

# NEUE NACHBARSCHAFT INFOBRIEF #8 CHANCEN UND WEGE



Montag Stiftung  
Urbane Räume

NEUE-NACHBARSCHAFT.DE



Mit Vielopoly-  
Spiel auf  
der Rückseite

Neue Chancen bieten und Wege aufzeigen, denn Immobilienprojekte sollen es leichter haben und es sollen mehr werden: Mit diesem Ziel sind fünf Forderungen von klugen Menschen aus Projekten, Verwaltungen, Stiftungen, Wirtschaft und Institutionen erarbeitet worden, um Rahmenbedingungen für Immobilien zu verbessern. Diese stellen wir in dieser Ausgabe vor und erzählen von guten Lösungen und Projekten, wie hier im Krefelder Samtweberviertel. Mehr Inspiration gibt's in der Titelgeschichte und im Spiel Vielopoly auf der Rückseite. Um Lust auf mehr zu machen!

GUTE NACHBARSCHAFTEN SIND WICHTIG FÜR EIN GUTES ZUSAMMENLEBEN. MANCHE WERDEN RICHTIG UNTERNEHMERISCH UND ENTWICKELN GEMEINSAM MIT ANDEREN IMMOBILIEN. DAS KÖNNEN VERANSTALTUNGSRÄUME, SCHWIMMBÄDER, STADTTEILLÄDEN UND VIELES ANDERE SEIN. DIESE IMMOVIELIEN – IMMOBILIEN VON VIELEN FÜR VIELE – UNTERSTÜTZEN WIR. WIR WOLLEN MEHR DAVON. [WWW.NEUE-NACHBARSCHAFT.DE](http://WWW.NEUE-NACHBARSCHAFT.DE)

PHOTO: MICHAEL ROTZINGER, COPYRIGHT UNS

# SOZIALE RENDITE STATT INVESTOREN-POKER

## Fünf Herausforderungen und fünf gute Wege, diese zu lösen

Da vermüllt ein leeres Grundstück mitten im Viertel. Hier verwahrlost ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude oder eine leere Industriehalle. Immer öfter schmieden Nachbarn, Freunde, Menschen, die im Quartier arbeiten, Pläne, wie sich die »Unorte« in gemeinsam bespielte Orte verwandeln lassen: vom offenen Stadtteil-Wohnzimmer bis zum genossenschaftlichen Wohn- und Bürohaus mit niedrigen Mieten ist alles denkbar. Die alte Idee von Nachbarschaft lebt auf, in der nicht die Profitgier den Einzelnen antreibt, sondern das Gemeininteresse. Das muss doch möglich sein: soziale Rendite statt klassischem Investoren-Poker!

Die gute Nachricht: Es geht! Quer durch Deutschland haben Initiativen es vorge-macht. Aber, es braucht langen Atem, Courage und Austausch. Wie kommen wir an Geld oder Förderung? Wie organisieren wir uns? Wie gehen wir mit den Verantwortlichen bei Land oder Kommune um? Wie kriegen wir verlässlich Zugriff auf den Boden, den wir »beackern« wollen. Fünf Forderungen, damit sich dicke Bretter künftig leichter bohren lassen. Und fünf »Mutmacher«-Beispiele dazu.



### 1. MEHR AUGENHÖHE! ROHRMEISTEREI, SCHWERTE

Die Rohrmeisterei in Schwerte ist ein Kulturzentrum mit Restaurantbetrieb in einem sanierten Industriedenkmal – bekannt weit über die kleine Ruhrgebiets-Kommune hinaus. Ein Modellprojekt mit turbulenter Entstehungsgeschichte. Engagierte Bürger retteten eine Industriehalle, die schon für die Abrissbirne vorgesehen war. Der Erhalt, Umbau und die Umnutzung der maroden Trinkwasser-Pumpstation – im Volksmund »Rohrmeisterei« genannt – lagen einer Thea-

ter- und Kunstinitiative schon lange am Herzen. Die Erfolgsaussichten waren schlecht. Investoren hatten lukrative Pläne für Wohnbebauung auf dem attraktiven Grundstück zwischen Ruhrtal und Stadtzentrum geschmiedet.

Die von Anfang an gute Kommunikation mit dem Bürgermeister brachte den Wind jedoch zum Drehen. Die Kunstschaffenden erhielten einen Mietvertrag für eine Zwischennutzung und erkannten das als ihre große Chance. In der feuchten Ruine fingen sie mit Ausstellungen, Tanz- und Theater-Events einfach mal an. Tausende Besucher kamen. Endlich wieder Kultur in Schwerte! Die Rohrmeisterei war Gesprächsthema Nummer 1. Nun mussten ein Nutzungskonzept und die passende Rechtsform her – und, nicht zu vergessen, ein Finanzierungspaket für die Sanierung. Die Kommune nahm die Projektmacher als seriöse Partner und das Interesse der Bürger an mehr Kultur ernst.

Kein Zufall, denn die Bürgerinnen und Bürger zwangen die Kommunalen quasi dazu, sie ernst zu nehmen: durch deren Professionalität (siehe Artikel: »Mehr Augenhöhe!«). Eine Bürgerstiftung wurde gegründet, ein Businessplan mit Querfinanzierung durch Gast-

ronomie formuliert und ein Förderantrag ans Land gestellt. Von Anfang an war auch der unternehmerische Ansatz mit im Spiel. Der Rat der Stadt übertrug schließlich der jungen Stiftung Gelände und Gebäude im Erbbaurecht. Die Stadt blieb Eigentümer, die Stiftung wurde Besitzer. Als das Land eine Förderung zusagte, konnte es mit der 4,2 Millionen teuren Sanierung losgehen.

Das Konzept geht bis heute auf: Schwerter Vereine und Kulturschaffende nutzen die Räume für ihre Veranstaltungen mietfrei. Der

träger – die gemeinnützige Bürgerstiftung Rohrmeisterei – erhält keinerlei städtische Zuschüsse. Mit den Überschüssen aus der kommerziellen Gastronomie und einem Cateringservice wird der Kulturbetrieb subventioniert. Knapp 70.000 Menschen besuchen jährlich die großen Konzert- und Theaterveranstaltungen. Noch mal 60.000 essen im Restaurant und im Bistro. Der Jahresumsatz liegt bei 2,3 Millionen Euro. Sämtlicher Gewinn verbleibt in der Stiftung und kommt der Kulturförderung auf kommunaler Ebene zugute – möglich geworden vor allem auch durch den von Beginn an »guten Draht« zwischen Kommune und Projektmachern. Wenn das doch nur in viel mehr Städten gelänge ...

### 2. PASSENDES RECHT! HANDWERKERHOF OTTENSEN, HAMBURG

Der »Handwerkerhof Ottensen« fällt auf in diesem Szeneviertel Hamburgs. Seine moderne, geschwungene Fassade mit weißem Sockel und die Holzverkleidung der drei darüber liegenden Geschosse lassen nicht nur Architekten interessiert stehenbleiben. Hinter diesem Neubau an der Bahrenfelder Straße verbirgt sich mehr als nur ein schicker Gewerbehof. Die Bauherren – selbst Schreiner, Glaser, Instrumentenbauer, Polsterer – haben mitgeplant und mitgebaut und sind heute Mieter. Durch ein cleveres rechtliches Konstrukt haben sie ihren Traum vom gemeinschaftlichen Bauen Wirklichkeit werden lassen. Mit dem Ziel, kleinen Handwerksbetrieben auch in gefragten Stadtlagen dauerhaft niedrige Mietpreise anbieten zu können. 8,61 Euro Nettokaltmiete sind es heute für die Gewerberäume.

Die Geschichte geht in Kurzform so: 2013 überzeugt ein Zusammenschluss mehrerer Handwerksbetriebe die Stadt, ihnen das lange brachliegende Grundstück zu verkaufen. Sie treten der Mietshäuser Syndikat GmbH bei – einem bundesweiten Solidarverband (vor allem für Wohnprojekte) – und bauen den neuen Gewerbehof. Das Mietshäuser Syndikat leistet finanzielle Starthilfe und dient mit großem Wissenspool als Berater. Monatlich zahlen alle Mitgliedshäuser des Syndikats (inzwischen 113 Projekte) Solidarbeiträge ein, um neue Projekte auf den Weg zu bringen. Mit einer gemischten Finanzierung aus Direktkrediten von Privatpersonen, einem Bankkredit der GLS-Bank und sehr viel Eigenleistung – es waren schließlich Handwerker im Spiel – kann der attraktive Neubau

schon 2015 fertig gestellt werden. Gesamtkosten: 2,9 Millionen Euro.



