrem in der Regel langfristigen Nutzwert immer auch einen Marktwert und sind somit fast unausweichlich gleichzeitig Kapitalanlage und mögliches Investment. Eigentum ist eng mit der Möglichkeit verbunden Einfluss nehmen zu können, eigene Interessen zu wahren, Kontrolle auszuüben und sie sind in ihren räumlichen Manifestationen letztlich Ausdruck von Machtverhältnissen (Harvey 2013).

Durch die kleinteiligen Eigentumsstrukturen, die insbesondere durch die Umwandlung existierender Miethäuser mit einem Hauseigentümer in Eigentumswohnungen mit jeweils anderen Wohnungseigentümer*innen geschaffen werden, kommt es nicht nur zu einer Multiplikation der involvierten Akteur*innen und Entscheidungsträger*innen. Es entsteht dadurch außerdem ein Interesse vieler die Immobilienpreise weiter steigen zu lassen, da es sich nun ja um das eigene Kapital der Betroffenen handelt.

Dieser Mechanismus folgt der inhärenten Logik des Kapitals sich selbst zu vermehren (Piketty 2018) und hat keine natürliche Tendenz sich selbst zu verlangsamen. Diese momentane Wertsteigerung von Immobilien hat aber nicht nur direkte Folgen auf das soziale Gefüge der Gegenwart, sondern entfaltet darüber hinaus wesentlich langfristige Auswirkungen und stellt damit, gewollt oder ungewollt, entscheidende Weichen für die Zukunft (Dell 2013).

Aktuelle Situation + Berlin

Ein erheblicher Boom an Investitionen in Wohnungen als Kapitalanlage in Berlin konnte zuletzt insbesondere als Reaktion auf die Unsicherheiten anderer Kapitalanlageformen im Zuge der Finanzkrise von 2008 beobachtet werden (Kockelkorn 2017). Dies hatte neben einer verstärkten Neubautätigkeit auch einen starken Anstieg der Immobilienpreise zur Folge, wodurch es zu einer Verschiebung des Verhältnisses zwischen Nutzwert und Marktwert von Wohnraum kam. Diese Verschiebung drückt sich in überproportional gestiegenen Kaufpreisen für Immobilien (IBB 2019/2020) aus,

was wiederum zu einem rasanten Anstieg der damit verbundenen Mieten (Mietspiegel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017) führte, welche den Anstieg der allgemeinen Lebenserhaltungskosten und vor allem der Löhne bei weitem überholten (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg o.J.).

Eine Steuerung oder Einflussnahme auf diese Dynamik kann durch politischen Willen und strategische, planerische Maßnahmen und Instrumente wie die Höhe von Grunderwerbssteuern, Mietpreisbindungen, Mietpreisbremsen, Förderungen kostengünstigen Mietwohnbaus, etc. erfolgen. Diese Maßnahmen kamen in den letzten Jahrzehnten jedoch kaum präventiv zur Anwendung und wurden erst vor Kurzem wieder aufgegriffen, als die negativen Auswirkungen eines frei agierenden Immobilienmarktes auf das soziale Gleichgewicht von Städten wie zunehmende Verdrängung sozial schwächerer Bewohner*innen aus zentralen Lagen (Holm 2010) und soziale Segregation allzu deutlich zu Tage traten und der Mangel an leistbarem Wohnraum (Dömer et al. 2016) zu einer regelrechten Wohnungskrise

geführt hat, wie Forscher*innen wie Andrej Holm u.a. bereits in ihren Studien zu Berlin sehr deutlich gemacht haben (Holm 2014). Die durch diese Dynamiken verursachten sozialen Ungleichheiten rücken Fragen rund um Wohnungseigentum nicht nur als gesellschaftlich höchst relevantes Thema ins Zentrum stadtpolitischer Debatten, sondern lassen es auch zu einem zentralen Thema in den Überlegungen strategischer Stadtplanung werden, um auf die sich rasch verändernde Ausgangslage in Bezug auf Zuwanderung und gestiegene Mietpreise reagieren zu können und angemessene Lösungsansätze für die gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsfrage für die Zukunft der Stadt zu finden.

Selbstorganisation als Reaktion auf Krise, Potential von Selbstorganisation für sozial gerechte Stadtentwicklung und Mehrwert im Quartier

Als Reaktion auf diese Wohnungskrise entstanden in den letzten Jahren und entstehen heute zunehmend selbstorganisierte Formen von Alternativen und Gegenmodellen. Eine Hypothese des Forschungsprojektes ist, dass urbane Krisensituationen

selbstorganisierte Lösungsansätze als Reaktionen hervorrufen, die wiederum langfristige Perspektiven eröffnen können und in denen Potentiale für langfristige und nachhaltige Lösungsansätze für die Zukunft liegen. Diese Hypothese stützt sich darauf, dass selbstorganisierte Reaktionen auf urbane Krisensituationen kein neues Phänomen sind, sondern dass sie vielmehr in etlichen historischen Beispielen erkannt werden können, wie etwa der Hausbesetzer*innenszene als Reaktion auf die Wohnungskrise in den 1970er und 1980er Jahre in Berlin und ihre Bedeutung und ihren Einfluss auf etliche Wohnprojekte der IBA – Internationale Bauausstellung in Berlin 1984/1987 (Bodenschatz/Polinna 2010).

Die sehr speziellen Modellprojekte, die auf diese Weise entstehen, sind vielerorts interessante Beispiele zukunftsorientierter Produktion urbanen Raums und besitzen oftmals großes Potential langfristige Perspektiven im Sinne einer sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Stadt für alle zu eröffnen.

Unter dem Slogan „Self-made-city“ und mit dem Label „Baugruppen“ wurden in den letzten Jahren viele solcher Projekte subsumiert, ohne diese jedoch stärker zu differenzieren. So werden sie heute, je nach Kontext und Diskurs, einerseits als Heilsbringer oder jedoch als Instrument neoliberaler Stadtentwicklung gesehen.

Die dabei verwendeten Begriffe wie „Wohnprojekt“, „Baugruppe“ oder „Baugemeinschaft“ sind jedoch nur unklar definiert und die unterschiedlichen Projektstrukturen, Eigentumsformen und vor allem die einzelnen Zielsetzungen solcher Projekte somit nur unzureichend erfasst. Insbesondere die Bedeutung des Eigentumsaspekts und seiner langfristigen Auswirkungen ist in bestehenden Erfassungen und Publikationen nicht ausreichend berücksichtigt. Eine systematische Erfassung existiert bisher nicht, sondern nur fragmentarisch, wie etwa die eigenen Erfassungen von Projekten die unter der Dachstruktur des Mietshäuser Syndikats (Mietshäuser Syndikat 2016) entstanden sind, aber es liegen keine belastbaren, die verschiedenen Organisationsformen übergreifenden, Daten vor. Eine solche Erfassung ist jedoch notwendig, um die quantitative Relevanz dieser Akteure der Wohnraumproduktion betrachten und bewerten zu können. Darüber hinaus sind selbstorganisierte Projekte spezifisch, da sie sich aus den gegebenen Rahmenbedingungen und den Vorstellungen der jeweils Beteiligten entwickeln.

Aus diesem Grund können Fragen nach einem eventuellen Mehrwert im Quartier über quantitativ erfassbare Aspekte hinaus, sowie Fragen nach den jeweiligen Rahmenbedingungen, welche die Entstehung von alternativen Wohnprojekten begünstigen, bzw. verhindern nur exemplarisch anhand einzelner Projekte beantwortet werden. Dabei liegt der Fokus auf selbstorganisierten Genossenschaften, Mietwohnungsprojekten basierend auf Erbbaurechtsverträgen mit Stiftungen, o.ä. als Grundstückseigentümer*innen und Projekten, die das Mietshäusersyndikat als Projektstruktur verwenden.

Dass in diesen kooperativen Produktionsweisen großes Zukunftspotential für eine Stadtentwicklung von und mit einer lokalen Bevölkerung liegt, lässt die starke identitätsstiftende und inklusive Qualität (LaFond/id22 2012) einzelner Projekte vermuten. Berlin ist an dieser Stelle das ideale Fallbeispiel, da es eine besonders

ausgeprägte Geschichte selbstorganisierter Wohnprojekte in alternativen Eigentumsformen aufweist und zu erwarten ist, dass aus seiner Betrachtung heraus eine Rückkoppelung an den wohnungspolitischen Diskurs und insbesondere Rückschlüsse zur Übertragbarkeit der Erkenntnisse gezogen werden können.

Quellen:

- Bodenschatz, H., & Polinna, C. (2010): Learning from IBA – die IBA 1987 in Berlin (D. Tille & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Eds.). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.
- Dell, C. (2013): Ware: Wohnen. Politik. Ökonomie. Städtebau. JOVIS Verlag, Berlin.
- Dömer, K., Drexler, H., & Schultz-Granberg, J. (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. JOVIS Verlag, Berlin.
- Harvey, D. (2013): Rebelle Städte (Deutsche Erstausgabe (Original Englisch)). Suhrkamp Verlag.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (1996). Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens (1st ed.). Beltz Juventa.
- Holm, A. (2010): Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung (1. Edition). Unrast Verlag.
- Holm, D. A. (2014): Mietenwahnsinn: Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert. Knauer TB.
- IBB, I. B. (2019): IBB Wohnungsmarktbericht 2018 für Berlin. Investitionsbank Berlin.
- IBB, I. B. (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019 für Berlin. Investitionsbank Berlin.
- Kockelkorn, A. (2017): Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. In: Wohnungsfrage, 106–143.
- LaFond, M., id22: Institute for Creative Sustainability (Hrsg.) (2012): CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. JOVIS Verlag, Berlin.
- Mietshäuser Syndikat (Hrsg.) (2016): Die Häuser denen, die drin wohnen—Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte (25000th ed.). Eigenverlag Mietshäuser Syndikat.
- Piketty, T. (2018): Das Kapital im 21. Jahrhundert (I. Utz & S. Lorenzer, Trans.; 2. Edition). Verlag C.H.Beck.

