



Montag Stiftung
Urbane Räume

IMMO VIEL IEN

GEMEINWOHL GEMEINSAM GESTALTEN
DOKUMENTATION

IMMOBILIEN
FÜR VIELE

DES KONVENTS VOM
3./4. NOVEMBER 2016,
LEIPZIG

INHALT

Rückblick

AUFTAKT GEGLÜCKT S.03

Zum Schnelllesen: Nächste Schritte

PINNWAND – ERGEBNISSE S.08

FORDERN UND DEBATTIEREN S.10

1. PANEL ... Finanzierung verbessern, Investitionen erleichtern

GUTES GELD! & ANDERE FÖRDERUNG! S.11

2. PANEL ... für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung

MEHR BODEN! S.14

3. PANEL ... in der Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Immobilien

MEHR AUGENHÖHE! & PASSENDES RECHT! S.17

LERNEN UND PLANEN S.20

Kooperative Kultur für Immobilien

LESSONS LEARNED S.21

S. 22 München // S. 24 Leipzig // S. 27 Hamburg // S. 29 Schwerte

Rahmenbedingungen verändern

MEILENSTEINE S.31

S. 32 Förderung // S. 36 Kooperative Kommunale Kultur und Beratungsnetzwerke //
S. 39 Boden // S. 42 Finanzierung // S. 44 Recht und Steuer

Ausblick

WEITERMACHEN S.46

IMPRESSUM S.48

AUFTAKT GEGLÜCKT, ABER EINMAL IST KEINMAL: IMPULSE FÜR EIN BÜNDNIS FÜR IMMOVIELIEN

Ein Jahr Arbeit haben das Konventteam der Montag Stiftung Urbane Räume und die Beiratsmitglieder des Konvents investiert. Alle Beteiligten wissen, dass auch nach dem Konvent einiges zu tun bleibt. Wenn die Arbeit weiter so viel Freude macht wie bisher, sind das gute Aussichten.

Die Freude hatten dabei glücklicherweise nicht nur wir, sondern auch alle Anwesenden der Veranstaltung im November 2016 in der Konsumzentrale in Leipzig. Anwesend waren ausschließlich Expertinnen und Experten aus der Immovielienszene. Sei es, weil sie als Aktivisten oder alternative Investoren selber Projekte realisiert haben, sei es, weil sie die Rahmenbedingungen für Immovielien als Finanzierer oder Regelentwickler maßgeblich verbessern können.

Einleitend zu der Dokumentation dieser beiden intensiven und kooperativen Tage möchten wir die Gründe für diese Produktivität festhalten und sie dem weiteren Prozess mit auf den Weg geben.

Alle Mitwirkenden, ganz besonders auch die Referenten des ersten Tages, haben sich getraut, die Dinge pointiert darzustellen. Denn natürlich droht das Thema „Immobilien für viele“ genau so wie das Thema Stadtentwicklung immer wieder in den Untiefen der Komplexität zu versinken. Da tut es gut, wenn ein Bankvorstand sagt, dass Immobilien ohne Nutzung nichts wert sind, ein ehemaliger Wohnungsunternehmer formuliert, dass wir unseren Verfassungen in der Bodenfrage mehr Aufmerksamkeit widmen sollten und eine Künstlerin als Investorin auftritt und Lösungen präsentiert, die „der Markt“ so nicht gefunden hat.

Alle Mitwirkenden haben die Vielfalt des Wissens, der Talente und auch der Haltungen, die versammelt waren, konstruktiv für sich genutzt. Die Debatten waren intensiv und immer fair, die Begegnungen zwischen den Themen und Ebenen wurden von vielen für die eigene Ideenentwicklung genutzt. Die Projektmacher und Praktiker konnten sehen, dass das, was sie tun auch für die Menschen aus Parteien, Ministerien oder Kommunen von großer Relevanz ist, und umgekehrt konnten die Ver-

treterinnen und Vertreter der öffentlichen Hand erleben, wie viele engagierte und vor allem extrem kenntnisreiche zivilgesellschaftliche Partner sich im Moment für ihre Fragen einsetzen.

Ganz besonders am zweiten Tag sind sie alle gemeinsam produktiv geworden, haben Gelerntes und Wissenswertes zusammengetragen und Meilensteine für die nähere Zukunft formuliert. Dabei ist deutlich geworden, dass jede Stadt und jeder Landstrich seine ganz eigenen Wege gefunden hat und finden muss, Immovielien in die Entwicklung einzubetten. Die Fragen, die anstehen, löst Hamburg anders als München, Schwerter anders als Leipzig. Allen kommunalen Workshops war auf jeden Fall gemeinsam, dass die Möglichkeiten, die Immovielienmacherinnen und -macher ihrer Stadt eröffnen – und dies ausdrücklich nicht in der gebauten Masse, sondern in der inhaltlichen Qualität – kaum zu überschätzen sind. Die Rolle der Kommune als Ermöglicherin und Partnerin dieser Projekte aber eben auch nicht.

Und da lag es nicht fern, dass am Ende der Veranstaltung sehr konkrete Meilensteine zusammengetragen wurden, die wir uns alle – die Stiftung, die Beiratsmitglieder, die Mitdenker – gemeinsam ins Stammbuch schreiben sollten. Dabei kann auch das vorab produzierte grüne Immovielienbuch mit seinen Forderungen und Beispielen eine wichtige Rolle spielen.

Nehmen Sie es mit in Ihre Debatten, Parlamente, Ausschüsse und Verbände und zeigen Sie, dass man das Denken über Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung auf vielen Erfahrungen aus den 80er Jahren und nun auch auf der Immovieliendebatte der 2010er Jahre aufsatteln kann! Denn wir brauchen eine Immovielien-Lobby für die anstehenden Entscheidungen auf bundes- und landespolitischen Ebenen. Wir hoffen, dass wir mit dem Konvent einen Grundstein dafür gelegt haben.

Ihr Konvent-Team der Montag Stiftung Urbane Räume



„Bei der Planung von Immobilien für das Gemeinwohl sehen sich zivile Akteure einem Ablaufdschangel voller Regeln, Anträgen, Zuständigkeiten und bei Nichtbeachtung Bußgeldern und sogar Strafen gegenüber. Das muss viel einfacher werden!“

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias





„Der Druck auf dem Immobilienmarkt gefährdet die Vielfalt und den Zusammenhalt in unseren Städten. Die Immobilien können ein Scharnier und Impulsgeber im Stadtteil für soziales Miteinander sein. Der Konvent zeigt die Potenziale der Projekte.“

Julia Gerometta, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN





„Wir brauchen ein Umdenken in der Grundstückspolitik der Kommunen und des Bundes. Die Sicherung langfristiger Ziele ist viel besser als die Realisierung kurzfristiger Gewinne. Dies schafft man durch Vergabeverfahren, bei denen Konzepte und Qualitäten im Vordergrund stehen.“ *Christian Stupka, Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG [GIMA]*





„Die aktuelle Vergabepraxis bei Grundstücken und Immobilien muss komplett vom Kopf auf die Füße gestellt werden. Der Gemeinwohlgedanke muss vor dem Profitgedanken kommen.“

Caren Lay, MdB, DIE LINKE



NÄCHSTE SCHRITTE

FÜR BESSERE RAHMENBEDINGUNGEN

Angebot konkreter Folgeprojekte im Jahr 2017

► **NACHBEREITUNG DES KONVENTS:
NETZWERKTREFFEN IMMOVIELIEN IM FEBRUAR 2017**

S. 34

Montag Stiftung Urbane Räume, Jörn Luft und Oliver Brügge

► **WORKSHOP „INITIATIVE ERGREIFEN – BÜRGER
MACHEN STADT“ IM JUNI 2017**

S. 34

startklar.projekt.kommunikation, Joachim Boll

► **PRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN FÜR EIN EXWOST-
FORSCHUNGSVORHABEN „IMMOVIELIEN“**

S. 34

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Mathias Metzmacher

► **TRANSPARENZ DES IMMOVIELIEN-NETZWERKES MIT
EINER BUNDESWEITEN ONLINE-DATENBANK**

S. 35

Utopiastadt, Christian Hampe

► **STEUERUNG DER THEMENKOMMUNIKATION
IM NETZWERK**

S. 34

NRW.Bank, Melanie Kloth / Montag Stiftung Urbane Räume, Jörn Luft

► **DURCHFÜHRUNG EINER ERSTEN REGIONALKONFERENZ
„IMMOVIELIEN“ IN SACHSEN-ANHALT IM JAHR 2017**

S. 35

Stadt Halle (Saale), Christiane Lütgert

► **AUFGRIFF EINZELNER FRAGEN UND FRDERUNGEN DURCH
DAS UMWELTBUNDESAMT IM PROJEKT „UMWELTPOLITISCHE
UNTERSTÜTZUNGS- UND FÖRDERSTRATEGIEN ZUR
STÄRKUNG SOZIAL-ÖKOLOGISCHER FORMEN VON
ZUSAMMENLEBEN UND GEMEINWOHLORIENTIERUNG“**

S. 35

Umweltbundesamt (UBA), Dorothee Arenhövel

► **HANDBUCH IMMOVIELIEN**

S. 37

Montag Stiftung Urbane Räume, Jörn Luft

► **BODENTAGUNG „EINE ANDERE BODENPOLITIK IST
MÖGLICH – AUF DER SUCHE NACH DEN MÖGLICHKEITEN
EINES ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN BODENFONDS“ IM
MÄRZ 2017**

S. 40

Stiftung trias, Rolf Novy-Huy

FORDERN UND DEBATTIEREN

Key Notes. Forderungen. Politische Diskussion.

1. PLENUM GUTES GELD! & ANDERE FÖRDERUNG! //

**2. PLENUM MEHR BODEN! // 3. PLENUM MEHR AUGEN-
HÖHE! & PASSENDES RECHT!**

Donnerstag, 3. November 2016, 15.30h. Der Konvent beginnt. Oliver Brügge und Frauke Burgdorff begrüßen Mitwirkende, Referenten und Bundespolitiker. In gut vier Stunden werden nun endlich die Forderungen des Konvents „Immobilien – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ einer breiten Fachöffentlichkeit vor- und vor allem zur Diskussion gestellt.

Ein Jahr lang hatte die Montag Stiftung Urbane Räume mit ihren Partnern und Mitdenkern über Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung nachgedacht und Forderungen erarbeitet. Von deutlich mehr als 100 Anliegen und Ideen wurden 15 konkrete Ansätze und Instrumente identifiziert und auf fünf Forderungen reduziert. Mehr Boden! Gutes Geld! Andere Förderung! Passendes Recht! Mehr Augenhöhe!

Das Ziel des ersten Konventtages war, der Politik in drei Panels zu erläutern, welche Rahmenbedingungen wie verändert werden müssen, damit gemeinwohlorientierte Projekte in der Im-

mobilienentwicklung mehr und wirksamer werden können. Ebenso sollten die unterschiedlichen Mitgestalter und Partner der Immobilien zusammengeholt, miteinander ins Gespräch gebracht und zu einem Bündnis verbunden werden.

Der Ablauf der drei Panels war immer der gleiche: Key Note zur Einführung, Präsentation der Forderungen durch Partner, Diskussion der Forderungen. Um gemeinsam „unten im Plenum“ und nicht wie oft „oben auf dem Podium“ zu diskutieren, war eine besondere Sitzordnung gewählt worden, die irgendwo zwischen Fishbowl und englischem Parlament lag.

Der Atmosphäre und der Diskussion tat die außergewöhnliche Aufstellung offenbar gut. Politik und Mitwirkende sprachen sich in der Sache vielleicht nicht immer einvernehmlich, jedoch letztlich mit dem gleichen Ziel dafür aus, die Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung verbessern zu wollen.

