

FORDERUNGEN 2.0

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

FORDERUNGEN 2.0

FORDERUNGEN 2.0

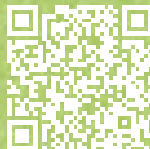
- Von Vielen für Viele

Im Jahr 2016 diskutierten und veröffentlichten wir erstmalig die gemeinsamen Forderungen für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung auf dem Konvent „Immobilien von Vielen für Viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ in Leipzig. Kurz darauf schlossen wir uns zum Netzwerk Immovieliien zusammen und gründeten 2018 den gemeinnützigen Verein *Netzwerk Immovieliien e.V.* Fünf Jahre nach Veröffentlichung der ersten Forderungen starteten engagierte Netzwerkmitglieder die Initiative zur Erarbeitung einer aktualisierten Version: der Forderungen 2.0. Daraufhin wurden inhaltliche Arbeitsgruppen gebildet, um in einem kollaborativen Prozess die einzelnen Kapitel zu bearbeiten. Im September 2021 präsentierten und diskutierten wir den Zwischenstand beim Netzwerktreffen

in Berlin. Im Mai 2022 auf dem Netzwerktreffen in Bochum haben wir die Arbeitsstände abgeglichen und erneut die Expertise aus dem Netzwerk eingeholt. Zur Zusammenführung aller Kapitel hat sich ein Redaktionsteam gebildet. Die Koordinierungsstelle führte kontinuierliche Abstimmungen mit dem Beirat, den Arbeitsgruppen, unseren Mitgliedern, der Lektorin, der Illustratorin und der Grafikerin durch. Im Mai 2023 feierten wir schließlich die Fertigstellung und Veröffentlichung auf unserem Netzwerktreffen in Apolda. Die Forderungen 2.0 sind das Ergebnis eines intensiven Entstehungsprozesses, der durch die Zusammenarbeit und den Einsatz vieler Beteiligter geprägt wurde. Wir danken allen, die an den Forderungen 2.0 mitgewirkt haben, für das Engagement und die wertvolle Unterstützung.

Kurzversion der Forderungen 2.0

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





Netzwerktreffen 2023 in Apolda

VORWORT	6
IMMOVIELIEN	8
GEMEINWOHL	9

1.

FORDERUNG BODEN SICHERN!	11
------------------------------------	----

1.1 Grundstücke in öffentliche Hände geben und eine demokratische Bodennutzung ermöglichen	12
1.2 Grundstücke an Immovielien vergeben	14
1.3 Gemeinwohlorientierte Nutzungen angemessen bewerten	16

2.

FORDERUNG MEHR KOOPERATION!	19
---------------------------------------	----

2.1 Entwicklung kooperativer Strukturen zwischen Kommunen und Immovielien-Agenturen	20
2.2 Etablierung von Immovielien-Entwicklung in der Alltagspraxis des Planens und Bauens	22
2.3 Stärkere Anerkennung der Mehrwerte von Immovielien	24

3.

FORDERUNG GUTES GELD!	27
---------------------------------	----

3.1 Kooperative Finanzierung handhabbar machen	28
3.2 Rahmenbedingungen für öffentliche Darlehensmittel fördernd gestalten	30
3.3 Eigenkapital unterstützen	32

4.

FORDERUNG PASSENDES RECHT!

35

4.1 Rechtsform für Immobilien

36

4.2 Planungs- und Baurecht für lebendige Projekte

38

4.3 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: bezahlbar wohnen in lebenswerten Quartieren mit Immobilien

40

4.4 Transparenz schaffen

42

5.

FORDERUNG ANDERE FÖRDERUNG!

45

5.1 Koproduktion mit der Zivilgesellschaft als unverzichtbarer Bestandteil

46

5.2 Fördermöglichkeiten für die Phase Null

48

5.3 Förderung über Themen- und Gebietsgrenzen hinaus

50

5.4 Flexibler Umgang mit Förder- und Eigenmitteln

52

MITMACHEN!

56

IMPRESSUM

57

DIE ZEIT IST REIF.

„Es ist an der Zeit, den Akteur*innen einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung den Rücken zu stärken und ihnen die vorhandenen Hürden aus dem Weg zu räumen“ – lautete 2016 der Entschluss einer breiten Allianz aus Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft auf dem Konvent „Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“. Über 30 Partner*innen und Mitwirkende hatten auf Initiative der *Montag Stiftung Urbane Räume* zuvor vielfältige Erfahrungen, Bedarfe und Ideen gesammelt und das Ergebnis in fünf Forderungen gebündelt: **Mehr Boden! Gutes Geld! Andere Förderung! Passendes Recht! Mehr Augenhöhe!**

Die Ergebnisse des Konvents gaben einen Anstoß für die Gründung des bundesweiten *Netzwerk Immovielen e.V.* und die fünf Forderungen begleiten das Netzwerk bis heute. Mit seinen inzwischen über 250 Mitgliedern blickt das Netzwerk auf die stadtpolitischen Entwicklungen der vergangenen Jahre und stellt fest: Die Bilanz fällt gemischt aus.

Gemeinwohl und Immovielen sind in aller Munde. Die gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung hat deutlich an politischer Anerkennung gewonnen, nicht zuletzt durch die Ausstrahlung und Kommunikationsarbeit der beispielgebenden Immovielen-Projekte.

In Bund, Ländern und Kommunen werden Instrumente wie Anlaufstellen, Konzeptverfahren, Erbbaurechte, Förderprogramme und Bodenbevorratung vermehrt diskutiert und angewandt. Einige dieser Begriffe und Ansätze finden sich in Projekten und Veröffentlichungen wieder, wie beispielsweise im „Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung“ (2020), in der „Neuen Leipzig-Charta“ (2020) und im „Bundespreis kooperative Stadt“ (2021).

Gleichzeitig ist die Realität unserer Städte und Gemeinden weiterhin von der profitorientierten Praxis der Stadt- und Immobilienentwicklung geprägt. Die Folgen für das Wohl der Allgemeinheit wiegen schwer: Steigende Boden- und Immobilienpreise, Verdrängungsprozesse und Vernachlässigung der Leerstände erschweren in zunehmendem Maße den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sowie die soziale und kulturelle Teilhabe. Obwohl die Immobilien-Bewegung über langjährige Projekterfahrungen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung verfügt, mangelt es in Politik und Verwaltung abseits von „experimentellen“ Pilotprojekten und Modellverfahren weiterhin an Fachwissen zur alltäglichen Praxis der Planung, Verwaltung und Finanzierung von Immobilien. Auch

in Studiengängen und Ausbildungsprogrammen bleibt Gemeinwohlorientierung bisher ein Randthema. Daher ist die Umsetzung von Immobilien immer noch auf Sonderwege, Ausnahmeregelungen und das Engagement einzelner Personen angewiesen.

Aktuelle und anhaltende Krisen und Herausforderungen machen deutlich, dass eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zum Standard werden muss. Mit der vorliegenden Aktualisierung unserer fünf Forderungen bieten wir dazu eine Ideensammlung, Inspirationsquelle und Richtungsgebung. Nach unzähligen ehrenamtlichen Arbeitsstunden und vielen Monaten Brainstorming, Reflektion, Kritik, Prozessgestaltung, Feedback- und Redaktionsrunden fordern wir als *Netzwerk Immobilien*: **Boden sichern! Mehr Kooperation! Gutes Geld! Passendes Recht! Andere Förderung!** Denn die Zeit dazu ist mehr als reif.

IMMOVIELIEN

Immovielien sind Immobilien, die von Vielen für Viele entwickelt und gestaltet werden. Sie entstehen in einem gemeinschaftlichen Prozess und aus einer gemeinwohlorientierten Haltung heraus. Die Umsetzung von Immovielien wird durch koproduktive Planungsprozesse, gemeinschaftliche Rechtsformen und solidarische Finanzierungsstrukturen ermöglicht. Erworben oder betrieben werden Immovielien von gemeinwohlorientierten Akteur*innen und Institutionen, die ihre Gebäude nicht-spekulativ betreiben und darauf abzielen, auch den Boden dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Immovielien nehmen eine identitätsstiftende Rolle in ihren Nachbarschaften ein und schaffen oder erhalten besondere Orte für Begegnung, Kunst und Kultur, Bildung, Soziales, Arbeiten und Wohnen.

Viele Immovielien leisten einen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Umbaukultur durch die Entwicklung „schwieriger“ Bestandsimmobilien, die zwar Kopfzerbrechen bereiten und doch die Fantasie beflügeln. Meistens erhalten Immovielien ihre charakteristische Prozessorientierung auch nach und während der baulichen Umsetzung und entwickeln dadurch eine dauerhafte Anpassungsfähigkeit und Krisenfestigkeit. Immovielien setzen Impulse für eine ökologische und gesellschaftliche Transformation und stärken zugleich lokale Demokratie und Teilhabe. Damit heben sie sich deutlich von der gewinnorientierten Immobilienwirtschaft ab und ermöglichen eine langfristige Sicherung des Gemeinwohls.



GEMEINWOHL

Das Gemeinwohl ist Antrieb, Grundpfeiler und das zentrale Anliegen von Immobilien. Im Allgemeinen dient das Gemeinwohl als politischer, gesellschaftlicher und juristischer Leitbegriff der Bestimmung und Sicherung des gemeinschaftlichen Miteinanders im Hinblick auf unterschiedliche Interessen und Lebensrealitäten aller gesellschaftlichen Gruppen. Dabei müssen unbedingt auch künftige Generationen mitgedacht werden. Die Umsetzung des Gemeinwohls setzt eine Unterordnung des eigennützig- und profitorientierten Interesses unter die Interessen der Gemeinschaft voraus – auch in der Stadt- und Immobilienentwicklung.