Die Mietshäuser Syndikat GmbH ist heute neben dem Verein »Handwerkerhof Ottensen e.V.« zweiter Gesellschafter der Betreiber-GmbH des Handwerkerhofs und übernimmt eine Wächterfunktion. Der Verein Handwerkerhof Ottensen darf das Gebäude und den Boden nicht verkaufen oder ungeprüft zusätzlich beleihen, er darf keine belastenden Zukäufe tätigen und Mieten dürfen nicht unberechtigt steigen. Mit Haus und Grundstück kann also nicht spekuliert werden.

Der Handwerkerhof Ottensen ist ein gutes Beispiel, wie Initiativen kluge, aber komplizierte Rechtsformen finden, um ihr gemeinwohlorientiertes Engagement zu realisieren. Aber muss das so schwer sein? Was wäre, wenn Initiativen es leichter hätten, als gemeinnützig anerkannt zu werden und »an das »kleine g« zu kommen? Eine Erweiterung der gemeinnützigen Zwecke in § 52 der Abgabenordnung wäre nötig. Eine Gesetzesinitiative zu Rechtsformen, die es Immobilien ermöglichen, als wirtschaftlicher Verein tätig zu werden oder eine »kleine« Genossenschaft zu gründen, ist hingegen durch den (alten) Bundestag bereits auf den Weg gebracht worden. Ein Anfang ist also gemacht ...

### 3. ANDERE FÖRDERUNG! PLATZPROJEKT, HANNOVER

Dass Immobilien nicht immer Häuser sind, beweisen die Macher vom »PlatzProjekt e.V.« in Hannover. Mit einer coolen Idee, viel ehrenamtlicher Maloche und nicht zuletzt mithilfe des Förderprogramms »Jugend.Stadt.Labor« ist es hier gelungen, Räume zu schaffen für junge Menschen, die Neues in Sachen Kunst, Kultur und Soziales oder als innovatives, gewerbliches Start-up ausprobieren wollen, aber nicht viel investieren können. Auf dem ehemaligen Parkplatz im Stadtteil Linden stehen heute über 40 ausrangierte, teils übereinander gestapelte Übersee-Container und bieten auf schmalen 6 x 2,50 Meter Platz zum wirtschaftlichen Experimentieren; für günstige 60 Euro Miete im Monat.

Aus dem Bau einer Skateranlage entstand die Idee vom selbstverwalteten Inkubator für junge Selbstständige. Der Verein »PlatzProjekt« wird 2012 gegründet, hat schnell knapp 100 Mitglieder. Und sie haben doppeltes Glück: Erstens gewährt der Grundstücksbe-

sitzer offiziell eine Zwischennutzung für einen Euro symbolischer Miete pro Jahr. Zweitens erhält »PlatzProjekt« als Modellprojekt den Zuschlag für eine Förderung beim »Jugend.Stadt.Labor« – einem Programm des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – mit 120.000 Euro Start- und Forschungskapital. Zu 80 Prozent gehen sie in den Ausbau der Infrastruktur. Soviel wie möglich bauen die jungen Projektmacher selbst: Strom- und Internetkabel, Wasserleitungen müssen verlegt, Betonfundamente gegossen, Gräben ausgehoben, Toiletten und Duschen eingerichtet werden.

Heute arbeiten hier über zwanzig Start-ups, Tendenz steigend. Die Kosten für den gebrauchten Container plus Lieferung – knapp 800 Euro – und den Umbau trägt jedes Projekt selbst. 60 Euro Standmiete im Monat gehen an den Verein. Es gibt ein kleines Nähstudio, eine Fahrradmanufaktur, das Mini-Hotel »Trekking Hus«, einen Tätowier-Container, eine Holzwerkstatt, eine Massage-Box und ein Café. Die Co-Working-Space-Container bieten temporäre Büroplätze, die Artist-Residenz günstigen Ate-lierraum für Künstler. Die Stadt hat sich inzwischen ein Vorkaufsrecht für die Fläche zusichern lassen, um dieses innovative Projekt dauerhaft zu erhalten. Förderung gab es bei dem Projekt also von zwei Seiten: zum einen durch die Wirtschaft und zum anderen durch die öffentliche Hand. Lassen sich vielleicht auch andere Unternehmen dazu bewegen, in »ihr Quartier« zu investieren? Fragt nach! Das BBSR schreibt gegenwärtig – und auch im kommenden Jahr vermehrt – Förderprogramme aus, auf die sich speziell gemeinwohlorientierte Initiativen bewerben können. Ran an die Töpfe!

### 4. GUTES GELD! HAUS DER PARITÄT, BERLIN



Niegelneuer, hochmoderner Wohnraum für neun Euro Miete pro Quadratmeter in bester Berliner Lage? Erbaut von einem privaten Investor? »Ein Ding der Unmöglichkeit« würde das mancher sagen – und irrt. Eine zwar leider noch seltene, aber doch zukunftsweisende Schenkung beweist das Gegenteil. Inmitten des 20.000 Quadratmeter

großen, schicken und sogar preisgekrönten Luxus-Neubauareals »Am Lokdepot« in Berlin-Schöneberg leben und arbeiten heute auch Menschen und soziale Träger, die sich die marktüblichen 3.500 Euro pro Quadratmeter Eigentum niemals leisten könnten. »Projektoptimierung statt Gewinnoptimierung« nennt das der Investor, die UTB Projektmanagement GmbH (Unternehmensberatung Thomas Bestgen). Er schenkte das Grundstück der Stiftung trias, einer gemeinnützigen Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen und machte das Projekt damit erst möglich.

»Haus der Parität« steht in großen Lettern hoch oben an der Fassade. Unter dem Dach des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes nutzen fünf soziale Einrichtungen heute das Haus. Entstanden sind 34 betreute Wohnungen und Zimmer für psychisch Kranke und Menschen mit besonderem Förderbedarf, vier Senioren-Appartements, fünf Gemeinschaftsräume, eine Kindertagesstätte, ein Gemeinschaftsgarten und ein Repair-Café; offen für alle aus dem Kiez.

Für das knapp 4.000 Quadratmeter große Grundstück hätte die UTB am Markt 950.000 Euro erzielen können. Hätte, denn nun ist die Stiftung trias Eigentümerin. Sie konnte durch die Zustiftung den Wert des Grundstücks als Eigenkapital geltend machen und damit die Finanzierung auf die Beine stellen. Die setzt sich aus Mietzusicherungen, einem Zuschuss des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Berlin und Bankdarlehen der GLS-Bank und der KfW-Bankengruppe zusammen. Insgesamt 5,4 Millionen Euro hat der Neubau an der Dudenstraße gekostet. Im Schnitt liegt die Nettokaltmiete bei 9,21 Euro. Durch die Schenkung an die Stiftung ist das neue Haus zudem dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.

Der Investor folgte mit seinem Investment ins Gemeinwohl übrigens einer Anregung aus dem Berliner Bezirksamt und möchte künftig auch bei neuen Bauprojekten zehn Prozent Wohnfläche für soziale Träger freihalten. Projektoptimierung statt Gewinnoptimierung schafft gesellschaftlichen Mehrwert! Davon sollten die Kommunen gerne noch mehr In-

vestoren überzeugen. Oder besser noch: Der Gesetzgeber sollte es verbindlich festschreiben!

## 5. MEHR BODEN!

### SAMTWEBEREI, KREFELD

Diese Immobilie in der südwestlichen Krefelder Innenstadt, ist mehr als ein denkmalgerecht sanierter Wohn- und Bürokomplex. Sie ist eine wegweisende Idee für Stadtentwicklung: Aus den Überschüssen der Vermietung der alten Samtweberei wird Geld erwirtschaftet, das dem ganzen Quartier und seiner bunten, heterogenen Bewohnerschaft zugute kommt – also dem Gemeinwohl. Dazu engagieren sich die Mieter der Alten Samtweberei auf verschiedene Weise für das Viertel.

Dabei sah es um die Zukunft des alten Industriekomplexes lange nicht gut aus. Die Gebäude verfielen, für die »schwierige Lage« fand sich kein klassischer Investor. Bis die Eigentümerin – die Stadt Krefeld – dann doch einen fand, ohne den städtischen Boden dafür aus der Hand geben zu müssen: die Montag Stiftung Urbane Räume.

Diese erhielt Grundstück und Gebäude im Erbbaurecht und investierte »Initialkapital« sowohl in die Sanierung als auch in den Aufbau der gemeinwohlorientierten Aktivitäten. Die Stadt bleibt Eigentümerin des Grundstücks, verzichtet aber auf die üblichen Zinsen, solange die Urbane Nachbarschaft Samtweberviertel gGmbH (UNS) gemeinnützig tätig ist.