1. **PLENUM: GUTES GELD! & ANDERE FÖRDERUNG!**

KURZFASSUNG **GUTES GELD!**

Kooperative Finanzierung handhabbar machen
Bürgschaftsschirm oder Bürgschaftsbank für Immobilien
Überprüfung und Anpassung des Kleinanlegerschutzgesetzes und
der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

KURZFASSUNG **ANDERE FÖRDERUNG!**

Förderung von Vorarbeiten
Förderung von Beratung
Von guten Förderprogrammen lernen

EINFÜHRUNG IN DAS THEMA DURCH

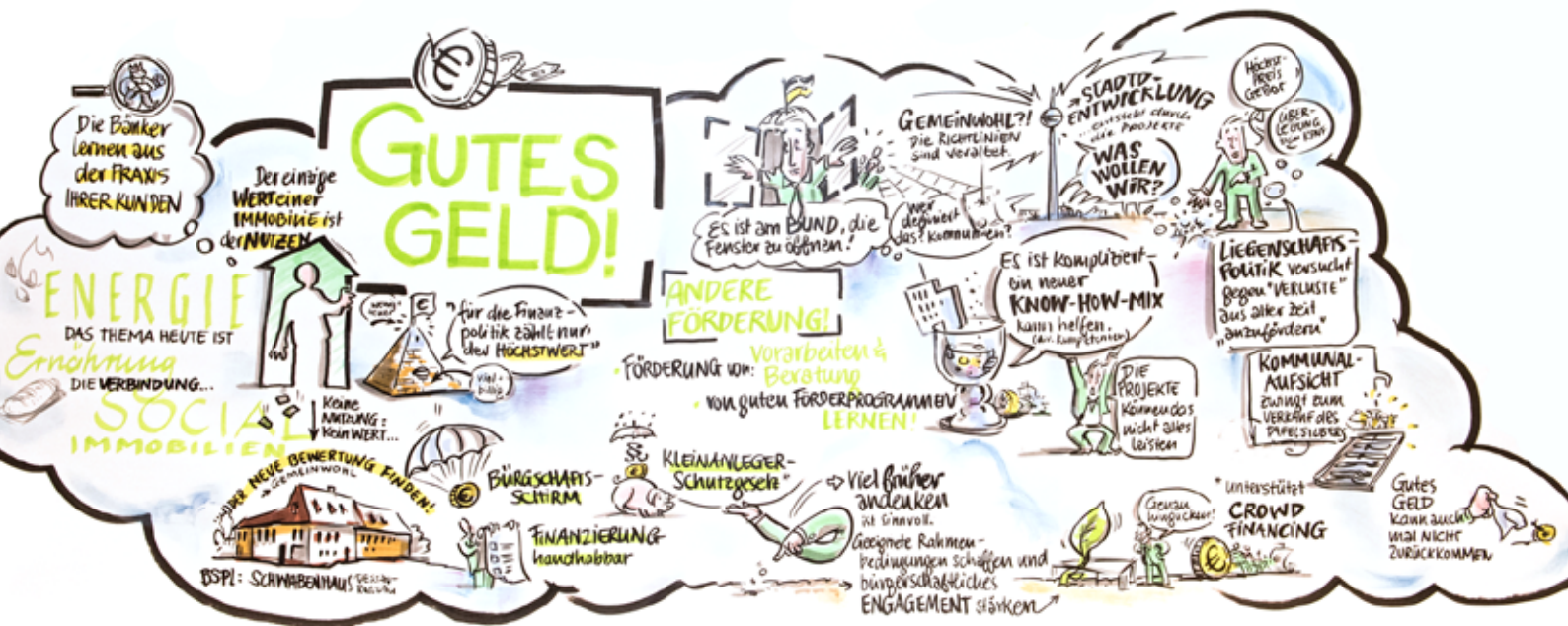
Thomas Jorberg (GLS Gemeinschaftsbank eG)

PRÄSENTATION DER FORDERUNGEN DURCH DIE PARTNER DES KONVENTS

Rolf Novy-Huy (Stiftung trias) und **Joachim Boll** (startklar.projekt.kommunikation)

DISKUSSION VON FORDERUNGEN UND UMSETZBARKEIT MIT

Marta Doehler-Behzadi (Internationale Bauausstellung IBA Thüringen GmbH), **Julia Gerometta** (Referentin für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), **Jochen Lang** (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin), **Caren Lay** (MdB DIE LINKE), **Arnold Vaatz** (MdB CDU)



GEMEINWOHL HAT VORRANG!

Was ist „gutes Geld“ und was meint „gut“ im Umgang mit Immobilien und deren Finanzierung? Häufig wird der Wert einer Immobilie sehr einseitig nach monetären Maßstäben bemessen; tatsächlich liegt ihr **eigentlicher Wert im konkreten Nutzen**, den sie ermöglicht bzw. der mit ihr verbunden ist. Da dieser Nutzen und damit der Wert der Immobilie sehr stark mit den lokalen Bedingungen und den dort relevanten sozialen Fragen (Bildung, Ernährung, Kultur, Zusammenleben etc.) zusammenhängt, spielt für eine **gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung** der **unmittelbare sozialräumliche Kontext** eine ungleich größere Rolle als im Falle von ausschließlich renditeorientierten Investments und deren Finanzierungsmodellen. Bei der Entwicklung und Finanzierung „alternativer“ oder gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte sollten daher bevorzugt **Prinzipien, Instrumente und Verfahren** zur Anwendung kommen, die diese sozialräumliche Einbettung unterstützen. Dazu zählen beispielsweise die **Projekträgerschaft** durch **lokal verankerte Genossenschaften** oder die Teil-Finanzierung mittels **lokalem bzw. regionalem Crowdfunding**.

Bund, Land und Kommunen sollten in der Förderung und Unterstützung gemeinwohlorientierter Projekte stärker als **Vorbild** agieren. Das betrifft nicht nur die Entwicklung von Förderprogrammen für Dritte, sondern auch das eigene Handeln.

Beim Verkauf öffentlicher Liegenschaften sollte beispielsweise nicht der höchstmögliche Erlös, sondern grundsätzlich der **bestmögliche Nutzen für das Gemeinwohl** im Vordergrund stehen, auch wenn das Primat der Haushaltskonsolidierung einem solchen Prinzip auf den ersten Blick entgegenzustehen scheint. Um einen derartigen Grundsatz „**Gemeinwohl hat Vorrang!**“ in der Verwaltungspraxis besser verankern zu können, muss der **Gemeinwohl-Begriff** gegebenenfalls stärker mit **Kriterien und Qualitätsmerkmalen** untermauert werden. Kommunen würden auf diese Weise mehr Rechtssicherheit im Umgang mit Konzeptvergaben oder ähnlichen Verfahren – anstelle von Höchstpreisverfahren – erlangen.

Die vorhandene Förderlandschaft bietet nicht wenige Möglichkeiten zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Immobilienprojekte in der Stadtentwicklung. In vielerlei Hinsicht beispielhaft ist das **Landesprogramm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt“ in Nordrhein-Westfalen**, das in abgewandelter Form auch in anderen Bundesländern möglich sein sollte. Die wichtige Frage, ob ein gänzlich neues Förderprogramm zur Unterstützung von Immobilien notwendig ist, oder ob die bereits vorhandenen Programme in Zukunft nur aktiver und kreativer genutzt werden müssten, ist bislang noch offen geblieben. In jedem Fall benötigen viele **Initiativen und vor allem kleinere**

TAG 1 FORDERN UND DEBATTIEREN

Verwaltungen sehr viel mehr **Unterstützung und Beratung**, wenn sie das vorhandene, häufig komplizierte und selten widerspruchsfreie Instrumentarium an Fördermöglichkeiten für das jeweilige Projekt bestmöglich nutzbar machen möchten.

Bessere Rahmenbedingungen zur Finanzierung, und damit zur Mobilisierung von mehr „gutem Geld“ können unter anderem mit Veränderungen beim **Kleinanlegerschutzgesetz** und **neuer Bürgschaftsmodelle** geschaffen werden. „Gutes Geld“ kann – das sollte nicht vergessen werden – in vielen Fällen auch **geschenktes Geld** sein. Wenn sich Menschen mit finanziellen Mitteln für das Gemeinwohl einsetzen, tun sie das nicht unbedingt mit der Erwartung, dass daraus monetäre Gewinne entstehen. Sie setzen ihr gutes Geld für ein gutes, solidarisches Miteinander ein.



2. PLENUM: MEHR BODEN!

KURZFASSUNG MEHR BODEN!

Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand stärken
Boden mit Konzept vergeben
Förderung des Bodenerwerbs für gemeinwohlorientierte Investitionen
Einrichtung von zivilgesellschaftlichen Bodenfonds

EINFÜHRUNG IN DAS THEMA DURCH

Christian Stupka (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG [GIMA])

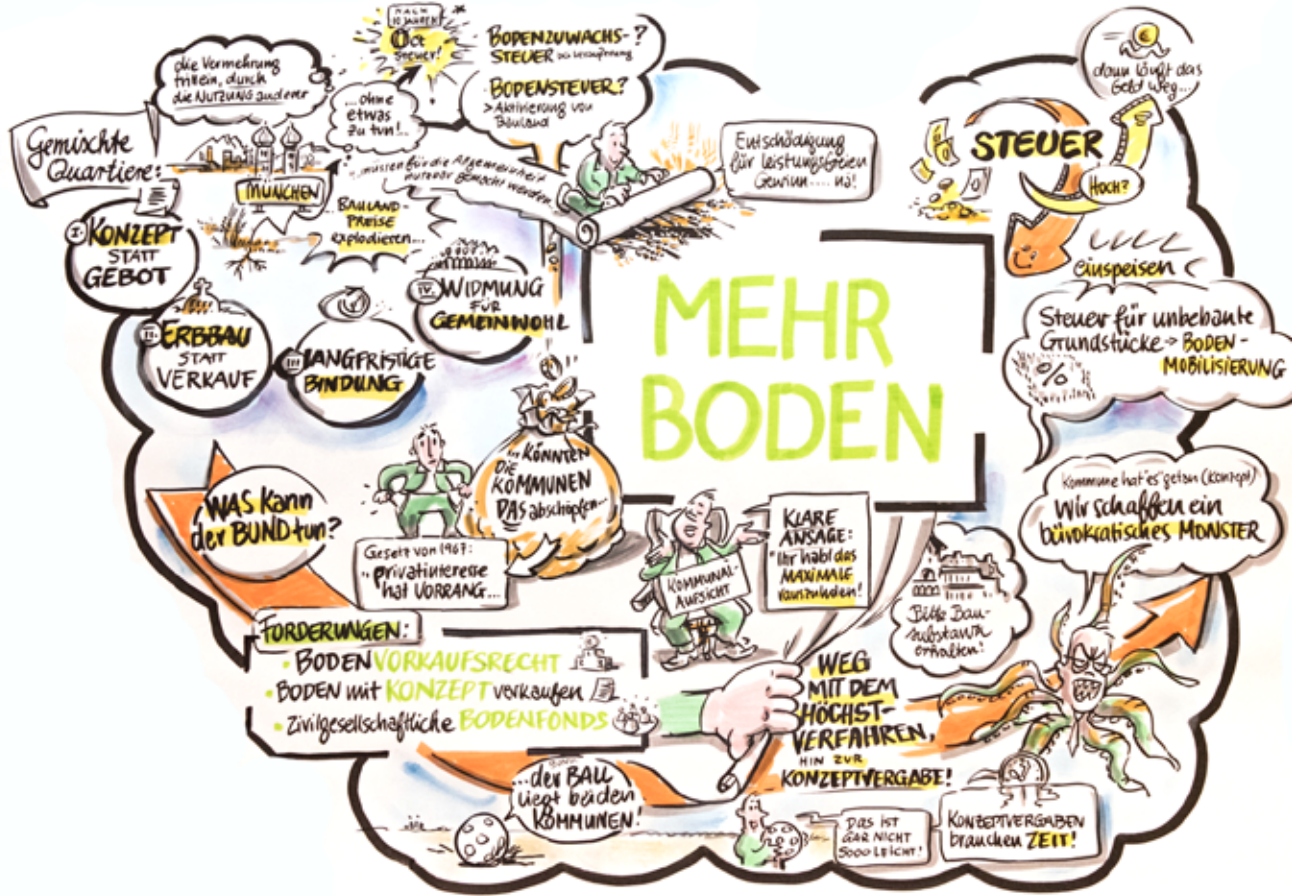
PRÄSENTATION DER FORDERUNGEN DURCH DIE PARTNER DES KONVENTS

Enrico Schönberg (Mietshäuser Syndikat GmbH) und **Birgit Schmidt** (wohnbund e.V.)