Auf kommunaler Ebene unterliegt das Eigentum der Städte und Gemeinden der Gemeinwohlpflicht und stellt im Zusammenspiel mit der Planungshoheit der Kommunen ein entscheidendes Potential für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung dar. Auf Bundesebene ist die Verpflichtung zum Gemeinwohl im Grundgesetz festgelegt (§ 14 Abs. 2) und findet Anwendung im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5). Auf europäischer Ebene stellt die „Neue Leipzig-Charta“

von 2020 die Stärkung der Gemeinwohlorientierung ins Zentrum der Stadtentwicklungspolitik. Gemeinwohlorientierung ist gesellschaftlicher Konsens, dessen praktische Umsetzung jedoch gemeinschaftlicher Anstrengung bedarf. Daher ist die Gestaltung des Gemeinwohls sowohl die Aufgabe von Politik und Verwaltung als auch Produkt lokaler demokratischer Aushandlungsprozesse: Denn das Gemeinwohl als unbestimmter Rechtsbegriff muss immer wieder neu verhandelt und definiert werden – für jede Stadt, jedes Quartier und jede Immobilie. Dafür sind jene koproduktiven, partizipativen und prozessorientierten Ansätze notwendig, die in Immobilien selbstverständlich sind und in profitorientierten Projekten verhindert werden. Immobilien entstehen auf der Suche nach passenden Lösungen für lokale Herausforderungen und schaffen dabei besondere Orte, an denen Gemeinwohl durchgehend verhandelt und gestaltet wird.





GEMEINWOHL
ORIENTIERT
VERGEBEN!

BODEN!
SICHERN!

DEMOKRATISCH
NUTZEN!

LEBEN

KOSTEN

VERGABE

NUTZUNG

BODEN SICHERN

1. FORDERUNG BODEN SICHERN!

Immobilien betrachten Boden als ein wertvolles Gemeingut. Es gibt zahlreiche gute Beispiele, die den Wert von Immobilien für eine nachhaltige, inklusive und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung beweisen. Als Gegenentwurf zur aktuellen, gewinnorientierten „Mainstream-Praxis“ braucht es sie an noch mehr Orten. Denn die Ausrichtung der Stadt- und Immobilienentwicklung nach Profitinteressen führt zu explodierenden Bodenpreisen, die dem Gemeinwohl schaden. Befeuert durch die Niedrigzinspolitik seit der Finanzkrise und die enormen freien Kapitalreserven finanzstarker Investor*innen, hat sich im Zusammenspiel mit steuerlichen Privilegien die Preisspirale verselbständigt. Dass Boden, als nicht vermehrbare Ressource mit zentraler Bedeutung für die Daseinsvorsorge, eine besondere Marktregulierung erfordert, ist nicht nur intuitiv klar, sondern wurde bereits 1967 durch das Bundesverfassungsgericht beschieden. Dennoch sind Gesetzgebung und Steuerrecht bis heute nicht darauf ausgerichtet, den Boden als natürliches Gemeingut zu erhalten und ihn entsprechend gemeinwohlorientierten Nutzungen zuzuführen.

Die hier aufgestellten Forderungen für die Ermöglichung von Immobilien sind ein Aufruf zu einer umgehenden Umsteuerung in der Bodenpolitik. Die aktuelle Bodenpolitik verhindert Immobilien und ein großes Spektrum anderer gemeinwohlorientierter Nutzungen. Gleichzeitig bedingt die aktuelle Förderlogik regelmäßig die Privatisierung öffentlicher Mittel, da profitorientierte Unternehmen Subventionen und Fördermittel vereinnahmen und daraus Rendite für die Anteilseigner*innen statt für das Gemeinwohl produzieren. Diese Situation befördert soziale Ungleichheiten und blockiert die überfällige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit. Infolge dieser Entwicklungen ist der Zugriff auf Immobilien und Grundstücke nicht nur in nachgefragten Städten, sondern vermehrt auch in kleineren Kommunen und im ländlichen Raum für Immobilien-Entwickler*innen erschwert. Die Nutzung des Bodens im Sinne des Gemeinwohls ist aber von übergeordneter Bedeutung für die Lösung der Wohnungsfrage, der Nachhaltigkeitsproblematik und zur Förderung der sozialen Gerechtigkeit. Jede Immobilie, die dem Markt dauerhaft Boden entzieht, um darauf gemeinwohlorientierte Nutzungen zu etablieren, ist ein Erfolg für die Stadtentwicklung.

1.1 Grundstücke in öffentliche Hände geben und eine demokratische Bodennutzung ermöglichen

Kommunen sind rechtlich, finanziell und organisatorisch so zu ertüchtigen, dass sie gemeinwohlorientierte Akteur*innen zu leistbaren Konditionen mit Grundstücken versorgen können. Den Kommunen muss es ermöglicht werden, Grundstücke anzukaufen, im kommunalen Vermögen zu halten und im Erbbaurecht über Konzeptvergaben an geeignete Akteur*innen weiterzugeben. Für die Bodenbevorratung und -vergabe sind kommunale Bodenfonds einzurichten. Perspektivisch muss der Bodenmarkt in Städten und Gemeinden im Sinne des Gemeinwohls neu geordnet werden. Bodenbeiräte mit Beteiligung der Zivilgesellschaft sollen auf kommunaler Ebene Transparenz und Mitwirkung schaffen.

Schritte in die richtige Richtung

Kommunale Vorkaufsrechte mit Preislimitierung ermöglichen, die rechtssicher zugunsten von Immobilien und anderen gemeinwohlorientierten Trägern ausgeübt werden können. Dazu sollten die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden – auch außerhalb von definierten Gebieten und zu limitierten Preisen. Zudem ist die Ausübungsfrist für Vorkaufsrechte mit Rücksicht auf die Abstimmungsbedarfe mit alternativen Kaufinteressenten deutlich zu verlängern.

Aktiver Flächenankauf und strategische Bodenbevorratung durch die öffentliche Hand zur Regulierung des Bodenmarkts. Dazu braucht es die Einrichtung kommunaler und landeseigener, ggf. revolvingierender Bodenfonds. Die öffentliche Hand muss sich den Boden als wichtiges öffentliches Gut zurückerwerben. Dazu müssen Kommunen finanziell entsprechend ausgestattet werden und Liegenschaften aus landes- und bundeseigenen Immobiliengesellschaften übertragen bekommen.

Aufbau von Netzwerk- und Beratungsstrukturen für Kommunen zu Fragen der Liegenschaftspolitik (Bodenfonds, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht) nach dem Vorbild des „Bundesweiten Austauschs Konzeptverfahren“.

Kommunale Bodenfonds mit einem Bodenbeirat ausstatten.

Vertreter*innen von Immobilien und der Zivilgesellschaft sind zu beteiligen, um Kriterien für Ankauf und Vergabe von Boden mitzugestalten und Transparenz und Zugänglichkeit in der kommunalen Bodenpolitik sicherzustellen.

Etablierung zivilgesellschaftlicher Bodenfonds verschiedener Rechtsformen unterstützen. Dazu zählen zum Beispiel Stiftungen, das *Mietshäuser Syndikat* oder *Community Land Trusts*. Sie sind als Innovationstreiber und zur Entlastung kommunaler Strukturen bei der Bodenakquise aktiv zu unterstützen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

1.2 Grundstücke an Immovieliem vergeben

Ist der Boden einmal in öffentlicher Hand, soll er vorrangig an gemeinwohlorientierte Akteur*innen vergeben werden, um Immovieliem zu schaffen. Die Vergabe muss transparent, in Abstimmung mit der Zivilgesellschaft und nach dem besten Konzept entschieden werden. Zugleich sind Direktvergaben an innovative und lokale Nutzergruppen weiterhin zu ermöglichen. Die Nutzung des Bodens zum Wohle der Allgemeinheit und die damit verbundenen städtebaulichen und gesellschaftlichen Ziele sind rechtlich und dauerhaft abzusichern. Erbbaurechten kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Dafür muss das Erbbaurecht zeitgemäß und im Sinne von Immovieliem weiterentwickelt werden. Die Beleihbarkeit und somit Finanzierbarkeit von Erbbaurechten ist nach den heute geltenden Vorgaben und pauschalen Wertabschlägen teilweise ungerechtfertigt erschwert. Öffentliche Hand, Fachöffentlichkeit und Zivilgesellschaft sollten gemeinsam Regelungen für das Erbbaurecht entwickeln, die keine Finanzierungshürden aufbauen und gleichzeitig Gemeinwohlzwecke sichern. Das Wissen zu Vergabeverfahren und Erbbaurecht soll als Werkzeugkasten der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Schritte in die richtige Richtung

Überarbeitung verschiedener mit dem Erbbaurecht im Zusammenhang stehender Regelwerke auf Bundesebene. Die in der Regel hohen Sicherheiten und geringen Projektrisiken gemeinwohlorientierter Erbbaurechtsprojekte müssen sich in den Bestimmungen zu Finanzierung und Beleihbarkeit als Vorteile abbilden.

Erbbaurechte mit Nutzungsbindungen an Immovieliem vergeben und damit nicht-profitorientierte, gemeinnützige, soziale und kulturelle Projektziele langfristig sichern.

Direktvergaben an innovative und lokale Projekte mit substanziellem Beitrag zum Gemeinwohl weiterhin ermöglichen. Bei Interessenbekundungen von lokal verankerten Nutzer*innengruppen und gemeinwohlorientierten Projekten mit besonderem Innovationspotential soll auf komplexe Vergabeverfahren verzichtet werden, um wertvolle Ressourcen zu sparen.

Grundstücke überwiegend mittels Konzeptverfahren vergeben.

Dabei darf der finanzielle und organisatorische Aufwand der Verfahren keine erhebliche Hürde darstellen. Kostenfreie Anhandgabephasen und erste Verfahrensstufen ohne Planungsleistungen sind zu nutzen. Eine ausgewogene Balance zwischen Anforderungen und Offenheit der Verfahren soll Raum für Innovation bieten.

