

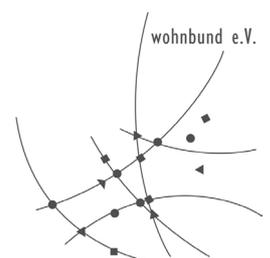


Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten

GemeinGut Stadt

Dokumentation und politische Empfehlungen

**NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN**



GemeinGut Stadt

Digitale Fachkonferenz
11. Juni 2021

Editorial

Lebendig, bunt, bezahlbar und nachhaltig – so soll sie sein, die Stadt, in der wir leben wollen. Diese Vision verfolgen der Netzwerk Immovieli e.V. und der wohnbund e.V. gemeinsam. Sie wollen dabei zivilgesellschaftlichen Akteur*innen als Beteiligte in der Stadtentwicklung auf Augenhöhe eine Stimme geben. Die Konferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“ am 11. Juni 2021 war ein Meilenstein der Kooperation.

Seinen Anfang nahm GemeinGut Stadt am Abend der wohnbund-Jahrestagung 2019 in einer Runde aus Netzwerk Immovieli- und wohnbund-Mitgliedern, auf der jemand fragte: „Was haltet ihr davon, wenn wir in Zukunft stärker zusammenarbeiten, unsere Kräfte bündeln und nach außen mit unseren Themen gemeinsam auftreten?“ Seit Anfang 2020 arbeiteten dann rund 20 Mitglieder beider Netzwerke in der AG GemeinGut Stadt in vier Arbeitskreisen zu den Themen Boden ist Gemeingut, stadt.demokratisch.machen, Nachhaltig bauen und wohnen und Neue Wohngemeinnützigkeit. Gebündelt von einem organisatorischen Kernteam, wurden ein Veranstaltungsprogramm und Workshop-Formate konzipiert, eine Öffentlichkeitskampagne gestartet und gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik anlässlich der Bundestagswahl 2021 ausgearbeitet.

Alle Akteur*innen vereint dabei ein Ziel: Sie wollen der Gemeinwohlorientierung und der Zivilgesellschaft in der Stadtentwicklung eine stärkere Stimme verschaffen. Die darin eingebundenen Themen sollen sichtbar und in den aktuellen fachlichen und politischen Meinungsbildungsprozess eingebracht werden. Verbessert werden sollen die Rahmenbedingungen für Immovieli (Immobilien, die solidarisch und gemeinwohlorientiert für Viele entwickelt werden), eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung sowie für bezahlbaren Wohnraum in lebendigen Städten.

Als Meilenstein der Kooperation zwischen Netzwerk Immovieli e.V. und wohnbund e.V. fand am 11. Juni 2021 die GemeinGut Stadt-Konferenz als Online-Veranstaltung statt. Zu den vier Themenforen gab es fundierte Expert*innen-Inputs aus der Wissenschaft und der Planungspraxis. Im anschließenden Kreuzverhör bezogen die Bundespolitiker*innen Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Caren Lay (DIE LINKE), Klaus Mindrup (SPD) und Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) Stellung zu den Themen und Forderungen aus den Foren.

Diese Dokumentation fasst die Inhalte der Konferenz zusammen und soll den erneuten Einstieg in die geführten Diskussionen um gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ermöglichen. Reflexionen und Debatten sollen den Diskurs anregen und die Haltungen bewegen. Viel Freude bei der Lektüre und mischen Sie sich ein in die Debatte – wir freuen uns über Anregungen, Kritik und Meinungen.

Ohne das Engagement und den Input vieler Unterstützer*innen sowie aller an der Organisation und Durchführung Beteiligter wäre die Konferenz nicht möglich gewesen. Ihnen gebührt unser herzlicher Dank!

Die vorliegende Dokumentation gibt die Diskussion aus Sicht des Veranstalters wieder. Die Zusammenfassungen der Vorträge wurden nicht durch die Referent*innen autorisiert. Die Inhalte der namentlich gekennzeichneten Passagen müssen nicht der Meinung der Veranstaltenden entsprechen.

Ihre AG GemeinGut Stadt
Netzwerk Immovieli e.V. und wohnbund e.V.

Inhalt

- 1 **Editorial**

- 4 **GemeinGut Stadt – Key Note** *Prof. Christiane Thalgott*

- 10 **THEMENFORUM 1**
Bodenwerte und Bodenvergabe
- 10 Neue Bodenordnung für das Gemeinwohl – Einführung durch den Veranstalter, *Jörn Luft*
- 11 Bundesweite Erkenntnisse zum Stand kommunaler Bodenpolitik, *Ricarda Pätzold*
- 12 Preisfindung abseits der Höchstpreislogik, *Colin Beyer*
- 13 Vom praktischen Tun in Tübingen und seinen externen Grenzen, *Julia Hartmann*
- 15 Diskussion: Was Kommunen noch tun können und was sich ändern muss

- 16 **THEMENFORUM 2**
Bodenfonds und Erbbaurechte
- 16 Möglichkeiten und Handlungsbedarfe zur Entwicklung gemeinwohlorientierter Bodenfonds, *Prof. Dr. Dirk Löhr*
- 17 Landeseigener Bodenfonds, Bodensicherungsgesetz und Bodenstiftung? – Diskussionsstand in Berlin, *Daniela Brahm*
- 18 Neue Erbbaurechte in der Praxis am Beispiel Hamburg: Konzepte, Chancen und Kontroversen, *Tobias Behrens*
- 19 Diskussion: Instrumente zur gemeinwohlorientierten Bodenvergabe

- 20 **THEMENFORUM 3**
Stadt.demokratisch.machen
- 20 Stadt.demokratisch.machen – Möglichkeitsräume, Formate und Bedingungen, *Renée Tribble*
- 22 Stadt.demokratisch.machen – Jenseits von Bottom Up und Top Down, *Stephan Willinger*
- 23 Diskussion: Herausforderungen und Grenzen von Beteiligungsverfahren

- 24 **THEMENFORUM 4**
Welche Wohnungswirtschaft wollen wir?
Ansätze einer Neuen Wohngemeinnützigkeit
- 24 Gemeinwohl vs. Profit – ein Vergleich der Geschäftsmodelle unterschiedlicher Eigentümer(-Gruppen) auf dem Berliner Wohnungsmarkt, *Christian Trautvetter*
- 25 Zum Entwurf eines „Neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes“, *Julia Gerometta*
- 26 Wohnungsgemeinnützigkeit und Genossenschaften – Synergie oder Gegensatz?, *Barbara König*
- 26 Diskussion: Kriterien für eine wohngemeinnützige Förderung

- 27 THEMENFORUM 5**
Nachhaltig bauen und wohnen: ökologisch und bezahlbar?
Kein Widerspruch!
- 27** Bauen nach dem Wachstum – Welche Bauwende brauchen wir?,
Olaf Bahner
- 28** Energetische Sanierung im Bestand – Praxisbeispiele, *Irene Mohr*
- 29** Ist ökologischer Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar? Anforderungen
an nachwachsende Baustoffe und Bauphysik, *Dirk Niehaus*
- 30** Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen – Kostenverteilung der
energetischen Modernisierung, *Caroline Gebauer*
- 31** Diskussion: Wie kann die Bauwende gelingen?
- 32 PODIUMSDISKUSSION & KREUZVERHÖR**
- 32** Fragen und Forderungen an die Politik aus Forum 1
Bodenwerte und Bodenvergabe
- 34** Forderungen und Fragen an die Politik aus Forum 2
Bodenfonds und Erbbaurechte
- 35** Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 3
Stadt.demokratisch.machen
- 35** Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 4
Neue Wohngemeinnützigkeit
- 36** Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 5
Nachhaltig bauen und wohnen
- 37** Abschlussfrage: Muss das Grundgesetz zum Eigentum im Sinne
des Gemeinwohls angepasst werden?
- 39 ABSCHLUSSTATEMENT**
Boden ist Gemeingut!
Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und
zivilgesellschaftlicher Hand
- 40 Stadt demokratisch machen**
Eine Planungskultur, die auf lokaler Demokratie und bürgerschaftlichem
Engagement basiert
- 41 Gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt**
Welche Wohnungswirtschaft wollen wir? Ansätze einer „Neuen Wohn-
gemeinnützigkeit“
- 42 Nachhaltig Bauen und Wohnen**
Klimapotenziale im Bauen und in der Stadtplanung heben

Gemeingut Stadt

Keynote Prof. Christiane Thalgott

Was war Stadt – und wie muss Stadt in Zukunft sein, um den globalen Krisen zu begegnen? In ihrer Keynote zur Konferenz Gemeingut Stadt spannte Prof. Christiane Thalgott gleich mehrere Bögen: aus der Vergangenheit bis in die Zukunft, von der kleinen Intervention im öffentlichen Raum bis zu den großen Fragen unserer Zeit und vom Stadtzentrum bis aufs Land. Ihre Begeisterung für Stadt und ihr Aufruf zu Veränderung wirkten ansteckend.

Stadt lockt

Was macht Stadt aus? Stadt ist die Wiege der Demokratie für weiße Männer. Sie war und ist ein Ort des Neuen, der Begegnung und der Möglichkeiten; ein Ort der Kultur, der Bildung und der sichtbaren Geschichte. Stadt ist aber auch ein Ort der Hierarchie, der Regeln, der Institutionen und der Ausgrenzung. Stadt war immer Sehnsuchtsort der Freiheit von Zwangsgemeinschaften wie Militär, Sklaverei und Leibeigenschaft. Hier ist es möglich, aus Familienverbänden und Arbeitsabhängigkeiten auszubrechen und gemeinsam mit anderen etwas Neues zu finden.

Stadt ist ein Ort der Selbstdarstellung. Sie lockt Künstler*innen und Abenteuer*innen. Sie gibt Starken und Schlaunen Möglichkeiten, manch Schwacher bleibt aber auch auf der Strecke.

Stadt hat sich immer intensiv abgegrenzt gegen das Land, gegen die Feinde und gegen alles Fremde. Stadt hat Grenzen festgelegt und sie befestigt. Stadt hat Regeln festgelegt, sie mit Riten eingeführt und religiös überhöht. Stadt ist immer Wandel und Veränderung unterworfen.

Früher war Ausgrenzung Strafe, heute ist sie Sehnsucht.

Stadtbewohner lebten und arbeiteten jahrtausendlang in Familienverbänden. Bürgerschaft gründete sich auf der Basis von Boden, Haus und Haushalt. Familie leistete die Erziehung und Versorgung. Sie war Ort der Arbeit. Heute ist es anders und dies ist eine der wesentlichsten Veränderungen.

Wir leben in einer beispiellosen Situation. Wir leben vereinzelt und als Individuen, müssen keine Dienste für die städtische Gemeinschaft leisten. Stattdessen zahlen wir Steuern und der Rest funktioniert „von alleine“. Daher haben wir den Bezug zu dem Aufwand verloren, den der Zusammenhalt in der Stadt bedeutet. Arbeit und Familie sind nicht mehr ortsgebunden und weniger integrationsstiftend. Statt sich im gemeinsamen Tun zu treffen, sitzen die Menschen einzeln vor den Computern. Die Verantwortung für Mitmenschen, Schwache und Kranke wird an Institutionen abgegeben.

Die Gelegenheiten für Gemeinschaft haben stark abgenommen. Wir können daher ohne Irritationen und größere Verantwortung unseren eigenen Wünschen nachgehen. Früher war der Ausschluss aus der Gemeinschaft eine hohe Strafe, heute ist er eine Sehnsucht von vielen.

Doch der Mensch ist ein soziales Wesen. Die Gemeinschaft hängt vom Wissen voneinander und von Gemeinsamkeiten ab. Dies ist im Alltag, bei der Arbeit oder der Betreuung anderer nicht mehr selbstverständlich. Daher brauchen wir neue Kooperationsformen, um es zu lernen. Das ist die Aufgabe der Stadt. Die Nähe schafft Gelegenheiten, Gemeinschaft zu üben.



© Lilly Thalgott

Prof. Christiane Thalgott

» Wir haben den Bezug zu dem Aufwand verloren, den der Zusammenhalt in der Stadt bedeutet.

» Es braucht neue Formen und Orte des Zusammenlebens und der Nähe.

Warum dürfen wir unsere Blechkisten im öffentlichen Raum abstellen?

Das Bändigen der Individualität und der Egoismen – beides auch Ursachen für die Zerstörung der Umwelt – ist die zukünftige Aufgabe von Stadt. Es braucht neue Formen und Orte des Zusammenlebens und der Nähe. Nur in der Stadt ist die Notwendigkeit der Gemeinsamkeit da. Aus ihr heraus können sichtbare und spürbare Veränderungen auf den Weg gebracht werden.

Ein Beispiel ist die Nahrungsmittelproduktion in der Stadt. Sie kann sichtbarer Bestandteil unserer Städte werden und zeigen, dass über den Zusammenhang von Stadt, Gesellschaft und Natur anders nachgedacht werden muss und wird. In der Gemeinschaft der Stadt sind solche Veränderungen nicht nur möglich, sondern sie können auch den notwendigen Raum und die notwendige Aufmerksamkeit bekommen.

Ein anders Beispiel ist der Umgang mit Verkehrsflächen. Die Hälfte der Stadtfläche ist dem Verkehr vorbehalten und davon fast die Hälfte dem ruhenden Verkehr. Hier muss es zu einem Umdenken kommen. Wie begründet sich das Abstellen des privaten PKWs im öffentlichen Raum? Bett oder Schrank werden ja auch nicht dort platziert. Und vielleicht möchte der Nachbar den Raum anders nutzen, beispielsweise als Grünfläche.

Diese Themen gehen alle an. Sie sind offensichtlich. Sie sind unbequem und manchmal ungerecht. Es gibt Wünsche, die wir in der Gemeinschaft diskutieren und deren Umsetzung wir dann im Stadtag versuchen können. Dabei geht nicht alles auf einmal, aber es ist wichtig anzufangen.

An kleinen Orten, beispielsweise dort, wo der Egoismus mit dem Abstellen des eigenen Autos so deutlich wird, kann aufgezeigt werden, was stattdessen stattfinden kann: ein Baum, eine kleine Außengastronomie oder eine Spielmöglichkeit für Kinder.

Wir erkennen Zusammenhänge oft erst, wenn wir sie zerstört haben.

Abgesehen von örtlichen Möglichkeiten muss die Frage gestellt werden: Wer ist eigentlich insgesamt für Wasser, Luft und Boden verantwortlich? Die Beantwortung geht über den Wirkungsrahmen jedes einzelnen und der städtischen Gesellschaft hinaus. Antworten müssen im globalen Kontext gesehen werden.

Hier sind neue Verabredungen notwendig, da die Schäden, die die Gesellschaft gemeinschaftlich verursachen, nicht lokal begrenzt sind. Dabei müssen wir akzeptieren und respektieren, dass es unbekannte Zusammenhänge gibt. Wir erkennen die Zusammenhänge oft erst, wenn wir sie zerstört haben.

Ein Beispiel hierfür ist das Insektensterben durch Gifte in der Landwirtschaft. Die Reaktion waren Programme und Aktionen zum Schutz der Bienen, ohne zu bedenken, dass auch andere Insekten Funktionen übernehmen, die für die Natur wichtig sind.

Städte können und müssen auch für globale Veränderungen ein Ausgangspunkt sein. Die Klimakrise verdeutlicht die Notwendigkeit für Respekt vor unbekanntem Zusammenhängen, vor der Weltgemeinschaft und den Folgen von historischen Handlungen.

So hat die Zerstörung des Regenwaldes globale Folgen für das Klima – auch bei uns. Gleichzeitig sind wir mit unserem Fleisch- und Sojakonsum Teil der Ursache. Klimabedingte Flüchtlingsströme erreichen unsere Städte und sind zum Teil die Folgen der Taten unserer Väter und Großväter.

Wir stellen fest: Gemeinschaftseigentum funktioniert.

Der Blick auf die großen und weltweiten Zusammenhänge muss Basis unseres Handelns sein. Dass jeder Einzelne als Teil einer Gemeinschaft etwas bewirken kann, lernen wir gerade in der Pandemie.

Stadt zeigt uns die kleinen und sichtbaren Möglichkeiten für Veränderung – und sie betreffen uns alle:

- Neue Lebensgemeinschaften treten an die Stelle der klassischen Familie.
- Die Versorgung von Kindern und Alten kann gemeinschaftlich statt individuell geregelt werden.
- Gartenarbeit und Sport im Freien ersetzt die Muckibude und ein Spaziergang im städtischen Park die Gymnastik vor dem Bildschirm.

Auch hinsichtlich der Besitzverhältnisse können neue Lösungen angestoßen werden: Statt Einzeleigentum können Erbbaurecht, Allmende oder Gemeinschaftseigentum geschaffen werden.

Für gemeinschaftliches Eigentum gibt es historische Vorbilder, zu denen auch die Lebensweise der First Nation zählt, die das Eigentum an der Natur – an Luft, Wasser und Boden – ablehnen. Wir stellen fest: All diese Dinge funktionieren.

Diese Veränderungen gehen nicht schnell – für manche gehen sie zu langsam. Wir müssen lernen, dass wir die Gerechtigkeit, die wir anstreben nur in kleinen Schritten und vielleicht nie ganz erreichen werden.

Gleichzeitig greifen die Veränderungen tief in unseren Alltag ein. Daher brauchen wir Geduld. Der Mensch tut sich schwer mit Veränderungen. Besonders, wenn die negativen Folgen des eigenen Handelns nicht direkt vor der Haustür sichtbar sind, hält er dickköpfig an Altem fest.

