

GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG!



HEFT 1: KURZFASSUNG

**EINE BEAUFTRAGTENSTELLE
FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE
IMMOBILIENENTWICKLUNG IN
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG**

coop.disco+

INHALT

4	EINLEITUNG
10	GEMEINWOHL DURCH GEMEINSCHAFFEN
11	GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG – WAS IST DAS?
14	GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG – WIE GEHT DAS?
17	GEMEINWOHLKREIS
19	GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG DURCH KOOPERATION
19	ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN UND BEDINGUNGEN
22	DER HEBEL: GEMEINWOHL DURCH KOOPERATION
24	SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DIE BEAUFTRAGTENSTELLE
25	DIE STELLE DER/DES BEAUFTRAGTEN FÜR GEMEINWOHL- ORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG
25	KONTEXT UND TRANSINSTITUTIONELLE ZUSAMMENARBEIT
28	STRUKTUR UND STEUERUNGSINSTRUMENTE DER STELLE
30	ZIELE DER BEAUFTRAGTENSTELLE
31	AUFGABEN DER BEAUFTRAGTENSTELLE
33	ARBEITSMITTEL UND ARBEITSZUSAMMENHÄNGE
35	NETZWERKE
35	SICHTBARKEIT UND ERREICHBARKEIT
36	AUSSTATTUNG UND BUDGETVERWENDUNG
37	ZU VERTIEFENDE THEMENBEREICHE – AUSBLICK
39	IMPRESSUM

EINLEITUNG

Die Beauftragung der vorliegenden Projektstudie zur Einrichtung der Stelle einer/s Beauftragten für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung sowie einer weiteren Studie für den Aufbau einer Koordinierungsstelle für die Vernetzung und Kooperation von zivilgesellschaftlichen Akteuren und administrativen Strukturen im Handlungsfeld Stadtentwicklung ist das Ergebnis eines Verständigungsprozesses zwischen der Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin und zahlreichen Initiativen, die sich als Mieter_innen, Gewerbetreibende und Bürger_innen für eine soziale Stadtentwicklung einsetzen und versuchen, den Verdrängungsmechanismen im Bezirk durch konstruktives Handeln zu begegnen. Das zivilgesellschaftliche Wissen und Engagement gekoppelt mit der Expertise und Handlungsspielräumen der Verwaltung soll im Rahmen einer Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung eine bessere Unterstützung bedrohter Mieter_innen gewährleisten. Auch soll die kooperative Entwicklung langfristiger, konzeptueller Lösungen für die dargestellten Problemlagen ermöglicht werden.

Das Land Berlin ist in den letzten Jahren von einem überproportionalen Anstieg der Boden- und Immobilienpreise sowie der Mieten betroffen und verzeichnet zudem eine akute WOHNUNGSKNAPPHEIT.¹ Die AUSWIRKUNGEN sind bekannt: Für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, zunehmend aber auch für Teile der Mittelschicht, ziehen diese Entwicklungen nicht nur Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche oder weniger Flexibilität in der Lebensgestaltung nach sich, auch der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten steigt. „Die Wohnkostenbelastung nimmt vor allem für die Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bedrohliche Ausmaße an“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Der Wohnungsmarkt trägt immer mehr zur Spaltung der Gesellschaft bei, die Immobilieneigner_innen werden reicher, die Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ärmer“, so Wild weiter.² Diese Entwicklung ist in ganz Deutschland zu verzeichnen: Fast neunzehn Prozent aller Haushalte müssen mehr als vierzig Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen, während zwölf Prozent weniger als fünfzehn Prozent ihres Einkommens für ihre Miete benötigen.³ Es leben zudem mehr Menschen auf engem Raum und die Konkurrenz um den Wohnraum verstärkt Probleme wie rassistische und klassistische Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt.⁴ Auch die Zahl der Wohnungslosen steigt.⁵

Eine weitere Auswirkung steigender Mieten bei gleichzeitig niedrigem Einkommen ist das Thema VERDRÄNGUNG. Die Bilanz der Binnenwanderung Berlins weist eine klare Randwanderung auf; im Zeitraum 2008-2013 verzeichnete Friedrichshain-Kreuzberg mit 25.000 Einwohner_innen die stärksten Verluste an Bedarfsgemeinschaften.⁶ Durch Verdrängung gehen gewachsene soziale Netze und Nachbarschaften verloren, die vor allem für ärmere

PROBLEMAUFRISS

1 Berlin Hyp AG/CBRE GmbH: Wohnmarktreport Berlin 2017, S. 6-11, https://www.berlinhyp.de/medias/sys_master/pdf/hcd/h3d/8809133441054.pdf, Stand: 05.03.2018.

2 Berliner Mieterverein, Pressemitteilung Nr. 9/18, <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1809.htm>, Stand: 06.03.2018.

3 Lebuhn, Henrik, Andrej Holm, Stephan Junker und Kevin Neitzel: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt Sozialer Wohnversorgungsbedarf, Berlin, 2017, S. 41, https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf, Stand: 06.03.2018.

4 Andrej Holm konstatiert ein Problem der Überbelegung bei Bedarfsgemeinschaften: „Sozialstudien in Berlin haben bei 18 Prozent der Hartz-IV-Haushalte mit mehreren Personen eine Überbelegung [...] festgestellt.“ Holm, Andrej: Wiederkehr der Wohnungsfrage, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, 20/21, 2014, <http://www.bpb.de/apuz/183446/wiederkehr-der-wohnungsfrage?p=all>, Stand: 05.03.2018.

5 Die Schätzung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. vom 14. Nov. 2017: „In 2016 waren [...] ca. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung - seit 2014 ist dies ein Anstieg um ca. 150 %.“, http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html, Stand: 06.03.2018.

6 2013 weist Friedrichshain-Kreuzberg deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge von Bedarfsgemeinschaften auf (-5.281). Berner, Laura, Andrej Holm und Inga Jensen: Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin, S. 35/36, <https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/forschung/projekte/dateien-forschungsprojekte/studie-zr-web.pdf>, Stand: 06.03.2018.

und ältere Bevölkerungsteile wichtige Unterstützungs- und Solidaritätsstrukturen darstellen.⁷

Die Ursachen für diese Entwicklungen sind vielschichtig. Dauerhaft niedrige Zinsen in der Eurozone und der generelle Rahmen eines globalen, stark finanzierten Immobilienmarktes, aber auch durch Sozialstaatsabbau ausgelöste Zukunftsängste befördern Investitionen in und Spekulationen mit Immobilien. Der Kauf und gewinnbringende Wiederverkauf durch Investoren erfolgt mit dem ZIEL MAXIMALER RENDITEERTRÄGE. Diese wiederum können entweder über Umwandlung in EIGENTUM, über Steigerung der Mieteinkünfte durch Neuvermietung und Anpassung an den Mietspiegel oder durch Modernisierung bzw. Sanierung erreicht werden. Die so generierte Preissteigerung führt in beiden Fällen zu Gentrifizierung. Zentrale Folge: Finanzschwache Ansässige werden verdrängt während Wohlhabendere hinzuziehen.

Das Problem verschärft sich seit dem Jahr 2005 durch den STIEGENDEN ZUZUG nach Berlin und dem damit einhergehenden Bevölkerungswachstum. So wurde zwischen 2011 und 2016 ein Plus von etwa 243.000 Menschen verzeichnet. Das entspricht einer Wachstumsrate von 7,1% der Einwohner_innen.⁸

Als tiefer liegende Ursache für Wohnungsknappheit und Verdrängung ist das strukturelle Marktversagen hinsichtlich der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Bevölkerungsschichten deutlich zu benennen.⁹ Eine rein marktgesteuerte Regelung des Sektors führt nicht zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Der Markt ist blind für soziale Belange und Bedarfe und handelt nach ökonomischen Prinzipien. Soziale Aspekte des Wohnens müssen deshalb gegen private Wirtschaftsinteressen durchgesetzt werden.¹⁰ Aktuelle Untersuchungen zeigen, dass sich der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren vorrangig im gehobenen Marktsegment abspielte.¹¹ Der Bau von hochpreisigem Wohnraum allerdings beseitigt die aufgeführten Probleme nicht, da v.a. untere und mittlere Einkommensschichten von Wohnungsknappheit betroffen sind. Im Gegenteil, diese Art von Neubau verursacht und verschärft Verdrängungsprozesse und Mietsteigerungen. Nicht fehlender Wohnraum per se, sondern marktorientierter Eigentumswohnungsbau, Renditeorientierung und die geringe Regulierung des privaten Sektors stellen das eigentliche Problem der aktuellen Stadtentwicklung dar.¹²

Es sind vorrangig BUNDESWEITE REGELUNGEN, wie z.B. die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 1990er Jahre, ein unzureichender Milieuschutz, der Umwandlung in Eigentumswohnungen auch in Erhaltungsgebieten zulässt, die Untauglichkeit der Mietpreisbremse sowie anderer Instrumente, die Modernisierungumlage i.H.v. 11 %, die Mieterhöhungen im Bestand ermöglicht, die marktorientierte Ausrichtung der BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), die zur Verstärkung der Problemlage beitragen. Doch auch das LAND BERLIN trug seinen Teil bei. Der Berliner Wohnungsmarkt wies bis in die 2000er Jahre ein Überangebot an Wohnungen auf, d.h. einen hohen Leerstand und entsprechend bezahlbare Mieten. Im Nachgang des Berliner Bankenskandals 2001 wurde mit dem Verkauf großer landeseigener Wohnungs- und Gewerberaumbestände (GSW, GSG, Gehag) sowie Flächen (Liegenschaftsfonds) beabsichtigt, das selbst verursachte Haushaltsloch in Höhe von 23 Milliarden Euro sozialisierter Schulden zu flicken.

⁷ Vgl. Helbrecht, Ilse (Hg.): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien, Bielefeld, 2016; Blokland, Talja, Mike Savage: Networked Urbanism. Social Capital in the City, Abingdon, 2016.

⁸ Vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen-Grundlagen-5Beleitkreissitzung2018.pdf>, Zugriff am 02.06.2018. In Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gab es zwischen 2008 und 2013 etwa 29.000 gemeldete Zuzüge. Das entspricht im Jahr durchschnittlich 2.400 Personen (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2013b): Fort- und Zuzüge über die Bezirks- und Landesgrenzen in Berlin, 2008 bis 2013, nach Anzahl der Personen und Bezirken).

⁹ Vgl. Holm, Andrej, Sabine Horlitz und Inga Jensen: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte (Rosa-Luxemburg-Stiftung, STUDIEN 5/2017), Berlin, 2017, S. 5. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf, Stand: 05.03.2018.

¹⁰ Ebd. S. 16.

¹¹ Kaltenbrunner, Robert, Matthias Waltersbacher: Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. <http://www.bpb.de/apuz/183439/wohnsituation-in-deutschland?p=all>, Stand: 12.03.2018.

¹² Vgl. auch Holm et al. (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Working Paper Forschungsförderung Nr. 063 der Hans Böckler Stiftung. https://www.boeckler.de/pdf/p_fofoe_WP_063_2018.pdf, Zugriff am 02.06.2018.

Berlin veräußerte ungefähr ein Viertel seines kommunalen Wohnungsbestandes,¹³ etwa 164.000 Wohneinheiten aus diesen Beständen wurden zwischen 1999-2011 verkauft, 90.000 davon an private Investoren.¹⁴ Die Friedrichshain-Kreuzberg in besonderem Maße betreffende kommunale Wohnungsbaugesellschaft WBM reduzierte ihren Bestand von 59.000 auf 29.000 Wohnungen. Heute fehlen diese Bestände im Landesbesitz, um stärker dämpfend auf die Mietpreisentwicklungen einzuwirken. Die aktuelle rot-rot-grüne Landesregierung will umsteuern, doch die Mittel und Möglichkeiten sind begrenzt, auch kommunales Bauland ist kaum noch vorhanden. Der Wiederankauf von Immobilien wird jetzt wieder möglich. Doch durch die Baukosten- und Bodenpreissteigerungen kostet es das Land sechsmal so viel.¹⁵

Mit Blick auf den Immobiliensektor treffen im zusammengeführten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgrund der deutsch-deutschen Teilung zwei Entwicklungen der Wohnraumversorgung aufeinander. Das damalige Westberliner Kreuzberg nahm im Kontext berlinweiter Protestaktionen und Hausbesetzungen in den 1970er und frühen 1980er Jahren eine Schlüsselrolle ein: Hier entstand eine regelrechte Opposition gegen staatliche Immobilienpolitik (z.B. Neues Kreuzberger Zentrum am Kottbusser Tor) mit ihrer Flächen- und sogenannten „Kahlschlagsanierung“.¹⁶ Instandbesetzungen hatten das Ziel, Leerstand zu beenden sowie Abriss zu vermeiden. Sie bildeten den Auftakt für den sogenannten Häuserkampf, der in die behutsame Stadterneuerung und der Bildung von Genossenschaften (z.B. der Luisenstadt eG) überführt wurde.¹⁷ Im damaligen Ostberliner Friedrichshain gab es in den 1970er/1980er Jahren im Altbaubestand der Innenstadt aufgrund von Wohnungsmangel das sogenannte „Schwarzwohnen“, d.h. stille Hausbesetzungen.¹⁸ Im Sommer 1990 waren in Ostberlin ca. 200 Häuser besetzt - als im Herbst erste Häuser geräumt wurden, eskalierte der Protest in der Mainzer Straße (13 der 28 Häuser besetzt) in Friedrichshain in eine Straßenschlacht. Ein Teil der Häuser und Freiräume konnte durch diesen Kampf bewahrt werden;¹⁹ durch Genossenschaftsgründungen konnten sich kollektive Wohnformen verstetigen (z.B. Selbstverwaltete Ostberliner GenossInnenschaft eG).