Michael Ziehl

Kooperationen zur Entwicklung von Immobilien

effizienter gestalten

Handlungsanregungen aus dem Reallabor Gängeviertel

In den vergangenen Jahren sind in vielen Städten zahlreiche Bürger*innenorganisationen entstanden, deren Mitglieder durch ihre Tätigkeiten eine nachhaltige Transformation von Städten unterstützen und sie resilient machen (vgl. Frantzeskaki/Haase/Fragkias et al. 2016: IV). Dazu können Wohngruppen, Sozialunternehmen, Kultur- und Bildungseinrichtungen, kleine Genossenschaften oder Urban-Gardening-Vereine zählen. Meines Erachtens erfordert eine resiliente und nachhaltige Stadtentwicklung, dass Politikbetrieb und Verwaltungsapparate die Handlungsfähigkeit und Eigeninitiative von solchen Bürger*innenorganisationen fördern, damit diese Ressourcen und soziales Kapital besser in die Stadtentwicklung einbringen können (vgl. Hahne 2018: 50): Indem Bürger*innen Gebäude und Grundstücke nutzen, um Güter und Dienstleistungen selbstorganisiert mit lokalen Ressourcen zu produzieren,

und indem Politiker*innen sowie Entscheidungsträger*innen in der Verwaltung sie durch Genehmigungen, langfristige Besitzrechte und günstige Mieten darin unterstützen. Eine solche Koproduktion eröffnet Bürger*innen, Politik und Verwaltung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, denn zur Bewältigung aktueller Krisen ist es immer öfter notwendig, dass öffentliche und zivilgesellschaftliche Akteur*innen ihr Handeln aufeinander abstimmen und miteinander kooperieren (vgl. Selle 2005: 403). Kooperationen zwischen öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen zur gemeinsamen Entwicklung von Stadträumen sind jedoch oftmals konfliktbehaftet (vgl. ebd. 404, Berger/Ziemer 2017: 12). Im Folgenden skizziere ich einen solchen Prozess anhand der kooperativen Entwicklung des Gängeviertels in Hamburg.

Der Kooperationsprozess zur Sanierung der Immobilien des Gängeviertels

Seit 2010 arbeiten die Stadt Hamburg (FHH) und die Aktiven des Gängeviertels zusammen, um das historische Gebäudeensemble zu sanieren und als innerstädtisches Quartier mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln. Die Kooperation geht zurück auf die Besetzung der Gebäude im August 2009 durch rund 200 Bürger*innen, zu denen viele Künstler*innen und Kulturschaffende zählten.

Mit der friedlichen Besetzung und künstlerischen Aktionen protestierten sie gegen den geplanten Abriss großer Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz zugunsten einer gewinnorientierten Projektentwicklung durch einen privaten Investor. Sie forderten stattdessen den kompletten Erhalt und eine gemeinwohlorientierte Nutzung der stadteigenen Gebäude vor allem für kulturelle Zwecke.

Nach intensiven Verhandlungen, begleitet von Debatten in Politik und Öffentlichkeit über die Zukunft des Quartiers, ließ die FHH in Zusammenarbeit mit den Aktiven ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeiten. Darin wurden öffentlich geförderte Wohnungen, soziokulturelle Nutzungen, Ateliers und Gewerbeflächen auf rund 7500 Quadratmetern Nutzfläche vorgesehen.

Die Kosten für die Sanierung wurden auf ca. 19,4 Millionen Euro festgelegt und die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) als Sanierungsträgerin mit der Umsetzung beauftragt.

Als Ergänzung schloss die FHH mit den neu gegründeten Organisationen der Aktiven (Genossenschaft und gemeinnütziger Verein) eine Kooperationsvereinbarung zur Umsetzung des Konzepts. Dennoch kam es zu mehreren Konflikten:

Die Aktiven forderten mehr Mitbestimmung während der Sanierung und einen Erbbaurechtsvertrag, der ihnen eine langfristige Selbstverwaltung der Gebäude frühzeitig garantiert. Die Stadt Hamburg ließ sich darauf jedoch zunächst nicht ein, da sie Kostensteigerungen fürchtete und die noch jungen Organisationen der Aktiven professionelle Verwaltungsstrukturen erst noch aufbauen mussten.

Hinzu kommt, dass die Aktiven bereits deutlich mehr Mitsprachemöglichkeiten hatten, als bei öffentlich finanzierten Bauprojekten in Hamburg üblich ist.

Um das Scheitern der Kooperation zu vermeiden und Zeit für Konfliktlösungen zu gewinnen, vereinbarten die Kooperationspartner*innen im Jahr 2015 einen Planungsstopp, der rund viereinhalb Jahre andauerte, bis sie sich auf eine Anpassung des Kooperationsverfahrens einigen konnten. Diese Anpassung umfasst eine ganze Reihe von Einzelmaßnahmen, deren zentraler Bestandteil ein Erbbaurechtsvertrag mit 75 Jahren Laufzeit ist.

Handlungsanregungen zur Koproduktion Urbaner Resilienz

Mittels der kooperativen Sanierung des Gängeviertels erhöhen die Beteiligten die Resilienz in der Hamburger Innenstadt, was sich anhand von Merkmalen wie Redundanz, Diversität, Vernetzung, Modularität und Mehrfunktionalität ihrer urbanen Teilsysteme sowie deren Fähigkeit zur Innovation und Selbstorganisation feststellen lässt (vgl. Sharifi/Chelleri/Fox-Lent et al. 2017: 17). Indem die Bausubstanz saniert wird und einer kleinteiligen Nutzungsmischung dient, die von den Aktiven selbstorganisiert und nicht-kommerziell umgesetzt wird, tragen die Beteiligten unter anderem zur funktionalen Diversität, Redundanz und Modularität des Kultur-, Verkehrs- und Gebäudesystems bei. Gleichzeitig veranschaulicht das Gängeviertel, dass Stadträume in enger Kooperation von Bürger*innen und Politiker*innen entwickelt werden können. So zeigt es eine Alternative zur Stadtentwicklung auf, wie sie vielerorts von Verwaltungen und Planer*innen vor allem in Zusammenarbeit mit renditeorientierten Immobilienunternehmen umgesetzt wird (vgl. Lamker/Schulze Dieckhoff 2020: 95).

Dadurch kann die kooperative Entwicklung des Gängeviertels als soziale Innovation auch zu einer veränderten Stadtentwicklungspraxis beitragen, wobei Bürger*innen eine zentralere Rolle einnehmen, indem sie sich organisieren, engagieren und mit öffentlichen Akteur*innen kooperieren.

Um dies zu unterstützen, ist es aus meiner Sicht relevant, dass übertragbares Wissen gewonnen wird, wie Kooperationen von öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen effizient gestaltet werden können. Daher habe ich aus dem Fall des Gängeviertels Handlungsanregungen abgeleitet und veröffentlicht (Ziethl 2020: 170ff.).

Für die kooperative Entwicklung von Stadträumen in Kooperation von öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteur*innen ist demnach zentral, dass

- Vertrauen hergestellt und bewahrt wird,
- Entscheidungs- und Handlungsmacht ausgewogen aufgeteilt wird,
- Besitzrechte langfristig geregelt werden,
- übergeordnete Koordinationsgremien geschaffen werden,
- führungsstarke Vertreter*innen mandatiert werden,
- Intermediäre und Expert*innen eingebunden werden,
- Organisationsstrukturen angepasst werden,
- mit Zeit und Geld Konflikten entgegengewirkt wird,
- Förderungen flexibel gestaltet werden,
- ehrenamtlich Engagierte finanziell unterstützt werden,
- Privilegien demokratisch legitimiert werden,
- Netzwerke genutzt und Öffentlichkeiten einbezogen werden,
- übergeordnete Ziele definiert werden,
- Reallabore initiiert und Kooperationsmodelle entwickelt werden.

Eine ausführlichere Erläuterung ist in diesem Beitrag nicht möglich. Wer es genauer wissen möchte, möge einen Blick in die erwähnte Publikation werfen. Dies kann sich insbesondere für Mitglieder des Netzwerk Immobilien lohnen, denn meines Erachtens ist das im Gängeviertel gewonnene Praxiswissen für die Entwicklung von weiteren Immobilien relevant. Darüber hinaus wird angesichts der aktuellen Coronakrise derzeit in vielen stadtentwicklungs-politischen Debatten diskutiert, wie die Resilienz von städtischen Quartieren erhöht werden kann. Aus meiner Sicht können Immobilien

dazu wichtige Beiträge leisten, unter anderem indem sie lokale Netzwerke ausbilden, Selbstverwaltungsstrukturen stärken und die Nahversorgung im Quartier diverser und selbstbestimmter machen – so, wie dies vielfach der Fall ist. Dies bietet im Übrigen plausible Argumente, um öffentliche und zivilgesellschaftliche Akteur*innen zur Kooperation in der Stadtentwicklung zu motivieren und um die Koproduktion Urbaner Resilienz voranzutreiben.

 Ziehl, M. (2020): Koproduktion Urbaner Resilienz : Das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung. JOVIS Verlag, Berlin.

Quellen:

Berger, H.; Ziemer, G. (2017): New Stakeholders of Urban Change. A Question of Culture and Attitude? In: Dies. (Hrsg.): Perspectives in Metropolitan Research. New Stakeholders of Urban Change. A Question of Culture and Attitude? Berlin, 11–20.