In Zeiten des Umbruchs entsteht Unruhe. Auch das mögen wir nicht. Neue Wege und Lösungen müssen daher gemeinsam gefunden werden – und das ist anstrengend. Lösungsbeispiele – historische und neugeschaffene – können helfen. Denn es gibt kein Richtig oder Falsch, sondern nur ein Besser oder Schlechter.

Eimischung ist mühsam, aber wir sollten es tun.

Wem gehört die Stadt? Die Stadt gehört allen Bürger*innen. Sie wählen ihre Repräsentant*innen in der Stadtregierung. Diese wiederum installieren die Stadtverwaltung, die die Stadt betreibt. Kultur, Handel, Gewerbe und Handwerk in der Stadt sind Mittäter. Doch ihr Handeln wird ermöglicht und reglementiert durch Politik und Verwaltung.

Das Bewusstsein dafür, dass die Stadt uns allen gehört, ist verloren gegangen. Wir alle sind mitverantwortlich und wir alle können uns einmischen. Es ist mühsam, doch wir sollten es tun. Es ist notwendig, Zeit für den Diskurs zu erübrigen.

Nur wenn wir uns einmischen, können wir etwas verändern. Ein Beispiel dafür ist die Diskussion über die Enteignung der großen Wohnungsbaugesellschaften. Dies würde zu einer Veränderung in den Strukturen der Gesellschaft führen. Ob immer zum Besseren, werden wir lernen.

» Statt Einzeleigentum können Erbbaurecht, Allmende oder Gemeinschaftseigentum geschaffen werden.

Lasst uns die Landwirtschaft umarmen.

Zur Veränderung unserer Städte gehört das Land dazu. Stadt und Land müssen gemeinsam betrachtet werden. Denn die Folgen unsere Handlungen schlagen sich nicht immer in der Stadt nieder.

So ist die industrielle Landwirtschaft mit ihren verheerenden Folgen auch in den Städten begründet. Wir können uns nicht abwenden und in der Stadt regionale Lebensmittel anbauen. Das reicht nicht aus.

Wir müssen unsere Verantwortung aus der städtischen Gemeinschaft in das Land hineintragen. Dabei müssen wir akzeptieren, dass Veränderungen und Reparaturen auf dem Land noch mehr Zeit und Geduld erfordern als in der Stadt.

Wir müssen unseren Horizont erweitern und den Fokus auch aufs Land legen. Wenn es uns nicht gelingt, die Vorkaufsrechte der internationalen Immobilienwirtschaft zu bremsen, dann bleibt alles, was wir in den Städten an Gemeinschaft versuchen, halb.

Wenn wir die Ernährungsgrundlage nicht mitdenken, dann fehlt uns das, worauf wir Kultur, Handel etc. bauen: der Boden zum Anbau von und die Versorgung mit Lebensmitteln.

Lasst uns den Blick auch auf das Land richten. Lasst uns Gemeinschaft auch auf dem Land befördern. Lasst uns die Landwirtschaft umarmen und mit den Städten ein anderes Zusammenleben versuchen.

Link zum Video

<https://vimeo.com/562667146>



Gemeingut Stadt – Teilnehmende kommen aus der ganzen Welt

Ursprünglich als Präsenzveranstaltung geplant, musste die Konferenz pandemiebedingt in den digitalen Raum verlegt werden. Der Vorteil: Interessierte konnten sich von jedem Ort zuschalten.

Eine digitale Umfrage zu Beginn der Veranstaltung zeigte, dass Menschen aus vier Ländern an der Konferenz teilnahmen, aus Deutschland, Italien, Österreich und der Schweiz.

Wer den per Kamera zugeschalteten bis zu 270 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zudem über die Schulter blickte, sah nicht nur in Büros, sondern auch in Gärten, Zugabteile und Wohnzimmer. Bunt und lebendig – so soll Stadt sein und so war auch die Online-Konferenz.



LINK zu Promovideo

https://vimeo.com/657896411?utm_source=email&utm_medium=vimeo-cliptranscode-201504&utm_campaign=28749



Live-Musik verbindet – auch über Bildschirme hinweg

Rahmenprogramm mit Gitarrist Jonivon Freitas

Wie kann es trotz der Distanz einer virtuellen Veranstaltung gelingen, ein Gefühl der Verbindung und des gemeinsamen Erlebens herzustellen? Der Gitarrist Jonivon Freitas schaffte es. Er stimmte mit bluesigen Sounds die beitretenen Teilnehmenden auf die kommenden Stunden ein.

Der in Köln lebende Jonivon Freitas ist ein Meister auf der siebenseitigen Gitarre. Er begleitet damit Größen der brasilianischen Musik und internationale Stars wie Celine Dion.

Besonders gelungen: Zu Beginn der Veranstaltung konnten alle aus einer Playlist ihren Wunschtitel wählen. Die Titel mit den meisten Stimmen wurden zwischen den Themenforen und dem Kreuzverhör gespielt.

Welche Lieder das waren? Scannen Sie einfach den QR-Code und lassen Sie sich mitnehmen.



THEMENFORUM 1

Bodenwerte und Bodenvergabe

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

Sascha Gajewski (STADTRAUM 5und4 e.V. - Köln) eröffnete das Panel, indem er die Bedeutung der Bodenfrage für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung herausstellte. Sie ist zentral für jede Projektentwicklung, da die Verfügungsgewalt über den Boden die Voraussetzung für jedes Projekt ist. Angesichts des Mangels an (bezahlbarem) Boden stellte Gajewski die Frage: Unter welchen Bedingungen kommen Kommunen an Boden und wie können sie damit gemeinwohlorientiert haushalten?

Jörn Luft

Neue Bodenordnung für das Gemeinwohl – Einführung durch den Veranstalter

Jörn Luft (Vorstand Stiftung trias, Vorstand Netzwerk Immovielen) verwies zur Antwort auf die Frage nach den Bedingungen für kommunalen Bodenbesitz und dessen gemeinwohlorientierter Entwicklung auf die „Gemeinsamen Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik“ von Netzwerk Immovielen e.V. und wohnbund e. V. Sie geben Aufschluss, welche Hebel dafür in Bewegung gesetzt werden müssen. Luft stellte das Positionspapier vor und plädierte für einen radikalen Denk- sowie Systemwechsel, um relevante Anteile gemeinwohlorientierter Nutzungen in unsere Städte zu bringen.

Luft führt aus, dass eine neue Bodenordnung nötig sei, in der Boden und seine Erträge als Gemeingut angesehen werden. Grund und Boden müssen deshalb mit Nachdruck langfristig aus der privaten Verwertungsspirale mit geringer oder keiner Verpflichtung gegenüber dem Gemeinwohl genommen werden. Sie gehören, so Luft, überwiegend in die Hände von Kommunen und gemeinwohlorientierten Träger*innen oder sollen dauerhaft im Erbbaurecht durch privatwirtschaftliche Unternehmen bewirtschaftet werden, die vertraglich zu mehr Gemeinwohlorientierung verpflichtet werden. Eine Reprivatisierung von Grund und Boden sei strukturell zu unterbinden. Anspruch müsse es sein, dass eine gemeinwohlorientierte Nutzung auch an hochpreisigen Standorten möglich bleibt bzw. ist. Für Bundes- und Kommunalpolitik heiße das, sie müssen für eine Marktregulierung sorgen, um gemeingutorientierte Nutzungen zu ermöglichen. Zentral sei, dass das begrenzte und wichtige Gut Boden wieder der demokratischen Kontrolle unterworfen werde, statt die Städte ihrer Ohnmacht zu überlassen. So verbleiben die Erträge bei denen, die sie erwirtschaften, sowie bei der Gesellschaft, und nicht bei denen, die das knappe Gut unter ihre Kontrolle gebracht haben.

Damit eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Gang gesetzt werden kann, plädierte Luft dafür, dass die Kommunen deutlich leichter Zugriff auf den Boden erhalten, bezahlbare Preise dafür festsetzen können und die Vergabe an Akteur*innen organisieren, die im Sinne der Gemeinwohlorientierung handeln. Das hierfür nötige Handwerkszeug ist im Positionspapier vorgestellt. Von den insgesamt neun Positionen im Papier sind für dieses Forum vor allem diese drei Forderungen von Bedeutung:

1. Das kommunale Vorkaufsrecht muss gestärkt werden, damit sich Kommunen den Zugriff auf den Boden sichern können.

» Das kommunale Vorkaufsrecht muss gestärkt werden, damit sich Kommunen den Zugriff auf den Boden sichern können.

2. Die ertragswertorientierten Bodenwerte müssen bei der Bodenpreisermittlung zugrunde gelegt werden, um die Bezahlbarkeit und eine zielführende Vergabe zu sichern.
3. Das Erbbaurecht muss fortentwickelt werden, sodass die Vergabe im Sinne der Gemeinwohlorientierung gesichert werden kann.

Ricarda Pätzold **Bundesweite Erkenntnisse zum Stand kommunaler Bodenpolitik**

Als erste Impulsgeberin präsentierte Ricarda Pätzold (Projektleiterin am difu, Berlin) die Ergebnisse einer bundesweiten Befragung des Deutschen Instituts für Urbanistik zum aktuellen Stand der kommunalen Bodenvorratspolitik.

Die Studie zeigt, dass die Kommunen in der Tendenz immer weniger Grundstücke besitzen und der Bodenpreis zugleich steigt. In der Folge haben die Kommunen zwar einen Bedarf an Grundstücken, etwa für Grünflächen oder bezahlbaren Wohnungsbau, besitzen aber keine mehr. Das beschneidet sie in ihren Gestaltungsoptionen, sofern sie nicht systematisch Grundstücke ankaufen.

Diese Folgen zeigen sich auch in der 2020 erstellten Umfrage unter den deutschen Kommunen. Über die Hälfte der Kommunen prognostizieren eine Flächenknappheit für die Zukunft. 58 Prozent der befragten Kommunen geben an, dass ihre Wohnungsbauflächen knapp werden. 72 Prozent sehen eine Knappheit an Gewerbeflächen. Einen Mangel an Ausgleichsflächen nennen 75 Prozent. Besonders drastisch ist die Situation bei eigenen, kommunalen Flächen. Hier geben 87 Prozent der befragten Kommunen an, der hierfür vorgesehene Boden werde knapp.

» Über die Hälfte der Kommunen prognostizieren eine Flächenknappheit für die Zukunft.

An der Reaktion der Baulandkommission auf den prognostizierten Mangel erläuterte Pätzold zukünftige Handlungsmöglichkeiten der Bodenvorratspolitik. Die Kommission plädiert für eine frühzeitig einsetzende Bodenvorratspolitik. Handlungsmöglichkeiten dafür sind:

- Es müssen haushaltsrechtliche Voraussetzungen für Ankäufe geschaffen, Baulandbevorratung auch in finanzschwachen Kommunen ermöglicht und Liegenschaftsfonds auf Landes- und Kommunalebene eingerichtet werden.
- Ferner sollen Kommunen frühzeitig Flächen erwerben und Vorkaufsrechte nutzen.

Kritisch bleibe, so Pätzold, dass diese Maßnahmen mit dem bestehenden Eigentumsschutz und der aktuellen Form der Wertermittlung schwer umzusetzen seien. Sie merkte an, dass die Probleme beim Aufbau von Bodenreserven keineswegs neu seien, sondern bereits in den 1970er Jahren bestanden haben.

Aus der Umfrage unter den Kommunen geht weiter hervor, dass 44 Prozent der befragten Kommunen langfristig angelegte Bodenbevorratung betreiben. 42 Prozent kaufen Boden für den kommunalen Zwischenerwerb an und 35 Prozent betreiben keine Bodenvorratspolitik. Dabei zeigte sich, so Pätzold, dass Kernstädte bodenvorratspolitisch am aktivsten seien, gefolgt von wachsenden Städten und Städten mit einem Baulandbeschluss.

Pätzold diskutierte im Anschluss die Vor- und Nachteile einer aktiven Bodenvorratspolitik. Zu den Vorteilen zählen, dass sich die Siedlungspolitik besser steuern lasse, die Bodenpreisentwicklung gedämpft und renditeorientierte Investoren zurückgedrängt werden können. Pätzold merkte an, dass die Bodenvorratspolitik die Voraussetzung sei, um Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben oder Konzeptverfahren einzuleiten. Zudem biete eine aktive Bodenvorratspolitik die Möglichkeit einer

» Es müssen Bodenfonds oder stadteigene Gesellschaften geschaffen werden, die den Bodenkauf organisieren könnten

beschleunigten Fassung von Baurecht. Nachteilig ist laut Pätzold dass ein großer Liegenschaftsbestand vorhanden sein muss, um Kollisionen mit kurzfristigen Bedarfen zu vermeiden. Zudem könne das im Boden gebundene Vermögen einen Entwicklungsdruck erzeugen, sodass Kommunen ungewollt den Verwertungszyklus anheizen. Zuletzt besteht laut Pätzold immer die Gefahr, dass langfristige Nutzungsideen für vorhandene Grundstücke kurzfristig politisch geändert werden.

Die Frage, wie viel Flächen eine Stadt besitzen sollte, lässt sich, so Pätzold, nicht allgemeingültig beantworten, da jede Kommune andere Flächentypen und spezifische Anforderungen hat. Die Kommunen wurden in der Studie ebenfalls zur praktizierten Flächenvergabe befragt. 13 Prozent gaben an, ihre Flächen weiterhin an die Höchstbietenden zu verkaufen. 35 Prozent der Kommunen vergeben ihre Flächen ohne qualitative Vorgaben. 60 Prozent der Kommunen machen qualitative Vorgaben. Dabei ist die Konzeptvergabe mit 79 Prozent das am häufigsten verwendete Instrument, gefolgt von der Sozialbauquote mit 50 Prozent. 41 Prozent nutzen das Erbbaurecht.

Abschließend fasste Pätzold die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bodenvorratspolitik zusammen. Erste Priorität habe die personelle Ausstattung der Liegenschaftsämter. Zudem müsse die Finanzierung sichergestellt werden. Dies stelle deutsche Kommunen vor eine große Herausforderung. Es müssen Bodenfonds oder stadteigene Gesellschaften geschaffen werden, die den Bodenkauf organisieren könnten. Außerdem sei es wichtig, die Entwicklungsoptionen und vorhandenen Flächen im Gemeindegebiet zu erfassen. Daneben sei eine enge Verzahnung mit der Flächennutzungsplanung vorteilhaft. Abschließend merkt Pätzold an, dass das Vorkaufsrecht in seiner jetzigen Form keine Basis für eine langfristige Bodenvorratspolitik biete, da dieses Instrument mit §§24 und 25 BauGB an genaue Zielvorgaben gebunden sei.

Colin Beyer Preisfindung abseits der Höchstpreislogik

Colin Beyer (Quaestio, Bonn) ging in seinem Impulsreferat der Frage nach, was der richtige Preis für den Boden ist. Beyer beantwortete sie aus zwei Richtungen: Zu welchen Konditionen Kommunen Boden kaufen und zu welchem Preis sie diesen weitergeben sollten.

Zunächst widmete sich Beyer der Problemanalyse. Ausgehend von der Frage, wo es im Wohnungsneubau hakt, gab Beyer eine eindeutige Antwort: Das Hauptproblem sei der Mangel an verfügbaren Grundstücken, gefolgt von einer Reihe nachrangiger Hemmnisse. So seien Planungs- und Genehmigungsverfahren teilweise schwerfällig und die Anforderungen an den Wohnungsbau steigen, etwa durch energetische Vorgaben. Auch stehen Bauunternehmen teilweise an der Auslastungsgrenze und steigende Rohstoffpreise beschränken den Wohnungsbau zusätzlich.

Um die Problemlage auf dem Grundstücksmarkt zu verdeutlichen, zeichnete Beyer das Marktgeschehen nach und zeigte die unterschiedlichen Interessenstrukturen der beteiligten Akteur*innen auf. Er skizzierte eine beispielhafte Situation, in der ein privater Grundstückseigentümer*innen seinen Grund verkaufen will und es eine Vielzahl unterschiedlicher Kaufinteressenten*innen gibt. Alle Kaufinteressenten*innen wollen Wohnungen bauen, jedoch zu sehr unterschiedlichen Konditionen. Investmentfonds oder Projektentwickler*innen haben ein Interesse, die entstehenden Wohnungen zu (möglichst hohen) Marktpreisen zu verkaufen oder zu vermieten. Demgegenüber stehen Akteur*innen, wie kommunale Wohnungsbaugenossenschaften oder Baugruppen, die Wohnungen zu „bezahlbaren Preisen“ bauen wollen.

Anhand einer Modellrechnung verdeutlichte Beyer, wie Renditeerwartung und Bodenpreise zusammenhängen. Folglich können Akteur*innen, die auf frei finanzierten Wohnungsbau setzen, deutlich höhere Bodenpreise zahlen als solche, die sich auf geförderten Wohnungsbau verlassen, da die Förderung bei hohen Marktpreisen den wirtschaftlichen Nachteil nicht voll ausgleicht.

Damit dennoch mehr Gemeinwohlorientierung ermöglicht werden kann, schlug Beyer vor, die Bodennutzung über sogenannte Baulandbeschlüsse zu regeln. Dabei handelt es sich um städtebauliche Verträge mit privaten Entwicklern, die Quoten beispielsweise für den sozialen Wohnungsbau vorschreiben. Grundlage hierfür ist §11 Baugesetzbuch. Besser jedoch sei es, so Beyer, wenn Kommunen eigene Grundstücke besitzen und diese über Konzeptvergabeverfahren veräußern. Eine Kombination aus beiden Methoden wird bereits in Frankfurt a.M. und in Münster praktiziert.