Aufgrund seiner Nähe zum Bezirk Mitte sowie seiner besonders heterogenen Bebauungsstrukturen mit teils großem Altbaubestand und teils Großsiedlungen mit viel Grünraum, gerät der zusammengeführte Bezirk bereits zum zweiten Mal in Mitleidenschaft der sich zirkulär im Uhrzeigersinn um Berlins Mitte drehenden Gentrifizierungswelle.²⁰ Mit seiner hohen Diversität und einem Umfeld für vielfältige Lebensentwürfe ist der Bezirk attraktiv für Menschen aus der ganzen Welt und insbesondere im Umkreis der Spreelage mit großräumigen Angeboten an ehemaligen Industrieflächen für Kreativindustrie. Die Situation ist in beiden Stadtteilen durch Aufwertungsprozesse geprägt. Besonders dramatisch gestaltet sich die Preisentwicklung nicht nur auf dem Wohnungsmietmarkt, sondern auch auf dem Gewerbemietmarkt, der unter einem starken Zuzug von Startups im Technology-Bereich geprägt ist (tech-industry). Die Startup-Szene zeichnet sich durch hochspekulative Geschäftsmodelle aus, bei denen die Gewerbemiete nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Standortnähe und Anbindung an bestimmte Netzwerke ist so wichtig, dass die Akteure bereit sind,

FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG IM KREUZFEUER DER IMMOBILIENSPEKULATION

13 Held, Tobias: Verkäufe kommunaler Wohnungsbaubestände – Ausmaß und aktuelle Entwicklungen, in: BBSR (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung 2011, Heft 12.2011, S. 680. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2011/12/Inhalt/DL_Held.pdf?__blob=publicationFile&v=3, Stand: 05.03.2018.

14 Ebd., S. 679.

15 Bodenrichtwert 1999 (Stichtag: 01.01.1999) beispielhaft für die Oberbaumstraße in Friedrichshain-Kreuzberg: 1.150 DM / m² Wohnbauland gebietstypische Geschossflächenzahl 2,5; Bodenrichtwert 2018 (Stichtag: 01.01.2018) beispielhaft für die Oberbaumstraße in Friedrichshain-Kreuzberg: 3.500 € / m² Wohnbauland gebietstypische Geschossflächenzahl 2,5.

16 Enkemann, Jürgen: Alternativen zur Kahlschlagsanierung. In den 1960er und 1970er Jahren keimte Protest gegen die Stadtplanung auf, in: Mieterecho, 2016, Nr. 384, S. 5-6.

17 Ebd., S. 7.

18 Wolf, Dietmar: Schwarzwohnen in der DDR. Mit stillen Besetzungen gegen den Wohnungsmangel, in: Mieterecho, 2017, Nr. 392, S. 4/5.

19 Wolf, Dietmar: Ost-Berliner Besetzerbewegung der Wendezeit. Vom kuzren Sommer der Anarchie über einen besonderen Ost-West-Konflikt bis zur Räumung der Mainzer Straße, in: Mieterecho, 2017, Nr. 392, S. 12-14.

20 Vgl. Grafik von Andrej Holm, Holm, Andrej: Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategie und lokale Konflikte, in: Hermann, Keller, Neef, Ruhne (Hg.): Die Besonderheit des Städtischen, 2011, S. 213-232.

sehr hohe Mieten zu zahlen. Mittlerweile werden Gewerbekaltnieten bis zu 30 € aufgerufen (22 € beispielsweise für das ehemalige Postamt in der Skalitzer Straße).²¹ Alteingesessene Handwerksbetriebe und Nutzungsweisen mit geringer Wertschöpfung werden massiv verdrängt (Google-Campus, Factory Berlin am Görlitzer Park).

POTENTIAL FÜR DIE GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

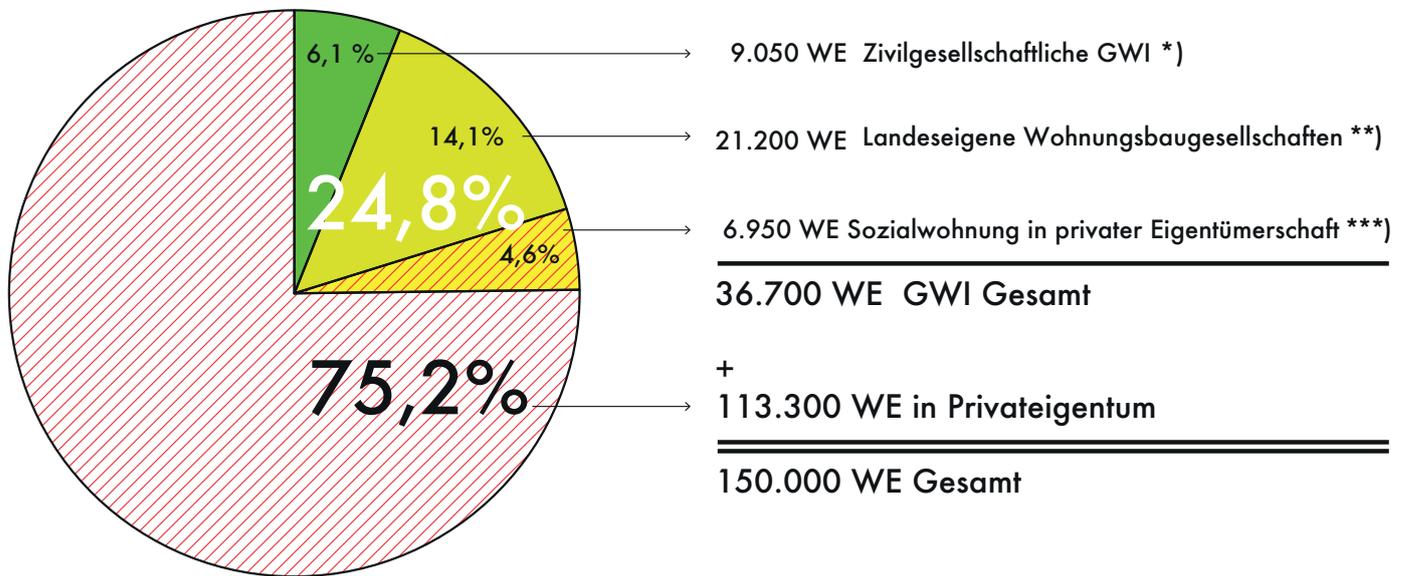
Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es eine starke Tradition wohnungspolitischer Selbsthilfe und politischer Organisation der Bewohner_innen. So ist Kreuzberg geprägt von alternativen Wohnkonzepten und kollektiven Modellen des Zusammenlebens, die sich im Rahmen von Mieter_innenselbsthilfe und Hausbesetzungen entfalten und verstetigen konnten. Zahlreiche große und kleine Genossenschaften und eine diverse Landschaft aus Hausprojektgruppen, aktivistischen Netzwerken und selbstorganisierten Nachbarschaften haben eine Vielfalt an weiterzudenkenden Wohnmodellen hervorgebracht.

Diese Qualitäten, die in Eigeninitiative und Ehrenamt entstanden sind, stehen vis-à-vis des großen Maßstabs des sozialen oder kommunalen Wohnungsbaus, der mit seinen Großsiedlungen die Versorgung mit Wohnraum für eine große Anzahl Menschen bereitstellt und auch zukünftig bereitstellen kann. Die aktuellen Auseinandersetzungen um den Bestand des sozialen Wohnungsbaus und seine Rekommunalisierung (Kotti & Co und Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung) zeigen das zweite für den Bezirk spezifische Organisierungspotential.

Hinzu kommen der Protest gegen Verdrängung lokalen Kleingewerbes (Bizim Kiez), die Durchsetzung der Demokratisierung der Wasser- und Uferflächen Berlins (Spree:publik) sowie der Einsatz für innovative und soziale Neubaupolitiken (Stadt von Unten), die ein komplexes Netzwerk aus Initiativen bilden und sich in Selbstverwaltung und politischer Arbeit zu neuen Expert_innen für einflussreiche Lösungsansätze im stadtpolitischen Diskurs entwickelt haben. Durch das Bemühen des Bezirks und der sich wehrenden Mieter_innen nimmt der Bezirk eine Vorreiterrolle in Bezug auf die aktuellen Vorkaufsrechtsverfahren und den Milieuschutz ein. Mieter_innen, Initiativen und Verwaltung versuchen auf neuen Wegen zu kooperieren.

Zugleich gibt es in Friedrichshain-Kreuzberg ZIVILGESELLSCHAFTLICHE, GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLER INNEN – GWI –, die sowohl im Um- als auch im Neubau aktiv sind: Genossenschaften (ca. 4.550 Wohneinheiten), soziale Träger wie z. B. Stiftungsbestände, Martinswerk, paritätische und kirchliche Bestände sowie andere selbstverwaltete Projekte und Hausvereine (ca. 4.000 Wohneinheiten, darunter beispielsweise 145 Wohneinheiten im Modell des Mietshäuser Syndikat) bewirtschaften gemeinsam ca. 6 % der ca. 150.000 Wohnungen im Bezirk.

Der Anteil der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) liegt bei ca. 21.200 Wohnungen, also 14 % der Gesamtsumme. Bei 4,6 % der Wohnungen hingegen handelt es sich um Sozialwohnungen mit Belegungsbindungen. Insgesamt lässt sich der Anteil der Wohnungen in gemeinwohlorientierter Hand auf knapp 25 % schätzen. Dieser Anteil ist zwar beträchtlich, aber dennoch zu gering, um der oben beschriebenen Entwicklung spürbar entgegenzuwirken. Er müsste hierfür deutlich gesteigert werden.



Wohnungsbestände in Friedrichshain-Kreuzberg

Eigene Recherche und Quellen siehe Datengrundlage

*) Davon 4.550 WE Genossenschaften,
145 WE im Modell des MHS und
ca. 4.355 WE in anderer Trägerschaft
(Schätzung auf Basis Gemeinwohlmatrix)
**) Davon 1.100 WE Degewo, 6.300 WE
Gewobag, 14.900 WE WBM
***) Davon 6.700 WE mit Belegungsbindungen
und 239 WE mit Abwendungsvereinbarungen

Mietmodelle wie die der zivilgesellschaftlichen GWI und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die langfristig abgesichert sowie bezahlbar sind und/oder über weitgehende Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter_innen verfügen, haben einen hohen Gemeinnutz: Absicherung im Alter, Bezahlbarkeit und dadurch Zufriedenheit, sozialer Zusammenhalt, Daseinsvorsorge. Eigentumsbildung hingegen kann zwar individuelle Absicherung gewährleisten, führt jedoch gesellschaftlich betrachtet zu mehr Unsicherheit, gar Verdrängung, da sie durch die Eingebundenheit und Abhängigkeit von der Finanzwirtschaft die spekulativen Mechanismen der Immobilienentwicklung verstärkt. Zugleich ist Eigentumsbildung als Form der Altersvorsorge zurückzuführen auf den Sozialstaatsabbau, Rentenreformen und dem Ende öffentlicher Förderungen für Sozialwohnungen²². Sie stellt jedoch nicht für alle Bevölkerungsschichten eine Option dar und so ist die Frage nach Alternativen in der Stadtentwicklung für diejenigen, die sich Eigentum nicht leisten können oder wollen und dennoch abgesichert und zufrieden wohnen wollen, ungeklärt.

22 Heeg, Susanne: Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens, sub/urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, Heft 1, 2013, S. 84

DIE ALLGEMEINE DASEINSVORSORGE IM BEREICH WOHNEN MUSS THEMATISIERT
UND ALS GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG IN DIE STADTENT-
WICKLUNG EINGEBUNDEN WERDEN.

THESE Es ist dringend notwendig, eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen und strukturell zu stärken, um die oben beschriebene Problematik zu bremsen. Die Schaffung einer Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung stellt einen ersten Schritt dar. Das strategische Ziel der Beauftragtenstelle liegt darin, den Anteil der gemeinwohlorientierten Immobilienbestände zu erhöhen. Für die Verfolgung dieses Ziels wird im Rahmen dieser Studie die Kooperation zwischen den oben genannten Akteuren, allen voran zwischen zivilgesellschaftlichen GWI und dem Bezirk sowie landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, untersucht.