Ergänzung des Erbbaurechtsgesetzes auf Bundesebene. Es benötigt eine gesetzliche Klarstellung, dass in einem Erbbaurechtsvertrag, der die dauerhafte Absicherung einer gemeinwohlorientierten Nutzung zum Ziel hat, Bodenspekulation jeder Art ausgeschlossen wird.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

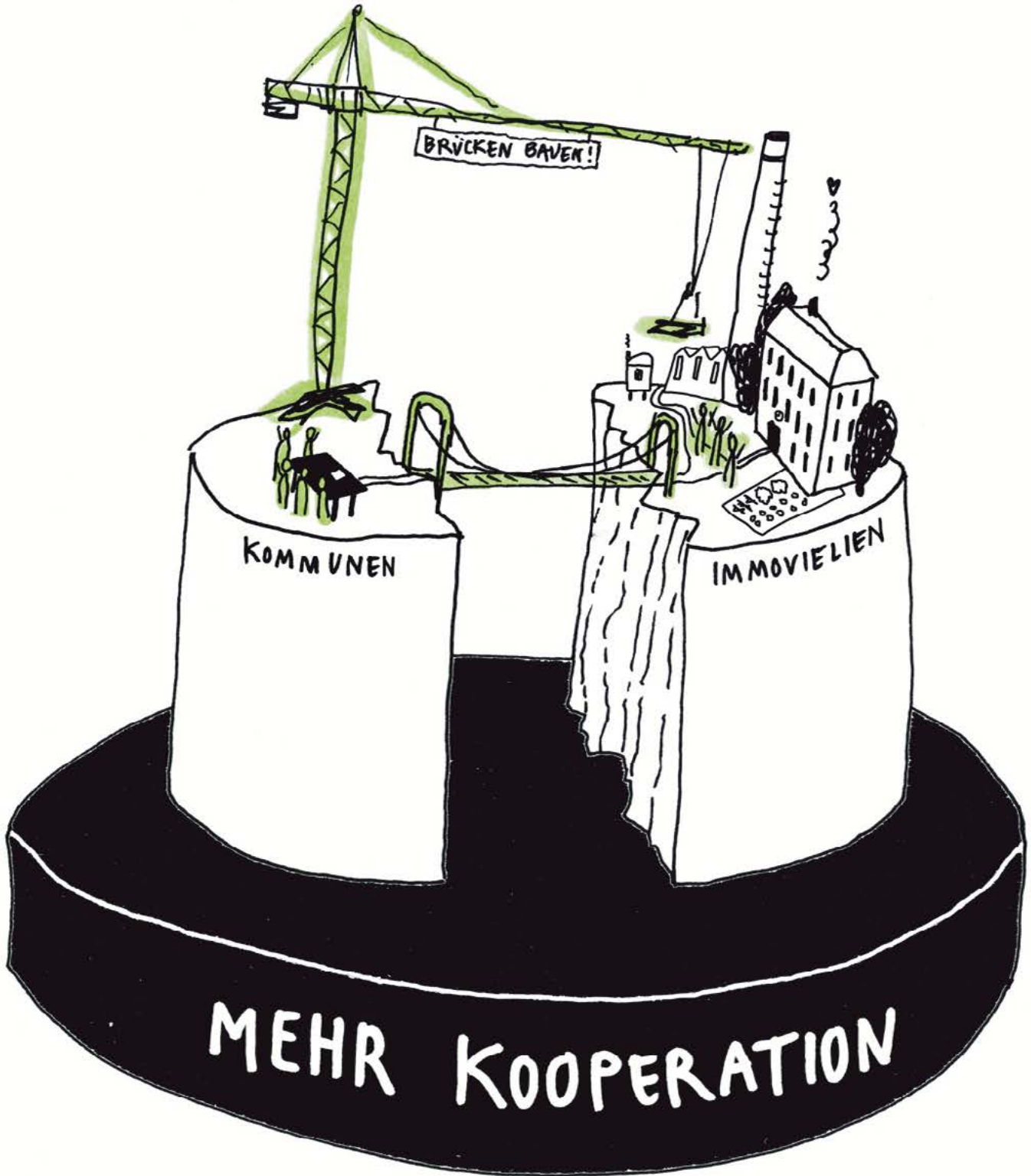
1.3 Gemeinwohlorientierte Nutzungen angemessen bewerten

Die Politik muss den Nutzen von Immobilien für das Gemeinwohl anerkennen und entsprechend honorieren. Immobilienpreise und Erbbauzinsen müssen sich an der gemeinwohlorientierten Nutzung ausrichten und deutlich anders bewertet werden als bei profitorientierten Nutzungen. Vor allem ein der Nutzung angemessener Bodenwert als Bemessungsgrundlage des Erbbauzinses schafft Immobilien den wirtschaftlichen Spielraum, den es für günstige Mieten, bezahlbaren Wohnraum, soziale, kleingewerbliche oder kulturelle Nutzungen braucht. Eine andere Möglichkeit für gemeinwohlorientierte Projektentwicklungen ist ein Erbbauzins in Höhe eines festgesetzten Prozentsatzes der erwirtschafteten Mieteinnahmen. Immobilien brauchen besondere Bedingungen und Förderung und schaffen im Gegenzug gesellschaftlich notwendige Raumangebote. Sie sind von Abgaben und nicht nutzungsbezogenen Kosten weitgehend freizuhalten, um ihre Wirksamkeit zu maximieren. Dies gilt insbesondere für die zweifach anfallende Grunderwerbsteuer bei Ankäufen zum Zwecke der Erbbaurechtsvergabe.

Schritte in die richtige Richtung

Vermeidung einer zweifachen Belastung mit Grunderwerbsteuer beim Ankauf von Grundstücken und deren Weitergabe, beispielsweise im Konzeptverfahren oder mittels Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Akteur*innen und Nutzungen.

Bodenwerte und Erbbaurechtszinsen im Residualwertverfahren auf Basis der von der Immobilie tatsächlich leistbaren Erträge ermitteln (wie z. B. bei der residualen Ermittlung der Stadt München bei der Vergabe kommunaler Grundstücke im konzeptionellen Mietwohnungsbau).



BRÜCKEN BAVEN!

KOMMUNEN

IMMOVIELIEN

MEHR KOOPERATION

2. FORDERUNG MEHR KOOPERATION!

Kooperationen zwischen Immobilien und öffentlicher Hand konnten sich in einzelnen Städten und Regionen in den vergangenen Jahren in Form von Modellprojekten und mit Hilfe von kommunalen Instrumenten bilden. In beispielhaften Kooperationen zwischen Immobilien, Kommunen, Wirtschaft und Wissenschaft begegnen sich die Akteur*innen auf Augenhöhe. Auch in der aktuellen Fachdebatte und im wissenschaftlichen Diskurs sind Themen der kooperativen und gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung präsent. So wurden 2021 beispielsweise kooperative Modelle und Methoden in dem von der *Nationalen Stadtentwicklungspolitik* ausgelobten Preis „Koop.Stadt“ ausgezeichnet. Als anerkannte Treiberinnen von Innovationen genießen Immobilien zunehmende öffentliche Wahrnehmung und die Erzählung von Erfolgsgeschichten verbessert die Chancen auf neue Kooperationen. Gleichzeitig hat sich die Bedeutung von Kooperation verändert: Für viele Immobilien ist sie keine Ergänzung mehr, sondern eine Notwendigkeit. Denn angesichts der fortschreitenden Finanzialisierung des Bodens sowie der steigenden Grundstücks- und Materialkosten können die selbstorganisierten Immobilien-Entwickler*innen mit professionalisierten Unternehmen nicht konkurrieren. Die erfolgreiche Umsetzung von Immobilien hängt deshalb meist von einer Zusammenarbeit mit Kooperationspartner*innen ab.

Die meisten kommunalen Instrumente sind jedoch nach wie vor nicht auf gemeinwohlorientierte Initiativen, sondern auf gewinnorientierte Akteur*innen zugeschnitten. Die bisher wenigen Beispiele der erfolgreichen Kooperation zwischen Immobilien und Kommunen wurden meist durch Ausnahmeregelungen und besonderes Engagement einzelner Personen ermöglicht. Die kommunalen Regelverfahren und Kommunikationsstrategien bleiben zudem für Immobilien-Entwickler*innen meist unzugänglich und unübersichtlich. Auch die Praxis der Planung, Entwicklung und Verwaltung von Immobilien ist eher an die Profitlogiken von wenigen Unternehmen und nicht an die Gemeinwohlorientierung und Selbstorganisation der vielen Macher*innen angepasst. Verantwortlich dafür ist nicht nur die Marktorientierung der gesamten Branche, sondern auch die immer noch zu geringe Präsenz von Immobilien-Themen in der Ausbildung, Forschung und der allgemeinen Berichterstattung.

2.1 Entwicklung kooperativer Strukturen zwischen Kommunen und Immobilien: Immobilien-Agenturen

Damit Nachbarschaften und Städte von den Mehrwerten und der Strahlkraft von Immobilien noch mehr profitieren können, braucht es bessere kooperative Strukturen. Für eine Verbesserung der Kommunikation zwischen Kommunen und Immobilien sollen zentrale Immobilien-Agenturen in den Verwaltungen von Städten und Ländern installiert und durch eine feste Finanzierung langfristig gesichert werden. Sie können als kommunale Stellen in einzelnen Großstädten oder als regionale Stellen in mehreren kleineren Kommunen fungieren. Immobilien-Agenturen sollen den fachlichen Austausch zwischen Verwaltung, Politik und Immobilien-Entwickler*innen ermöglichen und eine gemeinsame Gestaltung von Konzeptverfahren und anderen kommunalen Instrumenten steuern. Zudem sollen Beratungs- und Weiterbildungsangebote ausgebaut werden, um Kompetenzen und eine gemeinsame Fachsprache in Kommunen und Immobilien zu entwickeln. Eine niedrigschwellige Zugänglichkeit von solchen Angeboten kann insbesondere für Immobilien in der Gründungsphase und in kleinen Kommunen mit wenig Projekterfahrungen die anfänglichen Herausforderungen und Risiken abmildern. Für eine Skalierung der Projekte und Reduzierung der Gründungshürden sollten außerdem kooperative Trägerschaftsmodelle mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Dachgenossenschaften ausgebaut werden.