Beyer betonte, dass der richtige Preis die später gewollte Nutzung berücksichtigen müsse. Beim An- und Verkauf von Grundstücken müssen die Kommunen Berechnungen zugrunde legen, die – ausgehend von der zu erwartenden Rendite – den Bodenpreis berechnen und die spätere Nutzung einkalkulieren. So können Akteur*innen besser berücksichtigt werden, die zwar eine geringe Renditeerwartung haben und daher keine hohen Bodenpreise zahlen können, jedoch einen von der Kommune gewünschten Bewirtschaftungsplan vorweisen können. Dazu müssen Kommunen die qualitativen Anforderungen an den Wohnungsbau einpreisen und nicht einfach an den Höchstbietenden verkaufen. Weiterhin müssen niedrige Ankaufspreise durchgesetzt werden. Dies sei etwa durch langfristige Bodenbevorratung, die Ausnutzung von Verhandlungspositionen bei der Baurechtsbeschaffung und Limitierungen bei der Preisgestaltung von Vorkaufsrechten möglich.

» Das Hauptproblem ist der Mangel an verfügbaren Grundstücken, gefolgt von einer Reihe nachrangiger Hemmnisse.

Julia Hartmann **Vom praktischen Tun in Tübingen und seinen externen Grenzen**

Julia Hartmann (Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen, Stadt Tübingen) gab einen Einblick in die Erfahrungen und Forderungen aus der Praxis einer konzeptgebundenen Bodenvergabe. Hartmann berichtete dazu aus Tübingen, einer wachsenden Schwarmstadt mit galoppierenden Bodenpreisen und wenig Möglichkeiten der Außenentwicklung.

Zu Beginn ihres Impulsreferats berichtete sie über die Tübinger Vergabepaxis. In der Innenentwicklung setzt Tübingen auf Konzeptvergabeverfahren mit Festpreisen. Entscheidend für den Zuschlag ist, dass die Projekte einen Beitrag zum Gesamtquartier liefern und qualitative Standards einhalten. Diese Standards werden durch die Stadt definiert und zeichnen sich durch eine kleinteilige Parzellierung sowie eine vorrangige Vergabe an bürgerschaftliche Akteur*innen aus.

Als gelungenes Beispiel führte Hartmann das Französische Viertel (ehemals Hindenburg-Kaserne) an. Aktuell steht das Projekt jedoch auch vor dem Problem der explodierenden Preise, weil es Anfang der 1990er an eigentumsorientierte Baugruppen vergeben wurde. Um dieser Problematik künftig vorzubeugen, ist das Programm „Fairer Wohnen“ aufgelegt worden, das die Wohnbauflächenvergabe auf städtischem Eigentum neu regelt. So ist festgelegt worden, dass für eine Laufzeit von 30 Jahren 90 Prozent des Wohnraums nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Zudem müssen 50 Prozent der Wohnungen mit langfristiger Mietbindung deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen/angesiedelt sein.



» Die aus bürgerschaftlichem Engagement hervorgegangenen Akteur*innen haben die erwünschten Quoten für den sozialen Wohnungsraum teilweise übertroffen.

Wichtigstes Kriterium des Programms ist die dauerhafte Sicherung der sozialen Vielfalt. So müssen jeweils 30 Prozent der Wohnungen geförderter, stark preisgedämpfter und preisgedämpfter Wohnungsbau sein. Nur 10 Prozent dürften oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Weitere Kriterien sind ein innovativer Wohnungsbau, Nutzungsmischung, die Schaffung gemeinschaftlicher Infrastruktur und die Realisierungssicherheit.

Das Beispiel des Hechinger Ecks Nord vom April 2021 zeige, dass diese Vergabep Praxis funktioniere, so Hartmann. Die aus bürgerschaftlichem Engagement hervorgegangenen Akteur*innen haben die erwünschten Quoten für den sozialen Wohnungsraum teilweise übertroffen. 21,7 Prozent der Wohnungen seien an Dritte vergeben worden, 46 Prozent an Genossenschaften sowie das Mietshäusersyndikat und 32,3 Prozent an selbstgenutztes Eigentum mit einer Mietpreisbindung für den Fall des Verkaufs.

Als Grund für den Erfolg der Konzeptvergabeverfahren nannte Hartmann ein möglichst wenig formalisiertes Bewerbungsverfahren. Dieses senke die Hürden für zivilgesellschaftliche Akteur*innen. Zudem riet Hartmann zur Unterstützung und Beratung von neuen Akteur*innen. Zu diesem Zweck sei die „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“ als organisatorisches Dach gegründet worden. Sie unterstütze Wohninitiativen, die sich genossenschaftlich organisieren wollen. Die Dachgenossenschaft übernehme Management- und Verwaltungsaufgaben, um die Gruppen zu entlasten. Zudem gebe es einen Starthilfefonds für kleine Genossenschaften.

Hartmann stellte den Prozess vor: Auf das Bewerbungsverfahren folge die Optionsphase. Die Interessengruppen werden intensiv bei der Projektentwicklung begleitet, damit sich Projekte schrittweise qualifizieren können, indem sie ihre Ideen in einen realisierbaren Rahmen bringen. Erst dann folge die Vergabephase mit finaler Bewertung, Bauantrag und Grundstücksverkauf. Dabei werde immer darauf geachtet, Baugruppen und Projektsteuerer, die sich dem Gemeinwohl verschreiben, kontinuierlich zu fördern, da ohne die entsprechende Szene keine gemeinwohlorientierten Projekte umgesetzt werden können.

Im zweiten Teil besprach Hartmann die Preissteuerung. Zwar sei es der Dachgenossenschaft zuletzt noch möglich gewesen, Projekte zu bezahlbaren Preisen zu realisieren. Dennoch sieht Hartmann große Probleme für die Zukunft. So seien die Grundstückskosten in den Teilorten innerhalb der letzten vier Jahre um 50 Prozent gestiegen.



Im abschließenden Fazit konstatierte Hartmann, dass Tübingen die vorhandenen Instrumente der Konzeptvergabe zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zwar voll ausschöpfe, dies aber an den hohen Grundstückskosten zu scheitern drohe. Dafür skizzierte Hartmann folgende Lösungsansätze:

- preislimitierte Vorkaufsrechte mit langfristiger Bindung der Grundstücksnutzung
- die intensivere Förderung gemeinwohlorientierter Akteur*innen
- eine Reform des Erbbaurechts, um eine langfristige Bindung zu ermöglichen
- eine Mietregulierung als Mittel gegen Bodenspekulation

Diskussion: Was Kommunen noch tun können und was sich ändern muss

Die anschließende Diskussion mit den Teilnehmenden des Forums 1 drehte sich zunächst um die Akzeptanz des Verfahrens zur Neubewertung des Bodens, wie Colin Beyer es vorgestellt hat. Das Verfahren wurde zwar als aufwendig, aber lohnend bewertet, da es in der Praxis von den Kommunen akzeptiert wird. Dennoch gibt es Umsetzungsprobleme, etwa bei rechtlichen Fragen und auch Beispiele mit Vorbildfunktion sind noch zu rar.

Im weiteren Verlauf der Diskussion wurde näher darauf eingegangen, wie sich Kommunen bereits jetzt gegen Marktpreise durchsetzen können. Von einigen Teilnehmenden wurde dazu auf den Bodenrichtwert verwiesen, der zur Ermittlung der Bodenpreise auf dem Verhandlungsweg angewendet wird. Es wurde an die Kommunen appelliert, mutig voranzuschreiten und die vorhandenen Instrumentarien auszuschöpfen. Viele Kommunen tun dies noch nicht. Zugleich herrschte Einigkeit, dass ein neuer gesetzlicher Rahmen zur Berechnung von Bodenwerten nötig ist, der bundespolitisch forciert werden muss.

Weiterhin sind laut der Teilnehmenden flächendeckende preislimitierte Vorkaufsrechte nötig. Entscheidend ist die Rechtssicherheit für Kommunen und die Handhabbarkeit der Instrumente. Ebenfalls auf der bundespolitischen Ebene muss §28 zu Verfahren und zur Entschädigung bei Ausübung des Vorkaufsrechts im Baugesetzbuch entlang der Frage diskutiert werden, ob Bodenrichtwerte gedeckelt werden sollen, oder ob gleich eine neue Berechnungsmethode durch ein ertragswertorientiertes Berechnungsverfahren nötig ist. Weiterhin muss über Enteignungen und deren Entschädigung sowie das Vorkaufsrecht intensiver diskutiert werden.

Hinsichtlich der Frage nach den Gestaltungsspielräumen für Kommunen in den Verhandlungen mit Investoren verwiesen die Teilnehmenden auf den Baulandbeschluss in Tübingen. Dieser gibt eindeutig vor, dass bei neuen Quartiersentwicklungen ein Viertel des Grundes an bürgerschaftliche Akteur*innen zum Bodenrichtwert vergeben werden muss. Dies findet jedoch seine Schranken, wenn bei Projekten kein neues Baurecht benötigt wird, denn hier können private Investoren frei entscheiden.

Abschließend wurde in der Diskussion darauf hingewiesen, dass in der aktuellen Mangelsituation große Landgewinne schwierig seien. Daher seien verbindliche Vorgaben für private Investoren genauso wichtig wie kommunale Vergabeverfahren.

Weiterführende Links

Gemeinsame Positionen zur Boden- und Wohnungspolitik
<https://gemeingutstadt.de/positionen>



Referent*innen

- Jörn Luft (Stiftung trias, Netzwerk ImmoVielen)
- Ricarda Pätzold (difu, Berlin)
- Colin Beyer (Quaestio, Bonn)
- Julia Hartmann (Wohnraum und barrierefreies Bauen, Stadt Tübingen)

THEMENFORUM 2

Bodenfonds und Erbbaurechte

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

Katrin Brandt (wohnbund e.V. / AG Boden im Netzwerk Immobilien e.V.) und Ulrich Kriese (Stiftung Edith Maryon / AG Boden im Netzwerk Immobilien e.V.) führten als Moderator*innen des Forums in das Thema der Bodenfonds und Erbbaurechte ein. Grundannahme für das Themenforum war, dass Kommunen grundsätzlich die Möglichkeit haben, Boden zu übernehmen und an öffentliche, gemeinnützige oder gemeinwohlorientierte Projekte zu geben. Um dies jedoch leisten zu können, müssen die Kommunen durch Bund und Länder finanziell gestärkt werden. Die weitere Grundannahme war, dass das Instrument des Erbbaurechts inhaltlich verbessert und rechtlich gestärkt sowie die Überprivilegierung des Grundeigentums zu Renditezwecken begrenzt werden müssen. Wie sich die Position der Kommunen als Akteur*innen und die des Erbbaurechts als Instrument stärken lassen, war die zentrale Fragestellung des Themenforums.

Prof. Dr. Dirk Löhr

Möglichkeiten und Handlungsbedarfe zur Entwicklung gemeinwohlorientierter Bodenfonds

In seinem Vortrag schilderte Prof. Dr. Löhr von der Hochschule Trier (FB Umweltwirtschaft/-recht – FR Umweltwirtschaft) zunächst die Explosion der Bodenpreise in den vergangenen zehn Jahren und die daraus resultierende Notwendigkeit, Boden dem Markt zu entziehen. Löhr nannte entsprechende private Initiativen von Stiftungen (z.B. Stiftung trias, Edith Maryon), Bodengenossenschaften und Community Land Trusts (z.B. Stadtbodenstiftung Berlin). Deren Einfluss auf den Markt ist laut Löhr aber gering, da ihr Umfang sehr begrenzt ist.

Anders bewertete er die öffentliche Bodenvorratspolitik auf kommunaler Ebene. Sie könne eine Steuerungsfunktion übernehmen, indem sie durch kurzfristige Interventionen zur Entspannung des Marktes beitrage und als langfristiger Puffer zwischen Angebot und Nachfrage fungiere. Doch fehlen den Kommunen dazu die Mittel, das Personal und die Expertise.

Idealerweise sollen die verschiedenen politischen Ebenen zugunsten der kommunalen Ebene zusammenspielen: Finanzielle Unterstützung von der Bundesebene, Kapitalisierung auf der Landesebene und Mittelzuweisung auf regionaler Ebene, sodass Bodenfonds auf kommunaler Ebene erfolgreich eingerichtet werden können.

Doch Löhr sieht insbesondere die Steuerung auf regionaler Ebene in Deutschland als schwach entwickelt, was letztendlich zu Lasten der kommunalen Handlungsebene geht. Dort solle jedoch die Letztentscheidung über Investitionen getroffen werden. Durch die Einrichtung von Sondervermögen, Eigengesellschaften und lokalen Baulandmodellen könne auf kommunaler Ebene eine auf Stadttrendite statt Profitmaximierung ausgerichtete Bodenvorratspolitik betrieben werden. Als zentrale Instrumente hierbei nannte Löhr neben Bodenfonds auch Konzeptverfahren und die Vergabe von Erbbaurechten.

» Durch die Einrichtung von Sondervermögen, Eigengesellschaften und lokalen Baulandmodellen kann auf kommunaler Ebene eine auf Stadttrendite statt Profitmaximierung ausgerichtete Bodenvorratspolitik betrieben werden.

Zur Finanzierung solcher Vorhaben schlug Löhr Landesmittel vor. An einem Beispiel aus Österreich (Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Sulzberg, PSG) zeigte Löhr jedoch, dass dies auch durch die Aufnahme von Fremdkapital geschehen kann. Eigenkapital sei aber einer Fremdkapitalisierung vorzuziehen, da letztere mittelfristig zu weiteren Preissteigerungen führe.

Auch wenn Kommunen per Kreditaufnahme Grund und Boden kaufen, bleibe der mittelfristige Verkauf zum Zweck der Schuldentilgung privilegiert und ein langfristiger Bodenvermögensaufbau erschwert. Löhr plädierte dafür, dass ein Bodenfonds als juristisch unabhängige Person nicht im kommunalen Haushalt integriert sein sollte, um so seine spätere Auflösung zum Zweck einer Haushaltssanierung zu verhindern und sein langfristiges Handeln sicherzustellen.

Daniela Brahm **Landeseigener Bodenfonds, Bodensicherungsgesetz und Bodenstiftung? – Diskussionsstand in Berlin**

Daniela Brahm (ExRotaprint gGmbH, Initiative StadtNeuDenken, Berlin) skizzierte als Einstieg in das Thema die aktuelle Situation in Berlin. Das Land Berlin verfüge über wenig Boden, der für eine aktive Stadtentwicklung geeignet sei. Lediglich 0,7 Prozent des Berliner Bodens seien in das „Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)“ überführt. Es wurde eingerichtet, um den Ausverkauf des Bodens aufzuhalten und ihn langfristig zu bevorraten. Der darin befindliche Boden werde deshalb grundsätzlich nur per Erbbaurecht vergeben. Zudem wurde im Jahr 2020 die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) als hundertprozentige Tochter der landeseigenen Berliner Immobilien-Management GmbH (BIM) gegründet, um Grundstücke zu erwerben und zu sichern. Dazu wurde die BBF mit einem Kredit in Höhe von 290 Mio. Euro durch die landeseigene IBB ausgestattet, mit dem Landeshaushalt als Sicherheit.

Im Anschluss skizzierte Brahm die Abläufe in der Hauptstadt. Die von der BBF erworbenen Grundstücke werden zunächst in das SODA überführt und anschließend per Erbbaurecht vergeben oder vermietet. Da aber die Mittel der BBF alle zwei Jahre neu bereitgestellt werden müssen, ist der ganze Prozess von politischen Mehrheiten abhängig.

Auch in anderer Hinsicht ist die BBF nicht als Schritt in Richtung eines langfristigen Bodenfonds zu sehen, so Brahm. Neben der ungesicherten Finanzierung habe sie keine unabhängige Rechtsform und erlaube keine Mitwirkung (Bodenbeirat). Anders bewertete Brahm den Gesetzentwurf für ein Bodensicherungsgesetz (BoSiG) der Fraktion DIE LINKE. In ihm sieht sie eine vielversprechende Initiative hin zu einem Bodenfonds. Im Gesetzentwurf sei ein Bodenbeirat als Schnittstelle zur Zivilgesellschaft beschrieben, das Erbbaurecht gesetzlich festgeschrieben und Transparenz durch ein öffentlich zugängliches Kataster hergestellt.

Eine weitere Initiative ist laut Brahm die Stadtbodenstiftung, die sich als demokratische Bürgerstiftung verstehe und an das angelsächsische Community Land Trust Modell anknüpfe. Ziel sei es, Gebäude und Böden voneinander zu trennen, die Gebäude an die Nutzenden zu übergeben und die Böden in die Bürgerstiftung zu überführen. So könne Grund und Boden dauerhaft dem profitorientierten Markt entzogen und für eine zivilgesellschaftlich gelenkte, gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung gesichert werden.



Abschließend führte Brahm aus, dass mit Unterstützung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg sowie einer Projektförderung des Landes Berlin die konzeptionelle Grundlage für die Bodienstiftung erarbeitet worden sei. Fast 150 Gründungsstifter*innen haben schließlich im Frühjahr 2021 gemeinsam mehr als 160.000 Euro Anfangsvermögen aufgebracht. Zurzeit befinde sich die Stiftung in ersten Verhandlungen zum Bodenerwerb in Friedrichshain-Kreuzberg. Wichtiger nächster Schritt sei es, Eigentümer*innen zu finden, die bereit sind, ihr Eigentum in die Stiftung zu geben und so durch Zustiftungen einen Bodenvorrat aufzubauen.

Zur weitergehenden Auseinandersetzung mit dem Thema empfahl Brahm das Online-Magazin *Stadtneudenken* zum Thema Bodenfonds.

