



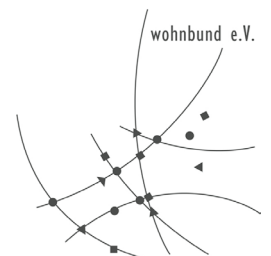
Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten

# GemeinGut Stadt

**11. Juni 2021** 9.00 – 13.15 Uhr

Digitale Fachkonferenz

NETZWERK  
IMMO  
VIEL  
IEN



## Lebendig, bunt, bezahlbar und nachhaltig – so soll sie sein, die Stadt, in der wir leben wollen

Den Platz für lebendige Orte, in denen Zivilgesellschaft Begegnung, Kultur, soziale Angebote, bezahlbaren Wohnraum und Überraschendes für das Quartier schafft, müssen wir uns allerdings im wahrsten Sinne teuer erkaufen. Steigende Bodenpreise und Mieten, Bauen auf Kosten der Umwelt und (Ko)Produktion von Stadt ohne „Ko“ in Strukturen, die gemeinwohlorientierte Stadtakteure am Markt benachteiligen, sind Fehlentwicklungen, die wir mit Ihnen gemeinsam korrigieren wollen.

Nicht zuletzt fordern politische und gesellschaftliche Krisen rund um die Corona-Pandemie, das Klima oder der zunehmend öffentlich sichtbare Rassismus dazu auf, Zivilgesellschaft und lokale Demokratie mit neuen Beteiligungsformen und konstruktiveren Kooperationsformen zwischen Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft zu stärken. Lassen Sie uns damit beginnen!

Das Netzwerk Immovielen und der wohnbund e.V. laden am Freitag, den 11. Juni 2021 zu einer bundesweiten digitalen Fachveranstaltung ein, um mit Politiker\*innen aus Bund, Ländern und Kommunen sowie Fachexpert\*innen aus Wohlfahrt, Wirtschaft, Zivilgesellschaft, Verbänden und Wissenschaft über eine zukunftsfähige Stadt- und Immobilienentwicklung zu debattieren. Anmeldungen sind bis 1. Juni 2021 möglich auf der Internetseite [www.gemeingutstadt.de](http://www.gemeingutstadt.de) oder per E-Mail an [konferenz@gemeingutstadt.de](mailto:konferenz@gemeingutstadt.de).

## Themenforen

### Boden ist Gemeingut! - Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand

Grund und Boden ist kein Gut wie jedes andere. Dennoch ist er nahezu ausnahmslos dem freien Spiel der Marktkräfte und der Preisspekulation ausgesetzt. Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und gemeinwohlorientierten Nutzungen werden dadurch massiv behindert. Wirksame politische Maßnahmen zur Dämpfung oder Regulierung der Bodenpreise blieben in der Vergangenheit jedoch aus. Ein konsequentes Umdenken und ein Systemwechsel hin zu einer neuen Bodenordnung, in der Boden und die Erträge daraus zu großen Teilen als Gemeingut betrachtet werden, sind überfällig.

Welche gesetzlichen Änderungen für die neue Bodenordnung müssen Bund und Länder beschließen? Welche Instrumente stehen den Kommunen bereits heute zur Verfügung? Im Themenforum werden zentrale mögliche Hebel der Veränderung, wie z. B. die Bodenwertermittlung nach Ertragswert, kommunale Bodenfonds und das Erbbaurecht genauso diskutiert wie die lang- und mittelfristige Herstellung neuer Kräfteverhältnisse in der Eigentumsordnung, Instrumente zur Vergemeinschaftung von Bodenrenditen und die Stärkung der Kommunen zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

### Stadt. demokratisch. machen

Zivilgesellschaftliches Engagement, ergebnisorientierte Bewohner\*innenbeteiligung und -einbindung in Entscheidungsprozesse sind zentrale Elemente einer demokratischen Planungskultur – erst recht in Krisenzeiten. Die Nachbarschaft ist inklusive der Projektebene der Ort, an dem lokale Demokratie gelebt und neue Wege erprobt werden, Kooperationen entwickelt werden und Teilhabe am gesellschaftlichen Diskurs möglich ist.