In den folgenden Kapiteln des ersten Heftes GEMEINWOHL ENTWICKELN wird zunächst auf die Begriffe Gemeinwohl und Gemeingut eingegangen. Es werden Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg vorgestellt, um abschließend die Schlussfolgerungen aus dem zweiten Heft zusammenzufassen. Im letzten Kapitel wird auf die konkreten Aufgaben, Ziele, Handlungsfelder, Organisationsstruktur und Arbeitsmittel der zu schaffenden Beauftragtenstelle sowie der Instrumente, die zur Umsetzung der Ziele dienen, eingegangen.

Im zweiten Heft EIN ABWÄGUNGSRAHMEN FÜR GEMEINWOHLORIENTIERUNG werden die Methoden, Bestandserfassungen und Potentialanalysen sowie zwei Fallbeispiele aufgeführt, die als Grundlage für die Erarbeitung der Ziele, Strategien und Kriterien für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung sowie des Stellenprofils der/des Beauftragten dienen. Die These wird darin detailliert erörtert und hergeleitet; die Möglichkeiten, Herausforderungen und Potentiale der Kooperation zwischen Bezirk, Wohnungsbaugesellschaften und zivilgesellschaftlicher GWI werden aufgezeigt.

GEMEINWOHL DURCH GEMEINSCHAFFEN

Um eine weitere Zuspitzung der in der Einleitung beschriebenen Entwicklungen entgegenzuwirken, ist eine neue *Gemeinwohlorientierung* der Stadt- und Immobilienentwicklung dringend erforderlich. Es gibt die Notwendigkeit, den Begriff der Gemeinwohlorientierung zu schärfen und Kriterien für ihre Abwägung und Bewertung aufzustellen.

Mit der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit 1990 verschwand das wohlfahrtsstaatliche Instrument der sozialgerechten Wohnraumversorgung durch Subventionierung privatwirtschaftlicher Investitionen.²⁴ Seither tritt die Zivilgesellschaft als Akteur im Wohnungsbau verstärkt hervor: Alte und neue Genossenschaften, eigentumsbasierte Baugruppen, Hausprojekte im Modell des Mietshäuser Syndikats, aber auch Stiftungen, Vereine und selbstorganisierte Netzwerke sorgen, neben den bestehenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, zunehmend für die Versorgung mit Wohnraum im Bezirk. Hinzukommend etablierte und professionalisierte sich eine erstarkende, stadtpolitische Initiativenszene, die sich aus ehrenamtlichen Aktivist_innen und betroffenen Mieter_innen zusammensetzt.

Die neuen Akteure in Wohnungsbau und Stadtentwicklung – die zivilgesellschaftlichen, gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler_innen (GWI) – könnten der Schlüssel zu einer möglichen zukünftigen Immobilienentwicklung sein, die das Potential besitzt, sowohl aktuelle Probleme, als auch Planungs- und Verwaltungskontexte aus der Vergangenheit (im Westen investorenbasierte und im Osten staatlich-autoritär gelenkte Wohnraumschaffung) zu überwinden. Durch eine Zusammenarbeit der zivilgesellschaftlichen gemeinwohlorientierten Akteure mit kommunalen Behörden und Wohnungsbaugesellschaften im Sinne einer *kooperativen* Immobilienentwicklung, bestünde gar die Chance, der planenden, öffentlichen Hand gemeinwohlorientierte Akteure zur Seite zu stellen und die Immobilienentwicklung als gemeinsame Aufgabe zu begreifen.

Es ist diese Mischung aus diversen zivilgesellschaftlichen Akteuren in der Immobilienentwicklung, die *zunächst* alle gemeinwohlorientiert wirken lässt. Jedoch ist nicht bei allen immer klar, welche Zwecke tatsächlich verfolgt werden und wie groß der Beitrag zur Problemlösung und zum Gemeinwohl ist. Im folgenden wird daher geklärt, was Gemeinwohl ist und welche Kriterien es bedarf, um als gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler_in zu gelten.

„Debatten um das Gemeinwohl sind als Zeichen von Umbruchsituationen zu werten, in denen das Verhältnis zwischen privaten und kollektiven Interessen als gestört betrachtet und neu justiert werden muss.“²³

²³ Moss, Timothy, Ingrid Apolinarski, Christoph Bernhardt, Ludger Gailing, Andreas Röhring: Synthese 1. Von der Theorie zur Empirie, in: Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung, 2009, S.75.

²⁴ Holm, Andrej, Sabine Horlitz, Inge Jensen: Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsverorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im deutschen Bundestag, 2015.

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG – WAS IST DAS?

Im Bezug auf das Wohnen hat der Gemeinnutz oder die Gemeinnützigkeit in Berlin eine besondere historische Bedeutung. Die Prinzipien des ersten gemeinnützigen Wohnungsunternehmens „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“, 1847 in Berlin gegründet, waren damals Kostendeckung statt Gewinnorientierung, Gewinnbeschränkung, Zweckbindung der Einnahmen und ein sozialer Versorgungsauftrag.

Gemeinnutzkriterien wie diese stecken ein Wertesystem ab, das auch die Basis legt zur Definition eines Gemeinwohlkreises, der der Beauftragtenstelle zur Abwägung angereicht werden soll. Anhand dieser und weiterer, zu ergänzender Kriterien, soll sich die Gemeinwohlqualität von Akteuren und Gütern „abwägen“ lassen; die Absicherung dieser Kriterien hingegen wird über Instrumente und deren Kombination hergestellt und sichergestellt (siehe Erfassung der Instrumente im zweiten Heft STUDIE, S.26).

GEMEINNUTZ- KRITERIEN

1. Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit
2. Langfristigkeit
3. Zweckbindung, Nutzungsbindung
4. Kostendeckung
(WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT)
5. Reinvestition von Erträgen
6. Selbstverwaltung, Demokratische Governance
(GENOSSENSCHAFTSPRINZIP)
7. Ressourcenschonung und Resilienz
(NACHHALTIGKEITSGRUNDSATZ)
8. Diskriminierungsfreiheit, Offener Nutzer_innenkreis
(GEMEINGÜTERTHEORIE)
9. Beitrag und Beteiligung an Nachbarschaft und Stadt
10. Erhalt und Erzeugung von Diversität und Nutzungsmischung
(RESILIENZ- UND NACHBARSCHAFTSDEBATTE)

GEMEINGUT- RESSOURCEN

BESTAND:
 4.000 WE / ca. 3% zivilgesellschaftliche GWI
 (MODELLE IM MIETSHÄUSER SYNDIKAT UND IN FREIEN TRÄGERSCHAFTEN)

4.550 WE / 3,2 % Genossenschaften
 (NICHT-EIGENTUMORIENTIERTE GENOSSENSCHAFTEN)

21.200 WE / 9,9 % WBG
 (WBM, GEWOBA, DEGEWO, HOWOGE)

6.950 / 4,6 % temporäre GWI
 (BELEGUNGSBINDUNGEN IN PRIVATEIGENTUM)

GEMEIN- WOHL- KREIS

+
 NEUBAU:
 große und mittelgroße Flächenpotentiale
 (ca. 5.000 WE / 3,3 %)

- > Alle Mieter_innen und Wohnungssuchenden
- > Sozialwirtschaft und freie Träger
- > Stadt- und mietenpolitische Gruppen und Netzwerke
- > Einzeleigentümer_innen
- > Banken und Stiftungen mit GW
- > Selbstverwaltete Wohnmodelle
- > Genossenschaften
- > Kommunale Wohnungsbaugesellschaften
- > Bezirkspolitik und -verwaltung
- > Finanzierungsinstitutionen und Banken unter politischer Kontrolle
- > Politisch institutionalisiertes Gemeinwesen (EU, Bund, Land)

GEMEINWESEN- BETEILIGTE

1. Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten
(GÜLTIGES RECHT)
2. Kommunales Sondervermögen oder Community Land Trust
3. Aufbau einer gemeinwohlorientierten Immobilienagentur
4. Kooperationsstrategie zivilgesellschaftliche Selbstverwaltung & kommunale Wohnraumversorgung für Neubautwicklung
(KONZEPT)
5. Langfristige Sicherung der landeseigenen Wohnbaugesellschaften gegen Privatisierung
6. Vorgaben für einen festgelegten Anteil zivilgesellschaftlicher GWI bei Neubauprojekten
7. Folgestudie zur Prüfung des Baurechts zu GWI
(BUNDESEBENE)
8. Ankaufprogramm Bestand über die IBB
9. Änderung der Wertermittlung bei Vorkäufen
10. Belegungsbindungen bei zivilgesellschaftlichen GWI
(SENATSEBENE)

GEMEINSCHAFFEN- INSTRUMENTE

coop.disco+ CC BY-NC-ND

„Gemeinwohl meint allgemein das Wohl(ergehen) [...] aller Mitglieder einer Gemeinschaft [...], auch öffentliches Interesse, im Gegensatz zu Privatwohl und Partikularinteresse; es kann auch definiert werden als der allg. Zweck bzw. die gemeinsamen Ziele und Werte [...], zu deren Verwirklichung sich Menschen in einer Gemeinschaft zusammenschließen.“²⁵

²⁵ Vgl. Definition „Gemeinwohl“, Nohlen, Schultze: Lexikon der Politikwissenschaft (Bd. 1: A-M: Theorien, Methoden, Begriffe, 2002), S.157

GEMEINGÜTER

²⁶ Vgl. Kockelkorn, Anne: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre, in: Fezer, Jesko, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kuehn und Hila Peleg: Wohnungsrage, Berlin, 2015.

²⁷ Vgl. Holm, Andrej, Sabine Horlitz, Inge Jensen: Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im deutschen Bundestag, 2015, S. 6: „Die Prinzipien der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen sind weder vom Staat noch von den Kommunen konzipiert worden. Es handelt sich vielmehr um Grundsätze, die von Wohnreformer_innen als Antithese zur liberalen Wohnungsmarktwirtschaft des 19. Jahrhunderts und der damaligen Wohnungsnot entwickelt und in die Praxis umgesetzt wurden. [...] [I]n Deutschland [entwickelten sich] zwei Unternehmensformen [...]: Die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften mit ihrem eher fürsorglichen Charakter sowie die auf dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe beruhenden Wohnungsbaugenossenschaften.“

GEMEINNUTZ

Um zunächst den Begriff der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung als strategisches Ziel für Politik und Verwaltung und als konkrete Arbeitsgrundlage für die zukünftige Beauftragtenstelle zu schärfen, soll im Folgenden sowohl die BEDEUTUNG VON GEMEINWOHL ausgeführt als auch der BEZUG ZUR IMMOBILIENENTWICKLUNG hergestellt werden.

Im Bezug auf die Immobilienentwicklung bedeutet Gemeinwohlorientierung folglich den Beitrag dieser zum WOHLERGEHEN DER GEMEINSCHAFT. Diejenigen Akteure in der Immobilienentwicklung, die gemeinsam durch Erstellung, Nutzung, Erhalt, Instandhaltung und Sicherung der Immobilien einen maßgeblichen Beitrag zum Wohlergehen der Gemeinschaft leisten, können daher als gemeinwohlorientiert gelten (siehe Gemeinnutzkriterien S. 14). Neben Eigentümer_innen und Betreibenden sind auch diejenigen, die Immobilien bauen, verwalten, finanzieren, und auch Mieter_innen und Nutzer_innen der Immobilien, gemeinwohlorientierte Akteure. Letztere tragen zur Pflege von Hausgemeinschaften bei, kümmern sich um Wohnung, Haus oder Garten, stellen Nachbarschaft und Gemeinschaft her und füllen Gebäude mit Leben. Auch die Bereitstellung von Gemeinnutz in Form von Daseinsvorsorge, Pflege, Bildung, Wissenschaft, Kunst und Kultur sind für Gemeinwohlorientierung von enormer Relevanz.