Schritte in die richtige Richtung

Bundesweiter Ausbau praxisorientierter Beratungs- und Weiterbildungsangebote für Kommunen und Immobilien und durch Förderung zugänglich machen (z. B. nach dem Vorbild von Angeboten der *Stiftung trias*, des *vhw* oder der *Kommunalakademien*).

Gründung von Immobilien-Agenturen als zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen, Vermittler*innen und Berater*innen für Kommunen und Immobilien-Entwickler*innen in Städten und Regionen (z. B. nach dem Vorbild der *Landesberatungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen* in Hessen, dem *Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen*, der *LeerGut-Agenten* in Thüringen).

Aufbau kommunaler Trägermodelle mit kommunalen Wohnungsunternehmen und Dachgenossenschaften (wie z. B. die *Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen*).

Begleitung von Konzeptverfahren durch Immobilien-Agenturen für eine bessere Ausgestaltung und Zugänglichkeit der Verfahren (z. B. nach dem Vorbild der Koordinierungsstelle des *Netzwerks Leipziger Freiheit* oder der *Agentur für Baugemeinschaften* in Hamburg).

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

2.2 Etablierung von Immovielen-Entwicklung in der Alltagspraxis des Planens und Bauens

Im Sinne einer zukunftsfähigen Transformation muss eine gemeinwohlorientierte Immo-
vielen- Entwicklung gegenüber der profitorientierten Immobilienentwicklung bundesweit den
Vorzug erhalten. Für den Aufbau langfristiger Programme und Strategien zu einer gemein-
wohlorientierten Transformation von Städten und Gemeinden sollten Gemeinwohl- und Im-
movielen-Beauftragte der Bundesregierung, der Länder und Kommunen sorgen. Zur Neuori-
entierung der Praxis müssen Expert*innen der nicht-spekulativen Planung, Bewirtschaftung,
Finanzierung und Verwaltung von Immobilien ausgebildet werden. Außerdem sollten koope-
rative Trägermodelle mit Traditions- und Dachgenossenschaften, Stiftungen und Wohlfahrts-
verbänden für eine Skalierung der Projekte ausgebaut werden. Bildungs- und Weiterbil-
dungsangebote sollen den Praktiker*innen dabei helfen, sich weniger einer kommerziellen
Immobilienentwicklung und vermehrt einer gemeinwohlorientierten Immoielen-Entwick-
lung zu widmen.

Schritte in die richtige Richtung

Weiterbildungsangebote zur Neuorientierung von Fachkräften
in Bereichen der Stadtplanung, Immobilienwirtschaft und Liegen-
schaftsverwaltung von einer kommerziellen hin zu einer gemein-
wohlorientierten Immobilienentwicklung anbieten (wie z. B. Se-
minare der *Bayerischen Architektenkammer* zum „Tätigkeitsfeld
Baugemeinschaften“).

Studiengänge und Ausbildungsprogramme zu nicht-spe-
kulativer Planung, Bewirtschaftung, Finanzierung und Ver-
waltung von Immobilien bundesweit aufbauen.

Kooperative Trägermodelle mit Traditions- und Dachgenossenschaften sowie mit Stiftungen und Wohlfahrtsverbänden ausbauen (wie z. B. bei den Dachgenossenschaften *Schanze eG*, *Wohnreform eG* und *SoWo Leipzig eG* oder Stiftungen wie der *Montag Stiftung Urbane Räume*).

Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen Politik, Kommunalverwaltungen, Banken und Immobilien stärken, um gegenseitige Vorbehalte, Unsicherheiten und vermeintliche Hindernisse abzubauen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.3 Stärkere Anerkennung der Mehrwerte von Immovielen

Immovielen-Mehrwerte wie Demokratie, Partizipation und Selbsthilfe können der gesellschaftlichen Spaltung entscheidend entgegenwirken und durch ihre Anpassungsfähigkeit einen wichtigen Beitrag in Krisenzeiten leisten: Das stellen Macher*innen, Nutzer*innen und Kooperationspartner*innen von Immovielen durch ihre praktischen Erfahrungen unter Beweis. Doch solange Immovielen eine seltene Ausnahme auf einem finanzialisierten Immobilienmarkt bleiben, können nur wenige Menschen eine persönliche Erfahrung mit Immovielen-Entwicklungen und -Nutzungen sammeln. Deshalb ist eine wissenschaftliche und öffentlich wirksame Dokumentation von Immovielen nach wie vor wichtig. Es braucht mehr Untersuchungen in Forschungsprojekten und Studien, in denen Wissenschaftler*innen die Mehrwerte von Immovielen identifizieren und nachweisen. Im Rahmen von Bekanntmachungen, Best-Practice-Auszeichnungen und Publikationen müssen Erfolgsgeschichten und Erfahrungsberichte der Immovielen-Entwicklung bekannt gemacht werden. Niederschwellige(re) Vermittlungen in Fachmagazinen und anderen Medien sollen die Ideen, Erfolge und Ansätze von Immovielen in die Gesellschaft tragen.

Schritte in die richtige Richtung

Breitere Berichterstattung über die Vorzüge einer gemeinwohlorientierten gegenüber einer kommerziellen Immobilienentwicklung. Die unterschiedlichen Modelle der Bewirtschaftung von Immobilien und die Mehrwerte von Immovielen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich und nachvollziehbar werden.

Wissenschaftliche Untersuchung von Potentialen und Herausforderungen von Immovielen im Rahmen von Forschungsarbeiten und Studien durch Fördermittel unterstützen und durch Kooperation mit Kommunen stärken.

Stärkung der Stimmen von Immovieliën über das Sprachrohr der Netzwerke, Verbände und Bündnisse. Beispielsweise durch die Förderung von Veranstaltungen, Veröffentlichungen, Handreichungen, Bildungsangeboten und sonstiger bisher größtenteils ehrenamtlicher Arbeit.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**



3. FORDERUNG GUTES GELD!

Immobilien schaffen besondere Räume und brauchen dafür entsprechende Finanzierungsstrukturen. Der Beitrag, den Immobilien für das Gemeinwohl leisten, braucht einen angemessenen finanziellen Rahmen, der sich von einer konventionellen Immobilienfinanzierung deutlich unterscheidet. Die Vorteile von solidarischen Finanzierungsmodellen, der Selbstbauleistungen und der ehrenamtlichen Selbstverwaltung gleichen die Herausforderung einer meist geringen Finanzkraft der Initiativen in der Regel nicht aus. Das Eigenkapital von Immobilien setzt sich beispielsweise aus Genossenschaftsanteilen, Privat- oder Direktkrediten und unentgeltlich zur Verfügung gestellter Arbeit und dem spezifischen Wissen von Unterstützer*innen zusammen.

Um diese besondere Eigenfinanzierungskraft der Zivilgesellschaft zu stärken, braucht es ein neues Regelwerk, das kooperative Projektfinanzierungen aus der Ecke des „Grauen Kapitals“ und der Einordnung als „Vertrieb von Finanzprodukten“ mit den damit verbundenen Regularien befreit. Da Immobilien auf lokale Bedürfnisse reagieren, handelt es sich für Banken immer wieder aufs Neue um Individualfinanzierungen. So haben sich die sogenannten Alternativbanken zu Spezialanbieterinnen in diesem Segment

entwickelt. Lokale Geschäftsbanken (Genossenschaftsbanken und Sparkassen), die die Standorte und ihr spezifisches Entwicklungspotential besonders gut kennen sollten, finanzieren häufig nicht. Auch Förderbanken unterliegen regulatorischen Vorgaben. Ähnlich wie die Geschäftsbanken müssen sie ihre Darlehensvergabe an einen soliden Finanzierungsplan und ausreichende Kapitaleinstufung knüpfen. So kann es bei sehr knappen Finanzierungen dazu kommen, dass sie Kredite der Wohnungsbauförderung bei ihren Kreditnehmer*innen, die keine ausreichende Eigenbonität aufweisen, oft im ersten Rang im Grundbuch oder über zusätzliche Sicherheiten (z. B. Bürgschaften) absichern wollen. Dieses Vorgehen trifft viele Immobilien, die in der Regel nur kostendeckend kalkuliert sind.

Im unternehmerisch-gewerblichen Bereich gibt es Eigenkapitalhilfen und -darlehen. So wird Gründungsförderung politisch priorisiert und das Scheitern eines Großteils der geförderten Startup-Unternehmen von vornherein einkalkuliert. Immobilien hingegen haben auch auf dieser Ebene viel mehr zu leisten. Es ist an der Zeit darüber nachzudenken, wie dieser Gedanke auch auf zivilgesellschaftliche Gruppen übertragen werden kann, die einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten wollen.

3.1 Kooperative Finanzierung handhabbar machen

Negative Erfahrungen mit dem Finanzsektor haben in den vergangenen Jahren zu immer mehr gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Regelungen geführt, die zum Ziel haben, die Wirtschaft zu stabilisieren und Verbraucher*innen zu schützen. Die bürokratischen Hürden aus verschiedenen Gesetzen wie dem Kreditwesengesetz (KWG), dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und den Merkblättern der *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht* (BaFin), ergeben einen komplizierten Mix aus Regelungen, der von Laien wie auch von den finanzierenden Banken kaum durchschaut werden kann. Für Immobilien stellt dies eine besondere Hürde dar. Die Gesetze zur Regulierung von Investmentvermögen und für den Anleger*innenschutz müssen so überarbeitet werden, dass ein unterstützender Rahmen für finanzielle Beteiligungsmöglichkeiten von Bürger*innen an kollektiv finanzierten Projekten entstehen kann. Gerade für die kleinen und mittleren, lokal wirksamen Immobilien dürfen keine zusätzlichen Hürden aufgebaut werden.

Schritte in die richtige Richtung

Entwicklung eines **vereinfachten Regelwerks** und neuen Standards zur Finanzierung von Immobilien-Projekten durch die *BaFin* oder das Finanzministerium. Hier könnte auf Handreichungen für kooperative und gemeinwohlorientierte Immobilienfinanzierungen der *Stiftung trias* aufgebaut werden.

