



Netzwerk Immovielen
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin

Netzwerk Immovielen e. V.

Vereinsitz

Martin Luther-Straße 1
45525 Hattingen (Ruhr)

Koordinierungsstelle

Mona Gennies und Caroline Rosenthal
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin

kontakt@netzwerk-immovielen.de
Telefon: 0049 1705589561

Vorstand

Benedikt Altrogge, Rolf Novy-Huy, Maya
Rosenkranz, Larisa Tsvetkova

www.netzwerk-immovielen.de

Berlin, den 9. Mai 2019

Sehr geehrtes Mitglied der Baulandkommission,

das Netzwerk Immovielen ist ein bundesweites Bündnis aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft. Seit 2016 setzen wir uns mit inzwischen über 140 Organisationen und Einzelpersonen für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine am Gemeinwohl orientierte Immobilienentwicklung ein.

Wir sind davon überzeugt, dass eine Immobilienentwicklung, deren Kraft aus der Zivilgesellschaft kommt, eine Qualität in unsere Kommunen bringt, die sich kurzfristig wie langfristig für die gesamte Gesellschaft, und nicht nur für einzelne Profiteure, rentieren wird. Sie kann wesentlich dazu beitragen, dass lebenswerte, inklusive, lebendige und resiliente Städte mit Werten entstehen, die in den Konzepten der Investorenstadt, wie sie in Deutschland derzeit zuhauf entstehen und geplant werden, nicht vorkommen.

Gleichzeitig sind wir der Überzeugung, dass eine Immobilienentwicklung aus der Zivilgesellschaft heraus, die außer für bezahlbaren Wohnraum auch für das Gemeinwohl und einen sozialen Mehrwert für das umliegende Quartier und die Gesellschaft sorgt, in das immobilienwirtschaftliche Gesamtkonzept (Staat – Zivilgesellschaft – Wirtschaft) einbezogen und gefördert werden muss.

Dem Umgang mit Grund und Boden resp. mit Bauland kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu. Denn Boden ist ein Gemeingut und seine Verwendung muss dem Gemeinwohl dienen. Wie das Bundesverfassungsgericht schon 1967 festgestellt hat, so sind auch wir der Meinung, dass „Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist“ und es sich verbietet „seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in sozialer Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“

Unserer Einschätzung nach kommt daher Boden in öffentlicher Hand, im Eigentum gemeinnütziger Stiftungen oder in gemeinwohlorientierten Bodenfonds besser und effektiver dem Gemeinwohl zu Gute als in privater Hand. Seine Nutzung und Verwertung unterliegen einer öffentlichen resp. demokratischen Kontrolle und der entstehende Mehrwert dient der Gemeinschaft. Alle Eigentümer*innen sollten ihren Boden verstärkt für eine den Nachhaltigkeitszielen genügende Nachverdichtung und gemeinwohlorientierte Nutzungen zur Verfügung stellen (müssen). Bei Übereignungen an die Öffentliche Hand müssen Regularien sicherstellen, dass dies zu einem spekulationsunbeeinflussten Wert geschieht. Besonders in Gebieten mit hoher Nachfrage müssen brachliegende oder untergenutzte Flächen wie Parkplätze, Flachbauten oder nicht mehr benötigte Bahnareale unter Einbezug der Bewohnerschaft und der Umweltbelange nutzbar gemacht werden.

Daher fordern wir Sie auf, in Ihren Empfehlungen an die Bundesregierung neben dem vielseitig diskutierten schnellen und preiswerten Bauen durch Staat und Wirtschaft auch die wichtige Rolle der Zivilgesellschaft bei der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und lebendigen Nachbarschaften anzuerkennen und ihre vielseitigen Erfahrungen und langjährig bewährten Modelle und Lösungsansätze zu berücksichtigen.

Als Maßnahmen für eine gemeinwohlorientiertere Bodenpolitik schlagen wir zum Beispiel vor,

- Flächen des Bundes nicht nur bevorzugt an Kommunen, sondern auch an gemeinwohlorientierte Akteur*innen zu vergeben, die günstigen Wohnraum schaffen und erhalten und für eine lebendige Nachbarschaft mit lokaler und sozialer Infrastruktur sorgen;
- Anhandgabe- und Konzeptverfahren bundesweit zur Regel zu machen;
- das Erbbaurecht stärker zu nutzen und damit gemeinwohlorientierte Nutzungen zu fördern und die Steuerungsfähigkeit der Kommunen über den Grund und Boden sicherzustellen;
- eine Grundsteuerreform zu unterstützen, die brachliegendes Bauland, untergenutzte Flächen und Leerstände mittels Bodenwertsteuer hilft zu aktivieren, wie es der bundesweite Aufruf „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ und das Deutsche Institut für Urbanistik fordern;
-

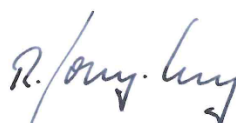
Wir freuen uns, wenn unsere Forderungen und Ansichten im Bericht der Baulandkommission an die Bundesregierung Berücksichtigung finden. Für weitere Überlegungen und gemeinschaftliche Diskussionen steht Ihnen das Netzwerk Immobilien gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Netzwerk Immobilien
Die Vorstände



Benedikt Altrogge



Rolf Novy-Huy



Larisa Tsvetkova