#### *In unserer Debattenrunde fragen wir nach*

- neuen Formen, Formaten und Orten der Entfaltung lokaler Demokratie
- den Potentialen der Inklusion in einer wenig aktivierten (Stadt-)Gesellschaft
- Handlungsfeldern und Möglichkeitsräumen für die Entfaltung von Beteiligungskultur (Teilhabe und Kooperation)
- den Potenzialen zivilgesellschaftlicher Gruppen und lokaler Verantwortungsgemeinschaften
- der Rolle und dem Beitrag gemeinwohlorientierter intermediärer Akteure und lokaler Partnerschaften
- den Anforderungen an innovative Stadtentwicklungspolitik und an eine hohe Motivation zu ungewöhnlichen Lösungen in der (Stadt-)Gesellschaft sowie in den (Stadt-)Verwaltungen

## Welche Wohnungswirtschaft wollen wir? Ansätze einer Neuen (Wohn)Gemeinnützigkeit

Die günstigsten Mietwohnungsbestände in Städten finden sich oft bei Genossenschaften, Immobilien in anderen Rechtsformen und kommunalen Unternehmen. Doch seit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 gibt es keine klare rechtliche Unterscheidung mehr zwischen solchen gemeinwohlorientierten Formen der Wohnungswirtschaft und profitorientierten Anbieter\*innen. In jüngster Zeit haben einige Fraktionen und Expert\*innen jedoch konkrete Vorschläge für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit vorgelegt.

Im Themenforum soll anhand dieser Entwürfe – aber auch über sie hinaus – diskutiert werden, welche Elemente hierbei essenziell sind. Im Kern sollte eine Vermögensbindung mit „Ewigkeitsklausel“ stehen: Grundstücke, Häuser und Wohnungen, die einmal ins Eigentum gemeinnütziger Träger gelangt sind, dürfen nicht wieder veräußert werden, sodass die Preisspirale an diesem Punkt gestoppt wird.

Wie darüber hinaus Gewinnbeschränkungen (Eigenkapitalverzinsung), Zielgruppen (Einkommengrenzen), ökologische und städtebauliche Kriterien zu definieren sind, damit wollen wir uns ebenso befassen, wie mit den Fragen, ob auch eine weiter gefasste Boden- oder Immobiliengemeinnützigkeit denkbar wäre, und welche Hürden – beispielsweise im Bereich des EU-Wettbewerbsrechtes – wirkungsvollen Regelungen noch im Weg stehen.

## Nachhaltig bauen und wohnen: Ökologisch und bezahlbar? Kein Widerspruch!

Die urbane Wohnungsnot wird größer, die Klimaprobleme aber auch. Um diesen vermeintlichen Zielkonflikt zu lösen, brauchen wir einen Paradigmenwechsel – auch beim Bauen und Wohnen. Denn das Bauen ist, so wie es in den letzten Jahrzehnten praktiziert wurde, umwelt-, klima-, gesundheits- und „gesellschaftsschädlich“. Welche Zielkonflikte zwischen sozialen und ökologischen Belangen gibt es beim Bauen und Umbauen wirklich? Sind notwendige Investitionen und wirtschaftlicher Nutzen beim nachhaltigen Bauen tatsächlich ein Gegenpaar? Nicht, wenn die Aufwände ökologischen Verhaltens statt deren Auswirkungen vergesellschaftet werden und dazu entsprechende Regularien durch die Gesetzgebung geschaffen werden.

Welche Alternativen gibt es zu Versiegelungen, Neubau, Ressourcenverbrauch sowie zu konventionellen Baustoffen und Energieträgern? Was verhindert ihre Umsetzung? Bau- und Umwelt-Expert\*innen stellen Hintergründe dar, zeigen Probleme in der Praxis und setzen Impulse zur Lösung der Zielkonflikte.