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

Dotted lines for writing notes.

3.2 Rahmenbedingungen für öffentliche Darlehensmittel fördernd gestalten

Aktuell vergeben die Bundesländer zwar Förderdarlehen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, allerdings ist das Sicherheitsbedürfnis der öffentlichen Hand oftmals so stark, dass die Rahmenbedingungen sich hinderlich auf eine Förderung auswirken. So wird teilweise selbst bei Genossenschaften die Aufteilung in Wohnungseigentum gefordert, um die Fördermittel separat abzusichern. Immer wieder werden auch die Feinheiten des Grundschuldranges adressiert: Erbbaurechte werden negativ eingewertet, obwohl die Kommunen sie als Förderinstrument verstehen. Die Regelwerke der Darlehensvergaben müssen durchleuchtet werden, um Erleichterungen für Immobilien-Projekte zu erreichen. Durch kooperativen Austausch und Zusammenarbeit zwischen Land und Förderbank sowie Projektinitiativen und Geschäftsbanken müssen geeignete Regelungen gefunden werden. Landesbürgschaften für entsprechende Darlehen der Förderbanken sind dafür ein hilfreiches Instrument. Der Bürgschaftsschirm des NRW-Finanzministeriums und der *NRW.Bank* für neugegründete Bewohner*innengenossenschaften ist ein Anfang. Auch über den sozialen Wohnungsbau hinaus wäre es wünschenswert, bundesweite Fördermittel für Immobilien-Projekte bereitzustellen, die unabhängig von der Einkommenssituation der Akteur*innen genutzt werden können.

Schritte in die richtige Richtung

Eintrag von Grundschulden für Darlehen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus grundsätzlich im Rang nach den Geschäftsbanken im Grundbuch. Dies wäre neben Darlehen ein zusätzlicher Fördervorteil. In Nordrhein-Westfalen ist dies bereits Praxis.

Überprüfung bestehender Regelwerke auf Immobilien-Freundlichkeit und einfache Handhabung im Rahmen eines kooperativen Prozesses. Aus diesem sollen geeignete Regelungen hervorgehen, wie z. B. zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von Antragsteller*innen auf Basis ihrer Wirtschaftlichkeit, anstatt lediglich die Bonität zu betrachten.

3.3 Eigenkapital bereitstellen

Im Bereich des Wohnens, aber auch anderer zivilgesellschaftlicher Aktivitäten scheitern Immobilien häufig an der Eigenkapitalausstattung. Damit Projekte, die einen besonderen Mehrwert für das Gemeinwohl darstellen, entstehen können, ist eine Eigenkapitalstärkung notwendig. Auch die Anerkennung von Direktkrediten, die bei Immobilien oft mit intensiver Netzwerkarbeit zur Ermöglichung der Projekte herangezogen werden, stellt eine wichtige Stellschraube in diesem Punkt dar. Bisher gelten sie in der Regel nicht als vollwertiges Eigenkapital. Hilfe zur Selbsthilfe bedeutet deshalb oftmals, das notwendige Eigenkapital zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen, so wie auch bei der Existenzgründungsfinanzierung, geringe Mittel staatlicherseits durch „verlorene Zuschüsse“ vergeben werden, die ggf. durch zinslose Eigenkapitaldarlehen ergänzt werden. Von der Hebelwirkung eines solchen „gemeinwohlorientierten Wagniskapitals“ wird in diesem Fall auch die Allgemeinheit profitieren.

Schritte in die richtige Richtung

Erleichterung ermöglichen bei den Finanzierungskosten durch Tilgungsnachlässe der Förderdarlehen aus öffentlichen Haushalten. Etablierung zusätzlicher Modelle zur Senkung oder zum Ersatz des geforderten Anteils an Eigenkapital, beispielsweise durch die Anerkennung von kollektivem Eigenkapital in Form von Direktkrediten.

Bereitstellung der Eigenkapitalmittel für Immobilien durch die KfW-Bank. Ein entsprechender Fördertopf würde ergänzend zu den sonstigen Mitteln der Länder die Finanzierungsstruktur verbessern. Für genossenschaftliches Wohnen finanziert die KfW-Bank bereits Eigenanteile. Dies sollte auch auf weitere Immobilien ausgeweitet werden.



PASSENDES RECHT

4. FORDERUNG PASSENDES RECHT!

Initiativen und Organisationen, die gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und ihre Immobilien nicht spekulativ betreiben, sollten auf rechtlicher Ebene gewürdigt und entsprechend unterstützt werden. Oft müssen Immobilien mehrere Rechtsformen anwenden, um in Planung, Finanzierung und Investitionen optimal agieren zu können und ihren ideellen Zweck im laufenden Betrieb dauerhaft zu sichern. Kollektive und gemeinwohlorientierte Organisationen, deren Zweck zumindest in Teilen auch auf eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgerichtet ist – wie es bei Immobilien oft der Fall ist – brauchen jedoch eine haftungsbeschränkte Rechtsform, die kostengünstig und unbürokratisch zu handhaben ist und das demokratische Miteinander fördert. Diesbezüglich finden sich jedoch bisher weder im Vereins- und Unternehmensrecht noch im Genossenschaftsrecht passende juristische Formen. Die Wahl und die Ausgestaltung einer geeigneten Rechtsform für Immobilien setzt fundiertes Fachwissen und gutes Verständnis für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung voraus – eine dringend gebrauchte, aber seltene Kombination.

Zudem stoßen Immobilien in der Planungspraxis immer wieder auf Schwierigkeiten bei der Abstimmung mit Behörden, da eingeübte Regelverfahren oft nicht zu „ungewöhnlichen“ Nutzungen und Nutzungsmischungen passen. Die Baunutzungsverordnung ist darauf ausgelegt, verschiedene Nutzungen eindeutig zu kategorisieren und entsprechend ihrer Emissionen zu trennen. Der angestrebten Mischung in Immobilien steht diese Ausrichtung des Planungs- und Baurechts jedoch oft entgegen. Ermessungsspielräume in den Kommunen können die Lebendigkeit von Immobilien ermöglichen und spezifische Beratungsangebote auf deren Bedürfnisse eingehen. Der Beschluss zur Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Doch ist eine NWG nur dann gut, wenn sie auch für Immobilien gut ist.

4.1 Rechtsform für Immobilien

Die Entscheidung für eine Rechtsform ist komplex und muss viele individuelle Faktoren berücksichtigen, wie beispielsweise die Art der Nutzung, die Projektgröße, das Finanzierungsmodell sowie die Entwicklungs- und Verwaltungsstruktur. Es gibt bisher keine Rechtsform, die das gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Wirtschaften von Immobilien explizit befördert. Immobilien nutzen und adaptieren deshalb häufig Rechtsformen, die nur bedingt zu ihnen passen. Das *Mietshäuser Syndikat* hat eine kreative Lösung gefunden, um mit den einfachen und kostengünstigen Rechtsformen „GmbH“ und „Verein“ den Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Die *Montag Stiftung Urbane Räume* gründet nach ihrem „Initialkapital-Prinzip“ gemeinnützige Projektgesellschaften – *Urbane Nachbarschaft gGmbH's* – die in der Entwicklungsphase mit Eigenkapital durch die Förderstiftung ausgestattet werden und langfristig ihre Projekte selbst tragen und betreiben. Andere Immobilien (wie z. B. *Utopiastadt* in Wuppertal) arbeiten mit einer Kombination von gGmbH und Förderverein. Die *Schaubühne Lindenfels* in Leipzig wählt die Rechtsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft (gAG) und schüttet „Kultur“ als Rendite aus. Die erprobte, aber wegen der hohen Gründungs-, Prüfungs- und Verwaltungsaufgaben aufwändige Rechtsform der Genossenschaft wurde durch die Änderung des Genossenschaftsgesetzes auch für kleine Projekte attraktiv: Seit 2021 bietet die „Kleinstgenossenschaft“ mit bis 20 Genoss*innen eine vergleichsweise schlanke Rechtsform, die im Einzelfall gemeinnützig ausgestaltbar ist. Bei den Personengesellschaften gibt es ab 2024 die „Eingetragene Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes“ (eGbR), die bei einer passenden Gestaltung des Gesellschaftsvertrags als dauerhafte Rechtsform für kleine Wohnprojekte mit Immobilienvermögen dienen kann. Trotz kleinerer Verbesserungen in bestehenden Rechtsformen und den kreativen Lösungen und Mischformen von Immobilien bleibt die Wahl und die Gründung einer geeigneten Rechtsform für Immobilien herausfordernd – es gibt daher nach wie vor Handlungsbedarf.

Schritte in die richtige Richtung

Etablierung einer **öffentlichen Beratungsinstanz** mit einem Schwerpunkt auf Rechtsformen. An diese sollen sich Immobilien-Entwickler*innen kostenlos wenden können, um in ihrem Gründungsprozess begleitet zu werden. Insbesondere über die neuen Möglichkeiten wie der Kleinstgenossenschaft und der eGbR sollen sich Immobilien niedrigschwellig informieren können.

Fundierte **Informationsmaterialien und Handreichungen** zu den Rechtsformen für Immobilien werden weiterhin gebraucht. Bestehende Informationsangebote (wie z. B. die Wissensplattform des *Netzwerks Zukunftsorte* oder Informationsbroschüren der *Stiftung trias*) müssen ausgebaut, laufend aktualisiert und verbreitet werden.

Es braucht umfassende **Studien und Forschungsarbeiten** zu verschiedenen Rechtsformen von Immobilien, um Praxiserfahrungen, Lerneffekte und Hürden zu beleuchten und Empfehlungen sowie Verbesserungsvorschläge für die praktische Anwendung zu formulieren. Insbesondere Nachteile und Herausforderungen der Rechtsformen im Zusammenhang mit Projektzielen, Finanzierungsmodellen und lokalen Rahmenbedingungen müssen besser beleuchtet werden.