Tobias Behrens **Neue Erbbaurechte in der Praxis am Beispiel Hamburg: Konzepte, Chancen und Kontroversen**

Tobias Behrens (STATTAU HAMBURG) erklärte zunächst, wie Erbbaurechte von der Stadt Hamburg (HH) vergeben werden. Die Hansestadt vergabe Erbbaurechte bereits seit den 1920ern, anfangs vor allem an Genossenschaften. In den Jahren 1998-2003 seien vom damaligen CDU/Schill-Partei-Senat allerdings viele der Grundstücke mit ablaufenden Erbbaurechtsverträgen für 70 Prozent des Verkehrswerts an die Erbbaurechtsnehmer verkauft worden. Dies zeigt, so Behrens, dass auch langfristig über das Erbbaurecht vergebene Grundstücke nicht vollends gesichert sind, solange sie nicht „auf ewig“ bzw. unbefristet vergeben werden.

2019 sei das Erbbaurecht neu ausgerichtet (Drucksache 21/18514 vom 1.10.2019) worden. Seitdem sei der Erbbauzins immer weiter reduziert worden und betrage zurzeit 1,5 Prozent per annum. Parallel sei der Bodenwert bei gefördertem Wohnungsbau auf städtischen Flächen bei maximal 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt worden.

Trotz verstärktem Gebrauch des Erbbaurechts (insbesondere für zentrale Lagen) in jüngerer Zeit sei es nicht als grundsätzliches Instrument der Bodenvergabe in Hamburg gesetzlich festgeschrieben. Behrens führte aus, dass in der Folge Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft massiv Druck ausüben, um die Erbbaurechtsvergabe einzuschränken. Sie drohen mit einem Neubauboykott auf städtischen Böden, wenn nicht mehr Boden verkauft werde, da die Unternehmen die Bodenwertsteigerung für sich nutzen wollen.

Andererseits beschreiben die Verbände ein „Horrorszenario“: Bei einer Neubestellung des Erbbaurechts nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages würden die aktuellen Bodenwerte als Grundlage zur Berechnung des Erbbauzins herangezogen, was zu Kosten- und letztendlich zu massiven Mietensteigerungen führen würde. Behrens verweist darauf, dass sich diese Steigerungen gegebenenfalls aus mietrechtlichen Gründen gar nicht umsetzen lassen.

Um das Erbbaurecht im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohn- und Stadtentwicklungspolitik zu optimieren, schlug Behrens vor, städtische Grundstücke regelhaft über unbefristete Erbbaurechtsverträge zu vergeben. Dabei solle bei der Festsetzung der Höhe des Erbbauzins nach inhaltlichen, sozialen oder wohnungspolitischen Kriterien differenziert werden. Weiterhin solle bei gemeinwohlorientierten Nutzer*innen das Erbbaurecht von der Grunderwerbsteuer ausgenommen und auch die Kreditvergabe (beispielsweise durch Bürgschaftsregelungen) erleichtert werden.

» Die Hansestadt vergibt Erbbaurechte bereits seit den 1920ern, anfangs vor allem an Genossenschaften.

Weiterführende Links

<https://ruefferundrub.ch/buecher/zeitfragen/item/592-boden-behalten-stadt-gestalten>



<https://magazin.stadtneudenken.net/topic/bodenfonds/>



<https://www.stadtbodenstiftung.de/>



<https://tinyurl.com/Buergerschaft-hh>



<https://www.continuum-capital.com/>



Referent*innen

- Prof. Dr. Löhr von der Hochschule Trier
(FB Umweltwirtschaft/-recht -
FR Umweltwirtschaft)
- Daniela Brahm (ExRotaprint gGmbH, Initiative
StadtNeuDenken, Berlin)
- Tobias Behrens (STATTBAU HAMBURG)

Diskussion: Instrumente zur gemeinwohlorientierten Bodenvergabe

Zunächst wurde in der Diskussion die Idee der „ewigen“ Erbbaurechtsverträge aufgegriffen. Einerseits erscheinen sie geeignet, einen Sprung im Bodenpreis und damit des Erbbauzinses nach Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages zu verhindern. Andererseits lassen sie es nicht zu, dass beispielsweise aus städtebaulichen Gründen wieder Zugriff auf das Grundstück erlangt werden kann. Zudem, so argumentierten die Teilnehmenden, haben ewige Erbbaurechtsverträge das Problem der Anpassungsrückstände und ermöglichen Bodenspekulation durch den Erbbau-rechtnehmer, wie man es in England beobachten könne.

Auch „erbbaurechtsersetzende“ Wiederkaufsrechte durch die Kommune wurden diskutiert. Die Stiftung Edith Maryon beispielsweise hat kürzlich ein Grundstück an eine gemeinnützige Organisation verkauft mit einem alle 30 Jahre verlängerbaren Wiederkaufsrecht sowie einem Ankaufsrecht. Obwohl beim Wiederkaufsrecht eine konzeptionelle Bindung schwieriger zu erzielen ist als bei einem Erbbaurechtsvertrag, können Grundstücke per Konzeptverfahren verkauft und bei Nicht-Umsetzung des Konzeptes kann ein sofortiger Wiederkauf vertraglich festgeschrieben werden. Die Teilnehmenden sahen sowohl Erbbaurechtsverträge als auch Wiederkaufsrechte als wichtige Instrumente. Dazu gab es den Hinweis, dass sie strategisch besser miteinander abgestimmt werden müssen, um gemeinsam eine konsistente Alternative zum profitorientierten Verkauf von Grundstücken zu beschreiben. Es wurden auch Beispiele von privaten Erbbaurechtgebern diskutiert, wie die Continuum Capital aus Frankfurt. Sie hat der Telekom angeboten, den Boden ihrer Gebäude zu kaufen (50 Prozent über Verkehrswert) und per Erbbaurecht an sie zurückzugeben. Dies sei profitabel für die Continuum Capital, da die hohe Sicherheit des Erbbauzinses attraktiv auf dem Kapitalmarkt sei und mit Rendite weiterverkauft werden könne. Die Teilnehmenden sahen hier eine Chance, Tauschgewinne zu erzielen und für bezahlbares Wohnen zu nutzen.

THEMENFORUM 3

Stadt.demokratisch.machen

In ihrer Einführung stellten die Moderator*innen Klaus Habermann-Nieße und Heike Skok (AG Lokale Demokratie wohnbund e.V. und Netzwerk Immobilien e.V.) die Frage, wie die vielfältigen Potenziale der urbanen Stadtmacher*innen in die breite Gesellschaft wirken können. Formen der Beteiligung von Zivilgesellschaft in Stadtentwicklung werden vor allem in den Groß- und Universitätsstädten diskutiert. Dort finden zum Teil virulente Gentrifizierungsprozesse statt, verbunden mit der Verdrängung angestammter Bevölkerungsteile wie auch junger „Kreativer“.

Einhergehend mit den Forderungen nach „Recht auf Stadt“ wird für konstruktivere Kooperationsformen zwischen Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft gestritten. Krisen wie Corona, Klima oder Fremdenfeindlichkeit fordern dazu auf, Stadtdemokratie zu stärken und zu gestalten. Zivilgesellschaftliche Initiativen tragen dazu bei, partizipative Stadtplanung und -entwicklung zu erproben.

Sie erobern und beanspruchen Räume, um ihre Vorstellungen von nachhaltigen, kooperativen Formen des Bauens, Wohnens und Arbeitens zu realisieren. Mit den oft kreativen Handlungsansätzen werden sie als impulsgebende Akteur*innen wahrgenommen. Damit die vielfältigen Potenziale der urbanen Stadtmacher*innen in die gesellschaftliche Breite wirken können, brauchen sie eine neue, größere Selbstverständlichkeit.

Renée Tribble **Stadt.demokratisch.machen – Möglichkeitsräume, Formate und Bedingungen**

Renée Tribble (Professorin für Städtebau, Bauleitplanung, Prozessgestaltung, TU Dortmund) konzentrierte sich in ihrem Impulsvortrag auf die Frage, wie Beteiligungsprozesse strukturiert werden müssen, damit sie gelingen. Am Beispiel der Prozesse im zivilgesellschaftlichen Alltag von Initiativen wie der Hamburger Planbude oder dem Berliner „Haus der Statistik“ theoretisierte sie Koproduktionsprozesse in der Stadtentwicklung.

Geht es, wenn von Beteiligung gesprochen wird, nur um Information, um eine Konsultation oder um Kooperationen? Oder sprechen wir am Ende doch lieber von Koproduktion? Wie verschiedene Akteur*innen – allen voran Verwaltungen – diese Frage beantworten und handhaben, sagt laut Tribble viel über das dahinterstehende Bild einer Stadtgesellschaft aus.

Tribble zeigte hierzu ein komplexes Schaubild aus ihrer Forschung. Unter dem Titel „Informierst du noch oder kooperierst du schon?“ bewertete Tribble anhand verschiedener Fragestellungen, welche Qualität der Beteiligungsprozess (oder eben Koproduktionsprozess) erreicht. Ein guter Indikator könne insbesondere sein, inwiefern die beteiligten Akteur*innen ein „gemeinsames Prozess-, Problem- und Zielverständnis“ entwickeln und teilen.

Im Folgenden thematisierte Tribble Formen der Kooperation. Dazu skizzierte sie die Vielzahl von zivilgesellschaftlichen Akteur*innen und ordnete sie anhand der spezifischen Rahmenbedingungen und besonderen Herausforderungen, die sie zu meistern haben, ein – beispielsweise Hürden finanzieller und rechtlicher Natur, aber auch Interessenskonflikte und die Erreichbarkeit anderer relevanter Akteur*innen. Anhand von Tribbles Ausführungen wird schnell klar, wie vielfältig die Akteur*innenlandschaft ist.

Angesichts dieser Vielfalt hält Tribble die altbekannte Dreieckskonstellation aus Staat, Markt und Zivilgesellschaft für überkommen. Sie plädiert für eine multisphärischere Betrachtung. In diesen „transversalen Prozessen“ unter Beteiligung vieler gleichwertiger Interessen spielen vor allem Intermediäre in Zukunft eine bedeutende Rolle.

Die Frage nach der Gestaltbarkeit dieser überaus komplexen Prozesse ist laut Tribble nicht leicht zu beantworten. Wichtig sei, durch Vielfalt und Veränderbarkeit geprägte Strukturen und Abläufe zu schaffen, die am Ende jedoch trotzdem eine verlässliche Arbeitsgrundlage für die Akteur*innen bieten. Als gutes Beispiel hierfür nannte Tribble den Prozess um das Berliner „Haus der Statistik“, wo ein fester Vertrag der sogenannten „Koop5“ entstanden sei, in dem sich fünf unterschiedliche Akteur*innen auf ein gemeinsames Vorgehen geeinigt haben.

Was machen gute Stadtentwicklungsprozesse unter Mitwirkung Vieler also aus? Nach Renée Tribble geht es um Fragen des Einflusses, des Gestaltungsspielraums und der Verantwortungsübertragung sowie um die richtige Nutzung von Zeitfenstern und Ressourcen. Auch innerhalb der Prozesse bleibe die Frage nach Einfluss und Mitgestaltung präsent. Immer wieder geht es laut Tribble auch um ein kritisches Hinterfragen von Repräsentation. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung mit dem Fokus auf das Gemeinwohl notwendig:

Gute Beteiligung brauchte Zeit und Persistenz, aber auch Niedrigschwelligkeit und eine zielgruppengerechte Ansprache. Der Container der „Planbude“ sei beispielsweise für mehrere Jahre Anlaufstelle für das Quartier auf St. Pauli gewesen. Hier sei eine Kombination aus offenen, aber auch gezielten Formaten ein Schlüssel zum Erfolg des Projekts gewesen. Für eine dauerhafte Legitimation des Projektes sei neben der Beteiligung Vieler auch Transparenz vonnöten. Dies könne durch „Archivieren“ der Prozessergebnisse für die Zivilgesellschaft geschehen.

Vor allem aber sollen lokale Akteur*innen mit ihrem lokalspezifischen Wissen und ihrer Vernetzung mit Politik und Verwaltung als wertvoll erkannt werden. Tribble bedauert, dass ein Begreifen der Zivilgesellschaft als Koproduzentin von Stadtentwicklung heute vielerorts leider noch nicht verankert ist. Sie erklärte dies damit, dass viele Methoden – vor allem für Verwaltungen – noch unüblich seien und sich erst noch einspielen müssen.

Bei aller Theorie über funktionierende Koproduktionsprozesse sei jedoch zu erkennen, dass Marktinteressen heute oft den zivilgesellschaftlichen Zugriff auf Flächen, aber auch Ressourcen verhindern und qualitätsvolle Beteiligungs- und Koproduktionsprozesse hemmen können. Hierauf machte auch Klaus Habermann-Nieße als Moderator wiederholt aufmerksam und stimmte Tribble zu.

» Reden wir von Partikularinteressen [...] oder von einem größeren, breiteren Interesse, [...] einem Selbstverständnis, dass sich entwickelt hat durch einen Prozess, wie die Stadt als Ganzes sein soll?“

Stephan Willinger **Stadt.demokratisch machen –
Jenseits von Bottom Up und Top Down**

Stephan Willingers (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR) Vortrag kann als Appell für mehr Teilhabe der gesamten Stadtgesellschaft verstanden werden, genauer noch für die Entwicklung einer gesellschaftlichen Teilhabekultur in der Stadtentwicklung.

Willinger sieht unsere Welt gekennzeichnet durch Flüchtigkeit, Unsicherheit und Komplexität. Die Antwort auf die Herausforderungen unserer Zeit ist laut Willinger ein vielfältige und aktive Zivilgesellschaft, da dieser eine starke Resilienz innewohnt. Für die Stärkung der Zivilgesellschaft ist jedoch ein anderes Bild von Politik und neue (Selbst-)Verständnisse der Akteur*innen in der Stadtentwicklung notwendig: Ein aktives Mitgestalten müsse in Zukunft – ebenso wie Wahlen – ein Teil des demokratischen Zusammenlebens sein. Willinger bedauert, dass viele Menschen diesen Gestaltungsanspruch noch nicht haben. Vor allem aber fehle es in Politik und Verwaltung bis heute am Willen, Gestaltungsspielräume und -hoheiten abzugeben, um Koproduktion zuzulassen.

Jedoch erkennt Willinger in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine deutliche Entwicklung hin zu mehr Beteiligung in Form von Partizipationsverfahren. Seitens von Verwaltung und Politik habe sich die – so Willinger – „invited participation“ entwickelt und sei spätestens seit Großprojekten wie Stuttgart 21 die etablierte Form der Beteiligung. Jedoch sei es oft fraglich, wie viele der Anregungen tatsächlich in Ergebnisse einfließen können und zu welchen Zeitpunkten überhaupt beteiligt werde. Letztlich bleibe die „invited participation“ immer Teil einer Stadtproduktion aus Planer*innenperspektive. Parallel hierzu existiere mit dem „informellen Urbanismus“ eine von Einzelnen induzierte Form der Beteiligung und Mitwirkung, die aber oft weitgehend entkoppelt von Verwaltungsprozessen ablaufe. Hier habe sich die Zahl und Pluralität der Akteur*innen in den letzten zehn Jahren massiv erhöht.

» Die Antwort auf die Herausforderungen unserer Zeit ist laut Willinger ein vielfältige und aktive Zivilgesellschaft, da dieser eine starke Resilienz innewohnt.

In seinem Vortrag plädierte Willinger dafür, die Trennung dieser beiden Sphären aufzuheben und diesen sogenannten „Culture Gap“ zu schließen. Das sei zwar nicht weniger als ein Paradigmenwechsel, aber dringend notwendig. Nach Willingers Vorstellungen soll die bisherige Zweiteilung durch eine kooperative Stadtentwicklung ersetzt werden, die Teil des Alltags wird. Sie müsse Spaß machen und durch ihre Vielzahl an Überlagerungen und Überschneidungen die Stadtentwicklung auch demokratischer machen. Willinger fasst dies unter dem Begriff einer neuen „Stadt-lebenskultur“ zusammen.

Lineare Prozesse müssen in Zukunft durch adaptive Prozesse ersetzt, Gestaltungshoheiten neu ausgehandelt werden. Willinger führte aus, dass der Schlüssel für den Beginn dieser Transformation in der Ermöglichung und Förderung der beschworenen neuen Verständnisse seitens der Politik und Verwaltung liege. Hierzu existieren bereits heute vielfältige Instrumente.

Abschließend wies Willinger auf den Koop-Stadt-Preis hin, der in diesem Jahr erstmalig die Schaffung von Möglichkeitsräumen für gemeinsame Stadtproduktion seitens der kommunalen Verwaltungen honoriert und so zeige, dass die Entwicklung neuer Verständnisse an vielen Orten bereits heute in vollem Gange sei.

Diskussion: Herausforderungen und Grenzen von Beteiligungsverfahren

In der folgenden Diskussion herrschte allgemeine Einigkeit über die Sinnhaftigkeit von mehr Koproduktion in der Stadtentwicklung. Klaus Habermann-Nieße wies nochmals auf die Wichtigkeit von Nischen für die Entwicklung koproduktiver Ansätze hin. Unter anderem stimmte ihm hier Lisa Vollmer von der Bauhaus-Universität Weimar zu und führte an, dass Steuerungsmittel wie Bodenreserven in der Vergangenheit aus der Hand gegeben worden seien. Es gelte weiter der Frage nachzugehen, was kapitalistische Stadtentwicklung eigentlich mit koproduktiven Prozessen mache. Habermann-Nieße kritisierte darüber hinaus, dass selbst vorhandene kommunale Handlungsspielräume nicht immer genutzt würden und allzu oft nur Reaktionen statt Aktionen vonseiten der Verwaltungen ausgehen.