# Programm

ab 9.00

Ankommen und Einfinden

---

9.15 – 9.30

**Auftakt und Begrüßung – Netzwerk Immovielen und wohnbund im Gespräch über GemeinGut Stadt**

Constance Cremer (Vorstandsmitglied des wohnbund e.V.)  
Jörn Luft (Vorstandsmitglied des Netzwerk Immovielen e.V.)  
im Gespräch mit Stefan Clotz (Moderator)

---

9.30 – 10.10

**Key Note – Gemein-Gut-Stadt demokratisch und nachhaltig gestalten**

Prof. Dr. Ing. E. h. Christiane Thalgott, München

---

10.10 – 10.30

**Einführung in die Themen der Konferenz**

Stefan Clotz befragt Vertreter\*innen der fünf Foren:  
Tobias Bernet, Katrin Brandt, Christian Darr, Jörn Luft, Heike Skok

---

10.30 – 12.15

**Fünf parallele Themenforen GemeinGut Stadt**

**Themenforum 1:**

**Boden ist Gemeingut – Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand – *Bodenwerte und Bodenvergabe***

**Themenforum 2:**

**Boden ist Gemeingut – Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand – *Bodenfonds und Erbbaurechte***

**Themenforum 3:**

**Stadt . demokratisch . machen**

**Themenforum 4:**

**Welche Wohnungswirtschaft wollen wir?  
Ansätze einer Neuen (Wohn)Gemeinnützigkeit**

**Themenforum 5:**

**Nachhaltig bauen und wohnen: Ökologisch und bezahlbar?  
Kein Widerspruch!**

mit anschließender Pause

---

12.15 – 13.00

**Positionen & Kreuzverhöre**

Bundespolitiker beziehen Stellung zu den Themen und Forderungen der Themenforen

Chris Kühn (BÜNDNIS90 / DIE GRÜNEN); Caren Lay (DIE LINKE);  
Klaus Mindrup (SPD); N. N. (CDU); N. N. (FDP)

Impulse aus den Themenforen:

Renate Berg, Tobias Bernet, Sascha Gajewski, Klaus Habermann-Nieße,  
Ulrich Kriese

---

13.00– 13.15

**Zusammenfassung und Ausblick**

---

13.15

**Ende der Veranstaltung**

---

## Themenforum 1

**Boden ist Gemeingut! – Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand** – *Bodenwerte und Bodenvergabe*

### **Begrüßung und Einführung in das Thema**

Sascha Gajewski und Jörn Luft  
(AG Boden Netzwerk Immobilien e.V. und wohnbund e.V.)

### **Kommunale Bodenvorratspolitik: Ergebnisse einer bundesweiten Befragung**

Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik – Difu)

### **Was ist der richtige Preis? Ertragswertorientierte Bodenwerte**

Colin Beyer (Quaestio – Forschung & Beratung GmbH)

### **Erfahrungen und Forderungen aus der Praxis einer konzeptgebundenen Bodenvergabe**

Julia Hartmann (Stadt Tübingen, Amt für Bauen und Wohnen)

### **Diskussion und Zusammenfassung**

Sascha Gajewski und Jörn Luft  
(AG Boden Netzwerk Immobilien e.V. und wohnbund e.V.)

## Themenforum 2

**Boden ist Gemeingut! – Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand** – *Bodenfonds und Erbbaurechte*

### **Begrüßung und Einführung in das Thema**

Katrin Brandt und Ulrich Kriese  
(AG Boden Netzwerk Immobilien e.V. und wohnbund e.V.)

### **Möglichkeiten und Handlungsbedarfe zur Entwicklung gemeinwohlorientierter Bodenfonds**

Dirk Löhr (Hochschule Trier)

### **Landeseigener Bodenfonds, Bodensicherungsgesetz und eine Bodenstiftung?**

#### **Diskussionsstand in Berlin**

Daniela Brahm (ExRotaprint gGmbH, Initiative StadtNeuDenken, Berlin)

### **Neue Erbbaurechte in der Praxis am Beispiel der Stadt Hamburg: Konzepte, Chancen und Kontroversen**

Tobias Behrens (stattbau hamburg)

### **Diskussion und Zusammenfassung**

Katrin Brandt und Ulrich Kriese  
(AG Boden Netzwerk Immobilien e.V. und wohnbund e.V.)