4.2 Planungs- und Baurecht für lebendige Projekte

Vielfach stoßen Immobilien an planungs- und baurechtliche Grenzen – so kann ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung im Bestand oft genauso aufwändig wie für einen Neubau werden. Die Baunutzungsverordnung ist laut des Trennungsgrundsatzes darauf ausgelegt, verschiedene Nutzungen eindeutig zu kategorisieren und entsprechend ihrer Emissionen zu trennen. Der angestrebten Mischung in Immobilien, die Gewerbe, Freiräume und Wohnen vereint, steht diese Ausrichtung des Planungs- und Baurechts oft entgegen. Es ist zu prüfen, inwieweit neben den bisherigen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen weitere Experimentierklauseln für Nutzungen, die gemeinwohlorientierten Kriterien entsprechen, in die Regelwerke aufgenommen werden sollten. Das Planungs- und Baurecht kennt die Begriffe „Immobilie“ und „gemeinwohlorientiert“ nicht. Diese Begriffe sollten ins Amtsdeutsch der Behörden und Verwaltungen eingeführt werden. Es müssen Grundlagen geschaffen werden, um Immobilien – ähnlich der Daseinsvorsorge – gezielt zu berücksichtigen und planerisch festzusetzen. Es ist zu klären, anhand welcher Kriterien z. B. eine Ausnahmeregelung oder Befreiungen positiv im Sinne des Gemeinwohls bewertet werden kann. Handlungsspielräume, die das Planungs- und Baurecht zurzeit bietet, sollten systematisch aufbereitet und Verwaltungsmitarbeitenden zur Verfügung gestellt werden.

Schritte in die richtige Richtung

Erarbeitung eines Leitfadens zu bestehenden Ermessensspielräumen, die im Planungs- und Baurecht bestehen und diese für Kommunalverwaltungen rechtssicher beschreibt, mit dem Ziel, die Entwicklung von Immobilien zu ermöglichen und zu erleichtern.

Rechtliche Instrumentarien einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Immobilienentwicklung greifbar machen. Das „Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung“ ist hier ein erster guter Schritt.

Etablierung von Unterstützungs- und Beratungsstrukturen, die Immobilien bei der Umsetzung von planungs- und baurechtlichen Anforderungen helfen.

Durchführung von Planspielen mit Akteur*innen aller Ebenen, da das Planungs- und Baurecht komplexe Sachverhalte mit Bezug zu verschiedenen Verwaltungsebenen regeln muss.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

4.3 Neue Wohngemeinnützigkeit: bezahlbar wohnen in lebenswerten Quartieren mit Immobilien

Das Ziel der *Neuen Wohngemeinnützigkeit* (NWG) sollte es sein, guten und bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren für Menschen mit unterschiedlichen Lebensrealitäten zu schaffen. Steuerbegünstigungen und investive Zuschüsse müssen mit dem Ziel eingesetzt werden, eine sozial- und klimagerechte Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung zu erreichen. Lebenswerte urbane Stadtquartiere entstehen vor allem dort, wo eine soziale und kulturelle Infrastruktur mit Begegnungsräumen, Kulturflächen, sozialen Einrichtungen und anderen nicht-renditeorientierten Nutzungen durch Immobilien entstehen kann. Deshalb ist eine NWG nur dann gut, wenn sie auch für Immobilien gut ist. Die NWG muss neben dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum deshalb auch dahingehend ausgestaltet sein, vielfältige Nicht-Wohnnutzungen und nachbarschaftliche Angebote für eine lebenswerte und lebendige Stadt zu fördern oder sogar zur Bedingung zu machen. Immobilien führen die Ziele einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zusammen und sollen durch eine entsprechende Ausgestaltung der NWG darin gefördert werden, bezahlbare, solidarische und gemeinnützige Wohn- und Stadtteilprojekte aufrechtzuhalten und neu zu entwickeln. Die öffentliche Hand muss zusätzlich entsprechend neue Förderungen etablieren, die ebenfalls sowohl Neugründungen ermöglicht als auch bestehende Projekte sichert. Es braucht eine dauerhafte Förderung lebenswerter Quartiere durch Immobilien!

Schritte in die richtige Richtung

Gemeinnützige Unternehmen dürfen bevorzugt werden, insbesondere bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln, der Ausübung von preislimitierten Vorkaufsrechten zugunsten Dritter sowie durch Senkungen von Erbbauzinssätzen und Grundstückspreisen.

Eindeutiger Kriterienkatalog zur Definition von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (GWU) und Immobilien.

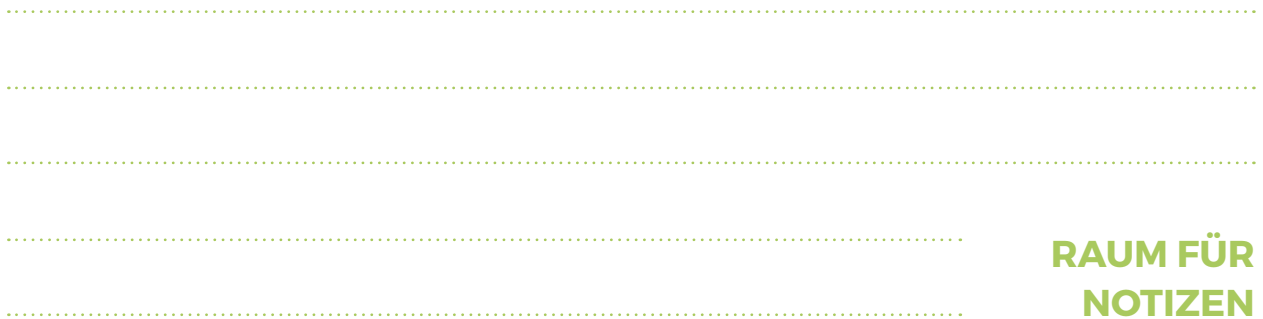
Die Kriterien müssen verhindern, dass die NWG als Steuersparmodell für renditeorientierte Unternehmen missbraucht wird. Die Überprüfung muss bürokratiearm und auch für kleine Projekte in verschiedenen Rechtsformen leistbar sein.

Reinvestition von Überschüssen in den Bestand oder den Neubau von GWU und Immobilien. Darüber hinausgehende Überschüsse sollen als Solidarfonds weiteren gemeinnützigen Wohnprojekten und Immobilien zugutekommen.

Immobilien – mit und ohne Wohnanteil – müssen von den Förderungen der NWG profitieren. Auf Projektebene muss gewährleistet werden, dass die Nutzungsmischung (mit Nicht-Wohnnutzungen z. B. ergänzende Einrichtungen, Gemeinwohlfächen oder Stadtteilprojekten) der Anerkennung als gemeinnützig nicht im Wege steht, sondern diese befördert.

Dauerhafte Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Bauphase und Betrieb. Der Wegfall von preisgebundenem Wohnraum muss durch die Ausgestaltung der NWG dauerhaft ausgeschlossen werden. Einmal als gemeinnützig anerkannte Wohnungsbestände und Gemeinwohlfächen dürfen nur an GWU oder an Immobilien weiterverkauft werden.

Steuerbegünstigungen für GWU und Immobilien bei Neubau und Bestandserwerb. Modellierungsmöglichkeiten ergeben sich bei Erbschafts- und Schenkungssteuer, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer, Umsatzsteuer auf Bauleistungen und Modernisierungen sowie der Körperschafts- und Gewerbesteuer. Miethöhen für Wohn- und Gemeinwohlnutzungen müssen sich nach der tatsächlichen Kostenmiete richten.



4.4 **Transparenz schaffen**

Immobilien, die einen Ort für ihr Projekt suchen oder schon ein geeignetes Grundstück oder leerstehendes Gebäude im Blick haben, stehen häufig vor der Frage, wem die Immobilie gehört und mit wem über die temporäre oder langfristige Nutzung verhandelt werden kann. Immobilienbesitzer*innen sind jedoch nicht öffentlich zugänglich verzeichnet. Es gibt verschiedentlich Forderungen nach öffentlich einsehbaren Liegenschaftskatastern, so z. B. in Berlin. Das *Netzwerk Steuergerechtigkeit* hat 2020 in einer Studie versucht zu ermitteln, wem die Häuser und Wohnungen Berlins gehören. Die Studie ergab, dass bereits die Anzahl von Immobilienbesitzer*innen für die Öffentlichkeit unbekannt ist. Die Einsichtnahme der personenbezogenen Daten aus dem Grundbuch erfordert gemäß § 12 Grundbuchordnung ein berechtigtes Interesse. Ein öffentlich einsehbares Grundbuch, beispielsweise nach Schweizer Vorbild, würde Transparenz über Macht- und Besitzverhältnisse in der Stadt schaffen und die schnelle Kontaktaufnahme bei Nutzungsinteresse ermöglichen.