» Es gelte weiter der Frage nachzugehen, was kapitalistische Stadtentwicklung eigentlich mit koproduktiven Prozessen mache

Eine weitere Thematik war die Legitimation von Beteiligungs- und Koproduktionsprozessen. Lisa Vollmer stellte die Frage, wie evaluiert werden könne, wer tatsächlich für gemeinwohlorientiertes Handeln stehe. Line Schüler wies auf das bekannte Beteiligungsparadoxon hin, demzufolge erst in weit fortgeschrittenen Prozessen Beteiligungswille aufkomme, der Handlungsspielraum dann aber bereits stark eingeschränkt sei. Außerdem stellte sie fest, dass digitale Beteiligungsformate Potenziale, aber auch Risiken innehaben. Stephan Willinger meinte hierzu, die digitalen Formate könnten Instrumentarien zwar sehr gut ergänzen, jedoch niemals ein Ersatz für analoge Prozesse sein. Renée Tribble machte das Gelingen der Koproduktionsprozesse von deren Qualität abhängig. Breite und vielschichtige Prozesse sowie ein Sichtbarmachen ebendieser Vielschichtigkeit und Masse an erfolgter Beteiligung sorgte für Legitimation. Willinger fügte hier noch hinzu, dass der Mehrwert der komplexen Prozesse immer wieder zur Überzeugung der Menschen dargelegt werden müsse.

Christian Luchmann von der Stadtentwicklungsgesellschaft L.I.S.T. aus Berlin erweiterte die Diskussion um eine Komponente aus der Praxis: Er berichtete von Menschen mit klar populistischen Tendenzen, die Beteiligungsprozesse systematisch aushebeln und Entwicklungen verhindern wollen. Er fragte die Runde, ob Ideen für den Umgang hiermit vorhanden seien. Leider konnte niemand hierzu direkte Lösungen anbieten. Renée Tribble führte richtigerweise an, dass Beteiligungsprozesse keine anderen gesellschaftlichen Probleme zu lösen vermögen. Sie stellte die Idee einer paritätischeren Belegung von Beteiligungsformaten, die die Gesellschaft besser widerspiegeln, als Ansatz in den Raum, um noch mehr Legitimität der Prozesse zu erreichen und den Einfluss von Partikularinteressen zu minimieren.

Johanna Debik von der Montag Stiftung Urbane Räume sorgte für den letzten großen Diskussionspunkt, indem sie kritisch hinterfragte, wer mit den Prozessen erreicht wird und wer dann am Ende tatsächlich die Koproduktion von Stadt betreibt. Für viele Minderheiten und marginalisierte Gruppen bestehen heute große Hürden. Aus der Runde wurde dem zugestimmt und festgestellt, dass dies auch einen Auftrag an die gemeinwohlorientierte Planungspraxis darstelle. Renée Tribble ergänzte, dass zivilgesellschaftliche Initiativen oft mehr Integrationskraft haben als viele öffentliche Prozesse. Die breite Bevölkerung habe bisher kaum Erfahrungen mit derartigen Prozessen und dementsprechend müsse auch ein gesellschaftlicher Lernprozess einsetzen. Christiane Hollander fügte final noch hinzu, dass Kinder ein guter Schlüssel sein könnten, mit deren Hilfe in Planungsprozessen auch Erwachsene gut erreicht werden könnten.

Weiterführende Links

Referent*innen

- Renée Tribble (Städtebau, Bauleitplanung, Prozessgestaltung, TU Dortmund)
- Stephan Willingers (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR)

THEMENFORUM 4

Welche Wohnungswirtschaft wollen wir? Ansätze einer Neuen Wohngemeinnützigkeit

Tobias Bernet (AG Gemeinnützigkeit wohnbund e.V. und Netzwerk Immobilien e.V.) erläuterte zur Einführung, dass es seit 1990 mit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit keine klare rechtliche Unterscheidung mehr zwischen profitorientierten Anbietern einerseits und Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und anderen gemeinwohlorientierten wohnungswirtschaftlichen Akteur*innen andererseits gibt. In jüngster Zeit seien jedoch verschiedene konkrete Vorschläge für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit vorgelegt worden.

Christian Trautvetter

Gemeinwohl vs. Profit – ein Vergleich der Geschäftsmodelle unterschiedlicher Eigentümer(-Gruppen) auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Zunächst gab Christian Trautvetter (Rosa Luxemburg Stiftung / Netzwerk Steuergerechtigkeit) einen Überblick über die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Er stellte heraus, dass bereits mehr als ein Viertel der dortigen Wohnungen einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung unterliegen, da sie landeseigenen Wohnungsbaununternehmen, Genossenschaften und ähnlichen Akteur*innen gehören. Vergleichbar viele Wohnungen die, den landeseigenen Gesellschaften zugerechnet werden (325.000 Wohneinheiten), entfallen jedoch auf börsennotierte Unternehmen (330.000 Wohneinheiten; Stand 2020).

Der größte Unterschied zwischen den profit- und den gemeinwohlorientierten Unternehmen sei dabei der Umgang mit Gewinnen und Wertsteigerungen. Finanzmarktorientierte Unternehmen erzielen einschließlich verbuchter Wertsteigerungen jährliche Profite von über 20 Prozent. Bei den Ausgaben dieser Unternehmen wiederum entfalle der größte Teil auf Zukauf, der zweitgrößte auf Modernisierungen und der drittgrößte auf Dividende. Demgegenüber werde nur ein kleiner Teil für Instandhaltung ausgegeben, da Modernisierungskosten auf die Mieten umgelegt werden können, Instandhaltungskosten hingegen nicht. Steuern stellen den geringsten Ausgabenposten dar, da diese Unternehmen ihre Geschäftssitze oft in Steueroasen haben. Dass zu den Gewinnen auch die Wertsteigerung der Immobilien gebucht werden, zeige das spekulative Vorgehen der Unternehmen, das durch An- und Verkauf die Preisentwicklung in die Höhe treibe.

Im Gegensatz dazu verkaufen landeseigene und genossenschaftliche Unternehmen in der Regel keinen Wohnraum und generieren ihr Einkommen allein aus Mieteinnahmen. Hier entfalle ein großer Anteil der Ausgaben auf den Zukauf und den Neubau von Wohnungen; der drittgrößte Anteil fließe in die Instandhaltung, der nächstgrößte in die Modernisierung. Dividenden werden in der Regel keine ausgezahlt.

» Er stellte heraus, dass bereits mehr als ein Viertel der dortigen Wohnungen einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung unterliegen.

Julia Gerometta **Zum Entwurf eines „Neuen Wohngemeinnützigkeitsgesetzes“**

Julia Gerometta (Referentin Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) stellte den Gesetzesentwurf für eine „Neue Wohngemeinnützigkeit“ vor. Das Gesetz würde Wohnungsanbieter steuerlich bevorteilen, die sich den entsprechenden Kriterien unterwerfen und insbesondere Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen bauen. Auf diese Weise solle ein neuer Wohnungsmarktsektor entstehen.

Wer würde Steuervergünstigungen erhalten?

- Wohngemeinnützig handelnde Körperschaften, die in bestimmten Fördergebieten nach §6 des Gesetzes Wohnungen bauen, erwerben, betreiben, vermieten etc.
- Um als wohngemeinnützig zu gelten, muss sich das Wohnungsbauunternehmen mit der Errichtung und Verwaltung von Sozialwohnungen befassen.
- Der Mietzins muss bei Neubauten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten und bei Bauten, die in den letzten zehn Jahren umfassend modernisiert wurden, zehn Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Wer dürfte mieten?

- Mieten darf nur, dessen Einkommen nicht höher als 150 Prozent der jährlichen Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes §9 Absatz 2 liegt.
- Überschreitet das Einkommen der/s Mietenden nach Abschluss eines Mietvertrags diese Grenze, sind Ausgleichszahlungen zu leisten.
- Die Wohnungen werden auf 30 Jahre an diese Konditionen gebunden.

Welche Förderung wäre möglich?

- Zum Ausbau des sozialen Wohnungsbaus darf der Bund den Ländern Finanzhilfen gewähren.
- Dafür sollen jährlich 3 Mrd. Euro zur Verfügung stehen.
- Die Förderung erfolgt im Rahmen einer Projektförderung. Dabei sollen Projekte neben sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen auch umweltliche Kriterien beachten.
- Die Höhe der Förderung richtet sich danach, wie viele Mieter unterhalb der Einkommensgrenze liegen.

Die neue Wohngemeinnützigkeit soll einen Baustein von vielen Instrumente darstellen, die in Zukunft dafür sorgen sollen, dass es auch für Geringverdienende ein ausreichendes Wohnungsangebot gibt.

» Das Gesetz würde Wohnungsanbieter steuerlich bevorteilen, die sich den entsprechenden Kriterien unterwerfen und insbesondere Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen bauen.

Barbara König **Wohngemeinnützigkeit und Genossenschaften – Synergie oder Gegensatz?**

Barbara König (Berliner Genossenschaftsforum) sprach aus genossenschaftlicher Perspektive zunächst über die Erfahrungen mit der „alten“ Wohngemeinnützigkeit. Aus ihrer Sicht hat die darin enthaltene Baupflicht dazu geführt, dass zum einen städtebaulich fragwürdige Projekte entstanden sind und zum anderen die Mitgliederbeziehung als wichtiger Teil des genossenschaftlichen Konzepts verloren gegangen ist. Die Genossenschaftsidee, die das Gemeinschaftliche und die Selbstbestimmtheit ihrer Mitglieder unterstreicht, sei bei dieser Reduktion von Genossenschaften auf Bauträger*innen in den Hintergrund getreten.

Barbara König verwies im Folgenden auf den Vertrauensverlust der Genossenschaften gegenüber der Politik, da diese sich in den letzten Jahrzehnten beispielsweise in Berlin unzuverlässig gezeigt habe. Als landeseigene Wohnungsbestände privatisiert wurden, haben die Genossenschaften gefordert, diese zumindest nicht an den freien Markt, sondern in genossenschaftliche Hand zu geben. Die Genossenschaften seien in diesem Kontext darauf reduziert worden, „auch nur Private“ zu sein. Umgekehrt sollten durch neuerliche staatliche Regulierung wie den „Mietendeckel“ die Genossenschaften eigentlich nicht getroffen werden, doch zeigte sich, dass solche Ausnahmen oft nicht funktionieren.

Entsprechend sei auch die Skepsis gegenüber einer neuen Wohngemeinnützigkeit groß, so König. Am Hauptproblem, dem Mangel an bezahlbaren Grundstücken, ändert auch eine solche nichts. Wegen fehlenden bezahlbaren Grundstücken in den letzten Jahren, waren manche Genossenschaften sogar gezwungen, ihre Erträge zu „horten“, statt sie in Neubauten zu investieren. Mehr verspricht sich König von einer verbesserten Objektförderung. So könne beispielsweise die Umsatzsteuer bei Ausgaben für Neubauten erlassen werden, die bestimmte Bedingungen erfüllen.

Weiterführende Links

Gesetzesentwurf von BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zu einer neuen Wohngemeinnützigkeit: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/173/1917307.pdf>



Referent*innen

- Christian Trautvetter (Rosa Luxemburg Stiftung / Netzwerk Steuergerechtigkeit)
- Julia Gerometta (Referentin Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN)
- Barbara König (Berliner Genossenschaftsforum)

Diskussion: Kriterien für eine wohngemeinnützige Förderung

Die anschließende Diskussion fokussierte unter anderem auf die Fragestellung, ob eine steuerliche Begünstigung an die Unternehmensformen oder die Konzeption eines konkreten Bauvorhabens geknüpft wird. Die im Gesetzesentwurf der Grünen aufgeführten Kriterien würden auf viele Genossenschaften nicht zutreffen – sie können somit den Status der Gemeinnützigkeit nicht erreichen. Dies ist nicht zuletzt auf die vorgesehenen Einkommensgrenzen zurückzuführen, da es der Genossenschaftsidee eher entspreche, eine sozioökonomisch gemischte Mitgliedschaft zu bedienen.

Ein mögliches Problem bei einer an die Unternehmensform gebundene Begünstigung liege auch im EU-Beihilfenrecht, das weitgehend eine Gleichbehandlung unterschiedlicher Anbieter verlange. Auf der anderen Seite seien objektbezogene Förderungen bisher stets mit zeitlich befristeten Sozialbindungen verknüpft. Folglich stelle sich das altbekannte Problem, dass die Investition öffentlicher Gelder als verloren gelten müsse, sobald der Förderzweck auslaufe und die Träger*innen nicht an die Gemeinwohlorientierung gebunden seien.

THEMENFORUM 5

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

Die urbane Wohnungsnot werde größer, die Klimaprobleme aber auch, konstatierten Renate Berg und Christian Darr (AG Nachhaltigkeit Netzwerk Immobilien e.V. und wohnbund e.V.) in ihrem Eingangsstatement. Um diesen vermeintlichen Zielkonflikt zu lösen, sei ein Paradigmenwechsel notwendig – auch beim Bauen und Wohnen. Denn das Bauen sei, 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.

Olaf Bahner **Bauen nach dem Wachstum – Welche Bauwende brauchen wir?**

Olaf Bahner (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, BDA) stellte in seinem Vortrag das Manifest „Haus der Erde“ seines Berufsverbandes vor. Das Manifest enthält Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land. Das heutige, nicht ressourcenschonende Bauen war Anreiz, das Manifest zu entwickeln. Bahner listete zu Beginn Fakten auf, die das ökologische Desaster beim Bauen beziffern. Beim Abbruch eines Hauses fallen 2,5 Tonnen Abfall pro Person an. Weiter sei in Deutschland die zweieinhalbfache Fläche des Saarlands mit Gewerbe zugebaut und die zweifache Größe Berlins sei für parkende Autos vorgesehen.

Ausgehend von diesen und weiteren desaströsen Fakten entwickelte der BDA mit dem Manifest zehn Postulate für eine klimagerechte Architektur. Bauen muss laut Bahner soziale und ökologische Kriterien erfüllen und neusten Energie- und Materialstandards gerecht werden. Es geht dabei um die Fragen: Wie kann in Zeiten des Klimawandels und der Abkehr vom ewigen Wachstum gebaut und gewohnt werden? Und wie kann dies unter ästhetischen Gesichtspunkten geschehen? Bahner stellte vier der zehn Postulate vor: „Neues Zukunftsbild“, „Achtung des Bestands“, „Verteilung auf das Vorhandene“ und „Bauen als materielle Ressource“.

Er sprach sich dafür aus, ein „Neues Zukunftsbild“ zu schaffen, um Reduktion als Mittel zur Transformation zu begreifen. Dabei war ihm wichtig, Reduktion als etwas Positives zu sehen. Ein gutes Beispiel sei der Alnatura Campus in Darmstadt, der größtenteils aus Lehm gebaut wurde.

Laut Bahner gibt es 63 Millionen Immobilien in Deutschland – „Die Welt ist gebaut“. Das Postulat „Achtung des Bestands“ sieht Partizipationsverfahren für Bestandsgebäude vor, um neue Nutzungsformen zu finden. Aktuell wird diskutiert, die Prüfung des Bestands in die Musterbauordnung aufzunehmen. Das heißt, der Bauherr muss



prüfen, ob das Gebäude weiter genutzt wird beziehungsweise nachweisen, dass das Gebäude technisch nicht mehr weiter genutzt werden kann. Als Beispiel für eine gelungene Umnutzung durch ein Partizipationsverfahren nannte Bahner das „Haus der Statistik“ in Berlin, das durch ein partizipatives Verfahren einen Transformationsprozess im Quartier anstoße.

Auch mit der „Verteilung auf das Vorhandene“ zielt der BDA auf die Nutzung vorhandener Gebäude, versiegelter Flächen und innerstädtischer Brachflächen. So könne der Donut-Effekt in den Städten vermieden und die Zentren gestärkt werden. Statt Neubau am Stadtrand müssen bereits versiegelte Flächen und innerörtliche Brachflächen genutzt werden, so Bahner. Dabei sollen nicht ausschließlich Wohnbauten geplant, sondern neue Wohn- und Arbeitsformen realisiert werden. Zudem senken gemeinschaftlich genutzte Räume den steigenden individuellen Wohnflächenbedarf. Als gelungenes Beispiel hierfür nennt Bahner das Hunziker Areal der Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ in Zürich.

» Statt Neubau am Stadtrand müssen bereits versiegelte Flächen und innerörtliche Brachflächen genutzt werden.

„Bauen als materielle Ressource“ ist das vierte von Bahner vorgestellte Postulat. Es fordert, die eingesetzten Materialien weiter zu verwenden, und zwar nicht nur als Downcycling. Vorbild könne hier die Wohneinheit UMAR (Urban Mining & Recycling) sein, die komplett aus trennbaren Ressourcen aufgebaut sei. Diese seien vollständig wiederverwendbar oder kompostierbar und stammen zum Teil aus Altbauten.

Abschließend forderte Bahner die Politik auf, zu handeln und die Postulate als Anregung zu nehmen. Er forderte dafür eine Kultur des Experimentierens. 5 Prozent der Baukosten von öffentlichen Bauherren sollen für Experimente bereitgestellt werden, um beispielsweise neue Materialien zu erproben. Der prozentuale Ansatz kommt von der Kunst am Bau, die bei öffentlichen Gebäuden ebenfalls verpflichtend ist.