Frantzeskaki, N.; Haase, D.; Fragkias, M.; Elmqvist, T. (2016): Editorial Overview. System Dynamics and Sustainability. Urban Transitions to Sustainability and Resilience. In: Dies. (Hrsg.): System Dynamics and Sustainability. Current Opinion in Environmental Sustainability, 22, IV–VIII. doi: 10.1016/j.cosust.2017.05.001.

Hahne, U. (2018): Die Region in der Postwachstumsdebatte. In: Knieling, J. (Hrsg.): Wege zur großen Transformation. Herausforderungen für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung. München, 49–64.

Lamker, C.; Schulze Dieckhoff, V. (2020): Postwachstum + Planung = Postwachstumsplanung?! Erfahrungen aus der Konfrontation zweier Diskurse. In: Brokow-Loga, A.; Eckardt, F. (Hrsg.): Postwachstumsstadt. Konturen einer solidarischen Stadtpolitik. München, 90–103. doi: 10.14512/9783962386962.

Selle, K. (2005): Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund.

Sharifi, A.; Chelleri, L.; Fox-Lent, C.; Grafakos, S.; Pathak, M.; Olazabal, M.; Moloney, S.; Yumagulova, L.; Yamagata, Y. (2017): Conceptualizing Dimensions and Characteristics of Urban Resilience. Insights from a Co-design Process. In: Sustainability, 9, 1–20. doi: 10.3390/su9061032.

Ziehl, M. (2020): Koproduktion Urbaner Resilienz. Das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung. Berlin.

**Die Allerhand GmbH aus Strausberg
in Brandenburg: Eine Gruppe mit
aktuell 17 Erwachsenen und 5 Kindern
hat den Grundstein für ein genera-
tionenübergreifendes, solidarisches
und umweltbewusstes Zuhause für
zukünftig 30 Bewohner*innen gelegt.**



über das Projekt der Allerhand GmbH in Strausberg: von der Projektidee zum Einzug.



**Netzwerk-Mitglied
Stefanie Pertz, Spezialistin für
gemeinschaftliches Wohnen
bei der Deutschen Kreditbank
AG (DKB), berichtet über den
Projektfortschritt der Allerhand
GmbH aus Strausberg in
Brandenburg.**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklichen

Gemeinschaftliche Wohnformen haben bereits eine lange Geschichte. Bis zum 18. Jahrhundert lebten die Menschen in Mitteleuropa meist in Großfamilien mit mehreren Generationen zusammen, um Wohnen und Wirtschaften effektiv zu organisieren. Mit Beginn der Industrialisierung entfiel zunehmend die Notwendigkeit dazu und die Wohnformen wurden individueller.

Wer heute gemeinschaftlich zum Beispiel in einem Mehrgenerationenhaus wohnt, hat sich in aller Regel ganz bewusst für dieses als unkonventionell geltende Wohnkonzept entschieden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich heute vor allem durch Selbstorganisation, Partizipation und bürgerschaftliches Engagement aus. Neben wirtschaftlichen Effekten, wie einer nachhaltig stabilen Kostengestaltung, stehen für sie die Lebensqualität und ein Miteinander der Nutzer*innen im Vordergrund. Es geht um die Anhebung des sozialen Ertrags für alle Beteiligten.

Ein Projekt, das sowohl von seiner nachhaltigen Wirtschaftlichkeit als auch vom sozialen Ertrag seiner

Idee zu überzeugen weiß, ist die Allerhand GmbH aus Strausberg in Brandenburg. Die Gruppe mit aktuell 17 Erwachsenen und 5 Kindern hat hier den Grundstein für ein generationenübergreifendes, solidarisches und umweltbewusstes Zuhause für zukünftig 30 Bewohner*innen gelegt. Auf 2.700 Quadratmetern Grundstücksfläche wird ein entkernter Altbau saniert. Zusätzlich entsteht ein Neubau. Insgesamt wird so eine Wohn- und Projektfläche von ca. 1.000 Quadratmetern geschaffen.

Die ersten Schritte: Einen individuell passenden Projektrahmen aufbauen

Von der Idee bis zum Einzug gibt es vieles zu beachten und zu entscheiden. Zu Beginn des Prozesses ist es daher essentiell, sich über das eigentliche Konzept und die Rahmenbedingungen klar zu werden. Die Initiator*innen der Allerhand haben im Januar 2019 zum ersten Mal Kontakt mit der DKB aufgenommen und eine Finanzierung angefragt. Zu diesem Zeitpunkt stand für sie bereits fest, dass sie ihr Projekt im Verbund des Mietshäuser Syndikat (MHS) umsetzen wollen. Das MHS ist eine kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft

zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die selbstorganisiert in Gemeineigentum überführt werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in ganz unterschiedlichen Gesellschaftsformen umgesetzt. Häufig sehen wir Genossenschaften oder GmbH-Modelle, wie bei der Allerhand. Welche Gesellschaftsform die richtige für das jeweilige Projekt ist, sollte bereits am Anfang geklärt werden, denn sie beeinflusst auch spätere Entscheidungen. Je nach Vorwissen kann es sinnvoll sein, sich in dieser Frage professionell beraten zu lassen.

Partner*innen für die Umsetzung finden und Knowhow aufbauen

Bei Projektstart verfügen die meisten Initiator*innen eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts oft noch nicht über tiefes Bau- und Hausverwaltungswissen, da sie beruflich ganz anderen Tätigkeiten nachgehen. Daher begrüßen wir eine Partnerschaft mit dem MHS. Sie bietet den zukünftigen Bewohner*innen die Möglichkeit wichtige Kontakte zu knüpfen und das notwendige Knowhow für ihr Projekt aufzubauen. Das bringt zusätzliche Sicherheit für

alle Beteiligten und gibt eine Grundstruktur für die Zusammenarbeit der Gruppe vor. Als finanzierende Bank begleiten und beraten wir die Projekte ebenfalls eng.

Es empfiehlt sich mehrere kleine Arbeitsgruppen, zum Beispiel zu den Themen Finanzen und Bau zu bilden. In diesen Teams können die einzelnen Teilprojekte effektiv vorangetrieben werden. Der Projektfortschritt wird regelmäßig im Plenum besprochen und Entscheidungen gemeinsam getroffen. Mit einer solchen Arbeitsteilung hat auch die Allerhand in Strausberg gute Erfahrungen gemacht.

Vom Finanzierungs- und Bewirtschaftungsplan bis zum Bauantrag

Damit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beurteilt werden kann, muss neben der baulichen Objektplanung auch ein Finanzierungs- und Bewirtschaftungsplan erstellt werden. Er zeigt, wie die Immobilie betrieben werden soll und dient als Grundlage für eine individuelle Finanzierungsberatung. Gemeinsam wird besprochen, wie die einzelnen Finanzierungsbestandteile (Eigenkapital

in unterschiedlichen Formen und Fremdkapital) aufeinander abgestimmt werden können, damit sie zu den wirtschaftlichen Vorstellungen der Projektgruppe passen.

Das MHS bietet ein Modell mit flexiblem Einsatz von Direktkrediten als wirtschaftliches Eigenkapital: ein sinnvolles Modell, wenn mehrere (auch private) Kapitalgeber*innen an der Finanzierung beteiligt werden sollen. Auch die Allerhand nutzt dieses Modell und verteilt damit die finanzielle Last auf mehrere Schultern. Die gute Vorbereitung der Strausberger Projektinitiator*innen zu Finanzierungsbestandteilen und -vorstellungen sowie der sich an ihre Finanzierungsanfrage anschließende enge persönliche Kontakt während der weiteren Planungsphase ermöglichte uns eine Beratung auf Augenhöhe und der Gruppe ein intensives Kennenlernen ihrer zukünftigen Finanzierungspartnerin.

Im Oktober 2019 reichte das Projekt den Bauantrag ein – ein Meilenstein. Mit der Baugenehmigung im April 2020 spitzte sich der Vorbereitungsprozess für den Baustart zu. Der Bau begann mit dem ersten Baggereinsatz Ende Juni 2020.

Baustart und Kostenkontrolle

Schon kurz nach Baustart stand die Allerhand einer unvorhergesehenen Kostensteigerung gegenüber. Die Besonderheit des Grundstücks in Hanglage führte dazu, dass ein enormer Teil des Bodens abgetragen werden musste, um den notwendigen Baugrund herzustellen. Die Folge: Mehr Kosten und eine verzögerte Bauzeit.

Eine flexibel gehaltene Vertrags- und Angebotsgestaltung gab der Gruppe die Möglichkeit, sich trotzdem im ursprünglichen Kostenrahmen zu bewegen. Durch einen günstigeren Fußbodenbelag konnte das Budget für das Fundament vergrößert werden. Dieses Beispiel zeigt, dass Projekte unvorhersehbare Kostensteigerungen und Puffer einplanen sollten und auch eine gewisse Flexibilität mitbringen müssen – so wie die Allerhand in diesem Fall.

Die Arbeitsgruppen, die die Allerhand schon in einer frühen Phase des Projekts gegründet hatte, arbeiten auch während der bis heute noch andauernden Bauphase kontinuierlich weiter. Neben den inhaltlichen Gewerken hat das Projekt auch eine sogenannte

Struktur-Arbeitsgruppe gegründet. Sie erarbeitet, wie der Austausch der Teams untereinander am besten funktioniert und wie Entscheidungen effizient getroffen werden können. Ein Evaluationsergebnis ist, dass sich beeinflussende Arbeitsgruppen kurze Austauschwege und ein übergreifendes Themenverständnis benötigen, um effektiv arbeiten zu können. Deswegen hat die Allerhand einzelne Personen als Mittler*in eingesetzt. Sie arbeiten parallel in mehreren Gruppen und können so Informationen weitergeben. In der aktuellen Bauphase müssen beispielsweise Bauzeitplan und Finanzplan ständig miteinander abgeglichen werden.