DISKUSSION VON FORDERUNGEN UND UMSETZBARKEIT MIT

Julia Gerometta (Referentin für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Caren Lay (MdB DIE LINKE), **Arnold Vaatz** (MdB CDU), **Martin zur Nedden** (Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH)

TAG 1 FORDERN UND DEBATTIEREN



ANDERE LIEGENSCHAFTSPOLITIK!

Der Bedarf nach neuen Ansätzen der Immobilienentwicklung ist gegenwärtig vor allem in der Wohnungsbaupolitik besonders groß. Städte wie München und Hamburg erproben verschiedenste Instrumente: **Konzeptvergabeverfahren**, **Erbbaurechtsmodelle**, das **Widmen von Grundstücken** für bestimmte Gruppen (zum Beispiel für Genossenschaften) oder der **Verkauf von Grundstücken unterhalb des Marktpreises**, jedoch mit Bindungen hinsichtlich der Belegungsrechte und des Mietpreises. Die rasante Bodenpreisentwicklung mit ihren weitreichenden Folgen für das soziale Gefüge einer Stadt wirft mehr denn je die Frage auf, wie Kommunen eine **aktive Bodenbevorratung** betreiben und mehr Boden für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung bereitstellen können. Die **bayerische Landesverfassung** zum Beispiel verweist explizit auf die Möglichkeit, „Steigerungen des Bodenwerts, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaliaufwand des Eigentümers entstehen, [sind] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“ (**Artikel 161 (2)**) – eine Haltung, die vor allem in den 1960er und 1970er Jahren schon einmal intensiv diskutiert wurde, aber in dieser Form nicht zu einer entsprechenden Praxis geführt hat.

Eine aktive Bodenbevorzugung scheitert gegenwärtig in vielen Kommunen daran, dass sie ohne Fördermittel finanziell nicht in der Lage sind, ein etwaiges **kommunales Vorkaufsrecht von Grundstücken** auszuüben, unabhängig von bestehenden Rechtsunsicherheiten. Weil Vorkaufsrechte ohnehin nur zur Anwendung kommen, wenn ein Verkaufsfall vorliegt, sind sie nur sehr bedingt in der Lage, in größerem Umfang mehr Boden für Immoveliien zu mobilisieren. Umso wichtiger erscheint es, den noch vorhandenen kommunalen Grundbesitz zu halten und dessen Nutzung und Entwicklung beispielsweise mit Instrumenten wie **Erbbaurecht** oder **Widmung für definierte gemeinwohlorientierte Zwecke** zu steuern. Auch sollte geprüft werden, inwieweit **Städtebaufördermittel für den gemeinwohlorientierten Bodenerwerb** eingesetzt werden können. Dies dürfte sowohl im Interesse der Fördergeber als auch der Fördernehmer sein, wenn Zweckbindung und Tragfähigkeit der Nutzung gegeben sind. In jedem Fall sollten die Möglichkeiten zur **Vereinfachung in den verschiedenen Förderprogrammen** geprüft werden.

TAG 1 FORDERN UND DEBATTIEREN



Wiederholt kritisiert wird die gegenwärtige Praxis der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)**, wenn sie bundeseigene Liegenschaften grundsätzlich und unabhängig von der geplanten Nutzung der Grundstücke bzw. Immobilien in Höchstpreisverfahren – und nicht mittels Konzeptvergaben – veräußert. **Konzeptvergabeverfahren** sind jedoch ein wichtiges Instrument, um bezogen auf konkrete Orte bzw. Quartiere qualitative Aspekte bei der Veräußerung und Entwicklung von Immobilien berücksichtigen zu können. Demgegenüber dienen Höchstpreisverfahren in erster Linie der generellen Konsolidierung öffentlicher Haushalte. Damit Kommunen das Instrument der Konzeptvergabe künftig häufiger und gezielter anwenden können, sollten sie nicht durch die **Kommunalaufsicht der Län-**

der gezwungen sein, ihre Grundstücke ausschließlich nach Höchstpreis zu vergeben. Gegenüber den Aufsichtsbehörden muss deutlich herausgestellt werden, dass **kurzfristige Mehreinnahmen**, wie sie unter Umständen bei einem Höchstpreisverfahren erzielt werden, nicht selten durch **langfristige Mehrausgaben** in anderen Bereichen öffentlicher Haushalte übertroffen werden, wenn die qualitativen und die das örtliche Gemeinwohl stärkenden Aspekte bei Grundstücksvergaben nicht ausreichend berücksichtigt werden. Der **Bund** sollte mit **gutem Beispiel** vorangehen und **Liegenschaften nicht ausschließlich nach Höchstpreis** vergeben. Allzu oft erweist sich die bisherige Praxis nämlich als wirksame Bremse einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung.

3. **PLENUM: MEHR AUGENHÖHE! & PASSENDES RECHT!**

KURZFASSUNG **MEHR AUGENHÖHE!**

Kompetenzaufbau »Kooperative Stadtentwicklung«
Beratungsstrukturen für Immobilien
Handbuch »Immobilien für viele«

KURZFASSUNG **PASSENDES RECHT!**

Besondere steuerliche Stellung für gemeinwohlorientierte Immobilienbewirtschaftung
Unternehmensform für wirtschaftliches, bürgerschaftliches Engagement

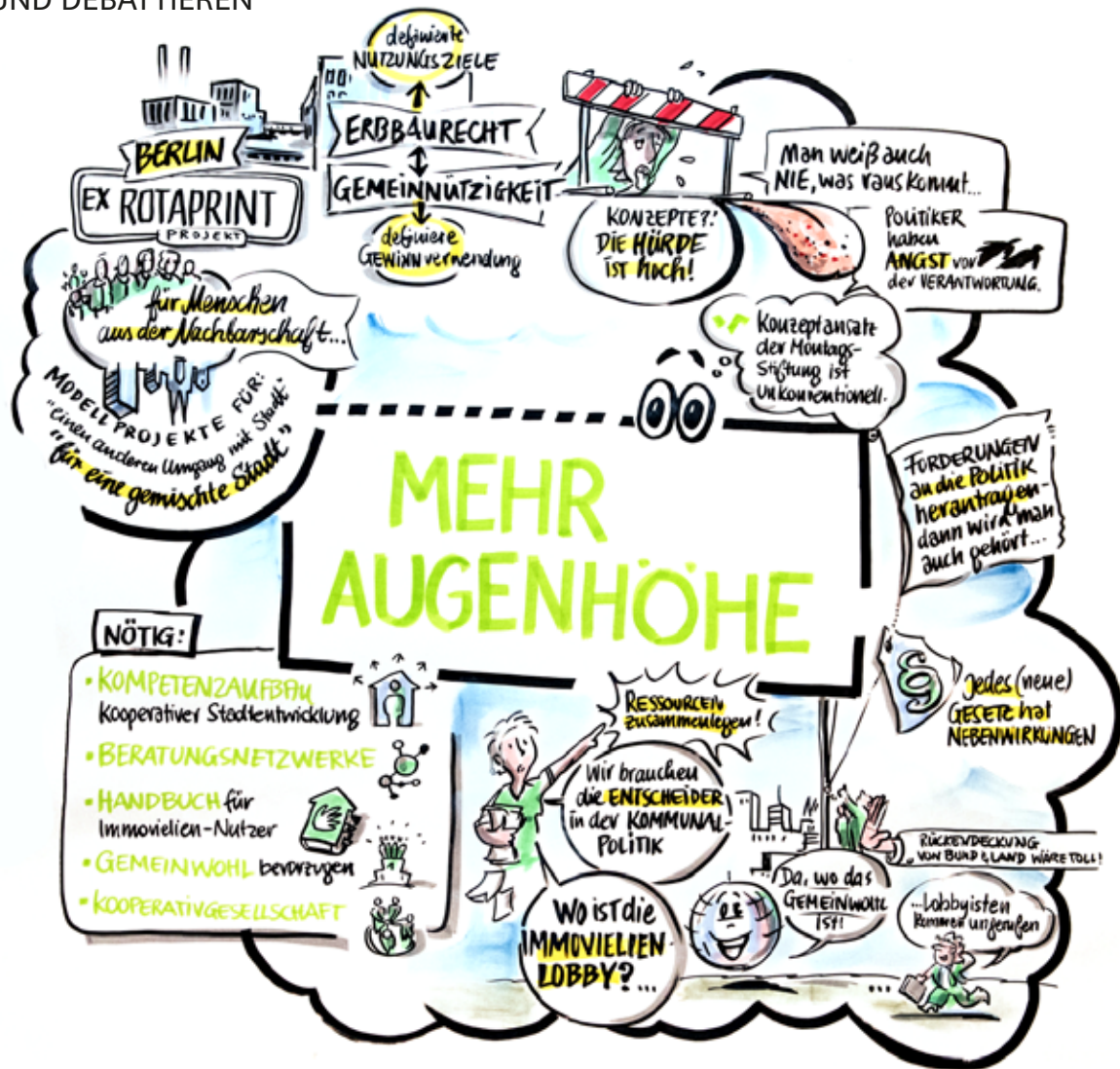
EINFÜHRUNG IN DAS THEMA DURCH Daniela Brahm (ExRotaprint gGmbH)

PRÄSENTATION DER FORDERUNGEN DURCH DIE PARTNER DES KONVENTS

Caroline Rosenthal (Mietshäuser Syndikat e.V.), **Martin Linne** (Stadt Krefeld | Deutscher Städtetag)

DISKUSSION VON FORDERUNGEN UND UMSETZBARKEIT MIT

Julia Gerometta (Referentin für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Caren Lay (MdB DIE LINKE), **Stefan Raetz** (Stadt Rheinbach | Deutscher Städte- und Gemeindebund),
Arnold Vaatz (MdB CDU)



EINE LOBBY FÜR IMMOBILIEN!

Gemeinwohlorientierte Immobilien sind häufig Modellprojekte für neue Formen von Stadtentwicklung und einen anderen Umgang mit Stadt. Sie rütteln an den Routinen herkömmlicher Immobilienentwicklung und mit ihnen entstehen neue Mischungen städtischer Funktionen und Milieus. Auch verändern sie eingeübte Hierarchien in der Stadtentwicklung. Noch allerdings tun sich viele Kommunen schwer mit zivilgesellschaftlichen Initiativen als Partnern. Und auch Initiativen bringen noch nicht immer die erforderliche „Augenhöhe“ mit, um sich auf dem Feld der Immobilienentwicklung erfolgreich behaupten zu können. Kommunen fürchten angesichts der abnehmenden personellen und zeitlichen Kapazitäten in ihren Verwaltungen einen höheren Beratungs- und Betreuungsaufwand bei der Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Initiativen. Initiativen „ticken“ anders und arbeiten häufig anders als konventionelle Akteure der Immobilienentwicklung. Auch die Angst, sich für

Projekte einzusetzen, deren Ziele nicht immer von Anfang klar formuliert und entsprechend überprüfbar sind, und die womöglich scheitern könnten, ist nach wie vor vorhanden. Doch die erfolgreichen Beispiele zivilgesellschaftlich getragener Immobilienentwicklung und die damit verbundenen positiven Erfahrungen von Kommunen werden von Jahr zu Jahr zahlreicher. Sie sollten daher auch entsprechend offensiv als gute Beispiele kooperativer Stadtentwicklung kommuniziert werden.