Heute sind hier 25 Unternehmen mit mehr als 60 Arbeitsplätzen und ein Nachbarschaftscafé angesiedelt sowie 37 Wohnungen bezogen. Die UNS erwirtschaftet bald über die Vermietung knapp 60.000 Euro im Jahr und stellt sie dem Stadtteil zur Verfügung: Für das weitere Quartiersmanagement und einen Quartiersfonds für alle möglichen Projekte. Weitere Besonderheit: Alle Mieter leisten gemeinnützige Arbeit für den Stadtteil. Die jährliche Stundenzahl richtet sich nach der Mietfläche. Insgesamt kommen so 2.500 Stunden für das Quartier zusammen. Im Gegenzug zahlen sie günstige Mieten. Im Pionierhaus, eines von zwei Bürogebäuden, sind es drei Euro Nettokaltmiete. So ist es möglich, gleichzeitig nachhaltige Strukturen für das Gemeinwesen aufzubauen und wirtschaftlich tragfähig zu sein.

Die Stadt Krefeld geht mit gutem Beispiel voran. Sie vergibt das Grundstück an einen Investor mit gemeinwohlorientiertem Konzept und verzichtet auch noch auf den Erbbauzins. Dafür bleibt sie in Besitz von Grund und Boden. Vergaben per Konzept und im Erbbaurecht sind auch in vielen anderen Kommunen auf dem Vormarsch. Arbeiten wir daran, dass es noch mehr werden.

# Rahmenbedingungen für Immobilien verbessern!

## NETZWERK IMMOVIELIEN

Das Netzwerk Immobilien setzt sich für bessere Rahmenbedingungen in der Stadt- und Immobilienentwicklung ein. Die Forderungen des Netzwerks sollen Stück für Stück gängige Praxis werden. Auf [www.netzwerk-immovielien.de](http://www.netzwerk-immovielien.de) erfahren Sie, wer im Netzwerk Mitglied ist und an welchen Aktivitäten beteiligt ist. Ein Newsletter informiert über Neuigkeiten aus der Immobilien-Szene.

## Forderungen des Netzwerks Immobilien



### MEHR BODEN! ... FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Die mangelnde Verfügbarkeit von Boden für gemeinwohlorientierte Zwecke ist ein strukturelles Problem. Grundsätzlich sollte bei Vergabeverfahren das Konzept höher gewichtet werden als der Preis, und Gemeinwohlorientierung sollte den Vorzug bekommen. Die vorhandenen Vergabeinstrumente müssen weiterentwickelt, verschlankt und – in Kombination mit dem Erbbaurecht – angewendet werden. Zudem braucht es revolvierende Bodenfonds, die gemeinwohlorientierten Zwecken dienen.



### GUTES GELD! ... UM DIE FINANZIERUNG VON IMMOVIELIEN ZU VERBESSERN

Immovielien werden von den meisten Geschäftsbanken mit spitzen Fingern oder gar nicht finanziert. Sie erfüllen selten die eingeübten oder vorgeschriebenen Standards und bringen ihr Eigenkapital häufig im Kollektiv und nicht in Form von Eigen- und Sachleistungen zusammen. Das Vermögensanlagegesetz erschwert die gemeinschaftliche Finanzierung zusätzlich. Die Landesförderbanken sollten Bürgschaftsschirme für gemeinwohlorientierte Vorhaben einrichten und eine schrittweise Finanzierung und/oder Risikoabsicherung der Initiativen ermöglichen. Auch der vereinfachte Zugang zu Krediten von Geschäftsbanken und die Anerkennung von Eigenleistung als Eigenkapital stellen wichtige Bausteine dar. Und schließlich muss das Vermögensanlagegesetz so überarbeitet werden, dass ein unterstützender Rahmen für kollektiv finanzierte Projekte entsteht.



### ANDERE FÖRDERUNG! ... UM INVESTITIONEN IN IMMOVIELIEN ZU ERLEICHTERN

Immovielien fallen wegen ihrer vieldimensionalen Nutzungsstrukturen und vielfältigen Partner häufig durch vorhandene Förderraster oder müssen mehrere Förderschiene mit verschiedenen Logiken bedienen. Die Städtebauförderung ist in der Regel für private Initiativen nicht zugänglich und die Wohnraumförderung, die häufig von Immovielien in Anspruch genommen werden könnte, verkompliziert und verteuert wegen der erhöhten Standards das Bauen im Bestand. Die vorhandenen Programme müssen also angepasst werden. Vorarbeiten zur Entwicklung von Immovielien und »Agenten« zur Beratung sollten gefördert werden, die Immovielien immobilienwirtschaftlich und organisatorisch qualifizieren. Das NRW-Förderprogramm »Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt« steht hierfür Pate.



### PASSENDEN RECHT! ... UND PASSENDER STEUERLICHER RAHMEN FÜR IMMOVIELIEN

Es gibt keine Gesellschaftsform, die das gemeinschaftliche Wirtschaften für das Gemeinwohl befördert. Projekte nutzen daher oft Rechtsformen, die nicht zu ihnen passen, und sie müssen über Umwege (Denkmalschutz, Völkerverständigung etc.) argumentieren, um die Gemeinnützigkeit zu erlangen. Die Abgabenordnung braucht hier neue Kriterien für stadtteil- und nachbarschaftsbezogene Vorhaben. Eine passende Gesellschaftsform für lokale, kooperative, engagierte und gemeinwohlorientierte Projekte fehlt weiterhin.



### MEHR AUGENHÖHE! ... IN DER ZUSAMMENARBEIT VON ÖFFENTLICHER HAND UND IMMOVIELIEN

Viele kommunale Akteure trauen Finanzinvestoren oder Baurägern mehr Durchsetzungsstärke und mehr Geschwindigkeit zu als lokalen und kooperativen Initiativen. Der Vorzug, dass Letztere sich im Allgemeinen nicht zurückziehen, wenn es brenzlich wird, wird kaum gesehen. Andererseits haben Immovielienmacher oft Misstrauen gegenüber Verwaltungsstrukturen und politischen Prozessen entwickelt. Wir wollen daher das Wissen, das es aus der Kooperation zwischen Immovielien und öffentlichen Händen gibt, öffentlich machen und vorhandene Beratungsnetzwerke- und Strukturen stärken.

## FILMTIPP

**URBANE NACHBARSCHAFT IM SAMTWEBERVIERTEL KREFELD**

Immobilien erwirtschaften finanzielle und ideelle Renditen für die Nachbarschaft. Das ist die Kernidee des Programms Initialkapital der Montag Stiftung Urbane Räume, die in einem Pilotprojekt als erstes in der Krefelder Südweststadt realisiert wird. Dort haben die Montag Stiftungen von der Stadt Krefeld eine alte Samtweberei im Erbbaurecht überlassen bekommen und so um- und ausgebaut, dass sie ein mehrfach wertvoller Teil der Stadtteilentwicklung geworden ist. Wie das gelungen ist, welche Räume und Angebote es gibt und welche Menschen sich dort einbringen, stellen ein Kurzfilm und die neue Broschüre der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei vor.



[www.neue-nachbarschaft.de/RCNOS](http://www.neue-nachbarschaft.de/RCNOS)

## BUCHTIPP

**IMMOVIELIEN – GEMEINWOHL GEMEINSAM GESTALTEN: FORDERUNGEN UND PROJEKTE**

Immovielen sind etwas Besonders: Sie verhalten sich zu anderen solidarisch, unterstützen sich gegenseitig und verhindern die Spekulation mit ihrem Grund und Boden. Obwohl sie ökonomisch stabil und sozial innovativ sind, haben sie noch lange nicht die Anerkennung in der Stadtentwicklung, die ihnen zusteht. Stattdessen konkurrieren sie um Grundstücke und werden von einem Teil der kommunal getragenen Wohnungswirtschaft oder von Verwaltung und Politik als weltfremde Exoten behandelt. Um das zu ändern fordert die Montag Stiftung Urbane Räume mit Partnern und Mitdenkern bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung: Welche Forderungen das sind und welche Projekte gute Beispiele für die Lösung der Herausforderungen sind, steht in dieser Publikation.



[www.neue-nachbarschaft.de/SPUFI](http://www.neue-nachbarschaft.de/SPUFI)

## TIPP

**»SCHWERTER ERKLÄRUNG« ZUR BODENPOLITIK**

Am 30. und 31. März 2017 verfassten die Teilnehmenden der Bodentagung der Stiftung trias die »Schwerter Erklärung«. Die Erstunterzeichnenden fordern den Zugang aller gesellschaftlichen Gruppen zu Grund und Boden und rufen auf, diesen wieder stärker in das Interesse des Gemeinwohls zu rücken. Als Gegenentwurf zu Bodenspekulation und Marktversagen fordern die Unterzeichner die Einrichtung von Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen sowie die vermehrte Vergabe von kommunalem Bodeneigentum im Erbbaurecht und über Konzeptverfahren. Durch eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik soll der Zugang zu Boden und Grundstücken über Vorkaufsrechte an gemeinwohlorientierte Initiativen ermöglicht werden. Die Schwerter Erklärung, dessen Initiatorin und Schirmherrin die Stiftung trias ist, sucht weitere Unterstützer! Meldet euch bei David Matthée: [david.mathee@stiftung-trias.de](mailto:david.mathee@stiftung-trias.de).