Zusammenfassend schließt er mit den Forderungen:

- Energie und Material müssen gleichzeitig betrachtet werden.
- Neben dem Energiepass muss auch einen Materialpass für alle Gebäude eingeführt werden.
- Umweltkosten müssen verursachergerecht zugeordnet werden.
- Es bedarf einer sozial- und umweltgerechten Bodenpolitik.
- Regionale und interkommunale Zusammenarbeit müssen gestärkt werden.

Irene Mohr Energetische Sanierung im Bestand – Praxisbeispiele

Irene Mohr (Architektin und Inhaberin des Architekturbüros Winterer+Mohr) berichtete über Vor- und Nachteile energetischer Sanierung und zeigte mit dem Gebäude der Uferwerk eG in Werder an der Havel ein Beispiel für eine gelungene Altbausanierung mit nachhaltigen Materialien.

Eingangs stellte Mohr die Frage, was nachhaltiges Bauen ist. Sie zeigte auf, dass nachhaltiges Bauen weit über das Energiesparen in der Nutzungsphase hinausgeht. Der Fokus solle verstärkt auf alle Lebensphasen eines Gebäudes ausgedehnt werden. Weitere Kriterien für nachhaltiges Bauen sind laut Mohr gesunde Baustoffe sowie Abfallvermeidung oder -reduktion beim Bau. Auch das Recycling und die thermische Verwertung beim Abriss seien zu beachten.

Mohr führte weiter aus, dass die Bestandssanierung verschiedene Vorteile mit sich bringt. Zunächst werde die ästhetische Qualität von Altbauten zunehmend geschätzt. Zudem sei bei einem bereits errichteten Gebäude das Grundstück erschlossen und die Infrastruktur vorhanden. Auch seien viele alte Häuser bis zum Zweiten Weltkrieg mit ökologischen Baustoffen errichtet worden. Auf der anderen Seite sei bei der Sanierung die Auswahl der Materialien eingeschränkt. Weiter benötige eine energetische Ertüchtigung gute Beratung und Planung, um Bauschäden zu vermeiden. Altlasten und Wohngifte müssen im Altbau entsorgt werden.

Als Praxisbeispiel für gutes Gelingen einer nachhaltigen energetischen Sanierung im Bestand stellte Mohr das Projekt Uferwerk in Werder an der Havel vor. Die eigens für das Projekt neu gegründete Genossenschaft hat das ehemalige Fabrikgelände teils selbst saniert. Entstanden sind Wohnungen für 100 Mitglieder mit 60 Kindern sowie 20 Arbeitsplätze. Neben den Wohnungen ist ein 500 Quadratmeter großes Werkstattgebäude entstanden, das weitere Projekte für die Stadt angestoßen hat.

Im Projekt Uferwerk mussten denkmalgeschützte Produktionsgebäude, Verwaltungsgebäude und Garagen umgenutzt und ertüchtigt werden. Entsprechend vielfältig waren die vorhandenen Konstruktionen – eine „bunte Sammlung“ verschiedener Bautechniken aus dem 19. Jahrhundert.

Abschließend forderte Mohr, den Erhalt der Altbausubstanz zu fördern. Weiter sollen die CO₂-Emissionen bei der Herstellung von Baumaterialien besteuert und gesetzliche Regelungen für Mindeststandards eingeführt werden.

Dirk Niehaus **Ist ökologischer Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar? Anforderungen an nachwachsende Baustoffe und Bauphysik**

Dirk Niehaus (bauraum MV e.V.) begleitet Unternehmen bei der Zulassung und den Prüfungsverfahren für ökologische Baustoffe. In seinem Vortrag widmete er sich der Frage, ob der ökologische Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar ist. An das ökologische Bauen stellt Niehaus Anforderungen wie Reduzierung des Energieverbrauchs, Verwendung regionaler Materialien, Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Umwelt, Wirtschaftlichkeit und nachhaltige bautechnische Qualität.

Als Beispiele für ökologische Dämmstoffe nannte Niehaus Fertigteilelemente aus Stroh, Hanfmatten, Zellulose und Holzfasereinblasdämmung. Diese verglich er mit konventionellen Baustoffen und zeigte, dass Holzfaserdämmplatten in Summe günstiger sind als EPS-Dämmstoffe. Weiter seien konventionelle Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) und Trockenbauwände aus Gipskarton und Metallständerwerk preislich vergleichbar mit Fertigelementen wie Strohbauplatten. Ökologische Wärmedämmung wie Holzfasereinblasdämmung sei günstiger als die in der Herstellung energieintensive Mineralwolle.

Ein wichtiges Kriterium bei der Zulassung von Baustoffen ist deren Brandverhalten, erläuterte Niehaus. So konnten Brandversuche mit Zellosedämmplatten und Zellulose-Einblasdämmung zeigen, dass diese langsamer abbrennen als Mineralwolle und Polystyrol. Weiterer bautechnischer Vorteil sei, dass nachwachsende Baustoffe Wasser besser aufnehmen können. So komme es beispielsweise bei einem Wärmedämmverbundsystem zu weniger Schimmel- und Algenbildung. Den vielen Vorteilen ökologischer Baustoffe stehen laut Niehaus Nachteile wie hohe Preise, geringe Marktdurchdringung und Berührungssängste gegenüber. Entsprechend for-

» Den vielen Vorteilen ökologischer Baustoffe stehen [...] hohe Preise, geringe Marktdurchdringung und Berührungssängste gegenüber.

derte Niehaus den Abbau von Hindernissen durch Normen und Bauordnungen. Es bedürfe anderer Zertifizierungssysteme. Weiter brauche es eine Bildungsoffensive für nachwachsende Rohstoffe an den Hochschulen, um Bauingenieure*innen und Architekten*innen besser auszubilden. Zuletzt solle mehr Geld in Forschung und Entwicklung nachwachsender Rohstoffe investiert werden.

Caroline Gebauer

Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen – Kostenverteilung der energetischen Modernisierung

Caroline Gebauer (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – BUND) stellte das „Drittelmodell“ Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen vor. Im ersten Schritt skizzierte sie die Ausgangslage:

- Der Gebäudesektor ist der einzige Sektor, der die Klimaschutzziele verfehlt.
- Mieter*innen erhalten keine Warmmietenneutralität nach energetischen Modernisierungen.
- Modernisierung von Wohnungen ist für Vermieter*innen nur in wachsenden Märkten attraktiv.
- Ein hoher Kostenanteil liegt bei der öffentlichen Hand.

Der BUND entwickelte daher das „Drittelmodell“ mit einer gerechten Verteilung der Sanierungskosten zwischen Mietenden, Vermietenden und öffentlicher Hand. Dabei werden die Zuschüsse für Effizienzhäuser 55 und Einzelmaßnahmen erhöht. Die Effizienzhausförderung EH 85, 100 und 115 sowie die Förderung von Heizungen mit fossilen Energiequellen sollen abgeschafft werden.

Gebauer führte weiter aus: Wenn die energetische Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mietende darstelle, werden die entstehenden Warmmieterhöhungen aus öffentlichen Mitteln bezahlt. Zudem müssen Fördermittel nicht mehr von der umzulegenden Investitionssumme abgezogen werden, sondern kommen direkt den Vermietenden zugute.

Im Gegenzug sinke die Modernisierungsumlage von 8 Prozent auf bis zu 1,5 Prozent. Da die Förderung nicht abgezogen werde, entspreche das ca. 3 Prozent im heutigen System.

Im Ergebnis führe das „Drittelmodell“ zu energetischen Verbesserungen des Gebäudebestands ohne Anstieg der Warmmieten für die Mieter*innen, so Gebauer. Für die Vermietenden bedeute es sichere Refinanzierung und die öffentliche Hand bekomme Rückflüsse aus der Umsatz- und Einkommensteuer.



Diskussion: Wie kann die Bauwende gelingen?

In der Abschlussdiskussion fragte Hilmar von Lojewski (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur): „Wie bekommen wir das hin, dass mit mehr nachhaltigen Materialien gebaut wird? Müssen mehr Anreize geschaffen oder die umweltschädlichen Materialien reguliert werden? Müssen wir incentivieren, regulieren, Bewusstsein schaffen oder alles drei?“

Dirk Niehaus antwortete darauf, es brauche mehr politische Instrumente, um die Zulassungsverfahren zu regeln. Irene Mohr sieht die Öffentlichkeitsarbeit, die Zertifizierung und ein politisches Regelwerk als Schlüssel, um nachhaltige Materialien in die Breite zu bringen. Die Öffentlichkeitsarbeit müsse eine neue Ästhetik propagieren, weg vom cleanen Schick, hin zu rauen und naturbelassenen Materialien. Die Zertifizierung kann Bauherren zum Umdenken anregen. Ähnliche Förderungsmodelle wie bei der KfW-Förderung für Energie-Beratung seien denkbar. Zuletzt braucht es laut Mohr ein politisches Regelwerk, das öffentliche Förderungen an Nachhaltigkeit koppelt und nicht an den Energieverbrauch. Olaf Bahner antwortete auf Lojewskis Frage, dass alle drei Maßnahmen erforderlich seien und insbesondere die Produkthaftung mit in den Blick genommen werden müsse sowie die Entsorgung von WDVS-Systemen bedacht werden solle. Er hob nochmals die Rolle der Zukunftsbilder hervor, die gemeinsam geschrieben werden müssen.

Der Stadtplaner Klaus Schotte stellte die Frage an die Expert*innen, auf welche Hindernisse bezüglich Planung und Baurecht sie in ihrer Arbeit gestoßen seien. Dirk Niehaus berichtete, dass ihm bei den ersten Projekten mit Strohplatten hohe Brandschutzaufgaben gestellt wurden, für die zeit- und kostenaufwändige Zulassungen im Einzelfall notwendig gewesen seien. Stattdessen wünschte er sich die reguläre Zulassung dieser Baustoffe. Er betonte nochmals die Wichtigkeit der Bildungsoffensive, um das Wissen weiterzugeben. Irene Mohr antwortete auf Schottes Frage, dass bei der Wiederverwendung von bestehenden Materialien und Bauteilen rechtliche Regelungen notwendig seien. So müssen oft bestehende Bauelemente in Altbauten abgerissen werden, obwohl sie funktionstüchtig seien, weil es dafür keine Zertifizierung gebe.

Weiterführende Links:

BDA Positionspapier „Haus der Erde“

https://www.bda-bund.de/2019/08/das-haus-der-erde_bda-position/



Referent*innen

- Olaf Bahner (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, BDA)
- Irene Mohr (Architekturbüro Winterer+Mohr)
- Dirk Niehaus (bauraum MV e.V.)
- Caroline Gebauer (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. - BUND)



Podiumsdiskussion & Kreuzverhör

Im Anschluss an die Themenforen wollten die Veranstaltenden wissen: Welchen Widerhall finden die in den fünf Themenforen erarbeiteten Forderungen in der Politik? Vier Politiker*innen wagten sich ins „Kreuzverhör“:

- Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
- Caren Lay (DIE LINKE)
- Klaus Mindrup (SPD)
- Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP)

Bevor es konkret wurde, wollte der Moderator Stefan Clotz von jedem wissen: Welche Gedanken ruft der Veranstaltungstitel „Gemeingut Stadt“ hervor?

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) meinte hierzu, es liege ein hoher Druck auf den Themen Wohnen und Verkehr. Sie plädierte dafür, die ländlichen Gegenden wieder attraktiv zu machen, unter anderem durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und der digitalen Infrastruktur. Frau Strack-Zimmermann regte an, den Begriff „Gemeingut Stadt“ in „Gemeingut Stadt-Land-Fluss“ zu ändern.

Caren Lay (DIE LINKE) hält das Gemeingut für das richtige Leitbild. Sie setzt sich dafür ein, das Gemeingut und das Gemeinwohl zu stärken. Momentan verspürt sie jedoch einen starken Druck auf das Gemeinwohl durch die Prozesse der Gentrifizierung und Segregation. Darum plädierte Frau Lay als Antwort auf die Frage für einen Politikwechsel, der in Zukunft das Gemeinwohl stärke.

Klaus Mindrup (SPD) antwortete auf die Frage nach den ersten Gedanken zum Begriff Gemeingut mit seiner Erfahrung als aktives Mitglied bei der Genossenschaft Bremer Höhe in Berlin. Hier habe er langjährige Erfahrung sammeln können, wie Gemeingut in der Praxis funktioniert. Entscheidend ist laut Mindrup in der Diskussion um Gemeingut die Frage nach den Bodenpreisen.

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) verwies zum Thema Gemeingut auf seine Heimatstadt Tübingen und den öffentlichen Raum in seiner Stadt, in dem sich Menschen begegnen könnten. Seine These: „Eine Stadt, die kein Gemeingut ist, ist keine lebenswerte Stadt.“

Fragen und Forderungen an die Politik aus Forum 1 Bodenwerte und Bodenvergabe

*Die Teilnehmenden in Forum 1 waren sich einig: Das Rechtssystem zu den Baugeboten ist ein zu schweres und zähes Instrument, das operativ kaum umsetzbar ist. Laut den Forenteilnehmer*innen soll die Methode zur Beschließung des Bodenwertes nach §28 (3) BauGB verändert werden, um die Preisexplosionen zu deckeln. Des Weiteren schlugen sie flächendeckende, wertmindernde Vorkaufsrechte für Kommunen und gemeinwohlorientierte Projekte vor. Im Chatverlauf kam die Frage nach der Sicherung von Kleingärten und die Erweiterung des Stadtgrüns auf.*

Klaus Mindrup (SPD) verwies zu dieser Thematik auf den Münchener Ratschlag für Bodenpolitik, den er aktiv unterstützt. Boden sei kein vermehrbares Gut und damit kein Gut, was normalen Marktmechanismen unterworfen sei. Er wies darauf hin, dass definiert werden muss, was unter Boden zu verstehen ist – momentan sei im allgemeinen Wohngebiet eine Luxus-Eigentumswohnung genauso zulässig wie eine Sozialwohnung. **Der Bodenwert soll, seiner Meinung nach, jedoch lieber auf die Nutzung ausgerichtet werden.** Die Stärkung des kommunalen Planungsrechtes sei notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. **Dafür solle die Ertragswer-**



Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP)

torientierung definiert und der Ertrag gedeckelt werden (reziproker Ertragswert).

Neben der Bodenpolitik bedürfe es noch weiterer Fixierungen im Planungsrecht. Zur Nachfrage nach der Sicherung von Kleingärten sagte Herr Mindrup, dass diese über das Bundeskleingartengesetz zu sichern sei. Die Kommunen können die Kleingärten über die Bebauungspläne sichern, solange sie die entsprechenden Anforderungen erfüllen. Das ist eine Bodennutzung, die die Bodenrendite bestimmt.

Für **Chris Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) ist die Bodenfrage die „Gretchenfrage“ beim Thema Gemeingut Stadt. Er erklärte, dass die Vorkaufsrechte und Baugebote besser ausgeschöpft werden sollen. Die Frage, wie wir mit Grund und Boden im Baugesetzbuch umgehen, solle so adressiert werden, dass die Kommunen zum Ertragswert die Grundstücke aufkaufen können, um gemeinnützige Nutzungen zu fördern. Die aktuelle Niedrigzinsphase lasse noch mehr Kapital in den Immobilienmarkt fließen und steigere damit das Land- und City-Grabbing. Um dem etwas entgegenzusetzen, brauche es laut Herrn Kühn mehr Rechte der Kommunen. **Nicht nur in Städten mit angespannten Wohnungslagen, sondern auch in Städten mit Leerstand, sollen Vorkaufsrechte mit Ertragswert etabliert werden.** Zur Frage nach der Sicherung der Kleingärten und der Entstehung von Grünflächen, sagte Herr Kühn, dass es große Veränderungen in den Städten innerhalb der nächsten Jahre gebe. Die Klimaanpassung der Städte sei von großer Bedeutung und **neu entstehende Flächen durch andere Mobilitätskonzepte müssen für Grün und Gartenflächen genutzt werden.** Weiter sagte er: „Wir brauchen die Grüne Stadt.“ Grünflächen müssen geschaffen und planerisch entwickelt werden und einer allgemeinen gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Aufgabe des Bundes sei es, weiterhin den rechtlichen Rahmen zu schaffen und die Finanzierung zu stellen.

Caren Lay (DIE LINKE) zitierte zum Thema der Bodenvergabe das Konzept der LINKEN: „Bauland in Gemeinschaftshand“. Bis jetzt sei in der aktuellen Legislaturperiode im Bereich Bodenpolitik nichts passiert. Das beschlossene Mobilisierungsgesetz mobilisiere nur nach dem „Flächenfraßparagrafen 13b“. Jedoch brauche es eine neue **Wertermittlung, die sich am sozialverträglichen Ertrag orientiere. Das kommunale Vorkaufsrecht solle auf alle städtischen Grundstücke ausgeweitet werden.** Frau Lay verwies auf die Forderung nach einem „Bundesbodenfonds“, in dem die noch öffentlichen Flächen gesichert und weitere aufgekauft würden. **Zudem brauche es härtere Maßnahmen, wie eine Bodenzuwachssteuer und eine Art Bodenpreisbremse, um Spekulationen zu begrenzen.** Zur Nachfrage nach den Gärten, sagte Frau Lay, es hänge an der Kommune, die Kleingärten zu sichern. Öffentliche Flächen sollen nicht weiter privatisiert werden, dafür brauche es ein **Bodensicherungsgesetz auf Bundesebene.** In der Stadtentwicklung müsse im Verdrängungsdruck das Grün in Form von Gemeinschaftsgärten sowie als Begegnungs- und Erholungsräume erhalten werden.