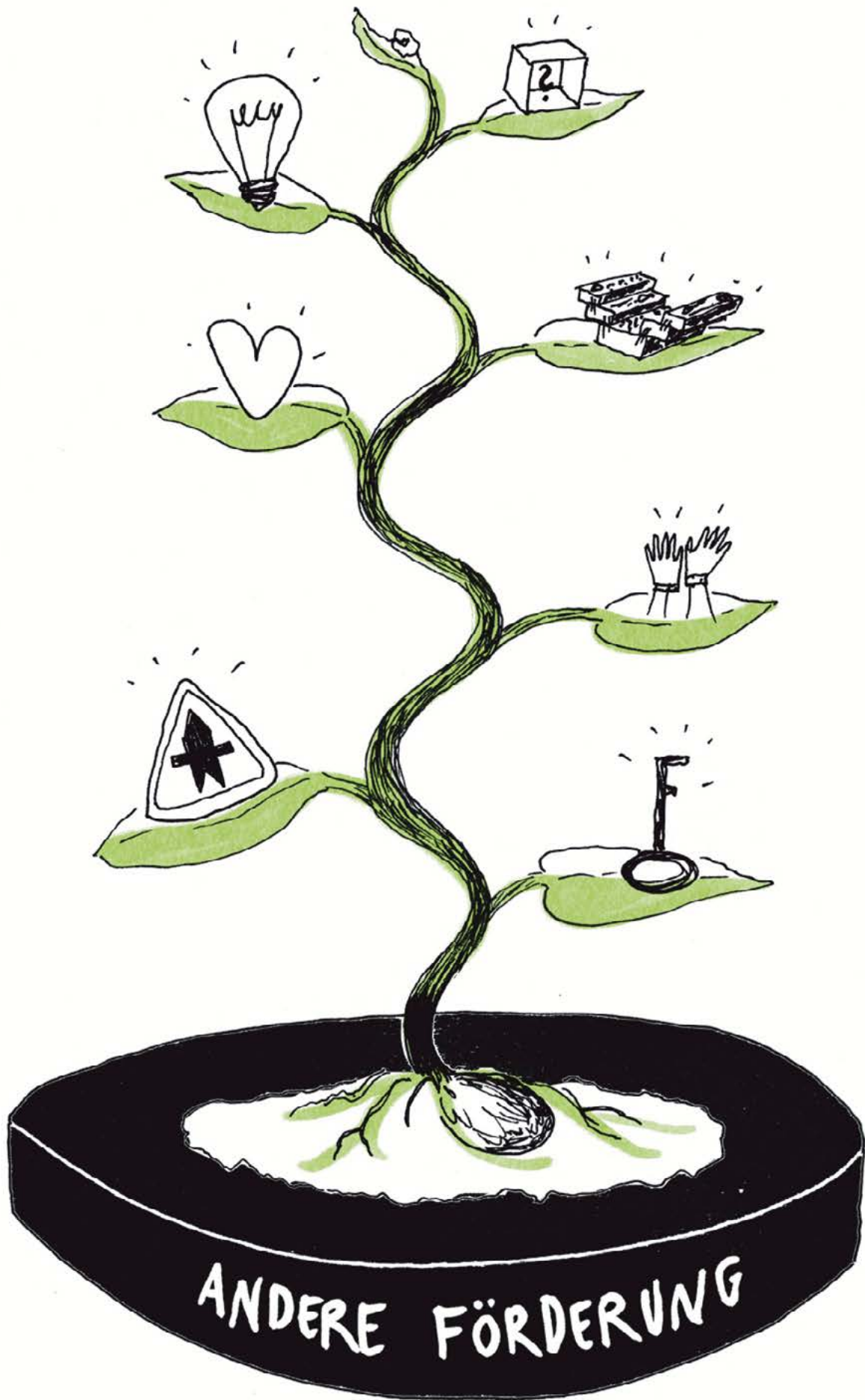
Schritte in die richtige Richtung

Zugang zu objektbezogenen Daten digital zugänglich machen, um Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen und mehr Immobilien zu ermöglichen und Planer*innen und Behörden in ihrer Arbeit zu unterstützen.

Durchführung einer Studie zum Grundbuch und zu Liegenschaftskatastern in Frankreich, Österreich und der Schweiz – verbunden mit einer Überprüfung der Übertragbarkeit auf die Bundesrepublik und einem Vorschlag zur Umsetzung eines öffentlichen Registers.

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing notes.



5. FORDERUNG ANDERE FÖRDERUNGEN!

Einige Immobilien-Initiativen verzichten aufgrund aufwändiger Verwaltungsabläufe, komplexer Rahmenbedingungen und manchmal auch wegen hoher Anforderungen an Baustandards auf die Inanspruchnahme von Förderungen. Viele Immobilien-Ideen können so trotz tragfähiger Betriebskonzepte und großen Engagements nicht realisiert werden, weil in der Anlaufphase die Ressourcen für professionellen Rat und die notwendigen Investitionen fehlen. Andere Immobilien kommen nach einer guten Startphase ins Straucheln, weil ihnen in Krisensituationen die Zugänge zu und die Unterstützung von den Banken, Fördermittelgeber*innen oder Entscheider*innen der zuständigen Verwaltung fehlen. Häufig fallen Immobilien außerdem wegen ihrer vieldimensionalen Nutzungsstrukturen und ihren vielfältigen Partner*innen häufig durch vorhandene Förderraster oder müssen mehrere Förderschienen mit verschiedenen Logiken bedienen. Angepasste Förderstrukturen könnten deshalb einen großen Beitrag zur Unterstützung von Immobilien in verschiedenen Projektphasen leisten.

Der Bedarf ist groß: Auf den Aufruf „Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung“ der *Nationalen Stadtentwicklungspolitik* im Jahr 2018 haben sich über 100 Projekte beworben – von denen nur vier einen Zuschlag und damit eine Förderung erhalten haben. In Berlin haben sich im Jahr 2021 für die erste Laufzeit des „Urbane Praxis Projektfonds“ rund 650 Berliner Projekte auf eine Förderung beworben – knapp 30 haben diese letztlich erhalten. Das mit EU-Fördermitteln aufgelegte Förderprogramm „REACT with impact“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ist mehr als ein Hoffnungsschimmer. Die Bundesregierung und die EU reagieren damit auf die bereits lange erhobene Forderung der Immobilien-Szene nach einer Förderung von Beratungs- und Unterstützungsleistungen für gemeinwohlorientierte Unternehmen, zu denen auch viele Immobilien zählen. Ein Anfang, dem weitere, auch leichter zugängliche Förderangebote von Bund, Ländern und Kommunen folgen müssen.

5.1 **Koproduktion mit der Zivilgesellschaft als unverzichtbarer Bestandteil**

Oft fordern gemeinwohlorientierte Akteur*innen bei kommunalen Entscheidungsträger*innen ein, bei der Entwicklung ihrer Wirkungsräume eingebunden zu werden, und stoßen dabei politische Debatten und zivilgesellschaftliche Transformationsprozesse an. Der Begriff der Koproduktion, von dem in diesem Zusammenhang oft die Rede ist, geht dabei über eine bloße Kooperation hinaus. Durch neuen Formen der Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung auf Augenhöhe können innovative Lösungswege gemeinsam gefunden, zwischen unterschiedlichen Interessen vermittelt und somit die lokale Demokratie gestärkt werden. Dabei müssen Kooperationsformen und -prozesse mit zivilgesellschaftlich Engagierten grundsätzlich förderfähig und Voraussetzung z. B. für Programme der Städtebauförderung sein. Das heißt, ein kommunaler Antrag auf Städtebauförderung sollte nur erfolgreich sein können, wenn die Koproduktion mit der Zivilgesellschaft mitgedacht wurde und Teil des Konzeptes ist. Gleichzeitig sollte es auch Immobilien-Entwickler*innen möglich gemacht werden, einen Antrag auf Förderung zu stellen, ohne dass die Kommune dafür Ressourcen zur Verfügung stellen muss.

Schritte in die richtige Richtung

Pilotprojekte untersuchen und erfolgreiche Aspekte in Förderprogrammen verstetigen, wie z. B. die Projekte aus „Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung“ der *Nationalen Stadtentwicklungspolitik*.

Koproduktion in neuen Förderprogrammen der Kommunen, Länder und des Bundes festschreiben und nach einer Testzeit als unverzichtbaren Bestandteil in die Programme der Städtebauförderung einführen.

5.2 Fördermöglichkeiten für die Phase Null

Für so gut wie alle Förderungen ist eine abgeschlossene (Genehmigungs-)Planung erforderlich. Dies betrifft neben der inhaltlichen Ausgestaltung des Projekts insbesondere auch die Frage, inwieweit das Projekt rentierlich bzw. unrentierlich umgesetzt und betrieben werden kann. Diese Vorplanung müssen Immobilien-Entwickler*innen vorfinanzieren, ohne sich auf die Förderung verlassen zu können. Weil Ergebnisoffenheit und Mitgestaltungsmöglichkeiten ein Wesenskern von Immobilien ist, sollten Beteiligungsformate im gesamten Planungsprozess förderfähig sein. Das BMWK-/EU-Förderprogramm „REACT with impact“ zur Förderung des Sozialunternehmer*innentums ist ein Anfang und weitere Programme, die auf die Entwicklung von Immobilien zugeschnitten sind, müssen folgen. Es braucht Fördermöglichkeiten für die „Phase Null“ von Immobilien – hier entstehen und gedeihen gute Ideen und können dann konkreter werden. Mit dem Stipendium für Gemeinwohl-Initiativen startete die Immobilien *Utopiastadt* in Wuppertal ein Pilotprojekt, von dem die staatliche Förderung lernen kann. Die Förderung von Beratungsleistungen in verschiedenen Bereichen wird weiterhin gebraucht, um die Umsetzung von Immobilien und den Ausbau von Kooperationen zwischen Immobilien und Kommunen fachlich zu unterstützen. Insbesondere in den Bereichen Förderrecht, Vergaberecht, Arbeitsrecht und Steuerrecht wird fachliche Unterstützung dringend gebraucht.

Schritte in die richtige Richtung

Den **Anteil der Experimentierklausel in der Städtebauförderung hochschrauben und mehr Reallabore ermöglichen**, in denen Wissenschaft und Zivilgesellschaft in der Praxis voneinander lernen können.

Entwicklung von Förderprogrammen „Phase Null“ und Förderung der damit notwendigen Beteiligungsprozesse bzw. eine Berücksichtigung dieser Vorphase in bestehenden Förderprogrammen.

Förderung von Beratungsstrukturen und zivilgesellschaftlichen Anlaufstellen für Immobilien (wie z. B. das Programm „Initiative ergreifen“, das Regionalmanagement beim europäischen Förderprogramm „LEADER“, die *mitbauzentrale* in München und das *Dienstleistungskombinat MIR* in Sachsen).