[www.stiftung-trias.de/themen/boden](http://www.stiftung-trias.de/themen/boden)

## FILMTIPP

**URBANE NACHBARSCHAFT IN FREIIMFELDE, HALLE/SAALE**

Die Urbane Nachbarschaft Freimfelde ist eine Kooperation der Montag Stiftung Urbane Räume, der Stadt Halle (Saale) und der Freiraumgalerie. Ziel des zweiten Initialkapitalprojektes der Stiftung ist, gemeinsam mit den Bewohnern vor Ort den Stadtteil Freimfelde gemeinwohlorientiert zu gestalten. In einem ersten Schritt hat die Montag Stiftung Urbane Räume eine Freifläche für die Nachbarschaft, die sogenannte »Brache an der Landsberger Straße 29«, erworben. Als Treffpunkt und Organisationszentrale wurde zudem der Nachbarschaftsladen in der Freimfelder Straße 13 im Februar 2017 eröffnet. Die drei Partner organisieren nun gemeinsame Aktionen zur Gestaltung dieser Fläche als Bürgerpark. Den Auftakt machte die Bauaktion im Juni 2017, die ein Film dokumentiert.



[www.nachbarschaft-freimfelde.de/taufestival-buergerpark-brache-der-film](http://www.nachbarschaft-freimfelde.de/taufestival-buergerpark-brache-der-film)  
[www.nachbarschaft-freimfelde.de](http://www.nachbarschaft-freimfelde.de)

## TIPP UND INSPIRATION

**IMMOVIELIENSAMMLUNG MIT GLOSSAR**

Sind Sie neugierig auf die Erfahrungen und die Tricks von anderen Projekten? Oder suchen Sie einfach Beispiele, um anderen zu zeigen, was Immovielenprojekte machen und wie sie wirken? Wir haben eine Beispielsammlung von Immovielen zusammengestellt und machen praktische Tipps, Inspirationen und Lernstoff aus inzwischen 32 Projekten öffentlich. Das unermüdliche Engagement der Menschen hinter den Projekten und deren Visionen haben uns begeistert. Lassen Sie sich anstecken! Wissenswert und hilfreich ist auch unser Glossar, in dem wir inzwischen über 100 Begriffe erläutern.



[www.neue-nachbarschaft.de/immovielen](http://www.neue-nachbarschaft.de/immovielen)

## BUCHTIPP

**DIE FINANZIERUNG ZIVILGESELLSCHAFTLICHER PROJEKTE**

Eine Broschüre der Stiftung trias für Immovielenmacher und alle, die gemeinsam investieren wollen. Projekte gemeinsam finanzieren – was sich erst mal einfach anhört, kann schnell zum unerlaubten Bankgeschäft werden. Wie das Umschiffen von Klippen des Unerlaubten funktioniert, zeigt diese Schritt-für-Schritt-Arbeitshilfe zur Immobilienfinanzierung – sei es Kultureinrichtung, Dorfladen oder Bürgerbad. Sie erörtert sowohl Aspekte der Projektplanung und Immobilienfinanzierung als auch Fragen der Planung und Organisation sowie der Finanzbeschaffung. Vom Kleinanlegerschutzgesetz über das Kreditwesengesetz oder Vermögensanlagegesetz wird Fachwissen für Projektmacher zusammengefasst. Zahlreiche Praxisbeispiele zeigen, dass Finanzierungen von Vielen auf unterschiedlichen kreativen Wegen rechtskonform möglich sind. Diese Broschüre ist also ein Muss für alle gemeinschaftlich finanzierten Projekte! Zu beziehen bei der Stiftung trias.



[www.neue-nachbarschaft.de/RGUYF](http://www.neue-nachbarschaft.de/RGUYF)

# IMMOVIELIEN – EINE CHANCE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

## Augenhöhe und Anregungen aus der Perspektive einer Kommune

**Immovielien sind Immobilien für Viele, möglichst für Jeden. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Jede und Jeder sollte, im Rahmen seiner wirtschaftlichen Möglichkeiten, Eigentümer oder Miteigentümer einer passenden Immobilie werden können und dort kreativ seinen Lebensraum verwirklichen. Wo es der oder die Einzelne nicht kann, können es sich vielleicht Viele gemeinsam ermöglichen. Der Schwarm von »vielen Kleinen« wird zur Stärke. Die ernüchternde Realität sieht aber oftmals anders aus. Ohne Moos nix los. Wer das Geld hat, der hat auch die Immobilie. So werden Chancen für die Stadtentwicklung nicht genutzt.**

Es gibt in Deutschland keine flächendeckende Wohnungsknappheit. In den pulsierenden, dynamischen Regionen ist es für den Normalhaushalt jedoch schwer geworden, Eigentum zu erwerben oder die gestiegenen Mieten zu bezahlen. Wieviel schwieriger haben es da diejenigen, die nicht ins Raster passen, nicht so vermögend sind, aber gute Ideen haben? Also Platz machen für das vermögende Klientel? Städte für Reiche hier – Städte für Arme dort? Sicherlich nicht!

Die Städte und Gemeinden wünschen sich lebendige, attraktive, durchmischte Quartiere mit unterschiedlichsten „Typen“ - sowohl vom Wohntyp als auch vom Nutzen her. Das Quartier soll leben und von der Vielfalt geprägt sein. Das sind die Quartiere der Zukunft.

Um dies erreichen zu können bedarf es durchdachter, aber offener Konzepte aus der Kommunalverwaltung, die interdisziplinär und unter fortlaufender Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden. Die bereits früh in diesem Prozess mitgenommene Bürgerschaft ist der Garant, dass innovative und auch mal völlig neue Konzepte die Chance auf Umsetzung bekommen.

Es bedarf aber auch einer Kommunalpolitik, die das über alle Parteigrenzen hinweg mitträgt und in Beschlüssen unterstützt. Es geht um die Stadt, um die Lebensqualität, um Platz für alle. Bei Gegenwind, der immer kommt, muss die Politik bereit sein weiterhin standhaft zu bleiben. Wer umfällt bringt auch das Konzept und die Ziele zum Einsturz.

Aus dem Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen kommt die berechtigte Forderung, dass Kommunen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben sollen. Das muss auch für Konzepte mit neuen Ideen gelten. Dafür sind dann ggf. die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Eine Möglichkeit ist die Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität und nicht danach, wer am meisten bezahlt. Mit transparenten, jedoch nicht überhöhten Bewertungskriterien kann dieses Ziel erreicht werden. Die maßgebliche Rolle müssen soziale, ökologische und auch städtebauliche Kriterien spielen.

Die Kommunen haben so die Möglichkeit, zielgruppenspezifische Angebote an Bauland, aber auch an Nachnutzung im Bestand zu schaffen. Gerade gemeinwohlorientierte Projekte, die einer Stadt so gut tun, haben dadurch eine reelle Chance. Mehr Mut zum Besonderen ist gefragt. Sonst steht wieder nur die Maximalrendite in Euro im Vordergrund.

Dies alles funktioniert nur dann, wenn die Liegenschaftspolitik einer Stadt aus der kommunalen Haushaltspolitik herausgelöst wird, da sie auch anderen Zielen verpflichtet ist.

Nicht von ungefähr hat der Deutsche Städtetag jüngst in seiner Nürnberger Erklärung betont, dass die Kommunen aufgefordert sind, alle Anstrengungen zu unternehmen, damit Chancengleichheit und Chancengerechtigkeit nicht nur eine Floskel bleiben. Städte sind Heimat und Orte des Zusammenhalts. Sie müssen für alle attraktiv sein. Das bedingt einen laufenden Wandel. Die Städte müssen gerade in der Stadtentwicklung zwischen unterschiedlichen Interessenlagen ausgleichen. Auch bei Immovielien gilt: Ausgrenzung verhindern und Teilhabe ermöglichen.

Es gibt also genug Möglichkeiten, auch Gruppen mit mal nicht den üblichen Ideen bei Grundstücks- oder Immobilienverkäufen zu berücksichtigen. Das belebt die Stadt und zieht weitere innovative Ideen nach sich. Dadurch wird das Quartier aufgewertet, dem Viertel Flair gegeben und gezeigt, dass es auch gute Stadtentwicklung jenseits der Norm gibt.