Die erforderliche Augenhöhe lässt sich auf der Quartiers- oder Bezirksebene in der Regel schneller und leichter herstellen. Alle Beteiligten kennen die konkreten Bedürfnisse vor Ort, aus denen gemeinwohlorientierte Projekte entwickelt werden können. Auch lassen sich Merkmale und Kriterien für Gemeinwohl auf lokaler Ebene konkreter benennen und überprüfen als auf

TAG 1 FORDERN UND DEBATTIEREN

übergeordneten Ebenen. Offensichtlich gibt es gerade im politischen Raum einen erheblichen Diskussions- und Klärungsbedarf darüber, was im Rahmen kommunalen Handelns unter Gemeinwohl zu verstehen ist bzw. welche Parameter entwickelt werden sollten, die dann auch als **förderrelevante Kriterien** in die entsprechenden **Programme auf Bundes- und Landesebene** aufgenommen werden. Erste Ideen zu derartigen Parametern existieren bereits („Ressourcen für soziale Arbeit“, „Nutzungsbindungen in Erbbaurechtsverträgen“, „Rückfluss von erwirtschafteten Gewinnen in revolving Fonds für weitere gemeinwohlorientierte Projekte“). Künftige Projekte, die solche Parameter erfüllen würden, könnten mit entsprechend höheren Förderungen ausgestattet werden.

Benötigen Immobilien eine organisierte Lobbyarbeit auf Bundes- und Landesebene? Zumindest der Zeitpunkt ist günstig und die **Aufmerksamkeit für zivilgesellschaftlich getragener Stadtentwicklung höher als in der Vergangenheit**. Das liegt einerseits an Unzulänglichkeiten und wachsenden Verwerfungen des herkömmlichen Boden- und Immobilienmarktes, andererseits an den vielen gelungenen Projekten aus der jüngeren Vergangenheit. In 2017 findet die **nächste Bundestagswahl** statt und alle Parteien entwickeln derzeit **Wahlprogramme**, in die möglichst viele Anliegen kooperativer Stadtentwicklung eingebracht werden sollten.



LERNEN UND PLANEN

Lessons learned und Meilensteine: Ergebnisse der Städte- und Strategieworkshops

Freitag, 4. November 2016. Nach der Präsentation und Diskussion der Forderungen am Vortag stand am zweiten Tag die **Praxis** im Fokus des Konvents. Welche Erfahrungen machen andere Städte mit neueren Ansätzen wie Erbbaurecht, Konzeptvergabe und Crowdfunding? Wie läuft die Zusammenarbeit von Kommunen und Initiativen anderenorts? Welche nächsten Schritte sind auf dem Weg zu ‚Mehr Boden‘, ‚Gutem Geld‘, ‚Anderer Förderung‘, ‚Passendem Recht‘ und ‚Mehr Augenhöhe‘ nötig und sinnvoll?

Am Vormittag stellten kommunale Akteure und Initiativen aus **Hamburg, München, Schwerte und Leipzig** ihre Erfahrungen mit lokalen Ansätzen und Instrumenten einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Immobilienentwicklung vor und zur Diskussion. Das Ziel der **vier Städteworkshops** bestand darin, voneinander zu lernen: Von präsentierten Ansätzen, die einzigartig und innovativ sind, aber auch von Instrumenten, die vielleicht nicht neu sind, aber in den betrachteten Städten besonders kreativ oder konsequent um-

gesetzt werden. Die **LESSONS LEARNED** wurden von den Workshopteilnehmern dokumentiert und anschließend allen Mitwirkenden vorgestellt. Welche das sind, erfahren Sie auf den kommenden Seiten.

Am Nachmittag ging der **Blick Richtung Zukunft**. Welche konkreten **Folgeprojekte und -aktivitäten** können unternommen werden, um der Umsetzung der Forderungen in die Immobilienpraxis einen oder gleich mehrere Schritte näher zu kommen? In **fünf Strategiegesprächen** wurden die Forderungen priorisiert, ergänzt und zum Teil auch noch einmal grundlegend diskutiert. Partner und Mitwirkende stellten ihre konkreten Ideen und Angebote für Folgeprojekte vor, die sie neu entwickeln oder im Sinne der Forderungen adaptieren würden (siehe Übersicht auf Seite 8). Alles wurde auf **MEILENSTEINEN** dokumentiert und zum Abschluss des Konvents im großen Saal präsentiert.

LESSONS LEARNED

Kooperative Kultur für Immovielen

München // Hamburg // Leipzig // Schwerte

Immovielen brauchen nicht nur bessere Rahmenbedingungen, sondern auch kooperative lokale Strukturen. Nur wenn beides zusammenwirkt, entstehen stabile Partnerschaften und erzielen die jeweiligen Impulse Wirkung. Auf dem Konvent haben sich vier Städte in die Karten schauen lassen und über die Arbeit an den Schnittstellen zwischen Verwaltung, Initiativen, Politik und Unternehmen sowie die Anwendung innovativer Instrumente und Verfahren berichtet.

Wie sind Verwaltungen in Städten organisiert, in denen die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Initiativen gut funktioniert? Woher kommt die ausgeprägte Immovielientradition in Hamburg oder Leipzig? Wie gelingt es in München oder Hamburg Boden an gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler zu vergeben? Welche Institutionen müssen wie zusammenarbeiten? Wie wirkt das NRW-Förderprogramm "Initiative ergreifen - Bürger machen Stadt" in Schwerte?

LESSONS LEARNED MÜNCHEN

KURZGEFASST

- **Mehr Boden:** Das Vorkaufsrecht wird aktiv ausgeübt: Die soziale Bodennutzung und der konzeptionelle Mietwohnungsbau sind wichtige Grundlagen für eine aktive Liegenschaftspolitik.
- **Gutes Geld:** Konzeptvergaben sind der Normalfall, Höchstpreisvergaben die Ausnahme.
- **Andere Förderung:** Konzeptioneller Mietwohnungsbau und Wohnen schaffen eine solide Basis für die Förderung.
- **Passendes Recht:** Milieuschuttsatzungen werden aktiv in der Stadtteilentwicklung eingesetzt und für Vorkaufsrecht genutzt.
- **Mehr Augenhöhe:** Es wird ein enger Dialog mit neuen Partnern gepflegt ("Münchener Ping-Pong"). Zudem werden Strukturen, nicht nur Projekte gefördert (z. B. Mitbauzentrale) und Interventionisten mitaufgebaut (GIMA).

AKTEURE AUS MÜNCHEN

Walter Buser (Stadtdirektor München), **Peter Schmidt** (WOGENO München eG und Cohaus München GmbH), **Angela Bauer** (hpkj e.V.), **Heide Rieke** (Rat der Stadt München), **Natalie Schaller** (Stattbau München GmbH)

MÜNCHNER PING-PONG

Die Münchner Szene gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung arbeitet seit Jahren eng und erfolgreich zusammen. Einige ihrer Akteure aus Politik, Verwaltung und Initiativen berichteten im Workshop über bisherige Erfahrungen und gegenwärtige Herausforderungen. Der Fokus in München liegt bislang eindeutig im Bereich **Wohnungsbau und Wohnungspolitik**. Dazu wurden zahlreiche Ansätze und Instrumente entwickelt, die grundsätzlich auch für gemischt genutzte Immobilien-Projekte angepasst werden könnten: **Konzeptvergaben** anstelle von Höchstpreisverfahren, die gezielte **Bevorzugung von Genossenschaften** bei Entwicklungsprojekten, die Widmung bzw. **Ausweisung von Flächen für Pilotvorhaben** (Modellprojekt „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“) oder die verbindliche **Festlegung von sozialen Zielen oder Mindestquoten in städtebaulichen Verträgen und Bebauungsplänen**.

Parallel dazu hat sich über die Jahre ein **aktives Netzwerk** gefestigt, das aus unterschiedlichen Blickwinkeln für das gemeinsame Ziel eines sozial gerechten Wohnungs- und Immobilienmarktes arbeitet. Wichtige Etappen bei der Etablierung des Netzwerks waren der Aufbau von Genossenschaften für Wohnbauprojekte seit den 1990er Jahren und die Gründung der **Genossenschaftlichen Immobilienagentur München (GIMA)** in 2005. Die GIMA, hervorgegangen aus einem ExWoSt-Modellvorhaben des Bundes, ist ein Zusammenschluss verschiedener Wohnungsunternehmen, die gute Wohnstandards zu bezahlbaren Preisen bieten wollen. In jüngerer Zeit wurde von der Statbau München die Mitbauzentrale aufgebaut, die als zentrale Anlaufstelle für Interessenten, Initiativen und Akteure rund um gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte fungiert. Finanziert aus städtischen Mitteln leistet die **Mitbauzentrale** neben der allgemeinen Beratung intensive Vernetzungsarbeit. Dieser kontinuierliche Austausch und das ständige Weiterentwickeln von Programmen, Modellvorhaben und Förderinstrumenten haben in München den Begriff vom „**Münchner Ping-Pong**“ entstehen lassen.

Trotz dieser vielen positiven Entwicklungen haben alternative Projektansätze nicht per se eine gute Ausgangslage im Münchner Immobilienmarkt. Ein Projekt wie das bereits einschlägig bekannte „**Bellevue di Monaco**“ hätte ohne massive **öffentliche Aufmerksamkeit** kaum eine Chance gehabt und die vorhandene Gebäudesubstanz, die nun für ein neuartiges Wohnprojekt mit Geflüchteten umgebaut wird, wäre vermutlich längst einem konventionellen Neubauprojekt zum Opfer gefallen.

Nach wie vor ist bezahlbares Wohnen das beherrschende Thema. Dementsprechend finden sich noch zu wenige Akteure aus gewerblichen, kulturellen oder sozialen Bereichen in den bisherigen Netzwerken, um **nutzungsgemischte Immobilienprojekte** in größerem Umfang realisieren zu können. Zudem sollten einige Instrumente, die in anderen Städten bereits verfolgt werden, auch in München erprobt werden. Konkret benannt wurden unter anderem der Einsatz von **Milieuschutzsatzungen** oder die Praxis der **Anhandgabeverfahren**, wie sie in Hamburg stattfindet.



LESSONS LEARNED LEIPZIG

KURZGEFASST

- **Mehr Augenhöhe:** Initiativen entwickeln Selbstbewusstsein, wenn sie Möglichkeiten und Freiräume erhalten, sich in der Praxis zu bewähren.
- **Mehr Augenhöhe:** Eine Stadtverwaltung mit weitergehendem Selbst- und Aufgabenverständnis ist für beide gut:
Für die Initiativen und für die Kommune.
- **Mehr Augenhöhe:** Kooperationsstrukturen zwischen Stadt und Initiativen müssen wachsen können.
Jede Phase hat ihre eigenen Regeln und Instrumente.
- **Mehr Augenhöhe:** Das ‚Netzwerk Leipziger Freiheit‘ ist ein wichtiges strategisches Element des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt.
Ein Blick lohnt sich!
- **Mehr Augenhöhe:** Die wichtigste Ressource ist und bleibt der Faktor Mensch.

AKTEURE AUS LEIPZIG

Corinna Debus (HausHalten e.V.), **Ortrud Diemer** (Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungswesen), **Roman Grabolle** (Haus- und WagenRat e.V.), **Ariane Jedlitschka** (HAL Atelierhaus e.V.), **Mary Lürtzing** (Mietshäuser Syndikat e.V.)

TAG 2 LERNEN UND PLANEN

LEARNING BY DOING

Im moderierten Gespräch mit Akteuren aus mehreren Initiativen und Verwaltung wurden zunächst die wesentlichen Erfahrungen in Leipzig herausgearbeitet. Leipzig kann auf eine sehr **lange Tradition bürgerschaftlichen Engagements** zurückblicken. Offensichtlich ist es gelungen, auch in der Phase des Umbruchs nach 1989 an diese Tradition anzuknüpfen. Das beträchtliche Potenzial an Freiräumen, Leerständen und ungeklärten Besitzverhältnissen in der Nachwendezeit, die als **„Möglichkeitsräume“ für Eigeninitiative** und selbst bestimmte Lebensentwürfe genutzt werden konnten, haben dieses Anknüpfen an alte bürgerschaftliche Traditionen wesentlich begünstigt.