## Themenforum 3

### Stadt . demokratisch . machen

#### **Begrüßung und Einführung in das Thema**

Klaus Habermann-Nieße und Heike Skok

(AG Lokale Demokratie wohnbund e.V. und Netzwerk Immovielen e.V.)

#### **Beteiligungsprozesse: Möglichkeitsräume und Formate**

Renée Tribble (Professorin für Planungstheorie- und -methodik in der Stadtentwicklung, TH OWL)

#### **Machen: Motive und Potenziale: Zivilgesellschaft, Intermediäre und Partner**

Tobias Stroppel (Hansa Forum, Münster)

#### **Stadt demokratisch machen: Ein paar Fragezeichen für die Diskussion**

Stephan Willinger (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR)

#### **Diskussion und Zusammenfassung**

Klaus Habermann-Nieße und Heike Skok

(AG Lokale Demokratie wohnbund e.V. und Netzwerk Immovielen e.V.)

## Themenforum 4

### Welche Wohnungswirtschaft wollen wir? Ansätze einer „Neuen (Wohn)Gemeinnützigkeit“

#### **Begrüßung und Einführung in das Thema**

Tobias Bernet (AG Gemeinnützigkeit wohnbund e.V. und Netzwerk Immovielen e.V.)

#### **Gemeinwohl vs. Profit – ein Vergleich der Geschäftsmodelle unterschiedlicher Eigentümer(gruppen) auf dem Berliner Wohnungsmarkt**

Christoph Trautvetter (Rosa-Luxemburg-Stiftung / Netzwerk Steuergerechtigkeit)

#### **Zum Entwurf eines „Neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes“**

N.N. (Bündnis 90 / Die Grünen)

#### **Wohngemeinnützigkeit und Genossenschaften – Synergie oder Gegensatz?**

Barbara König (Berliner Genossenschaftsforum e.V.)

#### **Diskussion und Zusammenfassung**

Tobias Bernet (AG Gemeinnützigkeit wohnbund e.V. und Netzwerk Immovielen e.V.)

## Themenforum 5

### Nachhaltig bauen und wohnen: ökologisch und bezahlbar? Kein Widerspruch!

#### Begrüßung und Einführung in das Thema

Renate Berg und Christian Darr

(AG Nachhaltigkeit Netzwerk Immovieliien e.V. und wohnbund e.V.)

#### Bauen nach dem Wachstum – Welche Bauwende brauchen wir?

Olaf Bahner (BDA – Bund Deutscher Architekten)

#### Energetische Sanierung im Bestand – Praxisbeispiele

Irene Mohr (Winterer+Mohr Architektinnen, Stiftung trias)

#### Ist ökologischer Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar?

#### Anforderungen an nachwachsende Baustoffe und Bauphysik

Dirk Niehaus (bauraum MV e.V.)

#### Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen – Kostenverteilung der energetischen Modernisierung

Caroline Gebauer (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – BUND)

#### Diskussion und Zusammenfassung

Renate Berg und Christian Darr

(AG Nachhaltigkeit Netzwerk Immovieliien e.V. und wohnbund e.V.)

#### Kontakt & Anmeldung

Heike Skok (wohnbund e.V.)

Matthias Braun (Netzwerk Immovieliien e.V.)

E-Mail: [konferenz@gemeingutstadt.de](mailto:konferenz@gemeingutstadt.de)

[www.gemeingutstadt.de](http://www.gemeingutstadt.de)

#### Veranstalter

Netzwerk Immovieliien e.V.

Am Sudhaus 2, 12053 Berlin

[www.netzwerk-immovieliien.de](http://www.netzwerk-immovieliien.de)

wohnbund e.V.

Schwindstraße 1, 80789 München

[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

Wir danken den Unterstützer\*innen der  
Konferenz GemeinGut Stadt



Montag Stiftung  
Urbane Räume



STIFTUNG  
EDITH MARYON

 HEINRICH  
BÖLL  
STIFTUNG

 ROSA  
LUXEMBURG  
STIFTUNG