**STEFAN RAETZ**

ist Bürgermeister der Stadt Rheinbach und Mitglied in mehreren Ausschüssen des Städte- und Gemeindebundes NRW. Seine Erfahrungen schöpft der studierte Jurist aus langjähriger kommunaler Tätigkeit. Besonders engagiert ist er als Vorsitzender des Baulandforums NRW und Geschäftsführer des Bahnflächenforums NRW. Er hat zudem verschiedene Mandate in Aufsichtsgremien, Stiftungen und Vereinen inne.

# MEHR AUGENHÖHE!

Für eine gute Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Initiativen sollten die Partner wohlwollend und im Wissen der Bedeutung des jeweils anderen für die Nachbarschaft und die Realisierung von Projekten kooperieren. Mehr Augenhöhe – auf beiden Seiten ist hier gefragt! Wir haben Tobias Bäcker – erfolgreicher Projektmacher aus Schwerte – gefragt, wie das gelingen kann.

Am Beginn eines Projekts steht eine Gruppe von Menschen mit einer Idee oder einem groben Konzept, die in Beziehung zu anderen Akteuren treten: zu Sachbearbeitern in der Verwaltung, Politikern in den Stadträten, potentiellen Geldgebern wie Banken oder Förderinstitutionen. Ihre Stärken sind die begeisternde Idee und ihr persönliches Engagement. Dennoch treffen sie selten auf wertschätzenden Respekt und Akzeptanz. Es braucht Augenhöhe auf beiden Seiten, die sich mit folgenden Tipps herstellen oder erarbeiten lässt:

## DAS GELINGEN VERKÖRPERN!

- Selbst an den Erfolg der Projektidee glauben, dies verkörpern und damit indirekt zur Grundvoraussetzung allen Handelns machen. »Wir werden!« statt »Wir würden gern!«.
- Verbündete dafür gewinnen, bei etwas Gelingendem, etwas Gemeinnützigem dabei zu sein. Hierfür das ehrenamtliche Engagement herausstellen. »Einladung zum Erfolg« statt »Hilferuf in der Not«.
- Im Erstkontakt mit Sachbearbeitern, Politikern, Geldgebern immer Selbstbewusstsein ausstrahlen und indirekt die Annahme formulieren, dass auch das Gesprächsgegenüber die Idee gut findet. »Nur noch« über das »Wie« statt über das »Ob« sprechen.
- Problemlösungen und Fortschritte öffentlich verkünden, an Problemen im Hintergrund arbeiten. Freude zeigen, nicht eigene Bedenken.

## AUGENHÖHE ENTSTEHT ZUNÄCHST IM EIGENEN KOPF!

- Selbstprogrammierung! Lächeln, Blickkontakt, proaktive Kommunikation, Schnelligkeit, Authentizität und eine kooperative, unideologische Grundhaltung.
- Wir sind viele! Deutlich machen, dass man nicht allein ist, sondern »Sprecher« eines Teams oder einer Bewegung, die schon viele Unterstützer gewonnen hat.
- Das Gegenüber im Blick haben! Welche Interessen oder Denkweisen verfolgt der Gesprächspartner: Verwaltungen denken sektoral und in Zuständigkeiten; Banken wollen Zahlen sehen; Spender am Herzen berührt werden; Investoren und Geschäftspartner müssen Geld verdienen; Politiker brauchen Argumente, aber auch öffentliche Inszenierung.

## IMMER DIE LÖSUNG IM BLICK!

- Bei Problemen oder Bedenken den Gesprächspartner zum Lösungsfinder machen: sei es durch Zerlegung eines Großproblems in kleine Lösungsschritte, durch die einfache Frage »Wie können wir das lösen?« oder durch die Klärung »Wen brauchen wir, um das zu lösen?«.

## VORBILD IN VERBINDLICHKEIT SEIN, DAMIT AUCH ANDERE AKTEURE POSITIV UND VERBINDLICH HANDELN!

- Immer etwas früher da sein und etwas länger bleiben!
- Aufgaben wie Protokolle oder das Beibringen von Unterlagen übernehmen und penibel erledigen!

- Fristen und Zusagen einhalten bzw. rechtzeitig anmelden, wenn etwas nicht klappt!
- Also: Nicht nur ein begeisterndes Bild vom Projekt zeichnen, sondern es mit bürgerlichen Tugenden unterfüttern.

## UNIDEOLOGISCH UND SCHMERZFREI MENSCHEN ANS PROJEKT BINDEN!

- Politiker mögen Presseterminale, Sponsoren wollen Logos auf Plakaten, Pro-bono-Experten sollten viel Lob ihrer Kompetenz bekommen und natürlich Sachbearbeiter viel Dank für ihr Engagement.
- Bei Gegenwind und Rückschlägen gilt: erst recht und sowieso weitermachen!

## SICH KLUG MACHEN UND KLUGE HELFER GEWINNEN!

- Statt Fachterminologien nachzubeten, besser die Problemlagen in eigenen Worten beschreiben und damit dem Projekt sein »Wording« ausdrücken.
- Kompetente eigene Fachleute gewinnen, die mit externen Fachleuten auf fachlicher Augenhöhe sprechen können, jedoch im Sinne des Projekts. Aber: Fachleute sind Zuarbeiter, nicht Projektmacher.
- Wissenslücken und Defizite selbstbewusst und vorab »zugeben«, damit die Partner zu Helfern bei der Lösung werden können. Aber auch Fachfragen vorab im Netz grob recherchieren.

## OBERHAND IN DER KOMMUNIKATION, DENN DIE INITIATIVE MUSS DER GRAVITATIONSPUNKT IM ANSCHIEBEN SEIN!

- Termine per E-Mail anfragen, telefonisch festmachen, im Nachgang per E-Mail noch einmal alle Beteiligten einladen bzw. den Termin bestätigen.
- Sich über die eigenen Fragen oder Ziele im Klaren sein und Inhalte des Gesprächs vorher mit einer »Tagesordnung« ankündigen, vorstrukturieren, ggf. in Teilfragen zerlegen.
- Abschließend in einem Kurzprotokoll zusammenfassen, das allen Teilnehmern zur Freigabe zugeht. Dabei für Zeit und immer auch für Unterstützung danken und somit Verbindlichkeit herstellen.
- Zusagen, Aufgabenverteilungen, Terminsetzungen notieren und auf Wiedervorlage nehmen, dann freundlich nachhaken.



**TOBIAS BÄCKER**

ist seit 2002 Geschäftsführender Vorstand der Bürgerstiftung Rohrmeisterei. Das von dem Germanisten und Theaterwissenschaftler initiierte Projekt der Umnutzung des maroden Industriedenkmal Rohmeisterei zum subventionfrei betriebenen Kulturzentrum ist inzwischen ein Motor bürgerschaftlich getragener Stadtentwicklung in Schwerte und gleichzeitig ein Modell für gemeinwohlorientiertes Unternehmertum. Seit 2012 engagiert er sich im Projekt »Rund um St. Viktor«, das die historische Stadtmitte Schwertes neu belebt.

# MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME

»Chancengerechtigkeit vor Ort gestalten« ist das Leitziel der Montag Stiftung Urbane Räume in Bonn. Wir engagieren uns bundesweit für mehr Gemeinwohlorientierung in der Quartiersentwicklung und um die Entwicklung von Immobilien von Vielen für Viele: die Immobilienien.

Immovielen, die in die Nachbarschaft wirken, übernehmen eine zentrale Rolle in der Entwicklung gemeinwohlorientierter, lebendiger und zukunftsfähiger Stadtteile. Wir wollen mehr davon! Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass diese Projekte in die Welt kommen und entwickeln auch selber Immovielen. Bleiben Sie zu unseren Aktivitäten auf dem Laufenden unter: [www.montag-stiftungen.de](http://www.montag-stiftungen.de).

Mit dieser Ausgabe #8 runden wir unsere Wissenssammlung der Infobriefe für Immovielen-Projekte ab. In insgesamt acht Ausgaben haben wir Material zu Schwerpunktthemen erarbeitet.

Für Initiativen und Interessierte haben wir gute Beispiele aus Nachbarschaftsprojekten gesammelt sowie Tipps und Arbeitshilfen zusammengestellt: geballtes Wissen zu den Themen #1 Immobilien für Viele, #2 Gemeinsam stark, #3 Rechtsformen & Co, #4 Eigenwerbung, #5 Finanzen, #6 Planen und Bauen, #7 Starke Vielfalt und #8 Chancen und Wege.

Alle Infobriefe können Sie herunterladen unter: [www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume/veroeffentlichungen-urbane-raeume/alle-veroeffentlichungen](http://www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume/veroeffentlichungen-urbane-raeume/alle-veroeffentlichungen) oder bestellen unter [urbane-raeume@montag-stiftungen.de](mailto:urbane-raeume@montag-stiftungen.de).