Darüber hinaus folgt die Gruppe der Bewohner*innen der Empfehlung des Mietshäusersyndikats und veranstaltet zweimal im Jahr intensive Gruppenwochenenden sowie regelmäßige Supervisionen, die bei Bedarf auch durch Externe professionell begleitet werden.

Teil des Wohnungsmarkts werden

Als Vermieter*in und Eigentümer*in einer Wohnimmobilie trägt die Projektgruppe Verantwortung für den Wohnraum aller aktuellen und zukünftigen Hausbewohner*innen. Dazu sollte die Gruppe entweder mit dem notwendigen Knowhow ausgestattet sein oder sich professionell unterstützen lassen: Eine Immobilie will bewirtschaftet werden. Gebäude benötigen Pflege und Fachkenntnis der Verantwortlichen, um nachhaltig als Wohnraum dienen zu können. Expertise in mietrechtlichen Fragestellungen ist, auch vor dem aktuellen Hintergrund stetiger Veränderung der Rechtsgrundlagen, ebenfalls wichtig. Eine kompetente Hausverwaltung ist für den werterhaltenden Betrieb eines Mehrfamilienhauses unerlässlich und somit auch ein wichtiges Thema für uns als finanzierende Bank. Die als Sicherheit dienende Immobilie muss mindestens während der Finanzierungslaufzeit, im Sinne der Nachhaltigkeit auch darüber hinaus, in Stand gehalten werden. Hierzu dient beispielsweise eine angemessene Instandhaltungsrücklage, die entsprechend angespart wird.

Als finanzierende Bank begleitet die DKB das Projekt durch den gesamten Prozess vom Kauf über Planung, Bau- oder Sanierungsphase und später dann auch im Betrieb der Immobilie. Uns ist ebenso wie der Bewohnergruppe daran gelegen, dass das Projekt zu einem nachhaltigen Erfolg wird. Wir sind langfristige Projektpartnerin der Gruppe und unterstützen bei allen finanziellen Fragen. So werden wir auch die Allerhand über den Einzug hinaus weiter begleiten.

🌐 Mehr Informationen zum Projekt: allerhand-projekt.de

🌐 Das Mietshäusersyndikat: syndikat.org

🌐 Weitere Referenzen der DKB: dkb.de/geschaeftskunden/referenzen/wohnen

über eine vielversprechende Kooperation zwischen Netzwerk Immovieli und wohnbund.



Vorstandsmitglied Jörn Luft berichtet über GemeinGut Stadt und die Zusammenarbeit mit den Kooperationspartner*innen vom wohnbund.

GemeinGut Stadt

Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten

Boden ist Gemeingut, stadt . demokratisch . machen, Nachhaltig bauen und wohnen, Neue Wohngemeinnützigkeit. Diese Themen bewegen Menschen im Netzwerk Immovieli und beim wohnbund gleichermaßen. Erst recht, wenn zivilgesellschaftliche Akteur*innen als Beteiligte in der Stadtentwicklung auf Augenhöhe eine Rolle spielen sollen.

„Was haltet ihr davon, wenn wir in Zukunft stärker zusammenarbeiten, unsere Kräfte bündeln und nach Außen mit unseren Themen gemeinsam auftreten?“, fragte jemand am Abend der Jahrestagung 2019 des wohnbunds in einer Runde aus Netzwerk Immovieli- und wohnbund-Mitgliedern. Nach wenigen Wochen folgten erste Taten: Wir wollten vier Jahre nach dem Immovieli-Konvent in Leipzig ohnehin längst mal wieder eine größere Veranstaltung mit bundesweiter Beteiligung der Immovieli-Fachwelt und Politik veranstalten, und der wohnbund konnte sich vorstellen, mit seiner nächsten Jahrestagung bundespolitisch noch einen etwas größeren Wurf zu machen.

Denn es steht 2021 ja die Bundestagswahl vor der Tür, und die Chancen, mit unseren Themen in den Parteiprogrammen zu landen, stehen gut.

Der Anfang von **GemeinGut Stadt** war somit gemacht. Seit Anfang 2020 arbeiten rund 20 Mitglieder beider Netzwerke in der **AG GemeinGut Stadt** in vier Arbeitskreisen, gebündelt von einem „Kernorgateam“, zu den obigen Themen an einem Veranstaltungsprogramm, gemeinsamen Positionen, an der Öffentlichkeitsarbeit und Workshop-Formaten. Sie alle wollen der Gemeinwohlorientierung und der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung eine lautere Stimme verschaffen, unsere Themen sichtbar machen und diese in den fachlichen und politischen Meinungsbildungsprozess einbringen. Alles, um die Rahmenbedingungen für Immovieli, bezahlbaren Wohnraum und eine lebendige Stadt zu verbessern.

Von einer Pandemie lassen wir uns dabei nicht abhalten. Nach der Absage des bisherigen Termins am 13. November haben wir die Zeit genutzt, um **gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik zur Bundestagswahl 2021** zu veröffentlichen und sind nun bereit für den zweiten Anlauf:

Die **GemeinGut Stadt-Konferenz** findet am **11. Juni 2021** als Online-Veranstaltung statt. Vier Themenforen und ein Kreuzverhör der Bundespolitik stehen im Mittelpunkt der Veranstaltung, an der - online sei Dank - nun doch alle Interessierten herzlich eingeladen sind, teilzunehmen und mitzudiskutieren. Die Einladungen sind verschickt und die Öffentlichkeitsarbeit rund um die Veranstaltung und die Konferenzthemen hat begonnen.

Und wie geht's nach der Konferenz weiter? Wer an den Themen und der Weiterentwicklung und Verbreitung der Positionen mitarbeiten will, ist herzlich eingeladen, sich den bestehenden und vielleicht neu zu gründenden AGs anzuschließen.

Wie schon 2017, als die positive Energie des Immobilien-Konvents zur Gründung des Netzwerk Immobilien führte, entsteht aus der **GemeinGut Stadt-Konferenz** sicher wieder etwas Neues. Was es ist, liegt in unseren Händen. Seid dabei!

Das Programm, das Positionspapier und viele Infos rund um **GemeinGut Stadt** finden sich auf:

 gemeingutstadt.de

Der wohnbund e.V. wurde 1983 gegründet und ist als gemeinnützig anerkannt. Er ist ein Netzwerk von wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen. Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 1970er Jahren will der wohnbund der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen.

 wohnbund.de

Gemeinsame Positionen

zur Boden- und Wohnungspolitik zur Bundestagswahl 2021

Im Zuge der Vorbereitungen zur GemeinGut Stadt-Konferenz sind diese gemeinsamen Positionen von Netzwerk Immobilien und dem wohnbund entstanden.

1. Vorkaufsrechte stärken >> Baugesetzbuch

Damit Kommunen vermehrt Zugriff auf Grundstücke erhalten und stärker gegen Spekulationen mit Boden und Immobilien vorgehen können, muss das kommunale Vorkaufsrecht gestärkt werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind preislich zu limitieren, und Kommunen müssen durch eine bessere Finanzausstattung entsprechend handlungsfähig gemacht werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind zu erweitern; insbesondere sind mit ihnen kommunale Grundstückskäufe aus privaten Unternehmensverkäufen (Share-Deals) und außerhalb von zum Beispiel Sanierungsgebieten zu ermöglichen.

Dazu soll:

- Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf sechs Monate verlängert werden (Änderung § 28 Absatz 2 BauGB).
- Die Frist zur Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung innerhalb der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts auf ein Drittel

der Zeit gekürzt werden; das entspricht neu einer Frist von zwei Monaten (Änderung § 27 Absatz 1 BauGB).

- Das allgemeine Vorkaufsrecht auf alle Verkäufe innerhalb der Kommune erweitert werden (Ergänzung § 24 BauGB).
- Das allgemeine Vorkaufsrecht auf Immobilienerwerb durch Share-Deals erweitert werden (Ergänzung § 24 BauGB).
- Das besondere Vorkaufsrecht auf brachliegende und untergenutzte Flächen erweitert werden (Ergänzung § 25 BauGB).

2. Ertragswertorientierte Bodenwerte zugrunde legen >> Immobilienwertermittlungsverordnung

Bei Grundstückskäufen, beim Aufbau von kommunalen Bodenfonds, bei der Ausübung von Vorkaufsrechten und bei der konsequenten Weitergabe von Boden per Konzeptvergabe im Erbbau-recht durch die öffentliche Hand sind Bodenwerte zugrunde zu legen, die über Ertragswertverfahren abgeglichen werden. Diese müssen sicherstellen, dass kostendeckend auch gemeinwohlorientierte und nicht gewinnorientierte Nutzungen möglich sind und größere Anteile von Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt erhalten und geschaffen werden.

3. Erbbaurecht fortentwickeln >> Erbbaurechtsgesetz

Es sollte gesetzlich klargestellt werden, dass in einem Erbbaurechtsvertrag, der die dauerhafte Absicherung einer gemeinwohlorientierten Nutzung zum Ziel hat, die Rechte des Erbbaurechtnehmers auf Bodenspekulation eingeschränkt werden können.