Für die Zeit nach 1989 lassen sich in Leipzig hinsichtlich Immobilienentwicklung und gemeinwohlorientiertem Handeln mindestens drei verschiedene Etappen identifizieren: In der ersten Phase ging es vorrangig um die **Sicherung bzw. „Rettung“ der Stadt und ihrer baulich-räumlichen Substanz**, zum Beispiel mit dem Modell der Wächterhäuser. Die zweite Phase lässt sich mit dem Motto **„Freiräume sichern!“** überschreiben, nachdem in einigen, für die gewerbliche Immobilienwirtschaft mittlerweile interessant gewordenen Stadtvierteln die Spielräume für kooperative Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte immer kleiner werden. In der dritten Phase sind die zahlreichen **Initiativen zu anerkannten strategischen Partnern in der Stadtentwicklung** geworden: Beispielhaft ist das wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig zu nennen, in dem Initiativen eine wichtige Rolle einnehmen.

In diesen verschiedenen Etappen haben die zivilgesellschaftlichen Initiativen viel an Erfahrung und Selbstbewusstsein gewonnen. Sie fordern **„Mehr Augenhöhe!“** zwischen Kommune und Zivilgesellschaft nicht nur ein, sondern bringen sie auch mit. Die positiven Leipziger Erfahrungen sind eng verbunden mit einer besonderen Kultur der Zusammenarbeit zwischen Initiativen und Stadtverwaltung. Wichtige Ressorts in der Verwaltung haben ihre Zuständigkeiten neu geregelt und über die letzten Jahre eine **auf Kooperation zielende Arbeitskultur** entwickelt, die für die Initiativen auch anschlussfähig ist. Als besonders gutes Beispiel gilt das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. Dennoch trifft auch für Leipzig zu, was in allen anderen Kommunen zu beobachten ist: **Stadtverwaltungen sind keine homogenen, gleichgerichteten Organisationen**, sondern die einzelnen Dezernate folgen manchmal sehr unterschiedlichen Zielsystemen. Bei der Vergabe von kommunalen Liegenschaften betont beispielsweise die Liegenschafts-

verwaltung die Notwendigkeit zur Hauskonsolidierung und favorisiert in der Regel das Höchstpreisverfahren, während aus stadtplanerischer Sicht Konzeptvergaben meist sinnvoller erscheinen, um vor Ort lebendige und gemischte Nachbarschaften zu fördern.

Das **wohnungspolitische Konzept** der Stadt umfasst drei strategische Instrumente, die nicht nur für das Themenfeld Wohnen, sondern für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Allgemeinen von Interesse sind:

- a. das **Netzwerk „Leipziger Freiheit“** (ein Zusammenschluss von mehreren Initiativen, die vor allem kooperative Wohnprojekte beraten und unterstützen);
- b. der **Zwischenerwerb** von Grundstücken durch die Kommune (um sie anschließend solchen kooperativen Wohnprojekten zur Verfügung stellen zu können);
- c. die **Konzeptvergabe** beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden.

Die drei Instrumente werden in der Praxis laufend weiterentwickelt, insbesondere dort, wo ihre Anwendung und Umsetzung gegenwärtig noch auf Schwierigkeiten stößt.



TAG 2 LERNEN UND PLANEN



LESSONS LEARNED HAMBURG

KURZGEFASST

- **Mehr Boden:** Ein komplexes Set von Instrumenten findet Anwendung: Reduzierter Erbbauzins, Kommission für Bodenordnung, Konzeptvergaben und teilweise auch Zwischenerwerb durch die Stadt.
- **Mehr Augenhöhe:** Selbstermächtigte Planung und Projektentwicklung wird gefördert und unabhängige Intermediäre werden finanziert (Stattbau, Lawaetz-Stiftung). Der Druck von der Straße (Recht auf Stadt u.a.) wird ernst genommen.
- **Mehr Augenhöhe:** Anhandgaben schaffen Spielräume für alternative Projektentwicklung. Die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) schafft eine gute Verständigungsplattform.

AKTEURE AUS HAMBURG

Tobias Behrens (STATTB AU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH), **Klaus Kolb** (Kulturhaus Eppendorf e.V.), **Hans von Bülow** (Handwerkerhof Ottensen), **Angela Hansen** (Freie und Hansestadt Hamburg, Agentur für Baugemeinschaften), **Christine Ebeling** (Gängeviertel e.V.)

TAG 2 LERNEN UND PLANEN

EIN RECHT AUF GEMEINWOHL

Die Diskussion zu den Hamburger Beispielen gemeinwohlorientierter Quartiersentwicklungen hat gezeigt, wie vielfältig Anlässe, Wege und Erfahrungen mit kooperativer Stadtentwicklung sein können. Manche dieser Projekte sind **aus städtischen Konfliktsituationen heraus entstanden**, in denen sich Akteure, die heute miteinander kooperieren, zunächst auf verschiedenen Seiten der „Barrikaden“ befanden. Gerade diese Erfahrung, nämlich dass (und unter welchen Bedingungen) **aus Konfrontationen erfolgreiche Kooperationen** werden können, ist an den diskutierten Projektbeispielen besonders wertvoll. Exemplarisch dafür ist der Planungsprozess zur Neubebauung des Areals der mittlerweile abgerissenen **ES-SO-Häuser in Sankt Pauli**. Dort nutzte eine zivilgesellschaftliche Initiative („Planbude“) den offensiv formulierten Wunsch nach selbstermächtigter Planung und Projektentwicklung und den „Druck der Straße“, um sowohl im Planverfahren als auch im geplanten Bauprojekt zentrale Aspekte gemeinwohlorientierter Quartiersentwicklung platzieren und durchsetzen zu können. Die finanzielle Unabhängigkeit der Initiative war in der Beteiligung der Anwohnerschaft ein wichtiger Pluspunkt.

Die intensive Debatte während des Workshop-Gesprächs blieb nicht bei den „lessons learned“ stehen, sondern führte zum **Weiterdenken bisheriger Ansätze**. Wichtige Anliegen waren zum Beispiel die Einrichtung einer **Kommission für die Bodenordnung** und die konsequente Anwendung von **Konzeptvergabeverfahren**. In Ausnahmefällen sollten Kommunen einen **Zwischenerwerb** von Grundstücken vornehmen, wenn zum Beispiel die projektbezogenen Initiativen sich noch im

Aufbau befinden oder Grundeigentümer nicht an Initiativen verkaufen möchten. Sehr positiv bewertet wurden **Anhandgabeverfahren**, mit denen Interessengemeinschaften, die auf städtischen Grundstücken bauen möchten, ein Jahr lang die Möglichkeit gegeben wird, sich entsprechend aufzustellen, die notwendige Kaufsumme zu organisieren und eine Baugenehmigung zu erwirken. Erfolgreich arbeitende **Vermittlungs- und Beratungsinstitutionen** wie die Agentur für Baugemeinschaften oder die Stadtbau Hamburg sollten ergänzt werden um eine **Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften (KORB)**, um noch mehr Augenhöhe zwischen allen Beteiligten herstellen zu können.

Einen besseren Zugang zu Finanzmitteln könnte ein gesondertes **Förderprogramm für Baugemeinschaften mit langfristigen Bindungen** ermöglichen. Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen sollten keinesfalls – und auch nicht indirekt – die Erwirtschaftung von Renditen fördern, sondern sehr viel stärker **auf eine Gemeinwohlorientierung der geförderten Projekte zielen**, die dann auch entsprechend zu prüfen wären.

Um die rechtlichen Bedingungen für Immobilien zu verbessern, könnten **Erbbaurechtsmodelle** weiterentwickelt (zum Beispiel längere Laufzeiten, geringere Erbbauzinsen) und die **Gestaltungsspielräume in und mit Bebauungsplänen** stärker ausgeschöpft werden. Die gerade in Hamburg populäre Forderung nach einem **Recht auf Stadt** sollte um ein **Recht auf Gemeinwohl** und ein **Recht auf Transparenz** in allen Immobiliengeschäften erweitert bzw. präzisiert werden.



LESSONS LEARNED SCHWERTE

KURZGEFASST

- **Gutes Geld:** Immobilien entlasten die kommunalen Haushalte sowohl über konkrete Erträge als auch über die Angebote, die sie machen.
- **Andere Förderung:** Das Bau- und Betriebskonzept wurde im Programm "Initiative ergreifen" erdacht: Wirtschaftliche und ideelle Ziele dürfen und sollen miteinander verknüpft werden und überregionale Netzwerke sind wichtig, um sich Unterstützung zu organisieren. Die Beratung durch "Initiative ergreifen" ist Teil der Förderung.
- **Passendes Recht:** Verträge sollten langfristig sein und einfache, klare Zielsetzungen haben. Betriebliche Entscheidungen haben eine positive Rückkopplung in den ideellen Bereich.
- **Mehr Augenhöhe:** Es ist gut, wenn die Politik die Verantwortung an verantwortungsbereite Projektmacher abgibt.

AKTEURE AUS SCHWERTE

Tobias Bäcker (Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte), **Adrian Mork** (Stadt Schwerte, Bereichsleiter Stadtplanung), **Thomas Wild** (Bürgerbad Elsetal e.V.)

TAG 2 LERNEN UND PLANEN

MIT SEHR VIEL KNOW-HOW

Schwerte ist ein beeindruckendes Beispiel, wie bürgerschaftliches Engagement gepaart mit gemeinschaftlichem Erfindungsreichtum dauerhafte **Entwicklungsimpulse in einer Stadt** setzen kann. Gemeinwohlorientierte Projekte wie das Elsebad oder die Rohrmeisterei existieren seit vielen Jahren und bieten einen reichhaltigen Erfahrungsschatz, von dem viele andere Projekte, die gerade erst am Anfang stehen, sehr gut profitieren können. Was also kann man aus Schwerte lernen?

Im Hinblick auf Förderung und Finanzierung ist vor allem die Bedeutung des **NRW-Landesprogramms „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt!“** hervorzuheben. Durch die intensive Förderbegleitung werden Projekte in die Lage versetzt, aus anfänglichen, eher spontan entstandenen Ideen dauerhaft tragfähige Konzepte zu entwickeln und dafür auch die passenden vertragsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Mit der berechtigten Aussicht auf Förderung entsteht meist auch an ganz anderen Stellen **neuer Rückenwind für das jeweilige Projekt** und seine Realisierung: die Spendenbereitschaft wächst, noch mehr Menschen sind bereit, sich ehrenamtlich für das jeweilige Projekt zu engagieren. Vorteilhaft ist eine **Beratung auch über die Bauphase hinaus**, denn sie kann wertvolle Hilfe leisten bei auftretenden Schwierigkeiten in der späteren Betriebsphase eines Projekts. Hier müssen häufig neue Einnahmequellen, zum Beispiel durch den Ausbau von Gastronomie, erschlossen werden, um soziale und kulturelle Qualitäten des Gesamtprojekts dauerhaft erhalten zu können.

Kommunen, die **unter großer Finanznot** leiden, können solche Projekte meist kaum finanziell unterstützen. Häufig ersetzen die Projekte sogar vormals kommunal betriebene Einrichtungen; in Schwerte war dies ein Schwimmbad. In diesen Fällen können Kommunen aber zumindest mit den Mitteln des **Erbbaurechts** bürgerschaftlich getragene Projekte unterstützen.

Politik und Verwaltung müssen die Erfahrung machen, dass sie Verantwortung abgeben können. Im Gegenzug braucht es Initiativen, die diese Verantwortung übernehmen wollen und die dafür notwendige Augenhöhe auch mitbringen. Dies setzt ein **wechselseitiges Verständnis von Verwaltung und Zivilgesellschaft** voraus – pointiert formuliert: Der Kämmerer muss den Punk ernst nehmen und der Punk den vorbeugenden Brandschutz.