## DIE INFOBRIEFSERIE AUF EINEN BLICK

Gern versenden wir die Ausgaben des Infobriefes 1-8 als »geballtes Wissen« oder einzeln. Bestellung unter [urbane-raeume@montag-stiftungen.de](mailto:urbane-raeume@montag-stiftungen.de)



#1 Immobilien für viele



#2 Gemeinsam stark



#3 Rechtsformen & Co



#4 Eigenwerbung



#5 Finanzen



#6 Planen und Bauen



#7 Starke Vielfalt



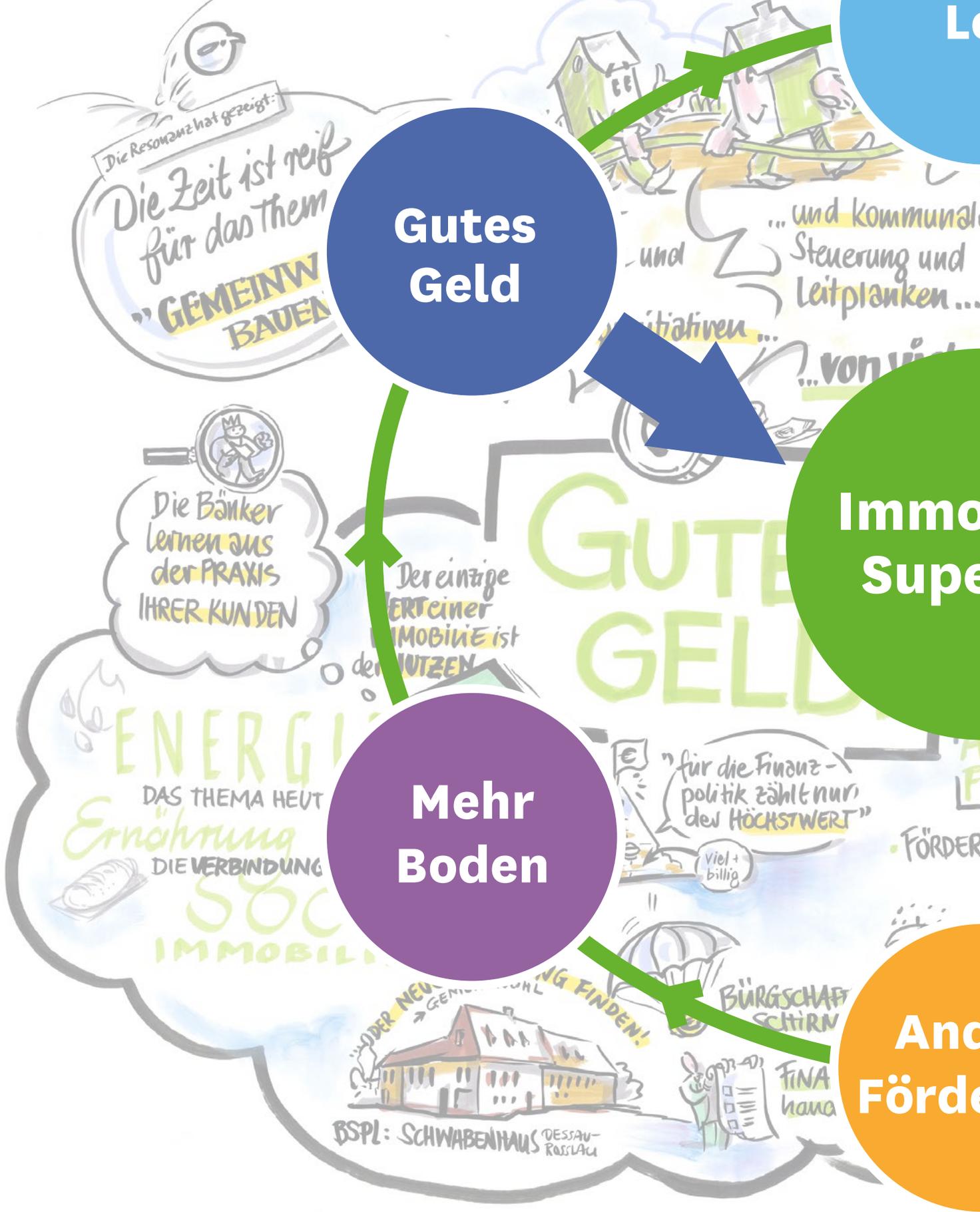
#8 Chancen und Wege

### Impressum

HERAUSGEBER Montag Stiftung Urbane Räume gAG | V.I.S.D.P. Stefan Anspach | Adenauerallee 127, 53113 Bonn | [info@neue-nachbarschaft.de](mailto:info@neue-nachbarschaft.de), | REDAKTION Antje Eickhoff, Jörn Luft | TEXTE Susanne Küppers, Stefan Raetz, Tobias Bäcker, Jörn Luft, Antje Eickhoff  
DESIGN ssp formfaktor GmbH, [www.ssp-formfaktor.de](http://www.ssp-formfaktor.de) | FOTOS Marcel Rotzinger, Copyright UNS (s. 1), Peter Liedtke (S. 2), Mona Gennies (S. 3), UTB GmbH (S. 3), Thomas Puschmann (S. 7), Janet Sinica/Hauptweg-Nebenwege (S. 8) | ILLUSTRATION Christoph Illgens (S. 9-10) | SPIEL VIELOPOLY Antje Eickhoff | DRUCK Buersche Druck- und Medien GmbH

# VIELOPOLY

## DAS SPIELFELD



**Gutes Geld**

**Mehr Boden**

**Immo Super**

**Andere Förder**

OS

# IMMOBILIEN FÜR VIELE

**Augenhöhe**

**vielle  
ergut**

**Passendes  
Recht**

**ere  
erung**

...ein dickes BRETT

für viele

GEMEINWOHL?!  
Die RICHTLINIEN sind veraltet.

STADT-ENTWICKLUNG  
entscheidet durch die PROJEKTE

WEM WOHNT WER?

HÖCHST-  
PREIS  
GEBOT

ÜBER-  
LEGUNG  
BIM KPMF

UND, die  
öffnen!

Wer definiert  
das? Kommunen?

LIEGENSCHAFTS-  
POLITIK versucht  
gegen "VERLUSTE"  
aus alter Zeit  
"anzufördern"

KOMMUNAL-  
AUF SICHT  
zwingt zum  
VERKAUF DES  
TAFELSILBERS

ANDERE  
FÖRDERUNG!

VORARBEITEN &  
BERATUNG  
VON GUTEN FÖRDERPROGRAMMEN  
LERNEN!

**Passendes  
Recht**

das  
ist alles  
reisten

→ Viel mehr  
sinnvoll:  
Geeignete Rahmen-  
bedingungen schaffen und  
bürgerschaftliches  
ENGAGEMENT stärken

Genau  
hingucken!

\* Unterstützt  
**CROWD  
FINANCING**

Gutes  
GELD  
kann aus-  
mal NICHT  
ZURÜCKKOMMEN

→



# VIELOPOLY

## Werde die Immovielie-Supergut!

Hier könnt ihr euch spielerisch über das Thema Immovielien informieren und austauschen: In nur 5 Forderungsschritten finden 5 unterschiedliche Projekttypen den Weg zur erfolgreichen, gemeinwohlorientierten Immovielie. Dabei gilt es, wahre Geschichten für bessere Rahmenbedingungen zu sammeln. Es wird nicht gewürfelt, sondern pro Runde darf man 1 Feld weitergehen, es sei denn, die gezogene Karte gibt andere Anweisungen. Diskutieren, Tauschen und Verschenken der Karten während der Spielrunden sind möglich und erwünscht!

### VORBEREITUNG

- Beliebige Spielfiguren in 5 Farben, Formen oder Größen zusammenstellen
- Karten ausschneiden und nach Farben sortiert auf das passende Forderungsfeld legen
- Karten pro Forderungsfeld (Farbe) gut mischen

### LOS GEHT'S

Wähle einen Immovielientyp und eine Spielfigur aus und merke Dir, wer Du bist!

Folgende Typen gibt es:

- Gruppe hat Konzept und braucht Gebäude
- Gruppe nutzt als Mieter oder Pächter eine Immobilie, die verkauft werden soll
- Gruppe hat ungenutztes Gebäude in der Nachbarschaft entdeckt und Ideen, dieses zu beleben
- Gruppe will einen öffentlichen Ort retten, der aufgegeben werden soll (Schwimmbad, Bibliothek o.ä)
- Hausbesetzer werden Besitzer

Wer mehr wissen will über die Projektbeispiele auf den Karten, der schaue in unserer Sammlung Immovielien unter [www.neue-nachbarschaft.de/immovielien](http://www.neue-nachbarschaft.de/immovielien). Hier ist auch ein Glossar zu den vielen Fachwörtern zu finden.