Die Immobilien selbst, also die Gebäude in der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung, sind die RESSOURCEN des Gemeinwohls. Als Gemeingüter gehören sie allen und als spezifisches Gemeinschaftsgut sind sie durch spezifischen Betrieb potentiell allen zugänglich. Denn die Sicherung des Wohlergehens der Gemeinschaft basiert maßgeblich auf der ZUGÄNGLICHKEIT der Immobilie als Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung, jedoch vor allem derjenigen, die im wettbewerblich organisierten Markt keinen Wohnraum finden. Die BEZAHLBARKEIT von Mieten stellt für die Zugänglichkeit von Immobilien oder Wohnraum eine maßgebliche Voraussetzung dar. Ein sozialgerechter Zugang zum Wohnen kann nur über Mietmodelle in kommunalem oder anderweitig gemeinschaftlichem Eigentum, niemals allein über Privateigentum umgesetzt werden. Denn Wohnraum als Eigentum ist weder für alle Teile der Bevölkerung finanzierbar, und somit auch nicht zugänglich, noch kann warenförmiges Eigentum langfristig bezahlbar bleiben. Vor allem in Zeiten von Knappheit kann mit Eigentum spekuliert werden, was zu weiterer Verknappung und Preissteigerungen führt.²⁶

Die Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit von Immobilien, die dem Gemeinwohl dienen sollen, müssen LANGFRISTIG gewährleistet sein, denn erst dann ist der GEMEINNUTZ der (Wohn-)Immobilie für das Gemeinwesen gesichert. Eine gemeinnützige Wohnimmobilie ist nicht auf Gewinn ausgerichtet.²⁷

ZUGÄNGLICHKEIT DURCH BEZAHLBARKEIT FÜR POTENTIELL ALLE UND LANGFRISTIGE ABSICHERUNG SIND DIE ZENTRALEN KRITERIEN EINER DEM WOHLERGEHEN ALLER DIENENDEN, GEMEINWOHLORIENTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLUNG.

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG – WIE GEHT DAS?

Die Aushandlung und Abwägung der oben genannten Kriterien beruht auf dem SOLIDARPRINZIP: Die Bedürfnisse und Interessen der Einzelnen werden durch Einsatz eines ausgleichenden Gerechtigkeitsprinzips in Einklang gebracht. Dabei ist die Intensität der Gemeinwohlorientierung davon abhängig, wie die Gemeinschaft selbst darüber urteilt: Je langfristiger die Sicherung einer bezahlbaren Miete oder je höher die Zugänglichkeit über einen niedrigen Mietpreis, desto höher der Gemeinnutz.²⁸ Die Feinabstimmung, Justierung und Abwägung der Kriterien kann nur im konkreten politischen Prozess ausgehandelt werden: Wie Grade von Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit gegenüber Graden der Langfristigkeit in ihrem Nutzen für das Wohlergehen aller zu bewerten sind, kann sich von Fall zu Fall unterscheiden. Doch wie funktioniert die Aushandlung, welche Voraussetzungen und Instrumente braucht es für den politischen Prozess?

Die Bewertung von Akteuren und ihren Vorhaben anhand einer abgestimmten Liste von Gemeinnutzkriterien ist eine Voraussetzung für gerechte politische Aushandlungsprozesse. Folgende Gemeinnutz-Kriterien zur Bewertung von Gemeinwohlorientierung wurden im Rahmen der Studie ermittelt und können herangezogen werden, um Vorhaben zu abzuwägen.²⁹ Als Richtwerte der Gemeinwohlorientierung sind sie nicht nur für die Beauftragtenstelle, sondern für alle Beteiligten der gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft relevant.

GEMEINNUTZKRITERIEN

0. NICHT-GEWINNORIENTIERUNG
1. BEZAHLBARKEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT BASIEREND AUF EXISTENZMINIMUM
2. LANGFRISTIGKEIT UND DAUERHAFTES ABSICHERUNG DER ZUGÄNGLICHKEIT
3. ZWECKBINDUNG, NUTZUNGSBINDUNG
4. KOSTENDECKUNG
5. REINVESTITION VON ERTRÄGEN, GEWINNEN ODER RENDITEN IN INFRASTRUKTUREN DES WOHNENS ODER ANDERER DASEINSVORSORGE
6. SELBSTVERWALTUNG, DEMOKRATISCHE GOVERNANCE
7. RESSOURCENSCHONUNG UND RESILIENZ
8. DISKRIMINIERUNGSFREIHEIT, OFFENER NUTZER_ INNENKREIS
9. BEITRAG ZUR UND BETEILIGUNG VON NACHBARSCHAFT, STADT UND GEMEINWESEN
10. ERHALT UND ERZEUGUNG VON DIVERSITÄT, NUTZUNGSMISCHUNG

Die Kriterien 1–4 ergeben sich aus historischen sowie aktuellen Kriterien der Wohngemeinnützigkeit.³⁰ Die Kriterien 5–8 ergeben sich aus der Definitionserweiterung gemeinwohlorientierter

²⁸ Ebd., S. 51.

²⁹ Die vorgeschlagene Reihenfolge leitet sich zum einen aus obiger Gemeinwohldefinition ab und speist sich zum anderen aus Quellen- und Interviewrecherchen, die im Heft STUDIE ab S.10 belegt werden. Sie macht aber auch eine Graduierung von „härteren“ nach „weicheren“ Faktoren lesbar.

³⁰ Holm, Andrej, Sabine Horlitz, Inge Jensen: Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE im deutschen Bundestag, 2015.

Immobilienwirtschaft als Vergemeinschaftungsmodell. Die Kriterien 9 und 10 übertragen eine Interpretation der steuerrechtlichen Gemeinnützigkeitsdefinition, z .B. bei der Förderung von Bildung, Soziales, Kunst, Kultur, auf den urbanen Kontext der Immobilienwirtschaft. DIESE KRITERIEN SOLLTEN IN DIE GESCHÄFTSORDNUNG DER BEAUFTRAGTENSTELLE ÜBERGEHEN UND VON EINEM BEIRAT ÜBERWACHT WERDEN.

RESSOURCEN

Die wichtigen Gemeinwohl-Ressourcen im Bezirk sind die Flächenreserven zum Bau neuer, maximal gemeinwohlorientierter Immobilien: Acht große und mittelgroße Reserven in öffentlicher Hand gibt es hier noch, sowie einige Flächen in privater Eigentümerschaft wie der Karte auf S.16 zu entnehmen ist. Doch wie kann die oben beschriebene Gemeinwohldefinition auf Basis der Gemeinnutzkriterien konkret auf diesen Flächen umgesetzt werden? Wer sind die zentralen Akteure, welche Werkzeuge eignen sich und nach welchen Regeln soll Gemeinwohl ausgehandelt werden? Und welche Eigentümlösungen liegen dem zugrunde?

Für eine zukünftige gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung der oben genannten Flächen in Friedrichshain-Kreuzberg, die sich nicht nur auf den öffentlichen Sektor stützt sondern auch auf zivilgesellschaftliche, aufgrund ihrer Organisationsformen und Zielsetzungen nicht als privat zu bezeichnende Akteure, ist nicht nur die oben genannte Anwendung der Gemeinnutzkriterien von großer Wichtigkeit sondern auch die Klärung der Eigentumsfrage, die Etablierung neuer Begriffe sowie der Einsatz von Instrumenten des Gemeinschaftens.

Wie in der Einleitung erläutert, führt privates Eigentum zu Spekulationen und Preissteigerungen und damit zu Verdrängung. Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften unterliegen in ihrem Handeln dem Wandel kommunaler und staatlicher Kontrolle und können privatisiert werden. Je nach Regierung agieren sie mehr oder weniger entweder gemeinwohl- oder gewinnorientiert.

Im Folgenden wird eine GEMEINSCHAFTLICHE EIGENTUMSFORM – GEMEINSCHAFTSEIGENTUM – unter Einbezug der Gemeingüterforschung – *Commons*-Forschung – erörtert und in Bezug gesetzt zur oben beschriebenen Bedeutung von Gemeinwohl. *Commons*, historisch Allmenden, sind weder privat noch staatlich – sie sind sowohl dem Markt als auch staatlicher Instanzen entzogen und werden von *Commonern* erzeugt und bewirtschaftet.

Was das *Commons-Konzept* besonders wertvoll macht, ist das Vergemeinschaftungs- und Vergesellschaftungspotential, das es in sich birgt: Als UNIVERSELLES GESELLSCHAFTLICHES GUT (Vergesellschaftung) öffnen die *Commons* einen Raum jenseits von öffentlich und privat, der allen und zugleich niemandem gehört³¹ und als SPEZIFISCHES GEMEINSCHAFTLICHES GUT (Vergemeinschaftung) kann nur ein durch eine definierte *Commoner*-Gruppe erzeugtes, erhaltenes und getragenes Gut bezeichnet werden.³² Eine Fläche oder Immobilie wird genau dann zum Gemeingut, wenn eine konkrete Gruppe es nach gemeinsam abgestimmten Regeln bewirtschaftet, pflegt und reproduziert, und solange der so erwirtschaftete Ertrag unter allen an der Bewirtschaftung Beteiligten geteilt wird.³³ Was die *Commons* maßgeblich von geschlossenen, privaten Gemeinschaften (Clubs) und Gütern unterscheidet, ist deren offener Zugang für Hinzukommende.

³¹ Pelger, Dagmar, Anita Kaspar und Jörg Stollmann: Spatial Commons. Städtische Freiräume als Ressource, 2016.

³² Ebd.

³³ Vgl. z. B. De Cauter, Lieven: Common Places: Preliminary Notes on the (Spatial) Commons, <http://community.dewereldmorgen.be/blogs/lievendecauter/2013/10/14/common-places-preliminary-notes-spatial-commons>, Stand: 11.02.2018; Stavrides, Stavros: The City as Commons, London, 2016; Linebaugh, Peter: The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All, Berkeley 2008; Harvey, David: Rebelle Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution, Berlin 2013.

**FLÄCHENPOTENZIALE FÜR
WOHNUNGSNEUBAU IM BEZIRK
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG**



Öffentliche Potentialflächen



Private Potentialflächen



Kooperative Baulandentwicklung

Quellen: Eigene Recherche und Anfragen, s. Übersicht
Datengrundlagen





Der Immobilienbestand im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg lässt sich demnach in folgende Kategorien³⁴ unterteilen: **EIGENTUMSFRAGE**

- ÖFFENTLICHE GÜTER (IMMOBILIEN IM BESITZ LANDESEIGENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN UND BIMA).
- PRIVATE GÜTER (EINZELBESITZ, INTERNATIONALE IMMOBILIENFONDS, ETC.)
- CLUBGÜTER (EINZELPROJEKTE VON BAUGRUPPEN, GENOSSENSCHAFTEN MIT HOHEN EINLAGEN ODER EIGENTUMORIENTIERUNG)
- GEMEINSCHAFTLICHE GÜTER (NICHT_EIGENTUMORIENTIERTE GENOSSEN, BAU-VEREINE, MIETSHÄUSER SYNDIKAT, ETC.)

Die *Commoner* im Bezirk sind zivilgesellschaftliche Akteure, Nutzer_innen und Mieter_innen, die sich an der Schaffung KOLLEKTIVER GÜTER beteiligen, zu deren Erhalt und Pflege beitragen und sich an Reinvestition der Erträge beteiligen wollen. Die Immobilien- und Flächenressourcen sind Gemeingüter, *Commons*, mit dem allgemeinen Zweck der gemeinwohlorientierten Raumversorgung. **NEUE BEGRIFFE**

Mit diesen Begriffen und Bedeutungen ist ein wichtiger Perspektivwechsel eingeführt: Die versorgende öffentliche Hand muss zu einer versorgenden und absichernden öffentlichen Hand werden, die gemeinsam mit *Commonern* an der Schaffung von *Commons* *zusammenarbeitet*.

Ein wichtiges Kennzeichen der Ökonomie der *Commons* ist deren Prozessbedingtheit, das GEMEINSCHAFFEN. Die Gemeingüter verfügen neben ihrer materiellen Dimension auch über eine sozial-ökonomische Dimension, indem sie soziale Beziehungsnetze etablieren, anhand derer sich Handlungen, Güter und Akteursnetze entfalten. Dieser Prozess wird gemeinsam gesteuert durch Regelwerke und Instrumente, deren Ziel nicht Gewinnerorientierung sondern Subsistenzabsicherung ist. **INSTRUMENTE DES GEMEINSCHAFFENS**

Auch auf Bezirksebene werden zentrale Instrumente des Gemeinschaftens eingesetzt: die Wohnraumversorgung durch Wohnungsbaugesellschaften, Belegungsbindungen oder Wohnberechtigungsscheine, sowie das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten. Wie in der Einleitung beschrieben, verfügt der Bezirk aufgrund von Privatisierungen über einen geringen Anteil an kommunalen Wohnbauten.³⁵ Umso wichtiger sind Instrumente wie Milieuschutzgebiete und daran gekoppelte Vorkaufsrechte, um die Bestände in das Gemeinwesen zurückzuführen. Hier ist der Bezirk auch auf das Engagement der Nutzer_innen und Mieter_innen angewiesen, wie sich insbesondere beim Vorkaufsrecht gezeigt hat (siehe Fallstudien im zweiten Heft STUDIE, S.40). Durch das lokale Wissen und Mitwirken einer organisierten Mietgemeinschaft kann sukzessive privates oder Clubeigentum in öffentliches oder kollektives Eigentum (Gemeinschaftseigentum) überführt werden. Ein komplexer Prozess, der Anstrengung von allen Seiten verlangt und von der Beauftragtenstelle nur unter Mitarbeit aller schrittweise umgesetzt werden kann (siehe Fallstudie Wrangelkiez, Studienteil S.43).