Für **Marie-Agnes Strack-Zimmermann** (FDP) ist Eigentum ein hohes Gut. Jedoch sieht sie die Problematik der hohen Mieten und steigenden Preise im Eigentumserwerb. Frau Strack-Zimmermann führte aus, dass sie in ihrer Tätigkeit im Planungsausschuss der Stadt Düsseldorf ein Prinzip entwickelt habe, **bei dem im neu entstehenden privaten Wohnraum Sozialwohnen und preisgedämpftes Wohnen quotiert werde.** Damit dies gut funktioniere, sei es wichtig, alle Planenden an einen Tisch zu bringen. Zudem müsse das Planungsrecht der Stadt geschärft werden. Da, **wo die Stadt Land erwerbe, sei es wichtig, das Erbbaurecht zu ziehen,** damit der Bodenpreis nicht eins zu eins auf die neuen Eigentümer*innen umgelegt werden könne und so der Druck vom Boden genommen werde. Frau Strack-Zimmermann sagte, dass sich Genossenschaften, Wohngruppen und Wohnprojekte als hervorragend geeignet herausgestellt haben. Jedoch sind auch bei den



Caren Lay (DIE LINKE)

Genossenschaften in Ballungsräumen die Preise deutlich über 10 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Zur Chatfrage nach Kleingärten und Grünflächen erläuterte Frau Strack-Zimmermann, dass das Thema Grün – gerade im Neubaubereich – eine Selbstverständlichkeit sei. Die Städte haben sich schon in Richtung Grün verändert, auch weil die Industriebereiche aus den Städten in die ländliche Region umgezogen seien. Auf Industriebrachen seien Wohn- und Grünanlagen entstanden. Doch es sollen, laut Frau Strack-Zimmermann **auch kleine private Gärten gefördert werden**. Sie plädierte für eine Mischung aus privaten Möglichkeiten und Gemeinschaftsprojekten auf Freiwilligkeitsbasis. Urban Gardening und vertikale Begrünung liegen schon im Trend. Das Thema Grün solle nicht dogmatisch betrachtet werden, sondern „locker luftig“.

Forderungen und Fragen an die Politik aus Forum 2 Bodenfonds und Erbbaurechte

*Aus dem Forum 2 kam die Forderung, dass möglichst ausschließlich Boden im Erbbaurecht abgegeben werden soll. Konsens war weiterhin, dass es Verbesserungsbedarf in der Abgabe innerhalb des Erbbaurechts bei der Grunderwerbsteuer gibt. Die Forumsteilnehmer*innen forderten, dass keine Grunderwerbsteuer beim Kauf über das Erbbaurecht oder bei der Verlängerung solcher Verträge anfallen soll.*

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) verwies hierzu auf die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen, die bei 6 Prozent liegt. Die FDP sieht ein Modell vor, **dass bei der ersten selbst gekauften Immobilie diese Steuer deutlich verringern soll**. Weiterhin sagte Frau Strack-Zimmermann, dass es in Deutschland vergleichsweise sehr wenig Eigentümer*innen gebe. Doch Eigentum führe zu Verantwortung. Ihre These ist daher: **„Lieber viele kleine Eigentümer*innen als wenige ganz große.“** Die Verringerung der Grunderwerbsteuer werde hierbei helfen.

Klaus Mindrup (SPD) erklärte, dass die Grunderwerbsteuer in die Kassen der Länder gehe. Er habe auch kein Interesse daran, dass diese so hoch sei und strebe hier eine **„vernünftige Besteuerung der Share Deals“** an, sodass die Gesamteinnahme bleibe und die Grunderwerbsteuer abgesenkt werden könne. Jedoch sieht er Klärungsbedarf bezüglich der Frage, ob die Absenkung an das Erbbaurecht gekoppelt werden soll oder an eine „neue Gemeinnützigkeit“.

Für **Caren Lay** (DIE LINKE) ist das größte Unrecht bei der Grunderwerbsteuer, dass die großen Wohnungseigentümer*innen diese mit Hilfe der Share Deals umgehen können. Das werde sich auch durch die Absenkung von 95 auf 90 Prozent nicht groß ändern. **Das Erbbaurecht solle gestärkt werden und von jetzt an Grundstücke nur noch innerhalb des Erbbaurechts verkauft werden**. Damit dies bezahlbar werde, solle es **neue Bodenrichtwerte geben, die am sozialverträglichen Sozialwert gemessen werden**. Sie nimmt den Wunsch nach keiner Doppelbesteuerung mit in die Diskussionen innerhalb ihrer Partei.

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) zeigte sich interessiert an der Thematik, die er mit in die Diskussionen aufnehmen wird. Laut Herrn Kühn braucht es eine **Reform bei der Grunderwerbsteuer, um die Ungerechtigkeiten herauszunehmen und um gemeinnützige Akteur*innen zu privilegieren**. Er sprach sich aus für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit einer Reduzierung der Grunderwerbsteuer für soziale Unternehmen. Insgesamt sollen die Gemeinnützigkeit und der Erstkauf privilegiert und spekulative Käufe erschwert werden.



Klaus Mindrup (SPD)

Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 3 Stadt.demokratisch.machen

Die Teilnehmenden aus Forum 3 haben eine konkrete Frage an die Politiker formuliert: Was sind Vorschläge für mehr Teilhabe und Demokratie in Planungsprozessen?

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) verwies auf gute Ergebnisse durch Partizipation in den letzten Jahren. Jedoch sieht sie das Problem, dass noch nicht alle erreicht werden, sondern die Gruppen privilegiert seien, die die Zeit haben, sich einzubringen. Meist fehle die junge Generation. **Sie sprach sich für eine sehr frühe Beteiligung aus, die vor allem auch junge Menschen direkt anspreche.**

Caren Lay (DIE LINKE) vertrat die Meinung, dass **Beteiligung frühzeitig und aktiv von Bürger*innen eingefordert werden muss.** Dafür solle den Menschen klargemacht werden, dass sie durch ihren Beitrag die Stadt lebenswerter machen können. Eine frühzeitige Bürger*innenbeteiligung könne auch verhindern, dass sich die Stadt nur nach Rendite orientiere. Sie nannte Wien als positives Beispiel, wo in jedem größeren Wohnungsbauvorhaben der Gemeinde ganz aktiv Bürger*innenbeteiligung und Nachbarschaftsbildung eingefordert werde.

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) setzt sich mit seiner Partei für den Vorschlag der Bundesstiftung Baukultur ein, **die Phase Null im Planungsprozess zu etablieren. Auch die Planungsphase Zehn sei sinnvoll. Sie umfasst die Optimierung von Gebäuden und Quartieren nach dem Planungsprozess.** Er sieht es als eine bundespolitische Aufgabe, dies in den Planungskatalog einzuarbeiten. Hierfür sollen Kommunen gestärkt und finanziell unterstützt werden.

Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 4 Neue Wohngemeinnützigkeit

Die Vertreterin des Forums 4 wollte von den Politiker*innen wissen, wie die Politik dafür sorgen kann, dass auf dem Wohnungsmarkt – beim Neubau und beim Kauf in Beständen – diejenigen angesprochen werden, die langfristige und günstige Mietverhältnisse garantieren und nicht diejenigen, die Renditen maximieren.

Klaus Mindrup (SPD) sagte hierzu, dass seine Partei den Weg in die neue Gemeinnützigkeit gehen wolle. Sie sieht die Gemeinnützigkeit als dauerhafte Bindung. Nach eigenen Angaben weiß er jedoch, wie kompliziert die Steuerregelungen sind, beispielsweise bei den steuerbefreiten Genossenschaften. Die meisten Genossenschaften lehnen es ab, aus dem nicht-steuerbefreiten System in das steuerbefreite System zu gehen, da sie dann nachversteuert werden. Deswegen gilt es laut Herrn Mindrup das gesamte Steuer- und Abgaberecht zu durchleuchten. **Sein Ziel ist es, eine Logik zu schaffen, bei der die, die sich am Gemeinwohl orientierten und gemeinnützig verhielten, begünstigt werden.** Die SPD setze sich für die Gemeinnützigkeit ein, verweise jedoch auf einen langen Dialog mit der Wohnungswirtschaft.

Caren Lay (DIE LINKE) äußerte, dass es ein Kardinalfehler in der Regierungszeit von Helmut Kohl gewesen sei, die neue Gemeinnützigkeit abzuschaffen. **Es werde Zeit, dass sie wieder eingeführt werde.** In Wien ist die Haltung zur Gemeinnützigkeit eine ganz andere, führte sie aus. Der nicht-profitorientierte Teil auf den Wohnungsmärkten sei viel größer als in Deutschland. **Die Wohngemeinnützigkeit ist eine der zentralen Forderungen der LINKEN.** Für Frau Lay bietet sie die einzige Möglichkeit, für eine dauerhafte Sozialbindung zu sorgen.



© DBT/ Rainer Kurzedler

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) entgegnete hierauf, dass es zurzeit zwar Profiteure gibt, doch in Deutschland die meisten Vermieter*innen Einzelpersonen seien. Sie möchten im Alter günstig wohnen und in der Zwischenzeit diese Wohnungen vermieten. Der Wohnungsmarkt besteht laut Frau Strack-Zimmermann nicht nur aus Haien, sondern auch aus lieben Leuten, die sich ihren Mieter*innen sozial gegenüber verhalten.

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) hob positiv hervor, dass vor acht Jahren die Gemeinnützigkeit in Deutschland tot gewesen sei und es heute dazu wieder eine große Debatte gebe. In dieser Wahlperiode hat seine Partei einen Gesetzentwurf erarbeitet, wie die Gemeinnützigkeit in Deutschland wieder umgesetzt werden könne. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wollen diese Gemeinnützigkeit dringend. Er schloss mit der Aussage, dass **Wohnen ein allgemeines Gut sei**.

Forderungen und Fragen an die Politik aus dem Forum 5 Nachhaltig bauen und wohnen

Das Forum 5 fordert Maßnahmen zur Verringerung von Abriss und die verstärkte Verwendung von vorhandenen Bauteilen, nachwachsenden Rohstoffen und Rezyklaten. Für mehr Nachhaltigkeit halten die Forumteilnehmer*innen nicht nur mehr Regulierung für erforderlich, sondern auch Anreize, Bewusstseinsbildung und Forschung. Zudem sollen öffentliche Förderungen an Baumaterial gekoppelt und Zulassungsverfahren für nachwachsende Rohstoffe und Rezyklate vereinfacht werden. In der Frage nach der Finanzierung energetischer Modernisierungen beziehen sie sich auf das Drittelmodell nach Vorschlag des BUND, das eine Teilung der Modernisierungskosten vorsieht.

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) erklärte, dass bei den Nachkriegsbauten der 1950er- und 1960er-Jahre das Investieren in Instandhaltung sich oft nicht lohne und Abriss die einzige Alternativ sei. Sie schlug vor, sich bei aktuellen Neubauprojekten mit Architekt*innen zusammenzusetzen, die in Themen der Nachhaltigkeit Experten sind. Als Beispiel nannte sie Stefan Forster, den mit Holz bauenden Frankfurter Architekten. Die Nachfrage nach den Gebäuden in Holzbauweise sei hoch und ökologisch sinnvoll. Weiterhin setzt sie sich dafür ein, Stoffe zu verwenden, die beim Abriss nicht der Umwelt schaden. Frau Strack-Zimmermann forderte **„weniger Ideologie, sondern Pragmatismus“**.

Klaus Mindrup (SPD) verwies auf seine Tätigkeit als Botschafter des Projektes „Bauhaus der Erde“ von John Schellnhuber. Dieser verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und denkt im Cradle-to-Cradle-Prinzip. Jedoch sei das Bauen nach diesen Leitlinien mit den aktuellen Normen schwierig, räumt Herr Mindrup ein. Er forderte, zukünftig **ganzheitlicher und in Lebenszyklen zu denken und auch die graue Energie wertschöpfend zu betrachten**. So schaffe man sozialverträgliches und nachhaltiges Wohnen. Wichtig ist ihm noch, die Energiekosten zu betrachten. Im internationalen Vergleich liege in Deutschland eine Diskriminierung bei den Strompreisen vor. Herr Mindrup verwies auf die Niederlande, wo die Kostenvorteile der Photovoltaik auch an die Nutzer*innen weitergegeben werden.

Caren Lay (DIE LINKE) sagte, dass die Sozialverträglichkeit und der Klimaschutz im Moment noch nicht funktionieren würden. Sie strebt **einen Systemwechsel durch öffentliche Förderungen zur Orientierung an der Warmmietenneutralität durch die Abschaffung der Modernisierungumlage an**. Die Devise lautet „Bestand vor Neubau“. Ziel sei es, ein Transformationsangebot an die Bauwirtschaft zu stellen und nachwachsende Rohstoffe zu fördern.

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vertrat die Meinung, dass Deutschland ohne eine Bauwende die Pariser Ziele beim Klimaschutz nicht erreichen könne. Zentral ist für ihn die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus. Dazu bedarf es auch einer **Reform des Gebäudeenergiegesetzes**. In einer ganzheitlichen Betrachtung sei der Abriss nur eine Option von vielen. Herr Kühn erklärte, dass es so weniger Abriss und Neubau geben werde, was klimapolitisch und sozialpolitisch sinnvoll sei. Er unterstützt die Idee des „Drittmodells“. Seine Partei habe dazu Studien auf den Weg gebracht und einen Antrag formuliert. **Die Transformation der Wohnungswirtschaft zur Gemeinnützigkeit sei klimagerecht**, wie man bei den innovativen Bauweisen der Wohnungsgenossen schon sehen könne.

Abschlussfrage: Muss das Grundgesetz zum Eigentum im Sinne des Gemeinwohls angepasst werden?

Chris Kühn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) stimmte dem zu. Eine der wichtigsten Forderungen seiner Partei sei es, dass **das Grundrecht auf Wohnen in der nächsten Wahlperiode im Grundgesetz verankert werde**. Hierzu muss die Frage zwischen der Sozialpflichtigkeit auf der einen Seite und dem Schutz des Eigentums auf der anderen Seite immer wieder neu ausgehandelt werden. Auch jenseits von Paragraphen und Gesetzgebung muss laut Herrn Kühn eine gesellschaftliche Debatte für einen neuen Konsens geführt werden.

Caren Lay (DIE LINKE) sprach sich ebenfalls dafür aus, **das Grundrecht auf Wohnen in das Grundgesetz aufzunehmen**. Das Grundgesetz biete mehr als die aktuelle Politik, beispielsweise mit dem Art 15 GG. Sie unterstützt den Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co. zu enteignen.

Marie-Agnes Strack-Zimmermann (FDP) nahm Bezug auf ihre Vorrednerin und entgegnete, dass es mit der FDP keine Enteignung sowie keine Grundgesetzänderung geben werde. Das Gesetzbuch biete genug Möglichkeiten. Die Veränderungen der letzten 30 Jahren seien nicht geschehen, weil die Menschen böser geworden sind, sondern weil sich der Anspruch der Menschen erhöht habe. Frau Strack-Zimmermann erläuterte, dass in den 1950er/60er Jahren noch mehrere Menschen auf 50 Quadratmetern wohnten, heute sei es eine Person. Der Druck auf die Städte sei sehr groß, doch werde dieser Druck nicht durch eine Grundgesetzänderung vermindert, sondern durch pragmatische Politik. Sie plädierte dafür, **ländliche Orte wieder attraktiv zu machen, damit sich Menschen dort wieder wohlfühlen und der Druck aus den Städten genommen werde**. Es braucht laut Frau Strack-Zimmermann mehr Wohnungen, auch in der Nachverdichtung. Diese sollen jedoch intelligent und ökologisch vertretbar sein.

Klaus Mindrup (SPD) antwortete, dass neben Eigentumsgarantie auch die Sozialpflichtigkeit im Grundgesetz stehe. Er sieht keine politische Mehrheit, das Grundgesetz zu ändern. Jedoch ist es ihm wichtig, bezahlbares Wohnen als Ziel festzulegen. Mit dem Beschluss zum Klimagesetz habe das Bundesverfassungsgericht schon einmal das Interesse der zukünftigen Generationen stärker berücksichtigt. Er schlug vor, den Aspekt **der Bezahlbarkeit einzubringen und in den entsprechenden Fachgesetzen zu verankern**. Abschließend plädierte Herr Mindrup für eine Ergänzung statt einer Änderung des Grundgesetzes.

Abschlussstatement

GemeinGut Stadt

Digitale Fachkonferenz
11. Juni 2021

Lebendig, bunt, bezahlbar und nachhaltig – so soll sie sein, die Stadt, in der wir leben wollen. Diese Vision verfolgen der Netzwerk Immovielen e.V. und der wohnbund e.V. gemeinsam und wollen dabei zivilgesellschaftlichen Akteur*innen als Beteiligte in der Stadtentwicklung auf Augenhöhe eine stärkere Stimme verschaffen. Verbessert werden sollen die Rahmenbedingungen für Immovielen, für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung sowie für bezahlbaren Wohnraum in lebendigen Städten.

Die Konferenz „**GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten**“ am 11. Juni 2021 war ein Meilenstein der Kooperation. Im Nachgang der Konferenz wurde dieses Abschlussstatement entwickelt, welches die Hebel für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklungspolitik in der nächsten Legislaturperiode, für die sich beide Netzwerke mit Nachdruck einsetzen, zusammenfasst.

Boden ist Gemeingut!