## FELD 1:

# Augenhöhe

### POSITIVE KARTEN

#### AUGENHÖHE - POSITIVE KARTE

Ihr macht durch eine lustige Renovierungsparty als Affen verkleidet in einem leerstehenden städtischen Wohngebäude von euch reden und findet mindestens elf neue Projektfreunde. (*Bellevue di Monaco, München*)

#### AUGENHÖHE - POSITIVE KARTE

Ihr überzeugt den Vorsitzenden der regionalen Architektenkammer von eurem Konzept und er wird euer Mentor und unterstützt euch bei der Erstellung eines Bauantrags. So werdet ihr nach zwei Jahren Aushandlung mit Politik und Behörden tatsächlich zum Kulturprojekt mit legalem Wagenplatz. (*Blaue Blume, Friedrichshafen*)

#### AUGENHÖHE - POSITIVE KARTE

Ihr geht mit dem Bürgermeister in ein Bierchen trinken und er vermietet eurem Verein ein leeres städtisches Gebäude zunächst befristet gegen Zahlung der Nebenkosten. Später gründet ihr eine Bürgerstiftung und es wird daraus ein zinsfreier Erbbaurechtsvertrag. (*Rohrmeisterei, Schwerte*)

#### AUGENHÖHE - POSITIVE KARTE

Ihr bespielt ein leerstehendes Stück Stadt über drei Monate, habt Unterstützung von einem prominenten Musiker, Stadtmacher und Denkmalexperthen. So wird das Gelände sogar von der Stadt vom Investor zurückgekauft. Die Kommune vereinbart eine Kooperation mit euch und ihr gründet eine Genossenschaft für die Nutzung der Gebäude. (*Gängeviertel, Hamburg*)

#### AUGENHÖHE - POSITIVE KARTE

Beim Liegenschaftsfonds werdet ihr als Mieterinitiative, die ihren Gebäudekomplex kaufen wollen, zunächst nicht ernst genommen. Aber durch intensive Pressearbeit und direkte Gespräche mit Politikern findet ihr neue Verbündete und könnt durch die Finanzierung zweier Stiftungen sogar Besitzer im Erbbaurecht werden! (*ExRotaprint, Berlin*)

### JOKER

#### AUGENHÖHE - JOKER

Ihr seid Teilnehmer bei einer Werkstatt Neue Nachbarschaft und findet neue Ideen und Beispiele durch die Beratung und das Feedback der anderen Teilnehmerprojekte für euer Konzept, rücke sofort ein Feld vor.

## FELD 3:

# Passendes Recht

### POSITIVE KARTEN

#### PASSENDES RECHT – POSITIVE KARTE

Ein Industriebetrieb in der Nähe sucht zuverlässige Menschen, die den firmeneigenen Fahrradfuhrpark warten. Sie werden Mitstreiter in eurer Bürgerstiftung sowie Sponsoren und zahlen einen monatlichen Festbetrag für diese Leistung. Diese Einnahmen gefährden nicht eure Gemeinnützigkeit, da sie dem Betrieb eurer Immobilieneinzelien dienen. *(Dies ist eine Forderung, leider bisher nur als UG Gesellschaft möglich.)*

#### PASSENDES RECHT – POSITIVE KARTE

Euer Gebäudekomplex oder Teile davon werden unter Denkmalschutz gestellt, so könnt ihr die Gemeinnützigkeit beantragen und ggf. passende Förderungen erhalten. Auch können steuerlich befreite Rücklagen für die Instandhaltung gebildet werden. *(ExRotaprint, Berlin)*

#### PASSENDES RECHT – POSITIVE KARTE

Ihr schließt euch mit acht weiteren Vereinen zusammen und schlüpft unter das Dach einer bestehenden Genossenschaft, um euer Projekt zu realisieren und als Bieter bei der Konzeptvergabe für das Grundstück zu gewinnen. *(Martini44, Hamburg)*

#### PASSENDES RECHT – POSITIVE KARTE

Euer Vermieter ist pleite und um das Gebäude in die Hände von Vielen zu bringen, gründet ihr die erste gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kultur in Deutschland. Die Aktie für nur 24 Euro ist gleichzeitig Kunstdruck eines örtlichen Künstlers. Es sind inzwischen fast 3.000 Aktionäre, die aktiv das Theater und Filmhaus unterstützen und den Grundstock für den Eigenanteil der Finanzen bilden. *(Schaubühne Lindenfels, Leipzig)*

#### PASSENDES RECHT – POSITIVE KARTE

Um möglichst viel Mitsprache und Eigenverantwortlichkeit im Projekt zu sichern und gleichzeitig einen sicheren Rahmen zu haben, schließt ihr euch dem Mietshäuser Syndikat an. Ihr seid eine GmbH und ein Verein gleichzeitig für die Nutzung der Gebäude. Dadurch, dass das Grundstück von der Syndikats GmbH in Freiburg (als Mutter) gekauft wird, ist eure Immobilie dem Bodenmarkt entzogen. *(Handwerkerhof Ottensen, Hamburg; Kompott, Chemnitz und 125 weitere Projekte bundesweit)*

### NEGATIVE KARTE

#### PASSENDES RECHT – NEGATIVE KARTE

Die Gemeinnützigkeit eurer gGmbH wird aufgehoben und ihr sollt ca. 60.000 Euro Steuern nachzahlen, weil ihr durch Vermietungen auch Einnahmen hattet. Gehe zurück auf LOS, denn es dauert noch, bis die Bewirtschaftung von gemeinwohlorientierten Immobilien als neuer Gemeinnützigkeitstatbestand anerkannt ist. *(Union Gewerbehof, Dortmund)*

## FELD 4:

# Andere Förderung

### POSITIVE KARTEN

#### ANDERE FÖRDERUNG – POSITIVE KARTE

Ihr seid ein junges Projekt und habt innovative Ideen für die Belebung von leerstehenden Gebäuden. Ihr bekommt eine Förderung von 150.000 Euro im Programm Jugend.Stadt.Labor des BBSR für erste Umbaukosten und den unkomplizierten Start. *(PlatzProjekt, Hannover; Kompott, Chemnitz; Saline 43, Erfurt und viele andere)*

#### ANDERE FÖRDERUNG – POSITIVE KARTE

Ihr wollt ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit Öffnung für die Nachbarschaft in München realisieren. Hier wird die Förderung von Beratung, Konzept, Finanzierungsplan, Rechtsformen und möglichen Förderzugängen kostenlos geleistet. Sie werden von der Stadt finanziert und vermitteln Interessierte zu bestehenden Projekten. Leider gibt es das in viel zu wenigen Städten. *(mitbauzentrale, München)*

#### ANDERE FÖRDERUNG – POSITIVE KARTE

Nachdem ihr beim ersten Gebäude zwischen elf Fördertöpfen jongliert und jede Menge bürokratischen Aufwand gemeistert habt, gelingt die Sanierung des Nachbarhauses im Modellvorhaben »Initiative ergreifen« durch Fördermittel des Bundes im Stadtumbau Ost. Nun müssen nur noch 20 Prozent in Eigenleistung oder durch Spenden eingeworben werden. *(Schwabehaus, Dessau).*

#### ANDERE FÖRDERUNG – POSITIVE KARTE

Ihr bekommt in eurer Stadt eine institutionelle Kulturförderung. Dafür müsst Ihr ein ganzjähriges oder regelmäßig wiederkehrendes Kulturangebot (kulturelle Einrichtung, Festival und ähnliches) mit besonderer Bedeutung für die Kulturlandschaft vorhalten. In Leipzig sind z.B. hierfür in 2018 immerhin 5,8 Millionen Euro angesetzt, um die sich aber alle Einrichtungen bewerben müssen. *(Schaubühne Lindenfels, Leipzig)*

### JOKER

#### ANDERE FÖRDERUNG – JOKER

Die Förderung von Beratung der Vorarbeiten zur Realisierung eurer Projektidee wird neuerdings durch Städtebauförderungs-mittel finanziert. Den Antrag stellt ihr bei der Fachberatung »Gemeinwohl im Quartier« in eurer Stadt. Die Kosten für Architektur und fachtechnische Untersuchungen wie Lärmgutachten, Brandschutz, Denkmalschutz etc. braucht ihr nur noch zu 10 Prozent zu tragen. Rücke ein Feld vor und nimm schon eine Karte vom nächsten Stapel. *(Leider noch Utopie, aber eine wichtige Forderung!)*

### NEGATIVE KARTE

#### ANDERE FÖRDERUNG – NEGATIVE KARTE

Euer Verein hat aufgrund der knappen Mittel der Stadt Fördermittel bei Land, Bund und EU in Millionenhöhe plus Spenden in der Bürgerschaft für mehr als 2,5 Millionen Euro gesammelt. Mit einer eigenen GmbH startet ihr den Umbau mit viel Elan und Beschäftigungsprojekten. Leider gibt es nach dem ersten Bauabschnitt aber Probleme in der Vergabe der öffentlichen Förderungen und die Stadtverwaltung baut künftig in Eigenregie weiter. Setze eine Runde aus, denn nun dauert alles zwei Jahre länger. *(Nordbahntrasse, Wuppertal)*

## FELD 5:

# Mehr Boden

### POSITIVE KARTEN

#### MEHR BODEN – POSITIVE KARTE

Ihr entwickelt und betreibt eine städtische Immobilie künftig als Immovielie. Egal ob Kultur, Räume für's Quartier, Wohnen oder neue kreative Arbeitsplätze: Ihr erhaltet die teils denkmalgeschützten Gebäude im Erbbaurecht. Weil ihr einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung leistet, braucht ihr keinen Erbbauzins zu zahlen.