Als wesentlich wirkungsvoller könnte sich ein Instrument wie das Kooperationsmodell zwischen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und selbstverwalteten, zivilgesellschaftlichen

34 Einteilung nach Ostrom, Elinor: Die Verfassung der Allmend: Jenseits von Staat und Markt, Tübingen 1999, engl.: Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Actions, Cambridge, New York, Melbourne 1990

35 Im Rahmen der Studie wurden die Zahlen für Berlin insgesamt recherchiert. Um wieviel Prozent der kommunale Wohnungsbestand im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konkret gesunken ist, kann und sollte die/der Beauftragte eruiieren.

Gruppen und GWI (siehe Fallstudie Franz-Künstler-Straße, im zweiten Heft STUDIE, S.65) erweisen, wenn es auf die wenigen Flächenpotentiale des Bezirkes angewendet würde: Die vier großen und vier mittelgroßen Flächen könnten bei Neubebauung mit maximaler Gemeinwohlorientierung bis zu 5000 Wohnungen bereitstellen.

Wichtiges Kriterium hierbei wäre, wie auch bei Transformationen im Bestand, die Einbindung aller Beteiligten durch einen gerechten VERTEILUNGSSCHLÜSSEL, der auf die Wohnungsscheinberechtigten und die nicht-organisierten Suchenden, denen Zeit und Ressourcen zur Formulierung ihrer Bedürfnisse fehlen, ebenso eingeht wie auf die in der Wohnungspolitik engagierten Initiativen und selbstverwalteten Hausprojektinitiativen – sie alle sind gleichwertige Akteure im Geschehen.

GEMEINWOHLKREIS

Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung findet im Zusammenspiel statt aus (1) GEMEINWESEN, alle an der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung Beteiligten; (2) GEMEINGUT, die Immobilien selbst, der Boden und der Raum, den sie bieten; (3) GEMEINNUTZ, der Zweck ihrer Errichtung und ihres Erhalts: Wohnraum für Alle. Die drei Komponenten bedingen sich gegenseitig; sie aktivieren und betreiben den Zustand der Gemeinwohlorientierung. Doch erst durch gemeinsam ausgehandelte und abgestimmte Maßnahmen oder Instrumente des (4) GEMEINSCHAFFENS wird eine Immobilie oder eine Flächenressource zum Gemeingut, wird eine Akteursgruppe Teil des Gemeinwesens oder ein Zweck zum Gemeinnutz (siehe Heft STUDIE, S.36).

Durch die wechselseitige Beziehung zwischen allen vier „Beteiligten im Spiel“³⁶ entsteht der Gemeinwohlskreis aus Akteuren (Gemeinwesen), Immobilien/Flächen (Gemeingüter), Zweck (Gemeinnutz) und Instrumenten (des Gemeinschaftens), der sich als Abwägungsrahmen für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung beschreiben lässt.

Die obige Definition der GEMEINNUTZKRITERIEN stellt eine Zielbeschreibung und Bewertungsgrundlage für Akteur_innen oder Beteiligte der Immobilienentwicklung dar. Dabei fungieren die Kriterien als ABWÄGUNGSWERKZEUG zur Bestimmung der Intensität der Gemeinnützigkeit. Dazu gehört die Klärung, ob langfristig bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und für wen, aber auch wie mit den erwirtschafteten Erträgen umgegangen wird bzw. ob eine Reinvestition auf lokaler Ebene stattfindet.

Beides, Gemeinnutzkriterien und Gemeinwohlskreis, wurden für die zukünftig zu schaffende Stelle einer/s Beauftragten für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung entwickelt und werden ihr/ihm zur Verfügung stellen. Eine Beschreibung zur Anwendung der Gemeinnutzkriterien und des Gemeinwohlskreis werden im Kapitel „Abwägungsrahmen“ im zweiten Heft STUDIE ausführlich behandelt. Auf der Grundlage von Fallstudien und Interviews wird dort erforscht, wie Akteure, Immobilien und Instrumente

in wechselseitigen Abhängigkeiten und vor allem in Abhängigkeit vom Gemeinnutz als gemeinwohlorientiert eingestuft werden können.

1. Gemeinwohlorientierte Akteure der Immobilienwirtschaft sind alle, die durch Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung, Nutzung und Gebrauch von Immobilien beteiligt sind, die den Gemeinnutzkriterien entsprechen. Sie tragen dadurch zu Herstellung und Erhalt des Gemeinwesens bei. Es sind potentiell sowohl die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit ihrem Versorgungsauftrag (eingeschränkt in ihrer Gemeinnützigkeit durch Mangel an langfristiger Absicherung und Teilhabe) als auch ZIVILGESELLSCHAFTLICHE IMMOBILIENENTWICKLER INNEN (GWI) wie Genossenschaften, Bauvereine oder das Mietshäuser Syndikat in Selbstverwaltung (eingeschränkt in ihrer Zugänglichkeit). ZUSAMMENFASSEND

2. Die Immobilien oder Flächen, die mittels der genannten Akteure und Instrumente zur Maximierung der Ziele und Zwecke im Sinne der Gemeinnutzkriterien beitragen, sind die im Gemeinwesen produzierten und reproduzierten Gemeingüter – ÖFFENTLICHE ODER KOLLEKTIVE GÜTER – und bilden die Ressourcen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

3. Alle Instrumente, Maßnahmen und Handlungen, die zur Erfüllung und zur Maximierung der Gemeinnutzkriterien beitragen, sind INSTRUMENTE DES GEMEINSCHAFFENS im Sinne einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG DURCH KOOPERATION

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN UND BEDINGUNGEN

Eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg steht hauptsächlich vor zwei Herausforderungen, die sich aus der eingangs beschriebenen Problemlage ergeben: Zum einen kann die aktuelle Preisentwicklung, die zur akuten Verdrängung bestehender Bewohner_innen und Gewerbetreibenden führt, durch verstärkte Ankäufe durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder zivilgesellschaftliche, gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler_innen abgedämpft werden. Die Gründe für den Preisanstieg für Immobilien sind vielfältig und unterliegen globalen, nationalen wie lokalen Einflüssen. Die Preisentwicklung stellt für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung die größte Herausforderung dar. Auch wenn finanzieller Handlungsspielraum bei Kommune und Land für Maßnahmen wie den (Rück-)kauf von Immobilien oder Bauland vorhanden ist, wird deutlich, dass dieses Problem nicht allein mit finanziellen Mitteln gelöst werden kann.

Zum anderen kann dem anhaltenden Zuzug in den Bezirk, der den Druck auf den Immobilienmarkt weiter verschärft, nur durch eine gemeinwohlorientierte Entwicklung noch freier landeseigener oder kommunaler Flächen begegnet werden.

KURZFRISTIGE BEDINGUNGEN

PRÜFUNG VON NEUBAU- UND NACHVERDICHTUNGSPOTENTIALEN

Da Friedrichshain-Kreuzberg ein dicht bebauter Innenstadtbezirk ist, sind die Potentiale für Neubau und Nachverdichtung begrenzt. Die Nachverdichtungspotentiale sind hierfür zu prüfen und bestehende Neubaupotentiale auszureizen. Auf Basis des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) stehen dem Bezirk Erfassungen der Potentiale zur Verfügung, eine detailliertere Ausformulierung der Möglichkeiten für gemeinwohlorientierten Neubau muss jedoch politisch gewollt und gestärkt werden.

Der damit einhergehende Druck auf ökologische Ausgleichsflächen und auf die städtische Infrastruktur birgt Konfliktpotentiale, die im Sinne des Gemeinwohls abgewägt werden müssen.

Bereits im kommunalen Besitz befindliche Flächen haben das Potential, maximal gemeinwohlorientiert entwickelt zu werden. Aufgrund des bereits erfolgten Wegfalls bezahlbarer Räume ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass jede Neubauentwicklung im Bezirk in größtmöglichem Maße gemeinwohlorientiert ist. Bei privaten Flächen sind unter Anwendung von Bauleitplanung und Verhandlungsgeschick alle Möglichkeiten hierfür auszunutzen.

KOOPERATION MIT DER ZIVILGESELLSCHAFT

Neben den kommunalen Steuerungsinstrumenten, wie dem Bau- und Städtebaurecht, oder landeseigenen Unternehmen, wie BIM oder Wohnungsbaugesellschaften, sind zivilgesellschaftliche GWI und Akteure eine bedeutende Ressource zur Sicherung gemeinwohlorientierter IMMOBILIENBESTÄNDE. Dies gilt sowohl für Immobilienbestände, für deren Sicherung und Überführung für das Gemeinwesen in erster Linie eine Organisierung von Hausgemeinschaften und Nachbarschaften wichtig ist, als auch für NEUBAU, für dessen maximal gemeinwohlorientierte Entwicklungen das lokale Wissen, das Selbstorganisationspotential und die Kapazität zum *community building* [Gemeinschaftsbildung] von zivilgesellschaftlichen GWI beitragen und notwendig sind. Beide Handlungsfelder (Transformation von Bestandsimmobilien und Neubau) wurden in zwei Fallstudien (Wrangelkiez S.43 und Franz-Künstler-Straße S.65) bearbeitet.

BREITERE ETABLIERUNG DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG

Um sich den beiden zentralen Herausforderungen stellen zu können, benötigt die Beauftragtenstelle in erster Linie eine rechtliche oder zumindest politische Legitimierung der Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung. Dies ist Voraussetzung für Strategieentwicklung mit dem Ziel gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zu verankern (und in den größeren Maßstab, z. B. auf Landesebene zu überführen). Erst auf der Basis eines gesetzlichen Rahmenwerkes und einem politischen Bekenntnis könnten Förderungen für zivilgesellschaftliche GWI aufgebaut werden: beispielsweise eine vergünstigte Abgabe von Bauland oder eine finanzielle Förderung für Ankäufe und Neubau. Es könnten dann auch rechtliche Grundlagen für Kooperationen zwischen kommunalen/landeseigenen Gesellschaften (z. B. WBGs) und zivilgesellschaftlichen GWIs geschaffen werden.

MITTELFRISTIGE BEDINGUNGEN

KOOPERATIONSKULTUR ZWISCHEN WBGs UND ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN GWI

Ein weiteres Ziel der Beauftragtenstelle ist es, die Kooperation zwischen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und zivilgesellschaftlichen GWI zu stärken. Die Beauftragtenstelle soll um politische Unterstützung der Kooperationen werben und deren Vorteile kommunizieren, ist gleichzeitig jedoch auch auf Unterstützung von politischer Seite angewiesen, um Kooperationsprojekte in der Umsetzung unterstützen zu können.

VERTEILUNGSFRAGE

Um als Vermittler und Fürsprecher im Rahmen von Neubauentwicklungen oder Nachverdichtungen die Interessen der unterschiedlichen beteiligten Akteure, aber auch die der nicht-organisierten Mieter_innen oder Wohnungssuchenden berücksichtigen und vertreten zu können, ist eine Regelung zur Verteilungsfrage eine wichtige Bedingung. Hierfür werden Konzepte benötigt für Verteilungsmodi, die sowohl auf Ebene der Ressourcenverteilung bei der Entwicklung der Immobilien gelten als auch auf Ebene der Wohnraumverteilung im Falle der Fertigstellung oder dem Ankauf von Beständen (siehe Fallstudie Franz-Künstler-Straße S. 65).

RECHTLICHE UND POLITISCHE REGULARIEN

Damit das Gemeinwesen nicht die Ertragserwartungen auf dem Immobilienmarkt tragen muss, um bezahlbare Wohnungsbestände zu erhalten oder zu schaffen, wären Maßnahmen am effektivsten, die den Handel mit Immobilien rechtlich regulieren. Auch Immobilienpreisentwicklungen müssten stärker reguliert werden. Die Möglichkeiten hierfür sind auf kommunaler Ebene begrenzt.

LANGFRISTIGE BEDINGUNGEN

Bezüglich der Handlungsoptionen zur Schaffung gemeinwohlorientierten Wohnraums mittels Ankäufen und Neubau wurde eine starke Begrenztheit des Einflussbereiches des/der Beauftragten herausgearbeitet: Der Großteil der die Bezirksebene bestimmenden Rahmenbedingungen liegt auf BUNDES- UND LANDESEBENE. Daraus leitet sich die Relevanz einer Teilhabe an bundesweiten Netzwerken seitens des Auftragtragers ab.³⁷ Bezüglich der Landesebene bestehen im Stadtstaat Berlin momentan günstige politische Bedingungen, Prozesse mit zu beeinflussen, da die derzeitige Regierung Aspekten der Gemeinwohlorientierung aufgeschlossen gegenübersteht.