Mit diesen so erfolgreichen Projekten hat sich in Schwerte bereits eine **lebendige Tradition bürgerschaftlich getragener Stadtentwicklung** herausgebildet. Das große Know-how, das in der Stadt entstanden ist, fließt immer wieder auch in neue Projekte. Beispielhaft zu nennen ist das Ensemble „Rund um St. Viktor“ mit Kirche, Altem Rathaus und Alter Marktschänke, dessen Entwicklung und Erneuerung vor einigen Jahren ebenfalls in das Programm „Initiative ergreifen – Bürger machen Stadt!“ aufgenommen werden konnte.



MEILEN- STEINE

Rahmenbedingungen verändern

**Ergebnisse der Strategiegespräche: Boden // Förderung
// Finanzierung // Recht und Steuer // Kommunale Kultur**

Forderungen, gute Praxis und nun? Wie wird aus Forderungen Wirklichkeit? Welche Hebel müssen in Bewegung gesetzt werden, um die Verbreitung gemeinwohlorientierter Immobilien in den Städten zu steigern? Wie kann Immobilienmachern die Arbeit konkret erleichtert werden? Welche Meilensteine sollen in den Themen Finanzierung, Förderung, Boden, Recht und kommunale Kultur als erstes angegangen werden? Wer plant welches Folgeprojekt? Wer sucht noch Kooperationspartner für eine Idee?

Fragen, die in den fünf Strategiegesprächen am Nachmittag des zweiten Konventtages nicht nur aufgeworfen, sondern zum Teil auch sehr konkret beantwortet worden sind. Mindestens zehn konkrete Folgeaktivitäten wurden erarbeitet. (-> S.08) Weitere werden mit ein bisschen Abstand sicher folgen...

MEILENSTEINE FÖRDERUNG

SONDERPROGRAMM GEMEINWOHL?

Viele Initiativen empfinden die gegenwärtigen Rahmenbedingungen in puncto Förderung und Finanzierung häufig als Hemmnis ihrer Anliegen: Die **formalen Voraussetzungen einer Förderung** sind unübersichtlich und die Prozesse eher langwierig, sodass zahlreiche Projektideen verloren gehen, weil die Initiativen nicht den dafür erforderlichen langen Atem entwickeln können. Es existiert daher ein spürbarer **Anpassungsbedarf bei den Förderinstrumentarien**, aber auch ein klarer Mehrbedarf, was die **professionelle Beratung** von zivilgesellschaftlichen Initiativen angeht. Auf kommunaler Ebene könnten zum Beispiel konkrete Anlaufstellen mit **Kümmerern, Lotsen oder Scouts für gemeinwohlorientierte Projektentwicklung** installiert werden; ähnliches ist auch auf der regionalen Ebene denkbar.

Damit der **Mehrwert von gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten für die Stadtentwicklung** als Ganzes deutlicher werden kann, sollten Projekte möglichst integrativ angelegt werden und ihren teilweise selbst gewählten Nischen-Status überwinden. Sie sollten „Mainstream“ werden können und als strategisch wichtige Akteure in der Stadt agieren. Die **integrative und nutzungsübergreifende Ausrichtung** führt meist zu längeren Laufzeiten in den einzelnen Projekten, die dann auch bei der Förderung mit zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang sollten die **bereits realisierten Projekte hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die Quartiersentwicklung untersucht** bzw. vorhandene Untersuchungen gebündelt und dahingehend ausgewertet werden.

Die finanzielle Förderung von Immobilien sollte jedoch nicht vorrangig nur mit der klassischen Städtebauförderung verbunden werden, sondern es müssen Alternativen entwickelt werden, die **andere Finanzierungsquellen** eröffnen und zum Beispiel **Förderwege ohne kommunale Eigenanteile** ermöglichen. Viele Projekte benötigen eine Art **Anschubfinanzierung**, um ihre Ideen überhaupt erst zu einem förder- und realisierungsfähigen Projekt zu entwickeln. Für diese „Phase Null“ eines Projekts müssten daher gesonderte Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

Um das Themenfeld und damit auch die Finanzierung insgesamt auf breitere Füße stellen zu können, muss **„die Politik“ schneller und intensiver einbezogen werden**. Das betrifft nicht nur die Kommunalpolitik, sondern auch die Landes- und Bundesebene. Denkbare Ergebnisse wären zum Beispiel ein **„Investitionspaket Gemeinwohl“** oder ein **„Sonderprogramm Immobilien“**, sodass ganz neue Dimensionen in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erschlossen werden können.

Auf der Grundlage dieses weitreichenden Katalogs an Forderungen und Zielen sind im Strategiegelgespräch bereits **konkrete erste Schritte** mit Verantwortlichkeiten verabredet worden. Neben den auf den Folgeseiten ausführlicher dargestellten Folgeprojekten wurden zwei weitere Ansatzpunkte benannt: Vorbereitung von Strategiegelgesprächen und Zukunftsforen. Gezielte Ansprache von Akteuren und Netzwerken mit Blick auf Förderoptionen für Immobilien.



KONKRETE NÄCHSTE SCHRITTE

NACHBEARBEITUNG DES KONVENTS: NETZWERKTREFFEN IMMOVIELIEN IM FEBRUAR 2017

Angebot der Montag Stiftung Urbane Räume, Oliver Brügge und Jörn Luft

Wie nehmen wir die Energie aus dem Konvent mit ins Jahr 2017? Welche der Meilensteine sollen weiter verfolgt werden? Wer arbeitet an welchem Thema? Welche konkreten Folgeprojekte und -maßnahmen haben sich aus dem Konvent ergeben? Wie organisieren wir uns in Zukunft? Wer sind wir überhaupt? Ein Netzwerk, ein Bündnis, ein Konvent, eine Interessensvertretung? Fragen, die auf einem Nachbereitungstreffen am 13. Februar 2017 in Bonn thematisiert werden. Kommen Sie?

STEUERUNG DER THEMEN- KOMMUNIKATION IM NETZWERK

Anregung der NRW.Bank, Melanie Kloth

Der Konvent war erfolgreich darin, zu überzeugen, dass Immobilienprojekte ernst zu nehmen sind und einen Mehrwert für die Stadtentwicklung bedeuten. Das gemeinsame Auftreten der Partner auf Augenhöhe hat zur Überzeugungskraft entscheidend beigetragen. Dieses Konzept sollte für weitere Kommunikationsarbeit in Richtung von Kommunen, Initiativen, Bund, Ländern, Finanzierern etc. genutzt werden. Die Kommunikation sollte strategisch geplant und in Kooperation und enger Abstimmung zwischen den Partner umgesetzt werden. Die Montag Stiftung Urbane Räume könnte hier eine koordinierende Rolle übernehmen.

WORKSHOP „INITIATIVE ERGREIFEN – BÜRGER MACHEN STADT“ IM JUNI 2017

Angebot von startklar.projekt.kommunikation, Joachim Boll

Das Management „Initiative ergreifen“ und das Städtebauministerium (MBWSV) NRW bieten einen Workshop zu dem NRW-Programm an mit dem Ziel, Erfahrungen vorzustellen sowie gemeinsam Übertragungen auszuloten. „Initiative ergreifen“ bietet NRW-weit eine Unterstützung für bürgerschaftlich-zivilgesellschaftliche Träger von Stadterneuerungsprojekten an von der Akquisition und Weiterentwicklung ungewöhnlicher Projektideen über Planung, Kosten, Finanzierung bis hin zu Trägerschaftskonstruktionen und betrieblichen Wirtschaftsplanungen. Ein Management führt diese Projekte zu Förderanträgen und begleitet sie bei der baulichen und betrieblichen Realisierung. Der Workshop richtet sich vor allem an den Bund, interessierte Länder und Kommunen. Er ist für Juni 2017 in NRW über zwei Tage mit Projektbesuchen und einer inhaltlichen Werkstatt geplant.

HIER KÖNNEN SIE IHR ANGEBOT EINTRAGEN ...

... und erläutern

PRÜFUNG DER MÖGLICHKEITEN FÜR EIN EXWOST-FORSCHUNGSVORHABEN „IMMOVIELIEN“

Angebot des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Mathias Metzmacher

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) überlegt, zum Thema „Immobilien für viele – Gemeinwohl gestalten“ zu forschen. Das BBSR erarbeitet dazu Anfang des Jahres mit einer kleinen Expertenrunde mögliche Forschungsfragen, um bis Mitte 2017 ein Forschungskonzept zu entwickeln.

TRANSPARENZ DES IMMOVIELIEN- NETZWERKES MIT EINER BUNDES- WEITEN ONLINE-DATENBANK

Angebot von Utopiastadt Wuppertal, Christian Hampe

Die Utopiastadt gGmbH beschäftigt sich seit 2015 mit dem Themenkomplex opensource- und openknowledge basierter Kartografierung. Dabei geht es vor allem um die Darstellung von gemeinwohlorientierten Projekten, die sich im weitesten Sinne mit nachhaltigen und sozioökonomisch sinnvollen Projekten beschäftigen. Ziel ist die Bereitstellung von Informationen einer möglichst großen und flächendeckenden Projekt- und Akteursstruktur im Zusammenhang mit Ansätzen der Stadt- und Gesellschaftsentwicklung hin zu einer »großen Transformation«. Bei diesem Vorhaben konnten inzwischen Kooperationspartner wie das Zentrum für Transformationsforschung der Bergischen Universität Wuppertal und das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH gewonnen werden. Es erscheint sinnvoll, diese Bestrebungen mit den beim Konvent aufgeworfenen Fragen und Vernetzungsbedarfen zu verschneiden. Langfristig könnte so eine Plattform entstehen, die einen entscheidenden Beitrag zur Verbreitung von Wissen über Stadtentwicklungsprozesse und einer Auswertung von Faktoren für ein »besseres Leben« (-> Better Life Index) beisteuern kann.

AUFGRIFF EINZELNER FRAGEN UND FORDERUNGEN DURCH DAS UMWELTBUNDESAMT

Angebot des Umweltbundesamtes (UBA), Dorothee Arenhövel

Einzelne Fragen und Forderungen des Konvents können ggf. im Rahmen des vom Umweltbundesamt initiierten Forschungsvorhabens „Umweltpolitische Unterstützungs- und Förderstrategien zur Stärkung sozial-ökologischer Formen von Zusammenleben und Gemeinwohlorientierung“ aufgegriffen und weiterbearbeitet werden. Ziele des Vorhabens sind: gemeinwohlorientierte gesellschaftliche Initiativen und ihren sozial-ökologischen Beitrag für faires, gesellschaftliches Zusammenleben zu systematisieren und sichtbar(er) zu machen sowie Strategien zu entwickeln, wie Umweltpolitik solche Initiativen unterstützen und Erfolgsbedingungen schaffen kann.

DURCHFÜHRUNG EINER ERSTEN REGIONALKONFERENZ „IMMOVIELIEN“ IN SACHSEN-ANHALT IM JAHR 2017

Angebot der Stadt Halle (Saale), Christiane Lütgert

Im Rahmen der „Begleitforschung Stadtumbau Sachsen-Anhalt“ soll 2017 eine Veranstaltung mit Workshop zum Thema IMMOVIELIEN stattfinden. Vorhandene Beispiele aus Sachsen-Anhalt (und anderen Bundesländern), geplante Konzepte und neue Ideen sollen dabei eine Plattform erhalten. Gleichzeitig könnte die Veranstaltung von den Teilnehmern dazu genutzt werden, Kontakte mit Unterstützern für IMMOVIELIEN herzustellen. An den Treffen nehmen auch regelmäßig Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr sowie des Kompetenzzentrums Stadtumbau teil, sodass Diskussionen und Arbeitsgruppen in vielen Themenbereichen möglich sind. Eine Öffnung der Konferenz über Sachsen-Anhalt hinaus Richtung Thüringen, Brandenburg und Sachsen ist ebenfalls denkbar.