Förderung eines bundesweiten (und regional greifbaren) Expert*innenpools, auf den Immobilien-Entwickler*innen und Kommunen zugreifen können. Kommunen können aufgrund von Vergaberegeln und rechtlichen Regeln nur bedingt Beratung leisten, sind aber oft erste Anlaufstellen für Immobilien-Entwickler*innen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

5.3 Förderung über Themen- und Gebietsgrenzen hinaus

Immovielien fallen aufgrund ihrer Vielfältigkeit – insbesondere wegen ihrer Nutzungsmischungen – durch die Förderlogik vieler Programme (Wohnraumförderung, Städtebauförderung, Kulturförderung). Das NRW-Landesprogramm „Initiative ergreifen“ stellt hier im Rahmen der Städtebauförderung eine Ausnahme dar. Trotz vieler Erfolge des Programms haben andere Bundesländer das Programm noch nicht adaptiert. Zur Beantragung von Fördermitteln durch die Städtebauförderung müssen spezifische Gebiete vorab definiert und integrierte Stadtentwicklungskonzept ausgearbeitet werden. Eine Einzel-Immovielie ist nicht förderbar. Zusätzlich bindet die Erarbeitung viele kommunale und zivilgesellschaftliche Kapazitäten und erhöht die Anforderungen an eine Förderung. Kommunen, die die engagierten Akteur*innen vor Ort häufig am besten kennen, ihr Engagement schätzen und die Initiativen aufgrund ihrer klammen Kassen am meisten bräuchten, haben selten Gelder für eigene Förderprogramme. Es braucht daher niedrighschwellige gebiets- und themenübergreifende Programme, die sowohl Immovielien als auch Kommunen und Gemeinden unterstützen.

Schritte in die richtige Richtung

Modular aufgebaute landeseigene Förderprogramme einführen, um Immovielien gezielt zu fördern und gemeinwohlorientierte Ziele der Kommunen zu unterstützen (z. B. nach dem Vorbild des Förderprogramms für Baugemeinschaften der *IFB Hamburg*)

Bestehende Förderprogramme auf Flexibilität und zeitgemäße Ausrichtung überprüfen und sie an die Themenvielfalt der Immovielien anpassen.

Grundstücke überwiegend mittels Konzeptverfahren vergeben.

Dabei darf der finanzielle und organisatorische Aufwand der Verfahren keine erhebliche Hürde darstellen. Kostenfreie Anhandgabephase und erste Verfahrensstufen ohne Planungsleistungen sind zu nutzen. Eine ausgewogene Balance zwischen Anforderungen und Offenheit der Verfahren soll Raum für Innovation bieten.

Formulierung von Voraussetzungen für eine Förderung von gemeinwohlorientierten Einzel-Immobilien im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung außerhalb von definierten Gebieten. Diese Voraussetzungen könnten dann in verschiedene Förderprogramme integriert werden oder ein neues Förderprogramm bilden und wären eine klare Orientierung für Immobilien-Entwickler*innen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**RAUM FÜR
NOTIZEN**

5.4 Flexibler Umgang mit Förder- und Eigenmitteln

Immovielien zeichnet aus, dass sie auf ihre Umgebung und spontan auftretende Bedarfe, z. B. in Krisensituationen reagieren. Oft nehmen sie eine fürsorgende Rolle in ihrer Nachbarschaft ein. Nicht erst die Pandemie hat gezeigt, wie unverzichtbar Flexibilität für den Erfolg und die Entfaltung von Immovielien ist. Leider wird diese essenzielle Eigenschaft oft durch starre Finanzierungsregelungen eingeschränkt. So stellt insbesondere die Beschaffung von Eigenmitteln für Immovielien-Entwickler*innen eine große Herausforderung dar, da während der Aufbauphase in der Regel noch keine Einkünfte generiert werden können. Das besondere an Immovielien ist allerdings, dass sich viele Menschen persönlich für ihren Aufbau engagieren. Dieses hohe Maß an Engagement und Eigenleistung sollte daher in Förderprogrammen als geldwerte Leistung gewürdigt werden. Hinzu kommt, dass die rigiden Vorgaben vieler Förderprogramme den Transfer von Finanzmitteln von einem Jahr in das nächste erschweren. Auch eine einfache Verschiebung von Finanzposten innerhalb des Projektplans muss erleichtert werden. Dies sind nur einige Beispiele, die die Starrheit und Unflexibilität aktueller Förderprogramme verdeutlichen. Was es braucht sind Veränderungen der Förderlogiken und Richtlinien, damit mehr Immovielien entstehen und wirksam werden können.

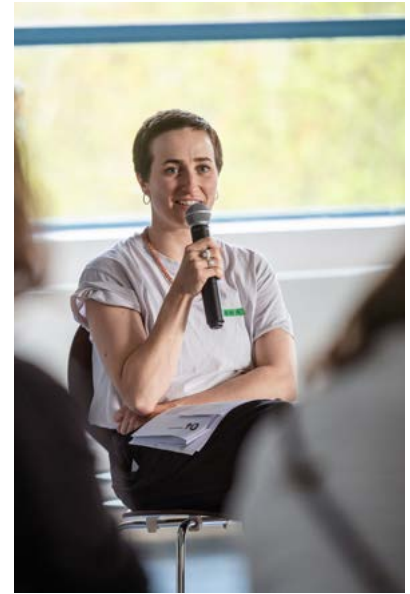
Schritte in die richtige Richtung

Einrichten eines Fördertopfes für gemeinwohlorientierte Projekte, bei dem Kommunen eigenständig und flexibel über die Vergabe von Bundes- bzw. Länder-Fördermitteln entscheiden können. Da der Eigenanteil in Förderprogrammen für viele Kommunen eine Hürde darstellt, sollten sie lediglich einen geringen Teil übernehmen. Anstatt eines Eigenanteils könnte die Kommune auch für die gemeinwohlorientierte Verwendung der Gelder bürgen.

Eigenleistungen als geldwerte Leistungen in allen Förderprogrammen für (gemeinwohlorientierte) Stadtentwicklung ermöglichen.



Netzwerktreffen 2021 und 2022 in Berlin und Bochum



Netzwerktreffen 2023 in Apolda

MITMACHEN!

Sie möchten die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung unterstützen oder sich aktiv für Immovielen engagieren?

Dann freuen wir uns, Sie schon bald als Mitglied in unserem *Netzwerk Immovielen e.V.* begrüßen zu dürfen! Als Mitglied profitieren Sie von Kontakten und Wissen im Netzwerk und können in gemeinsamen Aktivitäten kooperieren. Spenden an unseren gemeinnützigen *Netzwerk Immovielen e.V.* unterstützen unsere Arbeit und können von der Steuer abgesetzt werden.

Unsere Vereins- und Netzwerkarbeit ist hauptsächlich durch Mitgliedsbeiträge finanziert. Der Mindestbeitrag für Personen liegt derzeit bei 30 € im Jahr. Der Mindestbeitrag für Organisationen liegt bei 100 € im Jahr.

Die Beiträge werden nach dem Solidaritätsprinzip gestaffelt. Beispielhafte Jahresbeiträge sind:

für Einzelpersonen: 30–200 €

für freie Büros: 250–5.000 €

für Stiftungen: 1.000–5.000 €

für Banken: 1.000–10.000 €

Weitere Informationen zur Mitgliedschaft finden Sie unter www.netzwerk-immovielen.de/unterstuetzen



Kontakt

Koordinierungsstelle
Netzwerk Immovielen e.V.
www.netzwerk-immovielen.de

kontakt@netzwerk-immovielen.de

Impressum

Forderungen 2.0, Ausgabe 2023

Herausgeber

Netzwerk Immovielen e.V.
c/o Stiftung trias
Droste-Hülshoff-Str. 43
45525 Hattingen (Ruhr)
www.netzwerk-immovielen.de
kontakt@netzwerk-immovielen.de

Konzept und Redaktion

Benedikt Altrogge, Boris Bachmann,
Claudia Bosseler, Matthias Braun,
Sascha Gajewski, Louise Kleinheyer,
Jörn Luft, Robin Mohr, Franziska Ortgies,
Stefanie Pertz, Caroline Rosenthal, Mona
Saddei und Larisa Tsvetkova

Illustrationen

Hannah Kordes (STUDIO KORDIAL)

Fotos

Thomas Müller, Mona Saddei,
Larisa Tsvetkova

Layout und Gestaltung

Vasylysa Shchogoleva (vasi.work)

Lektorat

Tanja Jentsch (7Silben)

Druck

dieUmweltDruckerei GmbH

Inhaltliche Mitwirkung

Boden sichern! Daniela Brahm, Antje
Bruno, Ulrich Kriese, Jörn Luft, Sascha
Gajewski, Robin Mohr

Mehr Kooperation! Boris Bachmann,
Claudia Bosseler, Antje Eickhoff, Lisa
Hahn, Birgit Kasper, Miriam Pflüger,
Caroline Rosenthal, Bertram Schiffers,
Larisa Tsvetkova

Gutes Geld! Benedikt Altrogge, Horst
Hücking, Rolf Novy-Huy, Fabian Tacke

Passendes Recht! Jörn Luft, Salomé
Hasler, Angelika Majchrzak-Rummel,
Raik-Michael Meinshausen, Robin Mohr,
Klaus Schotte, Larisa Tsvetkova

Andere Förderung! Kerstin Asher,
Joachim Boll, Siri Frech, Mona Gennies,
Roman Grabolle, Christian Hampe,
Melanie Kloth, Susanne Waltz

Download

Die Publikation steht
zum Download zur Verfügung unter
[www.netzwerk-immovielen.de/
forderungen](http://www.netzwerk-immovielen.de/forderungen)



Das Netzwerk Immobilien bedankt sich bei allen Mitgliedern für den Austausch und die Beiträge zum Konzept und den Inhalten der Forderungen. Ein besonderer Dank geht an die Montag Stiftung Urbane Räume, die die Umsetzung und den Druck dieser Publikation ermöglicht hat.

Berlin, Mai 2023



Creative Commons

CC - BY - NC - SA: Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, solange die Urheber*innen des Originals, also die Herausgeber*innen, genannt werden und die auf deren Werk / Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden. Jedoch nicht kommerziell. Auch eine veränderte Version dürfen Sie nicht kommerziell nutzen. Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle Bilder und Abbildungen, sowie Inhalte unter weiterführenden Links.