Die ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN GWI, die wir konzeptuell als potentielle Commoner (siehe S. 18), also GEMEINWOHLSCHAFFENDE, betrachten, stehen aufgrund der enormen Preissteigerungen abseits auf dem Markt und agieren weitgehend ohne staatliche oder kommunale Förderung. Sie bieten jedoch enorme Potentiale und die Erfahrungen darin, gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirk zu betreiben. Im geschützten Segment – Immobilien und Grundstücke in öffentlicher Hand – stehen die zivilgesellschaftlichen GWI zur Zeit jedoch in direkter Konkurrenz zu den großen Wohnungsbaugesellschaften. Die Vorteile, Synergien und Potentiale, die in der Kooperation dieser beiden gemeinwohlorientierten Immobilienentwickler_innen liegen, wurden in der Studie erarbeitet und stellen eine Bedingung für mehr Gemeinwohl in der Immobilienentwicklung dar.

Diese drei zentralen Prämissen – eine BEDEUTUNGSSTÄRKUNG DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG auf Landes- und Bundesebene (Skalierung), die ETABLIERUNG EINER DRITTEN, KOLLEKTIV ORGANISIERTEN EIGENTÜMERSCHAFT (jenseits von öffentlich und privat: Gemeinschaftseigentum) und ihrer KOOPERATION MIT WBGS sind die langfristigen Bedingungen für eine erfolgreiche Verstetigung der Beauftragtenarbeit an mehr Gemeinwohl im Immobiliensektor.

³⁷ Diese ist zudem relevant, da sich im Rahmen der Arbeit an der Studie verdeutlicht hat, wie fruchtbar die Betrachtung der Prozesse in anderen Städten für die Suche nach Ideen und Konzepten ist.

DER HEBEL: GEMEINWOHL DURCH KOOPERATION

Neben der Einzelfallentscheidung in Reaktion auf Anfragen und Problemfälle von außen soll es in Zukunft zwei konkrete strategische Ansätze geben, mit denen die Beauftragtenstelle die Zielsetzungen einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung verfolgen kann: Initiierung von Transformationsprozessen im Bestand und die Begleitung von Neubauprojekten in kooperativen Modellen.

Um die Gemeinwohlorientierung des Immobilienbestandes zu maximieren (siehe Fallstudie Franz-Künstler-Straße S. 74), schlägt diese Studie die Entwicklung neuer hybrider Strategien unter der Kopplung von Instrumenten der zivilgesellschaftlichen Selbstverwaltung (in Form von Genossenschaften, sozialen Trägern, Bau- und Hausvereinen etc.) und der kommunalen Daseinsvorsorge (in Form von Wohnungsbaugesellschaften) vor.

Diese Strategie verstärkt die Potentiale gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung sowohl im Bestand als auch im Neubau:

1. Zivilgesellschaftliche GWI sind darin stark, Nachbarschaften zu organisieren und ermöglichen eine nutzer_innenorientierte Immobilienentwicklung, da sie über umfassende Mitbestimmungsmöglichkeiten verfügen. Ihre ökonomische Reichweite hingegen ist oft zu beschränkt, um eine systematische und damit marktrelevante Vergrößerung des gemeinwohlorientierten Immobilienbestandes stemmen zu können. Zudem sind sie teilweise auf spezifische Nutzer_innenkreise beschränkt, womit die Gefahr besteht, dass ihre Güter nicht zugänglich und offen sind.

2. Staatliche und kommunale GWI (Wohnungsbaugesellschaften) verfügen über die Ressourcen um marktdämpfend eingreifen zu können und auch großes Bauvolumen herstellen zu können. Mit dieser Wirkweise drohen jedoch auch die bekannten Probleme des fordistisch-sozialstaatlich geprägten sozialen Wohnungsbaus wiederzukehren, in dem häufig an Nutzer_inneninteressen vorbeigeplant wurde. Die Ursache hierfür lag historisch in der mangelnden Mitbestimmungsmöglichkeit der Nutzer_innen bei Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie an der politischen Priorisierung von Quantität über Qualität, d.h. einer Wirtschaftlichkeitsdefinition, die maßgeblich auf der Optimierung und Wirtschaftlichkeit von Bauprozessen liegt. Da kommunale Gesellschaften zudem politischen Konjunkturen ausgesetzt sind, die z. B. Privatisierungen begünstigen könnten, ist ihre dauerhafte Gemeinwohlorientierung nicht hinreichend abgesichert.

Um die Fehlstellungen kommunaler Wohnraumversorgung aus der Vergangenheit nicht zu wiederholen und die Einschränkungen zivilgesellschaftlicher GWI zu überwinden, sollen kommunale und zivilgesellschaftliche Instrumente stärker miteinander verzahnt und neu entwickelt werden. Dabei sind kommunale Gemeinwohlnetze nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, sondern ebenfalls kommunale Verwaltungen und ihre Instrumente wie Liegenschaftspolitik, Fördermittel, Baurecht oder Forschungsinstitutionen.

KOOPERATIONSMODELL ZIVILGESELL-
SCHAFTLICHE SELBSTVERWALTUNG &
KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

VERZÄHNUNG DER AKTEURE

Ein wichtiges ANLIEGEN des der Kopplung zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung & kommunaler Daseinsvorsorge ist die LANGFRISTIGE ABSICHERUNG GEMEINWOHLORIENTIERTER IMMOBILIENBESTÄNDE. Durch die Verankerung von Nutzer_inneninteressen in Form von Mitbestimmungsrechten in der Trägerschaft von immobilienbeständen, wird in erheblichem Maße sichergestellt, dass die Bestände im Interesse ihrer Nutzer_innen bewirtschaftet und gehalten werden. Neben dem wichtigen Schutz vor Verdrängung sorgt die langfristige Sicherung auch dafür, dass alle (auch öffentlichen) Mittel, die in die Immobilienentwicklung investiert werden, langfristig an diesen Zweck gebunden sind und somit den Nachhaltigkeitsprinzipien des Gemeinwohls dienen.

STRATEGIE Die hier vorgeschlagene Verzahnung kann durch verschiedene Strategien erreicht werden, also durch die Verknüpfung und Kombination existierender Institutionen und Instrumente. Das kann beispielsweise über eine Zusammenarbeit von Genossenschaften und kommunalen Verwaltungen bei der Liegenschaftsvergabe und das Knüpfen von Fördermitteln an Belegungsbindungen geschehen.

AKTEURE Eine komplexere Verzahnung könnte über die Entwicklung von neuen hybriden Akteuren hergestellt werden. Das können beispielsweise *Community Land Trusts* [Bodenfonds] sein, die paritätisch durch Politik, Nutzer_innen und Zivilgesellschaft gesteuert werden. Solche Bodenfonds könnten Bauland oder Immobilien in Erbbaurecht an unterschiedliche GWI vergeben und über Erbbaurechtsverträge Gemeinwohlziele absichern.

KOOPERATIONSTRUMENT Eine dritte Strategie wäre die Reform bestehender kommunaler Akteure und die Erweiterung der Mitbestimmung durch die Entwicklung neuer Instrumente. Das könnten beispielsweise neue Verfahren der Projektentwicklung sein, in denen sich zukünftige Nutzer_innen beteiligen können, oder neue Verfahren der Mieter_innenmitbestimmung.

SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DIE BEAUFTRAGTENSTELLE

Die Studie legt die konzeptionelle und arbeitspraktische Basis für die Stelle eines/einer Beauftragten für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, um diesen Herausforderungen zu begegnen.

Hierfür wurde der Gemeinwohlbegriff mit Hilfe verschiedener Quellen insbesondere aus den Debatten um die Wohngemeinnützigkeit sowie der Gemeingütertheorie heraus für das Thema Immobilien und Wohnen in Form einer Kritierienliste konkretisiert. Diese Gemeinnutzkriterien sollen der Beauftragtenstelle als Orientierung und Abwägungsrahmen für die strategische und begleitende Arbeit dienen. Da das Gemeinwohlverständnis konstanten Anpassungen und Veränderungen unterlegen ist, soll der steuernde Beirat für die Beauftragtenstelle die Kriterien des Gemeinwohls entsprechend fortschreiben.

Für die Stärkung und Umsetzung von Gemeinwohlzielen - mittels Gemeinschaffen aller Beteiligten - kann die Beauftragtenstelle auf eine Reihe von bestehenden Akteursnetzwerken, gemeinwohlorientiert bewirtschaftete Bestandsimmobilien und Neubaupotentiale sowie bereits existierende wie noch zu entwickelnde Instrumente zurückgreifen. Deren Erfassung, Erweiterung und Konzeptionierung ist Ergebnis der Studie. Gleichwohl ist die Bestandsaufnahme und Einordnung von Akteuren, Immobilienbeständen und Instrumenten eine Aufgabe, die hier nicht abgeschlossen, sondern nur begonnen werden kann und den/die Beauftragte/n als Aufgabe begleiten wird. Somit ist die aktive PFLEGE DES AKTEURSNETZWERKS, die Beobachtung der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sowie die stetige Weiterarbeit am Instrumentarium ein wichtiges Tätigkeitsfeld der Stelle. Die Vermehrung der Immobilien als Gemeingüter, die Stärkung der Akteure als gut vernetztes Gemeinwesen und die Etablierung von wirksamen Instrumenten des Gemeinschaffens sind komplexe Vorgänge und Prozesse und bedürfen einer STRATEGIEENTWICKLUNG und -fortschreibung, die im Aufgabenspektrum der Beauftragtenstelle eine wichtige Position einnehmen soll.

DIE STELLE DER/DES BEAUFTRAGTEN FÜR GEMEINWOHLORI- ENTIERTE IMMOBILI- ENENTWICKLUNG

KONTEXT UND TRANSINSTITUTIONELLE ZUSAMMENARBEIT

Im Herbst 2017 schrieb das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zwei Projektstudien aus, um dringend benötigte Stellen mit einer Handlungsfähigkeit im Bereich Stadtentwicklung zu konzipieren: Eine (Projektstudie) zum Aufbau einer/s BEAUFTRAGTEN FÜR GEMEINWESEN- UND GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG (Bearbeitung durch coop.disco+) und eine weitere für den Aufbau einer ANLAUF- UND KOORDINIERUNGSSTELLE FÜR DIE VERNETZUNG UND KOOPERATION VON ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN AKTEUREN UND ADMINISTRATIVEN STRUKTUREN (Bearbeitung durch KOOP.X-Hain). Ziel ist, dass die beiden Stellen eng zusammenarbeiten. Sie sollen mit der Bezirksverwaltung zusammen eine gemeinsame Fachstelle bilden.

Ihre Aufgabenbereiche unterscheiden sich voneinander, beruhen jedoch auf einer gemeinsamen Grundlage: gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Die Beauftragtenstelle beruft sich auf die Gemeinwohdefinition und –kriterien im vorherigen Kapitel. Im Falle der Koordinierungsstelle handelt es sich bei ihren Adressat_innen um selbstorganisierte Zivilgesellschaft und kollektive Akteure, „die aktiv, gewaltfrei und gemeinwohlorientiert im öffentlichen Raum handeln“³⁸. Gemeinsam sind beide Stellen für Wissensvermittlung und Informationsfluss in die Verwaltung und in die Zivilgesellschaft verantwortlich.

³⁸ Kocka 2003, zitiert aus Walter, A.: Administrative Governance, Bürgergesellschaft und Demokratie, Wiesbaden 2017, S. 56.