4. Erbbaurecht stärken >> Grunderwerbsteuergesetz, Beleihungswertermittlungsverordnung, EU-Beihilferecht

Regulatorische Benachteiligungen des Erbbaurechts sind zu beseitigen: Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Erwerb des Erbbaurechts von öffentlichen und gemeinwohlorientierten Landeigentümern, Besserstellung des Erbbaurechts bei der Kreditvergabe und Aufnahme der Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptverfahren in den Katalog der nicht anmelde- bzw. notifizierungspflichtigen EU-Beihilfen.

5. Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken >> Neues Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz

Der Fehler der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit muss korrigiert werden. Ein zeitgemäßes Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht sollte es Bund, Ländern und Kommunen ermöglichen, bei der Besteuerung und der Vergabe von Boden Genossenschaften, kommunale Unternehmen und andere wohnungswirtschaftliche Akteure, die durch dauerhafte satzungsmäßige Gewinnbeschränkungen und Vermögensbindungen gemeinwohl- statt profitorientiert handeln, rechtssicher zu bevorzugen.

6. Breite Verankerung von Beteiligungskultur und Stärkung von Bürgerbegehren >> Grundgesetz, Baugesetzbuch

Viele Kompetenzen zur Stärkung der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung liegen bei Bundesländern und Kommunen. Eine bundesweite Vereinheitlichung folgender Ansätze und Verfahren ist erstrebenswert:

- Eine stärkere Transparenz aller Planverfahren ist im BauGB zu verankern.
- Das regelmäßige und verbindliche Hinziehen von intermediären Akteur*innen, die sich klar zu gemeinwohlorientierten Zielen bekennen und zwischen Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung vermitteln, sollte in das BauGB aufgenommen werden.
- Die Konzeptvergabe zur Sicherung von Qualitätszielen sollte als Standard in BauGB und staatlichen Förderprogrammen aufgenommen werden.
- Die organisatorischen Hürden für Bürgerbegehren in den Kommunen müssen gesenkt und die Verbindlichkeit gestärkt werden.
- Die Anwendungsmöglichkeiten des Grundgesetzes zur Stärkung der Bürgergesellschaft und mögliche Verschränkungen von repräsentativer Demokratie, direkter Demokratie und kommunalen Bürgerbeteiligungsverfahren müssen ausgelotet werden.

7. Bodenmarkt transparent machen >> Grundbuchordnung

Die Transparenz am Boden- und Immobilienmarkt ist zu erhöhen. Hierfür sind das Grundbuch öffentlich zu machen (Wegfall des Erfordernisses «berechtigtes Interesse»), die Kaufpreise zu publizieren und ein Transaktionsregister für Immobiliengeschäfte aller Art einzurichten, inklusive Offenlegung der wirtschaftlich Berechtigten aller Unternehmen mit Immobilieneigentum.

8. Bodenrenditen vergemeinschaften >> Baugesetzbuch, Grundsteuer- und Bewertungsgesetz

Leistungslose Gewinne privater Grundstückseigentümer sind mittels eines im Baugesetzbuch zu verankerten Planungswertausgleichs zu einem großen Teil abzuschöpfen und der Allgemeinheit zuzuführen. Als Vorbild kann die Mehrwertabgabe in Basel/Schweiz dienen. Breitenwirksamer als ein Planungswertausgleich und wesentlich einfacher in der Umsetzung wäre die bundesweit einheitliche Umstellung der Grundsteuer zu einer reinen Bodenwertsteuer nach dem Vorbild des Landes Baden-Württemberg.

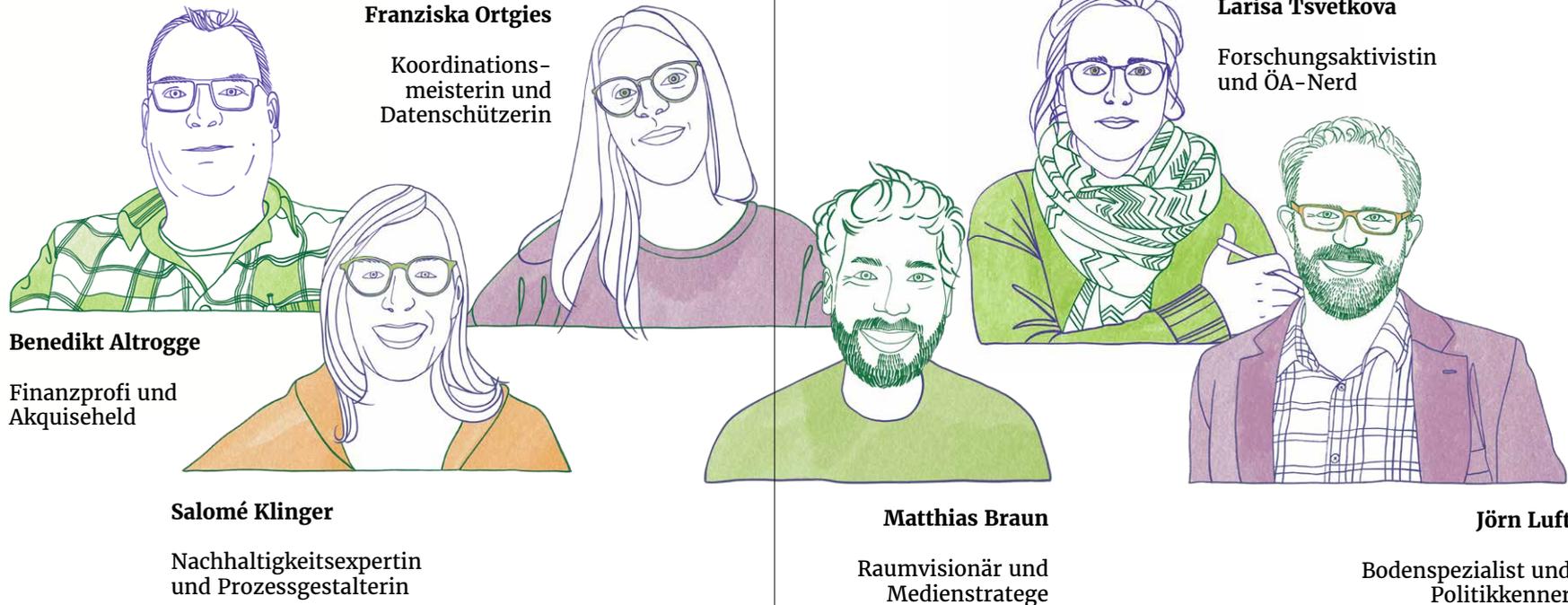
9. Geldwäsche und Steuerumgehung erschweren >> Grunderwerbsteuergesetz, Baugesetzbuch

Zur wirksamen Bekämpfung von Geldwäsche und Steuerumgehungsgeschäften sind die in Unternehmensverkäufen (Share Deals) enthaltenen Immobilien der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen und Kommunen die Möglichkeit zum Genehmigungsvorbehalt und zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten einzuräumen.

 gemeingutstadt.de/positionen

arbeitet zusammen

im Netzwerk-Kernteam:



Franziska Ortgies

Koordinations-
meisterin und
Datenschützerin

Larisa Tsvetkova

Forschungsaktivistin
und ÖA-Nerd

Benedikt Altrogge

Finanzprofi und
Akquiseheld

Salomé Klinger

Nachhaltigkeitsexpertin
und Prozessgestalterin

Matthias Braun

Raumvisionär und
Medienstratege

Jörn Luft

Bodenspezialist und
Politikkenner

Seit der Mitgliederversammlung im Februar 2020 besteht das ehrenamtliche Vorstandsteam aus Benedikt Altrogge, Salomé Klinger, Jörn Luft und Larisa Tsvetkova.

Matthias Braun und Franziska Ortgies arbeiten als Nachfolger*innen von Mona Gennies und Caroline Rosenthal seit September 2020 in der Koordinierungsstelle.

Verschiedene Kernteam-Mitglieder arbeiten an unterschiedlichen Schwerpunkten und teilen sich die Arbeit nach Interessen und ihrer jeweiligen Expertise auf.

Das Kernteam trifft sich in der Regel im zweiwöchigen Turnus zum Austauschen und Beratschlagen.

arbeitet zusammen

in selbstorganisierten Arbeitsgruppen:

AG (Bau)Recht

Die AG (Bau)Recht hat sich auf dem Netzwerktreffen 2020 in Wuppertal gegründet. Ihr Ziel ist es, die Rechtsexpertise aus dem Netzwerk Immovielien zusammenzutragen und nutzbar zu machen. Außerdem möchten die Mitglieder die Forderungen zum Thema „PassendesRecht!“ aktualisieren und erweitern. Um die Informationen aus dem Netzwerk zu sammeln, wurde im Jahr 2020 ein Fragebogen entworfen sowie ein Thesenpapier erarbeitet und allen Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

AG Boden

Die AG Boden hat sich bereits 2017 gegründet und beschäftigt sich unter anderem mit der Weiterentwicklung unserer Forderung „MehrBoden!“. Aktuell arbeitet die AG inhaltlich und konzeptionell an GemeinGut Stadt mit. Aus der AG Boden ist dabei der Impuls für das gemeinsame Positionspapier zur Boden- und Wohnungspolitik zur Bundestagswahl 2021 von Netzwerk Immovielien und wohnbund hervorgegangen:

[🌐 gemeingutstadt.de/positionen](https://gemeingutstadt.de/positionen)

AG Forschung

Zu den zahlreichen Immovielien-Themen wird immer mehr geforscht. Doch das dezentrale Wissen bleibt verstreut und Forschende sind noch wenig vernetzt. Deshalb taten sich 2020 einige Mitglieder zusammen und beschlossen, mehr Austausch zu ermöglichen: zwischen den Forschenden und der wissenschaftlichen wie praktischen Immovielien-Arbeit.