Mehr Boden fürs Gemeinwohl in kommunaler und zivilgesellschaftlicher Hand

Die aktuelle Bodenpreisentwicklung vor allem in zentralen Lagen erfordert ein beherztes Eingreifen der öffentlichen Hand, um bezahlbaren Wohnraum und gemeinwohlorientierte Nutzungen zu erreichen und zu sichern. Der Markt wird es nicht allein regeln. Die Kommunen benötigen mehr Mut und ein deutlich stärkeres Instrumentarium, um die Gestaltungsmacht in der Stadtentwicklung zurückzugewinnen. Die Teilhabe von gemeinwohlorientierten Akteur*innen an der Stadtentwicklung und der Zugang von diesen zu Grund und Boden sind wichtige Bausteine für die soziale und nachhaltige Entwicklung unserer Städte.

Wichtige bodenpolitische Weichenstellungen blieben in der vergangenen Legislaturperiode liegen oder wurden von Union und SPD erst gar nicht angedacht. In ein zukunftsgerichtetes Programm der neuen Bundesregierung gehören folgende vier Punkte:

1. Vorkaufsrechte stärken

Damit Kommunen vermehrt Zugriff auf Grundstücke erhalten und stärker gegen Spekulationen mit Boden und Immobilien vorgehen können, muss das kommunale Vorkaufsrecht deutlich gestärkt werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind nach Maßgabe sozial-ökologischer Erträge preislich zu limitieren und auf alle Grundstücksverkäufe zu erweitern, und auch die Fristen sind zugunsten der Kommunen zu ändern. Einzubeziehen sind außerdem Grundstückskäufe aus privaten Unternehmensverkäufen (Share Deals).

2. Bodenpreise regulieren

Grund und Boden muss zu Konditionen gehandelt werden, die bezahlbaren Wohnraum sowie eine lokale kulturelle, gewerbliche und soziale Infrastruktur ermöglichen. Gängige Bewertungsverfahren von Immobilien, die das spekulative Marktgeschehen abbilden, gilt es beispielsweise durch ertragswertorientierte Verfahren abzulösen. Außerdem müssen leistungslose Gewinne und Spekulationsanteile bei Verkäufen unter Privaten durch geeignete Steuern oder Abgaben über die öffentliche Hand an die Gesellschaft zurückgeführt werden.

3. Erbbaurecht stärken

Kommunen sollten Grundstücke in ihrem Eigentum behalten und wenn, dann weit überwiegend per Konzeptvergabe im Erbbaurecht vergeben, statt sie zu verkaufen. Dazu könnte der Bund durch eine Übertragung von Grundstücken aus der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die Kommunen und die Bereitstellung von Mitteln zum kommunalen Grundstückserwerb beitragen, jeweils mit der Auflage zur Weitergabe im Erbbaurecht. Damit das Erbbaurecht auch für Erbbaurechtnehmer*innen attraktiver wird, sind bestehende Benachteiligungen des Erbbaurechts zu beseitigen. Konkret gelänge dies durch

- die Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei dem Erwerb und der Verlängerung eines Erbbaurechts durch Erbbaurechtnehmer*innen mit einer Gemeinwohlorientierung,
- eine Besserstellung des Erbbaurechts bei der Kreditvergabe (Beleihungswertermittlungsverordnung),
- Aufnahme der Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptverfahren in den Katalog der nicht anmelde- bzw. notifizierungspflichtigen EU-Beihilfen.

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

4. Bodenmarkt transparent machen

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

Stadt demokratisch machen

Eine Planungskultur, die auf lokaler Demokratie und bürgerschaftlichem Engagement basiert

Zivilgesellschaftlich initiierte Projekte und Initiativen tragen dazu bei, dass partizipative Stadtplanung und -entwicklung in das Repertoire der kommunalen Praxis übernommen werden. Auch Projekte im Bereich des gemeinwohlorientierten, kooperativen Bauens und Wohnens werden als impulsgebende Akteur*innen und Multiplikatoren wahrgenommen. Dieser „informelle Urbanismus“ läuft aber oft weitgehend entkoppelt von Verwaltungsprozessen.

Eine ausgeprägte „Stadtlevenskultur“ sollte die Lücke zwischen informellen und formellen Planungsprozessen überbrücken.

1. Qualifizierung der Handelnden und der zu Beteiligten

In den Stadtquartieren ist eine geringe Teilnahmebereitschaft der Bürger*innen an Aktivitäten zur Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilkultur, Stadtteilidentität und lokaler Demokratie zu beobachten. Auf diese Weise geht die konkret-örtliche Basis als Partner für soziale Stabilisierung, Integration und Kooperation verloren. In diesem Handlungsfeld sind Kommunen immer mehr aufgefordert vor Ort lokale Partnerschaften mit einem lokalen Quartiersmanagement zu aktivieren.

2. Das Stadtquartier als Handlungsebene

Das Einbeziehen der Bürgerschaft in stadtpolitische Entscheidungen erscheint angesichts der Herausforderungen und Veränderungen, vor denen die Städte stehen, als notwendige Aufgabe. Partizipation braucht den Bezug zu den Stadtquartieren als erster Ort bürgerschaftlicher Aktivierung und lokaler Demokratie. Das dort aktivierte zivilgesellschaftliche Engagement im Sinne ehrenamtlicher Betätigung verlangt konkrete Projekte, Hilfestellung und Anerkennung.

3. Politische Einbindung in Entscheidungsprozesse zur Stärkung einer Beteiligungskultur

Für die Städte bleibt die Aufgabe, eine Beteiligungskultur zu etablieren, die den vielfältigen Realitäten, Lebenswelten und Interessen der Menschen gerecht wird. Beteiligungskultur entfaltet sich dort, wo sich Politik und Verwaltung ernsthaft um die kreative Mitarbeit der Bürger*innen bemühen. Lokale Initiativen sollten als konstruktiver Beitrag für Stadtteilentwicklung anerkannt und in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

4. Kreative Lösungen, ausreichend Ressourcen und Zeit für Entscheidungsprozesse für Beteiligung

Kreative Stadtentwicklungspolitik bedarf einer hohen Sympathie für ungewöhnliche Lösungen. In den Stadtverwaltungen bilden ressortübergreifendes und unbürokratisches Handeln die Grundlage für Experimente. Erforderlich ist eine Ermunterung zu nicht ausschließlich ökonomischen Lösungen und eine politische Unterstützung für Innovationen, Risikoübernahme oder Risikostrukturfonds. Zu überwinden sind Verwaltungsprobleme wie Hierarchien, strenge Budgetierungen, mangelhafte Steuerung, schlechte Bezahlung und Personalmangel in den kommunalen Ressorts.

*Gemeinwohlorientierter
Wohnungsmarkt*

Welche Wohnungswirtschaft wollen wir? Ansätze einer Neuen Wohngemeinnützigkeit

Was vor Kurzem nur Wenige für möglich gehalten hätten, ist am 26. September wahr geworden: Eine deutliche Mehrheit der Berliner Wahlberechtigten sprach sich beim Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ für eine Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungsunternehmen nach Artikel 15 des Grundgesetzes aus. Damit steht die Frage, welche Art von Wohnungswirtschaft gesellschaftlich wünschenswert ist – und welche nicht – noch weiter oben auf der politischen Agenda als bereits in den letzten Jahren.

Die großen wohnungswirtschaftlichen Verbände haben sich dieser Debatte bisher weitestgehend verweigert und verwischen bevorzugt die Unterschiede zwischen börsennotierten Unternehmen einerseits und genossenschaftlichen oder kommunalen andererseits.

Besser wäre es, die Diskussion über einen möglichst spekulationsfreien, marktfernen Wohnungssektor ernsthaft auch jenseits der Entwicklung in Berlin aufzunehmen. Die folgenden Forderungen können dabei eine Leitschnur sein:

1. Vermögensbindung und Gewinnbeschränkung für Wohnungsanbieter

An eine gemeinnützige Wohnungswirtschaft kann eine Vielzahl an Kriterien angelegt werden, doch zwei machen den Kern der Sache aus: Vermögensbindung und Gewinnbeschränkung. Eine Regelung, die Anbietern abverlangt, dauerhaft auf die Veräußerung ihrer Bestände und eine überdurchschnittliche Eigenkapitalverzinsung zu verzichten, dürfte im Wesentlichen nur für öffentliche, genossenschaftliche und in Form von Stiftungen organisierte Träger erfüllbar sein – und zugleich die Probleme jener Modelle vermeiden, die insbesondere vielen bestehenden Genossenschaften verschlossen blieben, weil sie zu enge (Einkommens-)Vorgaben an die Mieter*innen-Struktur beinhalten.

2. Förderung und gemeinwohlorientierte Regelungen für den Umgang mit dem Bestand und seiner Bewohner*innen

Die bisherigen Vorschläge für eine neue Gemeinnützigkeit erscheinen auch deshalb unflexibel, weil sie zu einseitig auf die Förderung des Wohnungsneubaus abzielen und dabei den Vorgaben des EU-Beihilfenrechts folgen, obschon an mancher Stelle womöglich deren Infragestellung angebracht wäre.

Tatsächlich äußert sich die Wohnungskrise in den Städten aber gerade auch im Umgang profitenzentrierter Akteur*innen mit dem vorhandenen Bestand. Eine von kluger Bundes-Gesetzgebung unterstützte Kommunalpolitik könnte dem via Bauleitplanung und Satzungen einschließlich Vorkaufsrechten, Sozialplänen, Instandhaltungsgeboten, Mieter*innen-Beratung u.a. verstärkt entgegenreten – und auf der anderen Seite diejenigen gezielt fördern, die Wohnraumbewirtschaftung im Sinne der Bewohner*innen betreiben.

Auch dafür wäre eine klare, einfache Gemeinnützigkeits-Definition hilfreich. Diese sollte sich idealerweise nicht auf Wohnraum beschränken, sondern Kultur- und Gewerbe „Immobilien“ mitdenken.

3. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit braucht eine neue Boden(wert)ordnung

Die Konzeption einer „Neubau-Gemeinnützigkeit“ erscheint auch deshalb bisweilen fruchtlos, weil die Bodenpreise heute vielerorts so hoch liegen, dass auch bei maximaler Steuerbegünstigung sich besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen keinen Neubau leisten können.

Dies ist zum einen das Hauptargument für strikte Vermögensbindungen auf Dauer: Auf seit Jahrzehnten in kommunaler oder genossenschaftlicher Hand befindlichen Grundstücken ist dieses Problem selbstverständlich inexistent, weil theoretische Wertsteigerungen des nicht vermehrbaren Gutes Boden dort nicht „realisiert“ werden.

Zum anderen zeigt es, dass ein echter Umbau der Wohnungswirtschaft in Richtung Gemeinwohlorientierung nur gelingen wird, wenn zugleich die Bodenfrage ernsthaft angegangen wird (vgl. auch den Abschnitt zur Bodenpolitik oben). Um der öffentlichen Hand und gemeinwohlorientierten Träger*innen den Erwerb von Grundstücken wieder vermehrt zu ermöglichen, sollte insbesondere die Immobilienwertermittlung von ihrer heutigen, den sozialen Zielen des Mietrechts widersprechenden Orientierung auf maximale Soll-Erträge befreit werden.

Klimapotenziele im Bauen und in der Stadtplanung heben

Bauen und Wohnen ist verbunden mit Flächenversiegelung, CO₂-Ausstoß und Abfallbergen. Überhitzung und Überflutung stellen weitere Probleme dar. Im Gebäudebestand kommt die energetische Sanierung nur schleppend voran und verteuert meist unverhältnismäßig die Wohnkosten. Der Klimawandel erfordert einen Kurswechsel in mehreren Bereichen – in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, in der Stadtentwicklung und der Regionalplanung. Es stellt sich nicht mehr die Frage, ob eine Bauwende benötigt wird, sondern wie umfassend sie sein muss. Dringend erforderlich ist die Umsetzung vorhandener Ansätze, um beim Bauen und Wohnen ökologische Schäden zu minimieren und mehr Nachhaltigkeit zu realisieren. Neben gesetzlichen Regularien sind Förderungen, Anreize, Bildungsoffensiven sowie Forschung und Entwicklung erforderlich.

1. Bestand weiterentwickeln

Flächenversiegelung führt zu Hitzeinseln, verhindert Versickerung und vernichtet Lebensräume für Flora und Fauna. Zersiedelung verursacht zunehmenden Verkehr, vor allem Pendlerströme, sowie Kosten für Infrastruktur und Mobilität. Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren und eine Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu priorisieren.

Bestandserhalt ist gegenüber Abbruch und Neubau vorzuziehen. Umnutzung, Sanierung und Qualifizierung von Gebäuden ermöglichen, dass vorhandene Rohstoffe und Materialien weiter genutzt werden und bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum erhalten bleiben. Die Hürden für den Abbruch müssen erhöht und die Sanierung von Bestand begünstigt werden.

Mit dem 30-Hektar-Flächenziel ist eine Vorgabe vorhanden, deren Einhaltung konsequent verfolgt werden muss. Hierzu sollte der Bundesgesetzgeber ein Flächenspargesetz verabschieden, welches ein Erreichen des 30-Hektar- oder sogar Netto-Null-Ziels verbindlich regelt. Das Gesetz müsste ein Reduktionsziel je Bundesland festlegen und die Länder verpflichten, ihren Städten und Gemeinden im Rahmen der Landes- und Regionalplanung daraus abgeleitete, verbindliche regionale und lokale Reduktionsziele vorzugeben. Ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung der regionalen und lokalen Reduktionsziele ist die verpflichtende Analyse von Innenentwicklungspotenzialen vor der Ausweisung von Neubaugebieten. Die stärkere Anwendung von Baugeboten kann ebenfalls die Neuversiegelung von Flächen reduzieren.

2. Energieeffizient und ökologisch bauen und sanieren

Anforderungen an die Energieeffizienz sowie auf Anlagentechnik und Gebäudehülle fokussierte Regularien und Förderungen sorgen vorrangig für technische Aufrüstung, ein Übermaß an unökologischen Dämmmaterialien und an Energieeinsatz und führen nicht zu wirklich klimagerechten und langlebigen Gebäuden. Normen und Regulierungen sollen stattdessen reparaturfähige, wartungsarme und damit energie- und ressourcensparende Gebäudeenergiekonzepte fordern und fördern. Energie und Material sind über den gesamten Lebenszyklus zu bewerten. Anstelle konventioneller Baumaterialien müssen verstärkt regenerative Baustoffe eingesetzt werden, d.h. wiederverwendete, recycelte Materialien sowie Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen. Durch entsprechende Förderprogramme könnten Anreize geschaffen werden.

Bauprodukte müssen kreislaufgerecht rückgebaut und verbaut werden, um sie wieder verwenden zu können. Qualitäts- und Funktionalitätsverlust (Downcycling) ist zu vermeiden und Material aus Rückbau zu nutzen (Urban Mining). Besonders dringend sind Zertifizierungen und Zulassungen regenerativer Baustoffe. Bestehende Regelungen wie DIN-Normen müssen einer Überprüfung unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit unterzogen werden.

Innovationen, umweltverträgliche Bauweisen und Materialien, nachhaltige architektonische und städtebauliche Konzepte sowie das jeweilige Verhalten der Nutzer*innen erfordern Entwicklung und Erprobung. Zu schaffen ist Raum für Experimente durch Reallabore und zielgerichtete Investitionen wie bei Kunst am Bau.

3. Lasten und Vorteile gerecht verteilen

Umweltkosten sind verursachergerecht zuzuordnen. Klimaneutrales Bauen erfordert eine ganzheitliche Bewertung aller relevanten Umweltwirkungen inklusive Lebenszykluskosten und CO₂-Bilanz.

Energetische Sanierung ist gesetzlich und fördertechnisch so auszugestalten, dass sie für Mieter*innen wärmemietenneutral ist und Härtefälle abgesichert sind. Ohne Wärmemietenneutralität kann weder eine Steigerung der Sanierungsquote noch die Grundversorgung mit leistbarem Wohnraum erreicht werden.

Impressum

Herausgeber und Veranstalter

Netzwerk Immobilien e.V.
Neckarstraße 19
12053 Berlin
www.netzwerk-immobilien.de
kontakt@netzwerk-immobilien.de

wohnbund e.V.
Lützner Straße 39
04177 Leipzig
www.wohnbund.de
info@wohnbund.de

Redaktion und Konzept

Geske Houtrouw, Jörn Luft, Franziska Ortgies, Miriam Pflüger, Heike Skok.

Konferenzteam

Renate Berg, Tobias Bernet, Katrin Brandt, Matthias Braun, Stefan Clotz, Constance Cremer, Christian Darr, Sascha Gajewski, Klaus Habermann-Nieße, Ulrich Kriese, Jörn Luft, Franziska Ortgies, Heike Skok.

Protokoll

Sebastian Mehling, Alexander Poliwczyk, Anno Schmalstieg, Nele Trautwein, Henrik Vervoorts, Leonie Ziehmänn.

Lektorat

7Silben, Tanja Jentsch, Bottrop

Gestaltung

Erasmi + Stein, grafische Kommunikation

Druck

Viaprinto

Auszüge der Publikation, z. B. Keynote und Abschlussstatement, sind als PDF-Dateien online unter www.gemeingut-stadt.de abrufbar.

Download und Bestellung

Die vollständige Publikation steht ab Januar 2023 zum Download zur Verfügung unter www.gemeingut-stadt.de.

Die gedruckte Fassung kann bestellt werden unter www.wohnbund.de.

Creative Commons

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. Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle Bilder und Abbildungen, sowie Inhalte unter weiterführenden Links.

Berlin/München, Februar 2022

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten und Unterstützer*innen der GemeinGut Stadt Konferenz!

Insbesondere möchten wir uns bedanken bei:



Montag Stiftung
Urbane Räume



STIFTUNG
EDITH MARYON

HEINRICH
BÖLL
STIFTUNG

ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG