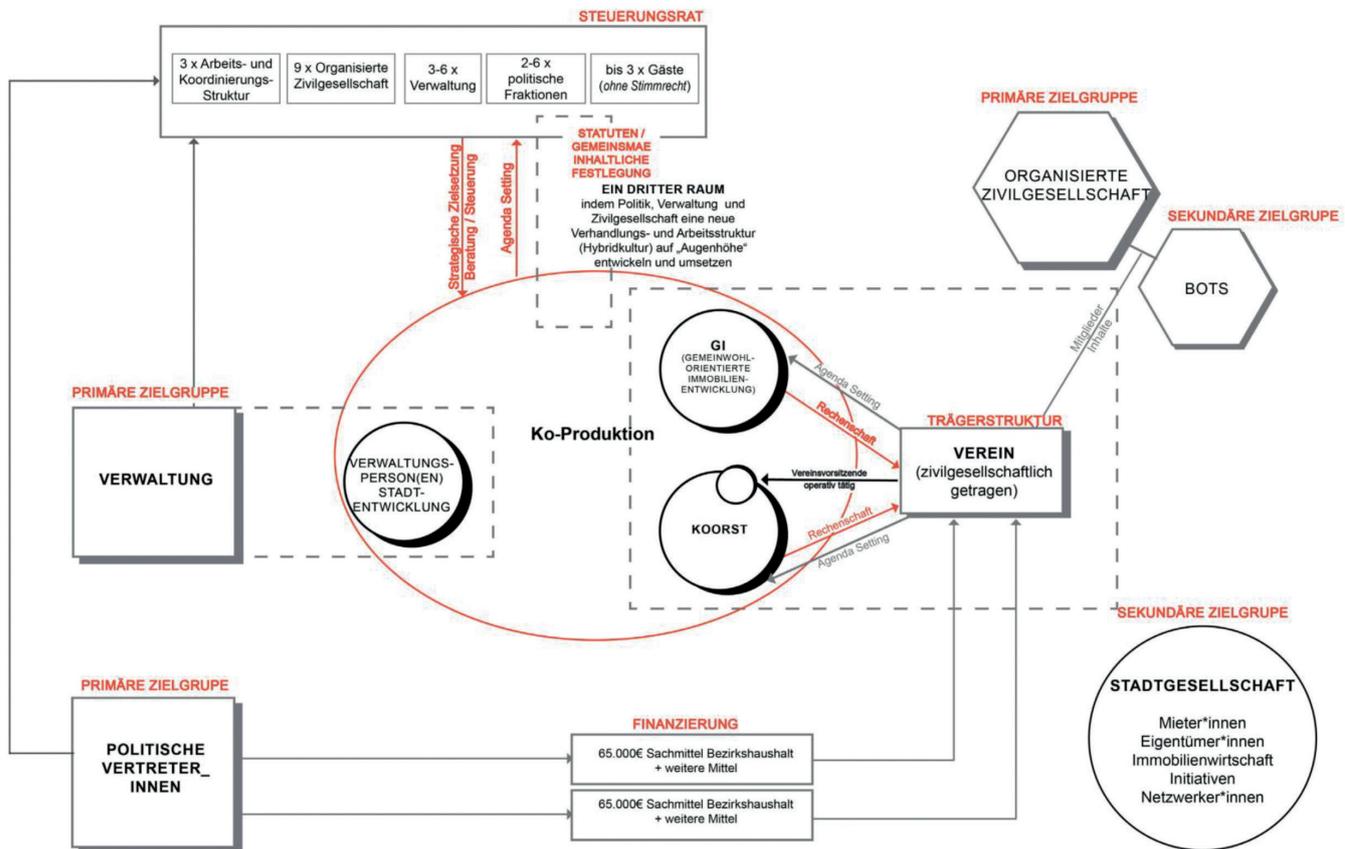


Abb. 2: Organisationsstruktur der transinstitutionellen Zusammenarbeit

Die Fachstellenstruktur sollte sich dadurch auszeichnen, dass sie sowohl mit der Bezirksverwaltung verbunden ist als auch über einen Teil verfügt, der zivilgesellschaftlich verankert ist. Wir empfehlen daher die Anbindung an die Stabsstelle des Baustadtrates sowie die Schaffung von Personalstellen über eine externe Trägerstruktur, eines Trägervereins.

Beide Studienteams empfehlen die Schaffung verwaltungsexterner Personalstellen, die in einem von zivilgesellschaftlichen Akteuren neu gegründeten Trägerverein angesiedelt sind und eng mit dem Dezernentenbereich zusammenarbeiten: Der Verein bündelt (als Plattform) zivilgesellschaftliche Interessen und institutionalisiert die Zusammenarbeit mit politisch-administrativen Akteuren. Zudem werden formale Rahmenbedingungen geschaffen, um zivilgesellschaftliche Akteure in alle Phasen lokaler Politikgestaltung einzubeziehen.

Im Mittelpunkt steht dabei die vertiefte Zusammenarbeit zwischen Zivilgesellschaft und Verwaltung. Zivilgesellschaftliche Bedürfnisse, Interessen und Expertise können damit ohne Zwischenstopp über die Politik als Arbeitsgrundlage für administratives Handeln eingebracht werden. Beide Stellen berufen sich auf eine gemeinsame Geschäftsordnung und werden von einem Beirat begleitet.

Es wird empfohlen, dass sich die zivilgesellschaftlich organisierten Stellen in einem gemeinsamen Raum bzw. an einem gemeinsamen Ort befindet. Darüber hinaus soll die Möglichkeit bestehen, Räume im Rathaus nutzen zu können.

Eine einjährige Pilotphase mit anschließender Evaluation wird als sinnvoll angesehen. Aufgaben, Ziele und Organisationsstrukturen sowie die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft sind zu überprüfen und ggf. zu verbessern.

Die Sachmittel im Bezirkshaushalt in Höhe von jeweils 65.000€ pro Stelle sollen dem gemeinnützigen Trägerverein zur Verfügung gestellt werden.

**BEAUFTRAGTE/R FÜR GEMEINWESEN- UND
GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG**

Die operative Kernaufgabe der/s Beauftragten für gemeinwesen- und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung ist zum einen die unterstützende und mobilisierende Anwaltschaft für Mieter_innen, sowohl für organisierte Hausgemeinschaften, wie auch für diejenigen, die sich (noch) nicht organisieren konnten, als auch für Hausprojektinitiativen mit Gemeinwohlorientierung. Zum anderen besteht die Kernaufgabe darin, als strategische Vermittler_in und Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft sowie weiteren relevanten Akteuren wie kommunalen und privaten Eigentümer_innen, gemeinwohlorientierten Entwickler_innen und Finanzierungsinstitutionen zu wirken. Konzeptionell wird die Stelle zur Entwicklung und Etablierung von gemeinwohlorientierten Strukturen, die Wohnraum dauerhaft vor Re-/Privatisierung schützen sollen, sowie zur Neugründung und Begleitung einer gemeinnützigen Immobilienagentur beitragen.

KOORDINIERUNGSSTELLE

Die operative Kernaufgabe der Koordinierungsstelle wird darin liegen, kooperative Formen lokaler Politikgestaltung in der Praxis zu etablieren. Der Fokus liegt auf der Zusammenarbeit mit der organisierten Zivilgesellschaft und deren Kooperation mit politisch-administrativen Akteuren. Die Handlungsfelder sind:

- COMMUNITY ORGANIZING
[ORGANISATION LOKALER GRUPPEN AUF KOMMUNALER EBENE]
- KOLLABORATIVE FLÄCHENENTWICKLUNG AUF LANDESEIGENEN BAUFELDERN
- EMPOWERMENT [ERMÄCHTIGUNG] ORGANISierter ZIVILGESELLSCHAFTLICHER AKTEURE (AKTIONISTISCHE, LOSE, FESTE GRUPPEN)
- FRÜHZEITIGE/INFORMELLE BÜRGERBETEILIGUNG
- WISSENSVERMITTLUNG

STRUKTUR UND STEUERUNGSINSTRUMENTE DER STELLE

Die Stelle der/des Gemeinwohlbeauftragten und die Anlauf- und Koordinierungsstelle zeichnen sich einerseits durch unterschiedliche Profile und Aufgabenspektren aus, andererseits bestehen inhaltliche und praktische Schnittmengen. Dazu gehört die Arbeit mit Initiativen und der Verwaltung zum Ziel einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Ein wichtiger Unterschied ist, dass der/die Gemeinwohlbeauftragte nicht nur für Initiativen, sondern primär für BEDROHTE MIETER_INNEN zuständig ist. Zudem ist ihre/seine Maßgabe, möglichst konzeptionell-strategisch zu arbeiten.

Wir empfehlen daher, dass die Personen, welche die beiden Stellen besetzen, sich als TEAM verstehen und zusammenarbeiten. Das ermöglicht Synergieeffekte hinsichtlich der zu erfüllenden Zielsetzung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Wir empfehlen die Abgabe der durch den Bezirk bereitgestellten Sachmittel an einen externen Trägerverein, der von beiden Stellen gemeinsam genutzt wird. Hierfür gibt es zwei Möglichkeiten, entweder die Anbindung der Stelle an eine bestehende Struktur oder die Neugründung eines Trägers. Bestehende Strukturen hätten den Vorteil, dass die Einrichtung der Stelle möglicherweise schneller beginnen könnte. Ein Nachteil könnte darin bestehen, dass die Stelle dann stark von der bestehenden Struktur beeinflusst oder vereinnahmt würde.

EXTERNER TRÄGERVEREIN

Wir empfehlen daher zunächst eine treuhänderische Trägerstruktur, damit die Stellen schnell besetzt und die Arbeit in Angriff genommen werden kann. Darauf folgt die Neugründung einer Trägerstruktur, für die die Rechtsform eines eingetragenen Vereins vorgeschlagen wird. Die Gründungsmitglieder könnten sich aus dem Initiativenkreis des Bezirks zusammensetzen. Für weitere Neuaufnahmen könnten in der Folgezeit drei Empfehlungen aus dem Mitgliedskreis als Voraussetzung festgelegt werden. Bezüglich der Mitgliedschaften muss der Tatsache Rechnung getragen werden, dass viele der relevanten stadtpolitischen Initiativen nicht formalisiert sind. Daher empfiehlt es sich, eine Kombination aus stadtpolitisch engagierten natürlichen und juristischen Personen zu ermöglichen.³⁹ Die Vereine und Einzelpersonen sollten in einem ausgewogenen Verhältnis aus Friedrichshain und Kreuzberg repräsentiert sein.

Die Verwaltung wünscht sich Unterstützung in der Arbeit mit Mieter_innen und Initiativen und verfügt zugleich über viel Know-how und Prozesswissen, das für die/den Beauftragten wichtig ist. Daher sollte der Informationsfluss in diese Richtung verbessert und eine enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen in der Verwaltung angestrebt werden. Gemeinsames Handeln und Transformationsprozesse zur Anpassung an die Bedarfe sind das Ziel. Um dies zu erreichen, ist ein gemeinsamer Arbeitsalltag von der/dem Beauftragten und der Bezirksverwaltung notwendig.

BEZUG ZUR BEZIRKSVERWALTUNG

³⁹ Die weiterhin nicht formalisierten Initiativen könnten den Verein auch als Ressource für Antragstellungen und ähnliches nutzen.

Zur Gestaltung des operativen Alltagsgeschäfts sowie zur inhaltlichen Steuerung der Stelle empfehlen wir folgende formale Strukturen:⁴⁰

1) In einem ersten Schritt kann ein dem Trägerverein zugeordneter BEIRAT – Idealerweise durch eine Wahl – gegründet werden. Der Beirat soll zusammengesetzt sein aus 2/5 Verwaltung und Politik (in einem ausgewogenen Verhältnis), 1/5 Wissenschaft bzw. externe Expert_innen und 2/5 Initiativen und Dritte Träger (Genossenschaften etc.). Der Beirat hat das Ziel, die inhaltliche Ausrichtung auf das Gemeinwohl zu kontrollieren, ggf. Anpassungen zu empfehlen und als strategisches Beratungsgremium für die/den Beauftragten zu dienen.⁴¹ Die Stelle ist rechenschaftspflichtig gegenüber dem Beirat, der eine gemeinsame Geschäftsordnung für die Stelle und die Verwaltung beschließen und ggf. ändern sowie Statuten verabschieden kann.⁴²

2) In gemeinsam erarbeiteten STATUTEN können, ähnlich einem Mission Statement [Leitbild], die politischen oder inhaltlichen Ziele der Stelle festgeschrieben werden.

3) Das operative Geschäft wird in einer gemeinsamen GESCHÄFTSORDNUNG von Bezirk und dem externen Trägerverein beschrieben. Diese enthält Beschreibungen der Stelle, der Entscheidungsprozesse und der Aufgaben. Auch Verfahrensbeteiligungen wie Zugang zum Portfolioausschuss oder zum Steuerungsausschuss werden darin festgeschrieben.

Zusammengefasst stellen also die Geschäftsordnung, die Statuten, der Beirat sowie der Verein die Steuerungsinstrumente für die Stelle der/des Beauftragten dar.

DIE STADTGESELLSCHAFT ALS ADRESSATIN

Als Adressat_innen ergeben sich aus dem Aufgabenspektrum primär bedrohte Mieter_innen, für deren Wohnraumsicherung der/die Beauftragte unabhängig davon, ob sie organisiert sind oder nicht, handeln soll. Im weiteren Sinne sind auch alle Akteure Adressat_innen, die für die gemeinwohlorientierte Zielsetzung wichtig sind, also auch Eigentümer_innen, Finanzierungsinstitutionen, mögliche Träger (WBG, Genossenschaften, Stiftungen, Mietshäuser Syndikat etc.). Weitere Adressat_innen sind die Verwaltungen des Bezirks, des Landes, die Stadt- und Landespolitik sowie ggf. des Bundes.

VERFAHRENBETEILIGUNGEN BEI BEZIRK UND LAND

Für die Arbeit der/des Beauftragten wird eine Einbindung in die Entscheidungsstrukturen über Flächen und Grundstücke auf Bezirksebene für notwendig erachtet. Zudem empfiehlt sich die begleitende Teilnahme am Portfolioausschuss bei bezirksrelevanten Liegenschaftsfällen (siehe zweites Heft STUDIE, S.65)

⁴⁰ Das Modell orientiert sich an der Stelle für Bürgerbeteiligung in Potsdam.

⁴¹ Bzgl. Koordinierungsstelle auch das Ziel: Diskursbildung in Richtung anderes Regieren und gemeinsames Arbeiten.