AG GemeinGut Stadt

Die AG GemeinGut Stadt umfasst Mitglieder aus dem Netzwerk Immovielien und dem wohnbund. Gemeinsam konzipieren und organisieren sie mit Blick auf den Wahlkampf zur Bundestagswahl die Fachkonferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“ und eine dazugehörige Öffentlichkeitskampagne. Weitere Informationen dazu im Kapitel „berichtet“ und auf der Webseite:

[🌐 gemeingutstadt.de](https://gemeingutstadt.de)

AG Gutes Geld

Immer wieder stehen Immovielienprojekte vor schwierigen Finanzierungsfragen, insbesondere wenn es um die Beschaffung von Eigenkapital und um schnell handlungsfähige Strukturen geht. Die im Jahr 2020 neugegründete AG Gutes Geld beschäftigt sich mit den vielseitigen Finanzierungsmöglichkeiten von Immovielien.

AG Innere Organisation

Die AG Innere Organisation ist aus der Mitgliederversammlung 2020 hervorgegangen. Sie beschäftigt sich mit den vereinsinternen Prozessen, wie der Aktualisierung und Überarbeitung unserer fünf Forderungen. Auf den beiden Netzwerktreffen im Jahr 2021 will die AG dies auf die Agenda bringen.

[🌐 netzwerk-immovielien.de/forderungen](https://netzwerk-immovielien.de/forderungen)

AG Konzeptverfahren

Mehr und mehr Kommunen wenden unterschiedliche Konzeptverfahren an. Ein Wissensaustausch, um die Prozesse für Initiativen zu erleichtern fehlt allerdings. Die AG Konzeptverfahren richtet deswegen seit 2017 jährlich den Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren aus. Im Jahr 2020 musste dieser leider pausieren. Die Dokumentation der vorherigen Jahre findet sich hier:

[🌐 verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren](https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren)

**Immobilien-Netzwerktreffen
in Utopiastadt in Wuppertal
im Februar 2020**



vernetzt sich

auf bundesweiten analogen und digitalen Veranstaltungen im Jahr 2020.

Immovielen-Netzwerktreffen in Wuppertal

Das erste Immovielen-Netzwerktreffen im Jahr 2020 fand am 28. und 29. Februar in Utopiastadt in Wuppertal statt. In einem Pitch-Format wurden die aktuellen Themen und Projekte der Mitglieder in Kurzvorträgen vorgestellt. In Workshops wurde sich zu den aktuellen Themen der AG Boden und AG Recht sowie zu Veranstaltungsformaten und zur strategischen Entwicklung des Netzwerks ausgetauscht. Bei Exkursionen durften wir die Wuppertaler Immovielen BOB Campus und Wupperbogen besichtigen.

Im Rahmen des Treffens fand außerdem die Mitgliederversammlung des Netzwerk Immovielen e.V. statt. Rolf Novy-Huy und Maya Rosenkranz haben sich aus dem Vorstand verabschiedet, Jörn Luft und Salomé Klinger wurden als neue Vorstandsmitglieder gewählt.

Gemeinsam für das Quartier

Mit der Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) gemeinsam mit STADT ALS CAMPUS ein breites Akteur*innennetzwerk für eine kooperative, aktivierende und gemeinwesenorientierte Quartiersentwicklung ins Leben gerufen. Die Initiative möchte dabei etablierte Player, wie Immobilien- und Wohnungswirtschaft, mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und der kreativen Szene zusammenbringen.

Im Laufe des Jahres 2020 wurden unter Federführung des DV eine Reihe von Veranstaltungen und Werkstattgespräche mit den verschiedenen Akteur*innen organisiert. Mit dabei waren bisher die Immovielen-Mitglieder Antje Bruno, Larisa Tsvetkova, Christian Luchmann (L.I.S.T GmbH) und Jörn Luft (Stiftung trias).

[deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/initiative-gemeinsam-fuer-das-quartier](https://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/netzwerke/initiative-gemeinsam-fuer-das-quartier)

polis Convention

Auf der polis Convention treffen sich nach eigenen Angaben das Who-is-Who der Stadt- und Projektentwicklung. Für die Version im Jahr 2020 hatten unsere Mitglieder die NRW.BANK zusammen mit Frauke Burgdorff und Martin Linne einen Talk zum Thema Immovielen und Erbaurecht geplant. Letztendlich hat die Messe als Digitalevent im August stattgefunden. Um mit diesem Format umzugehen, hat die NRW.BANK statt einer Talkrunde einen Film gemacht: Städte nachhaltig und vielfältig entwickeln – mit Erbaurecht und Immovielen.

Unabhängig von der Messe ist der Film auch jetzt noch sehenswert:

youtu.be/4COonUWSrIU

[Informationen zur polis Convention 2021: polis-convention.com](https://www.polis-convention.com)

ÜBERLAND-Festival

Das ÜBERLAND-Festival ist ein Fest für alle Menschen, die das Landleben neugestalten. Ob Hofprojekt, Co-Working Retreat oder Initiative, die Leerstand kreativ nutzt – beim ÜBERLAND-Festival standen die Akteur*innen, die den Wandel in den Dörfern aktiv vorantreiben im Zentrum. Hier kamen Macher*innen zusammen, um Erfahrungen auszutauschen, sich zu vernetzen, Kräfte zu bündeln und gemeinsam Ideen zu entwickeln.

Auch das Netzwerk Immobilien nahm vom 11. bis 13. September 2020 am Festival auf dem Gelände des Kühlhaus bei Görlitz teil. In einem Workshop-Format wurde die Netzwerkarbeit vorgestellt. Das nächste ÜBERLAND-Festival wird vom 10. bis 12. September 2021 wieder in Görlitz stattfinden.

 dorf-macht-zukunft.de/ueberland-festival

 [neulandgewinner.de/
programmveranstaltungen/forum](http://neulandgewinner.de/programmveranstaltungen/forum)

13. Wohnungspolitisches Kolloquium

Wie kann eine zukunfts- und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und Stadtentwicklung aussehen? Was sind ihre Rahmenbedingungen? Welche Akteur*innen, Methoden, Verfahren, Instrumente benötigt sie? Welche Ziele werden verfolgt und erfolgreich umgesetzt? Diese und weitere Fragen wurden auf dem 13. Wohnungspolitischen Kolloquium am 07. Oktober 2020 kritisch diskutiert.

Antworten darauf gaben unter anderem die Immobilien-Mitglieder Jörn Luft (Stiftung trias) und Jens Gerhardt (Netzwerk Leipziger Freiheit). Organisiert wurde die Veranstaltung von der NRW.BANK und der TU Dortmund.

 [nrwbank.de/de/corporate/veranstaltungen/
termine/sonstige-veranstaltungen/
2020/10-Okttober/WoPoKo2020.html](http://nrwbank.de/de/corporate/veranstaltungen/termine/sonstige-veranstaltungen/2020/10-Okttober/WoPoKo2020.html)

simul+ Forum

Das simul+ Forum „Netzwerk für Kreative in ländlichen Räumen“ fand am 15. Oktober 2020 in der Alten Baumwolle in Flöha statt. Etwa 100 Kreativschaffende aus Sachsen und vielen anderen Bundesländern sowie Unternehmen, Vereine und Gemeindevertreter nahmen teil. Durch Fachvorträge, Projektvorstellungen und eine Ideenbörse gab es einen regen Austausch dazu, wie kreative Projekte auf dem Land erfolgreich umgesetzt werden können.

Klaus Schotte vom Haus- und WagenRat e.V. konnte das Netzwerk Immobilien vorstellen. Wie aus den kreativen Orten Immobilien werden können, war vielfaches Thema der Pausengespräche. Es wurde deutlich, dass oft die Augenhöhe in der Kommunikation mit Politik und Verwaltung fehlt.

 simulplus.sachsen.de/simul-forum-netzwerk-fuer-kreative-in-laendlichen-raeumen-27650

Digitales Immobilien-Netzwerktreffen

Unser zweites Netzwerktreffen im Jahr 2020 fand am 10. Dezember 2020 in einem digitalen Raum statt und ist bei den meisten Teilnehmer*innen wohl als „Kekseessen“ im Gedächtnis geblieben.

Die neue Koordinierungsstelle hatte Gelegenheit sich vorzustellen. Kernteam und die AGs berichteten in lockerer Atmosphäre von ihrer Arbeit. Einige Mitglieder konnten in einem Pitch-Format Neuigkeiten aus ihren Projekten vorstellen und um Rat aus dem Netzwerk bitten.

Außerdem diskutierten wir über die Aktualisierung der fünf Forderungen, die 2016 in Leipzig bei dem Konvent „Immobilien für Viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ entstanden, und tauschten über mögliche Online-Veranstaltungsformate des Netzwerks aus.

informiert und vermittelt

durch digitale und analoge Wissensangebote:

Der Verein betreibt Bildungsarbeit mit dem Schwerpunkt auf gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung in unterschiedlichen Formaten.

Ein **Newsletter** informiert regelmäßig über Projekte, Veranstaltungen und Themen rund um das Netzwerk Immovielien. Er erscheint in der Regel alle drei Monate. Wir greifen Themen aktueller Immovielien-Diskussionen auf, informieren über Neuigkeiten, wie neue Regelungen und Gesetze, und geben Einblicke in eine gute Immovielien-Praxis: Informationen teilen und voneinander wissen, ist das A und O der Netzwerkarbeit.

netzwerk-immovielien.de/newsletter

Der **Terminkalender** dient dazu, Veranstaltungen, an denen Netzwerkmitglieder beteiligt sind, zu sammeln. Außerdem versuchen wir einen Überblick über weitere Veranstaltungen zu geben.

netzwerk-immovielien.de/termine

Unsere **Arbeitshilfen** bieten Immovielienmacher*innen praktische Hilfestellungen bei der Entwicklung und dem Betrieb ihrer Projekte. Die Links und PDFs auf unserer Webseite werden laufend aktualisiert.

netzwerk-immovielien.de/arbeitshilfen

In der **Immovieliensammlung** auf unserer Webseite stellen wir Immovielien vor, die inspirieren und deutlich machen, welche Potenziale für die sozial und ökonomisch gerechte Stadtentwicklung in diesen Projekten stecken. 34 ausführliche Portraits zeigen, wie es geht und was möglich ist.

netzwerk-immovielien.de/immovielien

Diskussionsformate werden zum Beispiel in Form von Konferenzen durch das Netzwerk gemeinsam mit Kooperationspartner*innen veranstaltet. Jedes Jahr gestalten wir neue Formate und bearbeiten aktuelle Themen, wie die Konferenz Gemein Gut Stadt im Jahr 2021.

Symposien an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft und Praxis sind ein neues Format der AG Forschung. Im Jahr 2021 organisieren wir eine Reihe von kurzen Online-Debatten zu aktuellen Forschungsergebnissen zu Immovielien-Projekten und zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Workshops zur gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtentwicklung werden durch die Mitglieder und Mitstreiter*innen des Netzwerks für verschiedene Zielgruppen angeboten. Formate für Studierende und Forschende, Unternehmen und Verwaltungen werden maßgeschneidert gestaltet. Nicht zuletzt beschäftigen

sich immer mehr Kommunen verstärkt mit gemeinwohlorientierten Stadtentwicklungsstrategien.

Unsere Mitglieder berichten außerdem in **Vorträgen** zum praktischen Know-how aus der Projektarbeit oder zu Erkenntnissen der theoretischen Forschungsarbeiten. Sie teilen Erfahrungen der gemeinnützigen Projektträgerschaft oder vermitteln Expertise zu Finanzierungs- und Rechtsfragen.

Anfragen nimmt die Koordinierungsstelle gerne entgegen.



sucht Mitstreiter*innen,

die sich mit den Zielen des Vereins identifizieren und sich im Themenfeld gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung engagieren möchten. Unsere Mitglieder profitieren vom Wissen im Netzwerk und kooperieren in gemeinsamen Aktivitäten.

Für die Finanzierung des Vereins Netzwerk Immobilien e.V. und dessen Koordinierungsstelle sind Mitgliedsbeiträge entscheidend.

Die Mindestbeiträge sind gering gehalten, um die Hürde für eine Mitgliedschaft möglichst niedrig zu halten:

Der Mindestbeitrag für Personen liegt derzeit bei 30 € im Jahr.
Der Mindestbeitrag für Organisationen liegt bei 100 € im Jahr.

Die Beiträge können nach dem Solidaritätsprinzip erhöht werden. Beispielhafte Jahresbeiträge nach dem Solidaritätsprinzip:

für Einzelpersonen: 30–200 €
für freie Büros: 250–5.000 €
für Stiftungen: 1.000–5.000 €
für Banken: 1.000–10.000 €

Kontakt:

Koordinierungsstelle
Netzwerk Immobilien e.V.
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin
0170 5589561 / 0174 5232214
kontakt@netzwerk-immovielien.de

stellt sich vor

als Netzwerk von Personen und Institutionen, die Immobilien nutzen, entwickeln, bauen, beraten, begleiten, fördern und finanzieren. Dazu gehören Haus- und Quartiersinitiativen genauso wie Planende und Beratende, Kulturschaffende und Gewerbetreibende, Banken, Immobilienunternehmen, Stiftungen, Verbände, Verwaltungen und Hochschulen.

PERSONEN

Benedikt Altrogge

GLS Bank, Bochum

Dorothee Arenhövel

Umweltbundesamt (UBA), Dessau

Boris Bachmann

Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (tranzent), Bergische Universität Wuppertal

Tobias Bäcker

startklar A+B, Landesprogramm Initiative ergreifen NRW, Rohrmeisterei Schwerte

Martin Bangratz

RWTH Aachen, Aachen

Lisa Barthels

privat

Henry Beierlorzer

Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld

Joachim Boll

startklar.projekt.kommunikation, Dortmund, Landesprogramm Initiative ergreifen NRW

Claudia Bosseler

privat, Herzogenrath

Matthias Braun

privat, Berlin

Oliver Brügge

privat, Hürth

Antje Bruno

freie Stadtforscherin und Urbanistin, Berlin

Mirjam Büdenbender

wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bundestag, Berlin

Frauke Burgdorff

privat, Aachen

Katja Bürmann

Architektin, Projektentwicklung, Stuttgart

Angelika Drescher

Architektin, Berlin

Manuel Ehlers

Triodos Bank, privat, Berlin

Antje Eickhoff

privat, Köln

Susanna Engelhardt

Architektin & Gutachterin, Berlin

Fatma Erkus

Baustelle Kalk e.V., Kulturhof Kalk e.V., Köln

Marcus Flatten

KEBAP e.V. / KEGA eG, Hamburg

Doris Fortwengel

Mediation Charette Coaching, Berlin

Siri Frech

Neuland gewinnen e.V., Berlin

Thomas Fues

privat, Berlin

Sören Gahrman

Mietergenossenschaft SelbstBau eG, Berlin

Astrid Geiermann

Prozessgestaltung und Community Building, Berlin

Mona Gennies

privat, Aachen

Julia Gerometta

Bündnis90/Die Grünen, Berlin

Jens Gerhardt

Netzwerk Leipziger Freiheit, Leipzig

Ingrid Gerth

Beginnstiftung, Tübingen

Roman Grabolle

Haus- und WagenRat e.V., Leipzig

Vivienne Gray

Studentin, Berlin

Rainer Grigutsch

Projektentwickler Immobilien/ Kultur, Königstein

Kristina Habdank

Masterabsolventin Urban and Regional Planning, Berlin

Christian Hampe

utopiastadt, Wuppertal

Mathias Heyden

verwaltungsinterne Stelle der AKS Gemeinwohl, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin

Saskia Hebert

Architektur / Stadtforschung, Berlin

Corinna Hölzl

Geographisches Institut, Humboldt-Universität zu Berlin

Sabine Horlitz

Stadtforscherin, Berlin

Jochen Hucke

privat, Berlin

Christian Huttenloher

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

Birgit Kasper

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Frankfurt a. M.

Thomas Kästle

eloproprop GmbH, Regensburg

Wolfgang Kiehle

Kiehle Beratung Wohnen, Dortmund

Salomé Klinger

privat, Berlin

Melanie Kloth

privat, Düsseldorf

Florian Kluge

Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft, Alfter

Ragnhild Klußmann

raumwerk.architekten, Köln

Dr. Oliver Koczy

privat, Leipzig

Klaus Kolb

martini 44, Hamburg

Britta Körschgen

#Wir-sind-Stadt.net, Bonn

Sandra Köster

Bundesministerium für Umwelt (BMU), Berlin

Simon Koolmann

privat, Wuppertal

Barbara Krause

privat, Regensburg

Volker Krauth

Mitarbeiter GLS Bank, Freiburg

Werner Landwehr

Forum Kreuzberg, GLS Bank, Berlin

Caren Lay

MdB, Fraktion die Linke, Berlin

Martin Linne

Stadt Duisburg, Beigeordneter für Stadt & Umwelt, Deutscher Städtetag

Michael Lobeck

Moderator Stadtentwicklung, Bonn

Jörn Luft

privat, Bonn

David Mattheé

Stiftung trias, Wir vom Gut eG, Düsseldorf

Raik-Michael Meinshausen

privat, Köln

Svenja Noltemeyer

Büro für Möglichkeitsräume

Rolf Novy-Huy

Stiftung trias, Hattingen

Franziska Ortgies

privat, Berlin

Julia Paaß

Hof Prädikow, Netzwerk Zukunftsorte, Prädikow

Ricarda Pätzold

privat, Berlin

Olaf Pestl

IGW Spezialimmobilien GmbH

Miriam Pflüger

privat, Köln

Stefan Raetz

WFEG Rheinbach, Forum Baulandmanagement NRW

Andreas Rieger

Architekt, Lübben

Frieder Rock

Eine für Alle eG, Berlin

Maya Rosenkranz

privat, Berlin

Caroline Rosenthal

Mietshäuser Syndikat, Genossenschaftsforum e.V., Berlin

Richard Scheibel

Wohnprojektverwaltung Scheibel, Altenmedingen

Sonja Schendzielorz

Stadtbox – Agentur für kooperative Stadtentwicklung, Bochum

Bertram Schiffers

IBA Thüringen, Apolda

Martin Schlegel

Stadtplaner, Dortmund

Birgit Schmidt

Wohnbund-Beratung Dessau

Dagmar Schmidt

privat, Vetschau/Raddusch

Joachim Schmitt

Netzwerk Mieten & Wohnen, Berlin

Tatjana Schneider

privat, Braunschweig

Carola Scholz

privat, Frankfurt a.M.