MEILENSTEINE KOOPERATIVE KOMMUNALE KULTUR UND BERATUNGS- NETZWERKE

DEM WOHE DER ALLGEMEINHEIT

Im Strategiegelgespräch wurden sehr schnell konkrete Meilensteine zu den verschiedenen Aspekten des Themenfelds erarbeitet und mit ersten inhaltlichen Hinweisen konkretisiert.

Als erster Meilenstein wurde ein **Handbuch der Immovieli** vorgeschlagen, das unter anderem eine „Checkliste“ des Gemeinwohls enthalten und die rechtlichen Voraussetzungen für die Anerkennung von Gemeinnützigkeit transparent machen sollte (zurzeit § 52 „Gemeinnützige Zwecke“ der Abgabenordnung). Des Weiteren sollte es Berechnungstools und –beispiele für den Erwerb von Immovieli beinhalten.

Die Erstellung von **Wahlprüfsteinen für die Bundestagswahl 2017** könnte ein zweiter Meilenstein sein. Dazu müssten vorab in wenigen Sätzen **„fünf gute Argumente für Immovieli“** formuliert werden. Dies wäre eine Aufgabe, die zum Beispiel von der Montag Stiftung Urbane Räume als Initiatorin des Konvents übernommen werden könnte.

Auf lange Sicht sollte ein **Verband für Immovieli** gegründet werden, der sich ähnlich wie andere Verbände um die Lobby- und Interessensvertretung kümmert und alle wesentlichen Informationen und Netzwerke bündelt.

Als wichtiger Meilenstein für mehr kooperative Kultur wurden gemeinsame **Exkursionen zu erfolgreichen Projekten gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung** von Grundeigentümern, Politikern und Entscheidungsträgern aus den Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungen des Bundes und der Län-

der vorgeschlagen. Alle sollen vor Ort erkennen können, welchen Beitrag solche Projekte für eine integrierende Stadtentwicklung leisten. Darüber hinaus müssen passende und innovative **Formate für Fortbildung und Austausch** entwickelt werden, damit das wechselseitige Verständnis zwischen Verwaltung, Grundeigentümern und zivilgesellschaftlichen Initiativen kontinuierlich verbessert werden kann („Wie ticken Kommunen?“, „Wie ticken Initiativen?“ etc.). Regelmäßige **Treffen zwischen Immovieli-Machern, Politik, Verwaltung und Bürgerschaft** können dazu beitragen, die Kooperationskultur vor Ort zu verstetigen und gleichzeitig einen intensiven Austausch über aktuelle, immobilienbezogene Entwicklungen in der Stadt zu ermöglichen.

Im Zuge des Strategiegelgesprächs über die nächsten Schritte ist nicht zuletzt auch ein Vorschlag eher grundsätzlicher Natur entstanden. Er bezieht sich auf **Artikel 14 des Grundgesetzes**, der die Eigentumsrechte und Eigentumspflichten regelt. Dieser Artikel sollte bei jeder Bewilligung von öffentlichen Fördermitteln künftig ausdrücklich berücksichtigt werden. Schließlich soll der **Gebrauch von Eigentum**, so heißt es in Artikel 14 (2), **„zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“**.

Daneben wurden diese weiteren Punkte genannt, jedoch nicht weiter ausgeführt: Entwicklung eines Förderatlas. Nutzung der Schwarmintelligenz: Aufbau einer Wissenssammlung, Wiki, Materialsammlung o. ä. Formulierung handhabbarer Ziele. Grundstücksbezogene Planung. Einrichtung Kommunaler Lotsen. Gutes Wissen voneinander: Wirksamkeit durch Transparenz der Immovielienszene.

KONKRETE NÄCHSTE SCHRITTE

HANDBUCH IMMOVIELIEN

Angebot der Montag Stiftung Urbane Räume, Jörn Luft

Die Montag Stiftung Urbane Räume möchte gemeinsam mit Partnern, Mitdenkern und Mitwirkenden ein Handbuch IMMOVIELIEN erstellen. Ziel ist, Wissen zu bündeln und Kriterienkataloge zu erstellen, um den Anteil gemeinwohlorientierter Immobilien in unseren Städten zu erhöhen. Für Kommunen, Initiativen und lokale Akteure sollen Wege zur Umsetzung guter Modelle, wie Konzeptvergaben und Erbbaurecht ebenso aufbereitet werden, wie erfolgreiche Ansätze der Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Initiativen.

HIER KÖNNEN SIE IHR ANGEBOT EINTRAGEN ...

... und erläutern

TAG 2 LERNEN UND PLANEN



MEILENSTEINE BODEN

BODEN HALTEN!

Im Strategiegelgespräch Boden und Vergabe wurden zunächst wesentliche Aspekte des Forderungskatalogs intensiv diskutiert. Dazu zählten vor allem die Bedeutung eines erweiterten **Vorkaufsrechts für Kommunen**, die bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument der **Konzeptvergabe** und die Anforderungen an **zivilgesellschaftliche Bodenfonds**. Im Forderungskatalog sollten sowohl das Instrument des Erbbaurechts als auch die Möglichkeiten zur **Widmung von Grundstücken** für gemeinwohlorientierte Zwecke stärker betont werden.

In vielen Erfahrungsberichten aus der Praxis wurden zudem der sektorale Aufbau von Verwaltungen und das gegenwärtige Modell des kommunalen Finanzmanagements als wichtige Hemmnisse zur Implementierung der oben aufgeführten Instrumente beschrieben. Die Frage, wie das Dilemma der sektoralen, sich teilweise entgegenstehenden Zielsetzungen in Verwaltungen abzumildern oder gar aufzulösen sei, mündete in einer Debatte über den notwendigen **Umbau von Verwaltung und kommunalem Haushaltswesen**. Auch die Frage, ob nicht endlich ein radikal **anderer Umgang mit Grund und Boden** notwendig sei, um substantielle Veränderungen in der Entwicklungslogik unserer Städte und Gemeinden erreichen zu können, wurde mehrfach aufgeworfen.

Die im Strategiegelgespräch diskutierten Schritte und Meilensteine lassen sich weitgehend zwei strategischen Zielen zuordnen:

Boden halten: Sicherung von Grund und Boden im kommunalen Besitz: Ein erster, wichtiger und vergleichsweise einfacher Schritt zu mehr **Bodenbevorratung** ist, Boden im kommunalen Besitz zu behalten und den Verkauf öffentlicher Liegenschaf-

ten zu stoppen. Stattdessen sollte sehr viel stärker das **Erbbaurechtsmodell** zur Anwendung kommen, mit dem die Kommunen nicht nur Eigentümerin des Bodens bleiben, sondern auch eine gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens steuern können. Kommunale Grundstücke sollten daher auch **nicht** unter Auflagen bzw. mit Bindungen **an Dritte veräußert werden**.

Boden nachhaltig vergeben und nutzen! Vergabe von Grund und Boden von Kommunen an Dritte ausschließlich nach festgelegten und überprüfbaren Qualitätskriterien: Die Praxis der **Konzeptvergaben** in den verschiedenen Kommunen sollte baldmöglichst wissenschaftlich evaluiert werden, da die Erfahrungen mit Konzeptvergaben teilweise sehr unterschiedlich sind. Damit das Instrument besser an die Notwendigkeiten gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung angepasst werden kann, muss die bisherige Praxis zunächst analysiert werden, um daraus geeignete Vorschläge abzuleiten. Neben Konzeptvergabeverfahren sollten weiterhin **Direktvergaben von Grundstücken** und Gebäuden erfolgen können, gerade in solchen Fällen, in denen Initiativen schon auf dem Grundstück oder im Quartier erfolgreich arbeiten und sich dort bewährt haben. Ebenfalls systematisch untersucht werden sollten die bisherigen Erfahrungen mit **Erbbaurechtsmodellen** in den verschiedenen Städten, gerade wenn das Erbbaurecht künftig noch sehr viel stärker zum Tragen kommen soll. Auch zum Aufbau und der Finanzierung von **zivilgesellschaftlichen Bodenfonds** für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung gibt es noch zu wenige Erfahrungen. Hier müssen möglichst schnell geeignete Modelle entwickelt werden. Dabei sollten internationale Erfahrungen, zum Beispiel mit Community Land Trusts, miteinbezogen werden.

KONKRETE NÄCHSTE SCHRITTE

BODENTAGUNG „EINE ANDERE BODENPOLITIK IST MÖGLICH – AUF DER SUCHE NACH DEN MÖGLICH- KEITEN EINES ZIVILGESELL- SCHAFTLICHEN BODENFONDS“

Bereits in Planung bei der Stiftung trias, Rolf Novy-Huy

Bodenverbrauch, Nutzungskonkurrenz und Spekulation mit Grund und Boden werden immer stärker und schädigen bekannter Weise massiv Natur und Gesellschaft. Mit der Schwerter Bodentagung stößt die Stiftung trias am 30./31. März 2017 einen Dialog zwischen Fachleuten, Politik und Querdenkern an. Leitfrage ist: Wie kommen wir von der Erkenntnis zum Handeln, zu neuen Formen und Instrumenten, auch zu Forderungen an Politik und Gesellschaft? Und wie gehen wir erste Schritte auf neuen Wegen?

HIER KÖNNEN SIE IHR ANGEBOT EINTRAGEN ...

... und erläutern

TAG 2 LERNEN UND PLANEN



MEILENSTEINE FINANZIERUNG

KLEINE UND GROSSE SCHRITTE

Zu Beginn des Strategiegesprächs Finanzierung wurden die hauptsächlichen Probleme des Themenfelds gebündelt diskutiert. Dazu zählen das fehlende echte **Eigenkapital** vor allem in der ersten Phase, die fehlende **Anerkennung von alternativen Herangehensweisen** (z. B. die Berücksichtigung von Eigenleistungen), das fehlende Wissen angesichts der hohen **Komplexität von Finanzierungsmodellen** sowie die damit einhergehende **Verunsicherung**, die durch **Gesetze und Vorschriften** zusätzlich erhöht wird (z. B. wie das Kleinanlegerschutzgesetz).

Die im Anschluss entwickelten Meilensteine knüpfen an die drei Kernforderungen des Konvents an.

Kooperative Finanzierung handhabbar machen: **Zivilgesellschaftliche Immobilienfonds** sollten von Projekten vor allem dafür eingesetzt werden können, in der ersten „Hochrisiko-Phase“ Risikokapital nutzen zu können. Dies macht den Projekten Mut und hilft ihnen, schneller handlungsfähig zu werden. Auch sollte **Eigenhilfe** gezielter gefördert werden. Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung von Eigenleistung als Eigenkapital oder Bürgschaften. Organisierte **Patenschaften zwischen bestehenden und neuen Projekten** sind ein weiterer Ansatz und sollten erleichtert bzw. vereinfacht werden. Diese helfen den neuen Projekten bei der Eigenkapitalbildung und ermöglichen Bürgschaften.

Die Gründung einer **Immobilien-Agentur** soll dem bestehenden großen Beratungsbedarf bei der Realisierung von Immobilien Rechnung tragen. Die Agentur sollte mit öffentlichen Mitteln finanziert und personell ausgestattet werden. Eine ihrer wesentlichen Aufgaben wäre, die breite Palette an Finan-

zierungsformen und Förderungsmöglichkeiten systematisch aufzubereiten und dabei die vorhandenen Spielräume bei der Finanzierung von Projekten sichtbar zu machen. Damit die Finanzwirtschaft künftig auch einzelne Projektabschnitte mitzufinanzieren bereit ist, müssen ihr die spezifischen Merkmale und Anforderungen von Immobilien verständlich gemacht werden. Auch das könnte eine Aufgabe dieser Agentur sein.

Für Immobilien sollte die **Grunderwerbssteuer** erlassen werden. Das gilt insbesondere bei Umwandlungen der Rechtsform und der Weitergabe von Gebäuden und Grundstücken aus dem Portfolio eines Immobilienfonds.