*(Rohrmeisterei, Schwerte und Samtweberei, Krefeld)*

#### MEHR BODEN – POSITIVE KARTE

Kultur, Bildung, Beratung, Begegnung, Betreuung, Pflege und Wohnen – alles bietet ihr künftig an einem Ort. Gleichzeitig seid ihr ein Fels im Quartier gegen Gentrifizierung, denn ihr baut 73 genossenschaftliche Sozialwohnungen. Dafür habt ihr euch als Bietergemeinschaft mit einer »etablierten« Wohnungsbaugenossenschaft zusammengetan und so die Konzeptausschreibung gewinnen können. *(Martini 44, Hamburg)*

#### MEHR BODEN – POSITIVE KARTE

Ein denkmalgeschützter ehemaliger Bahnhof droht zu verfallen und die Sparkasse als Eigentümerin hat bisher keinen Investor gefunden. Gut für euch, denn ihr könnt mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung eurer Stadt überzeugen und ein vierjähriges Moratorium aushandeln. Euch gelingt es in der Zeit, sowohl eine Förderung für den mehr als 3 Millionen Euro teuren baulichen Erhalt des Bahnhofs bewilligt zu bekommen, als auch die nötigen Eigenanteile durch die Spende einer Stiftung und Anteile der Stadt zu sichern. So spendet die Sparkasse Gebäude und Grundstück am Ende an eure gemeinnützige Organisation. *(Utopiastadt, Wuppertal)*

#### MEHR BODEN – POSITIVE KARTE

Ihr seid eine Genossenschaft und habt zusammen mit inzwischen 23 Partnern aus anderen Genossenschaften eine genossenschaftliche Immobilienagentur gegründet. Ihr seid Ansprechpartner für verkaufswillige Eigentümer von Grundstücken und/oder Gebäuden. Durch diesen Zusammenschluss könnt ihr bei größeren Transaktionen und Konzeptausschreibungen gemeinsam bieten. Auch wohnungspolitisch mischt ihr euch ein und seid bei der Stadtverwaltung als Berater für städtische Vergabekonzepte gefragt. *(GIMA, München)*

### JOKER

#### MEHR BODEN – JOKER

Die Montag Stiftung Urbane Räume möchte mit euch, eurer Stadtverwaltung und eurer Immovielie ein Initialkapitalprojekt starten. D.h. die Sicherung der Immobilie, die notwendigen Investitionen in das Gebäude und in den Aufbau der Gemeinwohlstrukturen wird gemeinsam entwickelt und umgesetzt. Und: Jährlich bleibt durch die Vermietung und Bewirtschaftung Geld übrig, das in soziale Projekte in eurem Quartier fließt. Gehe sofort ins Ziel – du hast gewonnen! *(Urbane Nachbarschaft Samtweberviertel, Krefeld und Urbane Nachbarschaft Freimfelde, Halle/Saale)*

### NEGATIVE KARTE

#### MEHR BODEN – NEGATIVE KARTE

Ihr habt eine landeseigene Wohnungsgesellschaft überzeugt, eine alte Schule mit großem Grundstück für euer Projekt zu übernehmen und euch dann die Hälfte des Grundstücks im Erbbaurecht zu überlassen. Hier soll ein soziokulturelles Zentrum mit Bibliothek, Kita und Veranstaltungsräumen für die Nachbarschaft und vor allem bezahlbarer Wohnraum entstehen. Nachdem ihr die Politik im Bezirk und Senat hinter Euch habt und sogar der Unterausschuss Vermögen des Abgeordnetenhauses positiv über die geplante Sachwerteinbringung an die Wohnungsgesellschaft entschieden hat, ist die diese sich aber unsicher, wie das gemeinsame Vorhaben umgesetzt werden kann. Setzt eine Runde aus, bis ein geeignetes Verfahren ausgehandelt ist und ihr den Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet habt. *(ps wedding, Berlin)*

## FELD 6:

# Gutes Geld

### POSITIVE KARTEN

#### GUTES GELD – POSITIVE KARTE

Ihr habt 1.000 Freunde im Rücken und keine Bank im Nacken. Denn euer Projekt ist eine Haus GmbH im Mietshäuser Syndikat. Diese Art der solidarischen Finanzierung nennt sich Direktkredit. Das spart nicht nur Kapitalkosten und hält die Mieten auf einem erträglichen Niveau, sondern schließt auch die Finanzierungslücke, da dieses direkt geliehene Geld von einigen Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert wird. (*Grethergelände Freiburg; Handwerkerhof Hamburg Ottensen und 125 andere Projekte bundesweit*)

#### GUTES GELD – POSITIVE KARTE

Ihr rettet ein von der Schließung bedrohtes, sanierungsbedürftiges Bürgerbad. Durch einen Baukostenzuschuss, einen jährlichen Betriebskostenzuschuss der Kommune und einer Landesförderung sowie zahlreicher Stunden Muskelhypothek könnt ihr sanieren und künftig erfolgreich das Bad betreiben. Dies gelang nur, weil sowohl »Antragsfuchse« als auch Architekten viel Zeit und Herzblut investiert haben. (*Elsebad, Schwerte*)

#### GUTES GELD – POSITIVE KARTE

Eine Projektmanagement- und Verwaltungsgesellschaft mbH als Investor und Projektentwickler eines großen NeubuaREALS stiftet einen Grundstücksteil für eine soziale Quartiersentwicklung. Der entstandene Neubau ist ein »Sozialgebäude« mit bezahlbaren Mieten und im vollständigen Eigentum der Stiftung trias. Ein Haus für psychisch Kranke, geistig Behinderte, eine Kita, Seniorenwohnungen und ein Repaircafé. (*Haus der Parität, Berlin*)

#### GUTES GELD – POSITIVE KARTE

Ihr finanziert einen maßgeblichen Anteil der Baukosten für die neue Küche eurer Gastronomie mit dem Kapital eurer Bürgerstiftung. Eigentlich darf Stiftungskapital nicht für den Betrieb verwendet werden, aber dadurch, dass ein beständiger Mehrwert geschaffen wird, ist dies als Reinvestition erlaubt. Gleichzeitig ist der Bau der neuen Küche ein Fundraising-Instrument für die Akquise von Zustiftungen. So könnt ihr mehrere Hunderttausend Euro generieren. Die Stifter können ihre Zustiftung förmlich sehen und genießen. (*Bürgerstiftung Rohrmeisterei, Schwerte*)

### NEGATIVE KARTE

#### GUTES GELD – NEGATIVE KARTE

Ihr werbt durch eine E-Mail unter Vereinsmitgliedern und auf der Webseite eures Vereins um private »Vermögensanlagen«, die mehr als 100.000 Euro im Jahr ausmachen oder in mehr als 20 Anteilen angeboten werden. Auch eine Werbung innerhalb des Vereins gilt als öffentliches Angebot und es gilt die Prospektpflicht im Vermögensanlagegesetz. Geht zwei Felder zurück, um das Bußgeld zu zahlen und mit kluger Beratung ein neues, rechtssicheres Finanzierungskonzept aufzustellen.

### JOKER

#### GUTES GELD – JOKER

Ihr lebt in Nordrhein-Westfalen und werdet in das Landesprogramm »Initiative ergreifen« aufgenommen, erhaltet inhaltliche konzeptionelle Beratung und sogar Förderung für Umbau und einen Zuschuss zu den Betriebskosten für die erste Zeit. (*Rohrmeisterei, Schwerte; Utopia Stadt, Wuppertal und ca. 80 andere Projekte*)