Lisa Schopp

privat, Köln

Klaus Schotte

Dienstleistungskombinat MIR, Leipzig

Enrico Schönberg

Mietshäuser Syndikat, STADT NEUDENKEN e.V., Berlin

Christian Schöningh

STADT NEUDENKEN e.V., Berlin

Andreas Schulten

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Berlin

Brigitte Schultz

Deutsches Architektenblatt, Berlin

Stephan Schwarz

ISSSresearch, Architekt, Berlin

Martin Schwegmann

Stadt NeuDenken, Berlin

Almut Skriver

Vorstandsmitglied hdak, Köln

Ruben Sommer

privat, Freiburg

Michael Stellmacher

Haus- und WagenRat e.V., Leipzig

Tobias Stroppel

B-Side GmbH, Münster

Erika Sturm

Stadtteilvernetzung Laim, München

Fabian Tacke

privat, Berlin

Andreas von Thienen

Initiative Gemeinschaftliches Wohnen, Wuppertal

Maria Trunk

Leerstandsmanagement, Nürnberg

Larisa Tsvetkova

TU Braunschweig, Braunschweig

Hendrik Vervoorts

Urbane Liga, Dortmund

Matthias Wanner

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH, Wuppertal

Margarete Weidinger

Vorständin Der Hof – Wohnprojekte Alt und Jung e.V., Nürnberg

Henry Wilke

privat, Berlin

Joscha Wirtz

RWTH Aachen, Aachen

Diana Wittmann

Transformationszentrum Mefferdatisstraße, Aachen

Sabine Wolf

Projektentwicklung, Zürich

Martin zur Nedden

privat, Leipzig

Michael Ziehler

urban upcycling, Hamburg

Johannes Zwick

privat, Berlin

ORGANISATIONEN

AAA GmbH

Oliver Hasemann / Daniel Schnier, Bremen

Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft

Florian Kluge, Alfter

Alte Feuerwache Weimar Projekt GmbH

Christiane Werth

Alte Mu Impuls-Werk e.V.

Florian Michaelis, Kiel

Armand Adam GmbH & Co. KG

München

Baukultur Nordrhein-Westfalen e.V.

Gelsenkirchen

Berlin Global Village

Astrid Geiermann, Berlin

bring-together. /

Patchwork-Communities UG

Karin Demming / Mary-Anne Kochel / Christoph Wieseke, Leipzig

Bürgerstiftung Rohrmeistere

Tobias Bäcker, Schwerte

Candycorn Capital GmbH und Co. KG

Christoph Hommerich, München

coop.disco

Dagmar Pelger, Berlin

coopolis GmbH Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung

Stefanie Raab, Jannis Nacos, Berlin

denk-mal EISWERDER 13 gGmbH

Susanna Engelhardt, Berlin

Deutsche Kreditbank AG

Stefanie Pertz / Volker Will, Berlin

Dominoeins Architektur

Stefan Dölle, Hamburg

Eine für Alle eG

Frieder Rock, Berlin

Erlebe was geht gGmbH / Farbküche
Susann Seifert, Altenburg

ExRotaprint gGmbH
Daniela Brahm / Les Schliesser, Berlin

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen
Josef Bura, Hannover

Forum Kreuzberg eG
Werner Landwehr, Berlin

flux eG
Hamburg

Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG
Hamburg

GLS Gemeinschaftsbank eG
Benedikt Altrogge, Bochum

Handwerkerhof Ottensen
Hans von Bülow, Hamburg

Häuser Bewegen (AMMA65 e.V.)
Sandrine Woinzeck, Berlin

Haus Bierenbach eG
Sven Eric Brieger / Joachim Kolboske, Nümbrecht

Haus- und WagenRat e.V.
Florian Schartel, Leipzig

Heimstätte Dünne
Arnt von Bodelschwingh, Berlin

HHBB Baubetreuung
Stefan Wendt-Reese, Hamburg

Hitzacker/Dorf eG
Matthias Metze, Hitzacker

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e.V.
Michael LaFond, Berlin

Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH
Marta Doehler-Behzadi / Bertram Schiffers, Apolda

KARUNA – Sozialgenossenschaft eG mit Familiensinn
Jörg Richert, Berlin

KEBAP e.V. / KEGA eG
Marcus Flatten, Hamburg

Kernraum UG
Andreas Foidl / Andreas Krüger, Berlin

KlimaGut Immobilien AG
Fabian Tacke, Berlin

Konglomerat e.V.
Fridolin Pflüger, Dresden

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung
Jan Kuhnert, Hannover

Kulturland Genossenschaft
Titus Bahner, Hitzacker

L.I.S.T. GmbH
Susanne Walz / Christian Luchmann, Berlin

LokalBau Plattform
Konrad Braun, Magnus Hengge, Steff Hengge, Berlin

Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG
Ralf Leppin, Köln

Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG
Frank Nietzsche, Berlin

Montag Stiftung Urbane Räume
Johanna Debik, Bonn

NATURSTROM AG
Maren Henniges, Berlin

nestbau AG / n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG
Jördis Binroth, Tübingen

Netzwerk Leipziger Freiheit
Jens Gerhardt, Leipzig

Niehler Freiheit e.V.
Gregor Kuhlmann / Sandra Riedmair, Köln

NRW.Bank, Bereich Wohnraumförderung
Melanie Kloth, Düsseldorf

Ölberg eG
Gaby Schulten / Thomas Weyland, Wuppertal

Plattform e.V.
Martin Arnold-Schaarschmidt, Erfurt

Raum13 GmbH
Marc Leßle / Anja Kolacek, Köln

RaumFAIR eG
Michael Kroll / Thomas Winter / Bernhard Brodmeier, Regensburg

RaumKommunikation GmbH
Robert Korab, Wien

Raum_Wagen
Michaela Schmitz, Österreich

Schaubühne Lindenfels gAG
René Reinhardt, Leipzig

Schwabehaus e.V.
Holger Schmidt / Joachim Volger, Dessau

Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG
Ralf Leppin, Köln

Stadt NeuDenken e.V.
Martin Schwegmann / Christian Schöningh, Berlin

STADTRAUM 5und4 e.V.
Raik-Michael Meinshausen, Köln

stadtstattstrand – kreativer Umgang mit urbanem Raum
Laura Bruns, München

startklar A+B GmbH
Kerstin Asher / Tobias Bäcker, Köln/Schwerte

startklar.projekt.kommunikation
Joachim Boll, Dortmund

STATTBAU Hamburg
Tobias Behrens

STATTBAU München
Natalie Schaller

Stiftung trias
Jörn Luft, David Matthée, Rolf Novy-Huy, Hattingen

talk Kommunikation für Architektur und urbane Kultur
Geske Houtrouw, Witten

Terra Libra Immobilien GmbH / Stiftung Edith Maryon
Angelika Drescher, Berlin

Thoma Holz GmbH
Erwin Thoma, Goldegg, Österreich

Triodos Bank
Manuel Ehlers / Tobias Stieber, Berlin / Frankfurt

TRNSFRM eG
Simon Uh Choll Lee / Christian Schöningh, Berlin

ufaFabrik Berlin e.V.
Sigrid Niemer, Berlin

UmweltBank
Matthias Winkler, Nürnberg

urban coop eG
Robert Ostmann, Berlin

Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH
Johanna Debik, Wuppertal

Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH
Henry Beierlorzer, Bonn

Urbane Nachbarschaft Samtwerelei gGmbH
Henry Beierlorzer/Monika Adams, Krefeld

Urbanista GmbH & CO KG
Tristan Lannuzel / Julian Petrin, Hamburg

Urbanophil.net

Netzwerk für urbane Kultur e.V.
Verena Pfeiffer-Kloss, Berlin

UTB Projektmanagement GmbH
Thomas Bestgen, Berlin

utopiastadt gGmbH
Christian Hampe, Wuppertal

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen
Heinz Feldmann, Wien

Wohnbund-Beratung NRW GmbH
Horst Hücking, Brigitte Karhoff, Bochum

Wohnbund e.V.
Rosemarie Oltmann, Hamburg

wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH
Rainer Kroll, Karlsruhe

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG
Richard Schmitz, Berlin

Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG
Kirsten Klehn, Friedhelm Birt, Ulrich Müller, Hannover

Zentrum für Kunst und Urbanistik / Kunstrepublik e.V.
Harry Sachs, Berlin

ZUSammenHaus GmbH
Claudia Philipp, Julian Benz, Berlin

ZUSammenKUNFT Berlin eG
Konrad Braun / Frauke Gerstenberg / Andrea Hofmann / Leona Lynen / Nina Peters / Harry Sachs / Christian Schöningh, Berlin

Stand: April 2021

IMPRESSUM

**Immovielen-Heft 1
Ausgabe 2021**

Herausgeber

Netzwerk Immovielen e.V.
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin
www.netzwerk-immovielen.de

Redaktion

Matthias Braun, Franziska Ortgies,
Larisa Tsvetkova

Layout und Cover

Matthias Braun, Larisa Tsvetkova

Illustrationen

Vasylysa Shchogoleva
www.vasi.work

**Mit finanzieller Unterstützung der
Deutschen Kreditbank AG**



Autor*innen und Mitwirkende

Benedikt Altrogge, Matthias Braun,
Mona Gennies, Vivienne Graw,
Christian Hampe, Salomé Klinger,
Jörn Luft, Franziska Ortgies,
Stefanie Pertz, Stefan Raetz,
Caroline Rosenthal,
Bertram Schiffers, Klaus Schotte,
Stephan Schwarz, Larisa Tsvetkova,
Michael Ziehl

Copyright

Das Copyright für Texte liegt bei
den Autor*innen. Das Copyright für
Abbildungen liegt bei der Illustrato-
rin. Änderungen und Irrtümer vorbe-
halten. Alle Rechte vorbehalten.

© Netzwerk Immovielen 2021

**Klimaneutraler Druck mit Bio-Farben
auf 100% Recyclingpapier**



Berlin, April 2021

**das Netzwerk
Immovielen
schaut zurück
und nach vorn,
kommt ins
Gespräch, forscht
und berichtet,
informiert und
vermittelt,
arbeitet
zusammen und
vernetzt sich**