Bürgschaftsschirm oder Bürgschaftsbank für

Immobilien: Nach dem Vorbild der Landesbürgschaften in Nordrhein-Westfalen für Genossenschaften, die sozialen Wohnraum bereitstellen, oder dem Schweizer Bürgschaftssystem für gemeinwohlorientierte Immobilien, sollten **Bürgschaftsmodelle** bundesweit und offen für unterschiedliche Rechtsformen auf Immobilien ausgeweitet werden. Als Bürgschaftsausgeber wird die Kreditanstalt für Wiederaufbau vorgeschlagen.

Überprüfung und Anpassung des Kleinanlegerschutzgesetzes und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR): Das **Kleinanlegerschutzgesetz** muss dringend evaluiert und vereinfacht werden, weil es sich in der Praxis als Hindernis für Immobilienprojekte herausgestellt hat. Ein erster Schritt ist, **Crowdfunding** mit anderen Bagatellgrenzen kombinierbar zu machen.

TAG 2 LERNEN UND PLANEN

Um die Prospekterstellung für die Projekte zu vereinfachen, sollte von erfahrenen Partnern ein **modulares Musterprospekt** erstellt werden, das möglichst leicht auf das individuelle Projekt übertragbar ist.

Zur **Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)** bzw. zur Relevanz der WIKR für Immobilien konnte im Strategiegelgespräch noch keine gemeinsame Position erarbeitet werden, die in entsprechende Meilensteine übersetzbar wäre.

Zu allen Forderungen und Meilensteinen im Bereich Finanzierung wurde einmal mehr die Notwendigkeit formuliert, mehr **Klarheit über den Begriff des Gemeinwohls** zu erlangen, um die wesentlichen Merkmale einer Immobilie klarer beschreiben zu können.



MEILENSTEINE RECHT UND STEUER

MEHR WISSEN!

Das Strategiegelgespräch wurde inhaltlich eingeführt durch Fachbeiträge zu den Aspekten Gemeinnützigkeit, Genossenschaftsrecht und geeignete Rechtsformen für Immobilien.

Nach der Diskussion, ob es für Immobilien überhaupt sinnvoll sei, eine Gemeinnützigkeit anzustreben, entstand der Vorschlag, in die **Abgabenordnung** das Kriterium der „**Nachbarschaftsverständigung**“ – analog zur Völkerverständigung – aufzunehmen. Immobilien erfüllen gerade diesen Zweck in besonderem Maße. Zudem ist es wichtig, dass gemeinnützige Organisationen **Rücklagen zur Instandhaltung und Modernisierung** bilden dürfen. Diese sollten somit von der Körperschaftsteuer befreit und zuwendungsfähig werden. Inwieweit die Einführung eines **Siegels für gemeinwohlorientierte Projekte** sinnvoll sein könnte, um Gemeinnützigkeit und Förderfähigkeit leichter zu erreichen, konnte im Gespräch noch nicht geklärt werden.

Ein wichtiger Meilenstein kann es sein, **bestehende Rechtsformen** zu nutzen und für die Bedürfnisse von Immobilien anzupassen bzw. **weiterzuentwickeln**. Dabei geht es zum einen um die Rechtsform des **wirtschaftlichen Vereins (wV)**, dessen Zulassung Landesrecht ist und der zurzeit nicht überall erlaubt ist. Dieser Aspekt wird für Sachsen derzeit vom Haus- und WagenRat e. V. (Leipzig) verfolgt. Zum anderen sind die bereits jetzt guten, langfristig wirksamen Sicherungsmöglichkeiten von Grundstücken und deren Nutzung im **Erbbaurecht** noch viel zu wenig bekannt. Dazu muss mehr Wissensvermittlung und **Fortbildung für die Kommunen** organisiert werden. Als Rechtsform für kleine kollektive Organisationen wurde zudem die **Kooperativgesellschaft mit beschränkter Haftung** vorge-

schlagen, die alle Vorteile einer Genossenschaft bietet, jedoch vergleichsweise kostengünstig und unbürokratisch zu handhaben ist. Bei Projekten mit einem Jahresumsatz von bis zu 50.000 € wäre dies ein geeignetes Rechtsinstrument für Immobilien.

Eine entsprechende Vorlage für bessere rechtliche Rahmenbedingungen sollte in der Politik erneut beraten werden. Hierfür braucht es allerdings eine **Lobby**. Die Forderung nach besseren Rechtsformen und -instrumenten könnte in die **Wahlprogramme der Parteien** eingehen. Sie können aber auch bereits jetzt als **Arbeitsthemen in den entsprechenden Ministerien** platziert werden. Eine wichtige Vorarbeit, und damit ein erster Schritt, wäre ein Gutachten bzw. ein **Forschungsvorhaben**, das geeignete **Rechtsformen** für die gemeinwohlorientierte Investition und den Betrieb von Immobilien entwickelt bzw. bestehende Rechtsformen modifiziert und deren Umsetzung voranbringt. Ergänzend wäre in einem Gutachten zu entwickeln, wie die **kollektiven Nutzungsrechte an Grund und Boden** rechtssicher geregelt werden können (Allmenden, Gemeingüter).



TAG 2 LERNEN UND PLANEN



AUSBLICK

WEITERMACHEN!

Der Konvent ist gelaufen. Und jetzt? Natürlich soll es weitergehen, denn der Konvent ist ja nur ein sichtbarer Meilenstein eines Prozesses, der vor mehr als einem Jahr begann und weitergehen MUSS!

Noch vor dem Konvent sind schon erste konkrete Projekte durch die Partner auf den Weg gebracht worden. Manche Idee ist bestimmt auch auf den Beiratstreffen in Berlin und Hannover entstanden oder hinzugekommen und konnte damit schon auf dem Konvent verkündet werden. Da ist zum einen die Bodentagung „Eine andere Bodenpolitik ist möglich - Auf der Suche nach den Möglichkeiten eines zivilgesellschaftlichen Bodenfonds“ des Konventpartners Stiftung trias zu nennen, die am 30./31. März 2017 in Schwerte stattfinden wird. (-> S. 40) Auch das Vorhaben unseres Konventpartners startklar.projekt.kommunikation, gemeinsam mit dem nordrhein-westfälischen Städtebauministerium andere Bundesländer einladen zu wollen, um das Programm „Initiative ergreifen - Bürger machen Stadt“ mit seiner jetzt zwanzigjährigen, erfolgreichen Praxis in andere Länder zu übertragen, wird ein Höhepunkt im ersten Halbjahr 2017 sein. (-> S. 34)

Für uns überraschend und ebenso erfreulich sind auf dem Konvent weitere Projekte hinzugekommen. Offenbar war der Konvent für die Mitwirkenden derart inspirierend und bot eine willkommene Plattform, um auch diese konkreten Maßnahmen zu verkünden:

1. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) überlegt, zum Thema „Immobilien für viele - Gemeinwohl gestalten“ zu forschen. Das BBSR erarbeitet dazu Anfang des Jahres mit einer kleinen Expertenrunde mögliche Forschungsfragen, um bis Mitte 2017 ein Forschungskonzept zu entwickeln. (-> S. 34)
2. Die Stadt Halle plant im kommenden Jahr eine Regionalkonferenz „Immoviellen“ in Sachsen-Anhalt durchzuführen. (-> S. 35)
3. Das Umweltbundesamt (UBA) will das Thema mit dem Projekt „Umweltpolitische Unterstützungs- und Förderstrategien zur Stärkung sozial-ökologischer Formen von Zusammenleben und Gemeinwohlorientierung“ verknüpfen. (-> S. 35)
4. Der wohnbund e.V. überlegt, alle zwei bis drei Jahre in Eigenregie oder mit Partnern eine größere Netzwerk-Veranstaltung zum Thema „Immoviellen - Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ durchzuführen.

So gibt es also bereits verschiedene Ebenen des Weitermachens durch Partner und Mitdenker, aber auch durch Teilnehmer und Mitwirkende, die mit Eigeninteresse, Motivation und dem eigenen Tun verbunden sind. Nennen wir sie die individuelle Weitermachebene. Selbstverständlich denken auch wir als Montag Stiftung Urbane Räume darüber nach, welche der zahlreichen Impulse und Ideen wir auf der **individuellen Weitermachebene** in 2017 aufnehmen werden. Dazu zählt zum Beispiel ein interaktives, vielleicht auch crossmediales HANDBUCH IMMOVIELIEN, das das Wissen, das im Konventprozess des vergangenen Jahres zusammengetragen wurde, aufbereitet. Kerninhalte der Forderungen könnten hier ebenso ausführlich für die Praxis dargestellt werden, wie konkrete Inhalte und Checklisten, die während des Konvents gefordert wurden. Denkbar ist auch, das Handbuch als Wissensprodukt zum Beispiel mit einer Internetplattform, einem Immoviellen-Report oder spezifischen Veranstaltungsformaten zu verschränken. Crossmedial eben.

Parallel nehmen wir im kommenden Jahr mit Partnern, Mitdenkern und weiteren Interessierten die **gemeinsame Weitermachebene** in den Blick. Dafür wird es Mitte Februar 2017 in Bonn ein Nachtreffen geben, um zu entscheiden, wie wir als Partner weiter zusammenarbeiten wollen. Nicht alle Mitwirkende werden das wollen und können. Aber vielleicht kristallisiert sich ein harter Kern an Partnern heraus, der bereit ist, dauerhafter und verbindlicher in den Prozess zu investieren. In welcher Form und wie konkret? Von thematischer Netzwerkarbeit bis hin zu politischer Lobbyarbeit ist vieles denkbar. Auf dem Konvent wurde von der Politik und auch in den Workshops eine organisierte Lobby gefordert. Im Februar soll gemeinsam beraten werden, in welche Richtung wir weitergehen.

Eines können wir schon heute sagen: Der Konventprozess hat sich gelohnt! Es stehen bereits eine Vielzahl konkreter Maßnahmen und Vorhaben im Raum, die umgesetzt werden sollen. Dazu kommen weitere Ideen, die noch auf Schreibtischen und Schubladen liegen, um konkret und umsetzungsreif zu werden. Vor allem aber gibt es nun eine Bewegung, ein Netzwerk, ein Bündnis, eine Lobby. Gehören Sie weiter dazu? Wir bleiben auf jeden Fall am Ball und halten Sie auf dem Laufenden!

Ihr Konvent-Team der Montag Stiftung Urbane Räume



Montag Stiftung
Urbane Räume

IMPRESSUM

Herausgeberin

Montag Stiftung Urbane Räume gAG
Adenauerallee 127
53113 Bonn

Vorstände

Oliver Brügge, Frauke Burgdorff

Konventteam

Jörn Luft, Miriam Pflüger, Mona Gennies,
Sven Focken-Kremer, Mathis Lepel,
Frauke Burgdorff

Kontakt

Jörn Luft
j.luft@montag-stiftungen.de
Telefon +49 (0) 228 26716 476
www.montag-stiftungen.de/mur

Dokumentation

Dirk Haas, Yasemin Utku, Ulrike Rose, Antje Eickhoff,
David Matthée

Redaktion

Jörn Luft

Lektorat

Dirk Haas, REFLEX architects_urbanists, Essen

Fotos

Thomas Puschmann, Sandra Scholten

Graphic Recording

Christoph Illigens

Grafik

Sandra Scholten auf der Grundlage des Konzepts von
SSP Formfaktor, Köln

Bonn, im Dezember 2016

Diese Dokumentation und weitere Informationen zum Konvent finden Sie unter:

www.montag-stiftungen.de/konvent

Hinweise

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit wird auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich beziehen sich alle gewählten personenbezogenen Bezeichnungen auf alle Geschlechter.



Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, auch kommerziell, solange die Urheber des Originals, also die Herausgeber, genannt werden und die auf deren Werk / Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden (Creative Commons Lizenzmodell ATTRIBUTION SHARE ALIKE). Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle Bilder und Abbildungen.