⁴² Die Ehrenamtlichkeit im Beirat ist zu berücksichtigen, da sie erfahrungsgemäß in einem Wissensunterschied zwischen den ehrenamtlichen und den bezahlten Angestellten resultiert.

ZIELE DER BEAUFTRAGTENSTELLE

Die Stelle der/des Beauftragten verfolgt das langfristige Ziel, DEN ANTEIL DER GEMEINWOHLORIENTIERTEN IMMOBILIEN IM BEZIRK ZU STEIGERN. Die konkrete Arbeit und Schwerpunktsetzung wird dabei zu einem bedeutenden Anteil von Ereignissen abhängen, deren Auftreten nicht unmittelbar planbar ist. So ist etwa die Prüfung und Umsetzung von Vorkaufsfällen von deren Auftreten abhängig und muss in der vorgegebenen Frist von zwei Monaten kurzfristig erfolgen. Auch die Verfolgung der strategischen Ziele kann vom Auftauchen bestimmter Themen oder Kampagnen abhängen. Die Person, die die Stelle besetzt, muss in Kooperation mit dem Beirat und unter Beachtung der strategischen Ziele entscheiden, welche Handlungen im folgenden halben Jahr im Vordergrund stehen sollen. Die Formulierung von Meilensteinen erfolgt daher in Bezug auf die Bereiche, die im direkten Einflussbereich der/des Beauftragten stehen. ZIEL MUSS SEIN, MÖGLICHST SCHNELL INS HANDELN ZU KOMMEN.

Ein weiteres übergeordnetes Ziel ist es, PERSONEN OHNE FACHWISSEN ZU ERMUTIGEN, sich an diese Stelle zu wenden, um Hinweise, Begleitung und Anleitung zu bekommen, welche Vorgehensweisen im konkreten Fall möglich und sinnvoll sind. Und auch Personen, die nicht direkt betroffen sind, sollen zur Mitgestaltung des gemeinwohlorientierten Wohnens motiviert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, ist eine NIEDRIGSCHWELIGE VERMITTLUNG von relevanten Themen nötig. Informationsmaterial wie Broschüren in einfacher Sprache (deutsch, türkisch, arabisch) unterstützen das Narrativ, das die Stadt und ihre Häuser allen gehören.

1. BREITE ETABLIERUNG DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG (POLITISCHE UND JURISTISCHE LEGITIMIERUNG DER GEMEINWOHLKRITERIEN FÜR DIE GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG, SCHAFFUNG EINER RECHTLICHEN GÜLTIGKEIT)
2. STEIGERUNG DES ANTEILS GEMEINWOHLORIENTIERTER IMMOBILIEN IM BEZIRK (Z. B. DURCH DIE UNTERSTÜTZUNG DES ANKAUFS VON BESTÄNDEN UND FLÄCHEN)
3. STÄRKUNG UND MOBILISIERUNG VON MIETER INNEN UND HAUSPROJEKTINITIATIVEN
4. KOOPERATION IN GEMEINWOHL: FÖRDERUNG UND ETABLIERUNG VON KOOPERATIONEN ZWISCHEN ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN, GEMEINWOHLORIENTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER INNEN UND LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFTEN (Z. B. BEI DER ENTWICKLUNG VON GRUNDSTÜCKEN FÜR DEN NEUBAU ODER ANKÄUFEN/VORKÄUFEN VON BESTAND)
5. SELBSTVERWALTETE WOHNMODELLE SOWIE TEILHABE UND BETEILIGUNG IN KOMMUNALEN BESTÄNDEN ERMÖGLICHEN UND STÄRKEN
6. ETABLIERUNG EINER KOOPERATIONSKULTUR MIT DER VERWALTUNG

DIE STRATEGISCHEN ZIELE FÜR MEHR GEMEINWOHLORIENTIERUNG

AUFGABEN DER BEAUFTRAGTENSTELLE

Die folgende *priorisierte* Liste der Aufgaben der/des Beauftragten resultiert aus den Handlungsfeldern der Ausschreibung, konkretisiert, ergänzt und gewichtet durch Interviews mit Akteur_innen, den Input der Steuerungsrunden sowie der Untersuchung der Fallbeispiele (siehe Heft 2 STUDIE, S.43 und 65). Wir empfehlen eine Dreiteilung mit folgender Gewichtung der Kapazitäten: 35% PROZESSBEGLEITUNG, 50% STRATEGIE UND WISSENSMANAGEMENT, 15% PRESSE- UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT SOWIE STELLENVERWALTUNG.

PROZESSBEGLEITUNG (35%)

1. Koordinierung des Wohnungsbestandes:
 - A) Betreuung von Verkaufs- und Vorkaufsrechtfällen mit und ohne organisierte Hausgemeinschaft⁴³
 - B) Eigentümer_innen aktiv ansprechen und überzeugen, ihr Haus in Gemeinwohlhand, d.h. an nicht-profitorientierte Stiftungen, Genossenschaften oder freie Träger, zu vergeben
 - C) Mieter_innen aktivieren und organisieren, Hausgemeinschaften initiieren
2. Neubau und Kooperationen zwischen zivilgesellschaftlichen GWI und WBG: Stakeholder für spezifische Standorte zusammenbringen, vermitteln und den Prozess begleiten:
 - A) Bestehende Mieter_innengemeinschaften und Projekte beraten und vernetzen
 - B) Neue Hausprojektinitiativen und zivilgesellschaftliche GWI beraten und vernetzen
 - C) WBG und Privateigentümer_innen überzeugen, mit zivilgesellschaftlichen GWI zu kooperieren
3. Anlaufstelle für Projektideen
4. *Agenda Building* in Kooperation mit Anlauf- und Koordinierungsstelle sowie Verwaltung: Die konkreten Probleme und Prozesse aus dem Alltag bündeln, hervorheben und in die Verwaltung integrieren.

STRATEGIE UND WISSENSMANAGEMENT (50%)

1. Nachhaltige Kommunikationsstrukturen und Netzwerke aufbauen und betreiben:
 - A) Kontaktpflege und Ansprechbarkeit für BIM und WBG
 - B) Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Initiativen fördern (Überschneidung zur Anlauf- und Koordinierungsstelle)
 - Informationsfluss über Verwaltungsabläufe an Mieter_innen und Initiativen weiterleiten
 - Kommunikation mit der Verwaltung: Verständnis für Kooperation mit den Mieter_inneninitiativen und zivilgesellschaftlichen GWI schaffen und ihre positive Wirkung auf Stadtentwicklung aufzeigen
 - C) Vernetzung mit gemeinwohlorientierten stadtpolitischen Initiativen, Verbänden und Netzwerken
 - D) Zivilgesellschaftliche GWI zusammenbringen und vernetzen

⁴³ Perspektivisch soll das Vorkaufsrecht so organisiert sein, dass Häuser auch unabhängig davon gerettet werden, ob sie sich organisieren können. Der/die Beauftragte muss die Häuser erreichen, es darf nicht die Voraussetzung und auch nicht die Priorität sein, dass die Mieter_innen sich organisieren. Die Ausübung muss unabhängig von den Mieter_innen erfolgen können.

- e) Arbeitsnetzwerk Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung organisieren (siehe 3.5 Arbeitsmittel)
 - f) Expert_innen einladen und beauftragen
 - für Bildungsarbeit: niedrigschwellige Vermittlung von Fachwissen und Informationen sowie der Funktionsweisen der Immobilienwirtschaft an die breite Öffentlichkeit
 - für Aufklärungsarbeit: über Rechte, Handlungsmöglichkeiten und Spielräume von Mieter_innen informieren
 - Weitergabe von Informationen aus der Verwaltung, etwa über Erhaltungssatzung/Milieuschutz
2. Strategisch-konzeptionelle Arbeit
- a) Strukturelle Sicherungsmechanismen für den kommunalen Wohnungsbestand konzeptionell erarbeiten
 - b) Bestand
 - Frühwarnsystem Verkaufsfälle: Strategien für frühes und aktives Handeln von Bezirksseite entwickeln
 - Typologie der Überführungswege: die/der Beauftragte sollte das jeweilige Objekt anhand seiner Merkmale schnell und sicher einem möglichen Handlungsszenario zuordnen können. Eignet es sich zur Rekommunalisierung, zur Überführung in eine Genossenschaft oder für das Mietshäuser Syndikat?
 - c) Neubau
 - Skalierung ermöglichen, um auch große Grundstücke bis hin zu ganzen Quartieren gemeinwohlorientiert und in Ko-Produktion zu einwickeln
 - Standortanalysen beauftragen und beaufsichtigen
 - d) Ideen, Modelle und Tendenzen aus anderen Städten/Stadtverwaltungen zur Förderung der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung recherchieren und publik machen
 - e) Erbbaurecht voranbringen: Prozessbegleitung zur Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung, Banken und Eigentümer_innen oder zivilgesellschaftlichen GWI (Genossenschaften, Bauvereine, Mietshäuser Syndikat o.a.)
3. Datenerhebung
- a) Aufbau einer Grundlage für die laufende Erfassung und Systematisierung der Mieter_innengemeinschaften und -initiativen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die sich hilfesuchend an den Bezirk wenden, sowie von gemeinwohlorientierten Akteuren generell
 - b) Bestandserfassung der Immobilien- und Flächenpotentiale im Bezirk
 - c) Weiterführung der Erfassung und Kategorisierung der Bestände und Potentialflächen im Bezirk hinsichtlich der Gemeinwohlorientierung
 - d) Neue Analysen/Studien anregen, vorbereiten und beauftragen (z. B. zur Bewertung der Entwicklungen oder Auslotung von weiteren Potenzialen von Instrumenten und Strategien sowie von rechtlichen Möglichkeiten)
1. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit für Eigentümer_innen und Mieter_innen
2. Beteiligung an politischen Kampagnen und Prozessen auf Landes- und Bundesebene
3. Kommunikation auf kommunaler und Bundesebene

ERSTE SCHRITTE UND MEILENSTEINE
(SIEHE AUCH PROJEKTSTUDIE ZUM AUFBAU
DER KOORDINIERUNGSSTELLE)

1. Pressemitteilung und Auftaktveranstaltung für die Öffentlichkeit
2. Aufbau des Trägervereins und Festsetzung eines Beirats
3. Entwicklung einer Geschäftsordnung in einem kooperativen Arbeitsprozess
4. Digitale Bestandserfassung aufsetzen
5. Einrichtung des Arbeitsnetzwerks Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung
6. Infoveranstaltung für Eigentümer_innen
7. Infoveranstaltung für Mieter_innen und gemeinwohlorientierte Hausprojektinitiativen
8. Infoveranstaltung für zivilgesellschaftliche GWI Mieter_innen und Hausprojektinitiativen

ARBEITSMITTEL UND ARBEITZUSAMMENHÄNGE

ARBEITSNETZWERK GEMEINWOHLORIENTIERTE
IMMOBILIENENTWICKLUNG

Der überwiegende Teil der Institutionen und Organisationen, mit denen im Rahmen der Studie gesprochen wurde, sehen die Einsetzung einer/s Beauftragten als eine positive Entwicklung an und sind in unterschiedlicher Art und Umfang zur Unterstützung der Arbeit der/s Beauftragten bereit. Insbesondere wurde die Einrichtung eines Runden Tisches empfohlen, der zum Agenda Setting sowie Aufbau von Vertrauen und dem Vorverhandeln von Kooperationsmöglichkeiten dient, mit dem Ziel unter Zeitdruck reaktions- und handlungsfähig zu sein und tragfähige Lösungen für konkrete Fälle zu finden.

Wir schlagen daher als ein neu zu schaffendes Instrument für die Beauftragtenstelle einen regelmäßig stattfindenden Runden Tisch mit den folgenden Kooperationspartner_innen vor:

- Vertreter_in der Bezirksverwaltung
- Vertreter_in der Senatsverwaltung (z.B. Jochen Lang)
- AG Junge Genossenschaften/Bremer Höhe
- Mietshäuser Syndikat
- aktive Initiativen
- BIM
- in Friedrichshain-Kreuzberg aktive Wohnungsbaugesellschaften
- GLS-Bank und andere geeignete Banken
- Stiftungen (z.B. Trias, Edith Maryon, Nord-Süd-Brücken)

1. Vernetzung der zentralen gemeinwohlorientierten Akteure
2. Gemeinsame Bearbeitung einzelner Ankaufs- und Vorkaufsrechtsfälle
3. Abstimmung zu Vorgehensweisen bei auftretenden Problemstellungen im Laufe der Überführung einzelner Objekte
4. Entwicklung von Lösungsansätzen für die Problemstellungen
5. Reflexion und Weiterentwicklung bestehender Instrumente
6. Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Akteure und den Bezirk (sowie andere Bezirke und einzelne Senatsstellen)
7. Strategieinputs für die Beauftragtenstelle

ZIELE DES ARBEITSNETZWERKS

Sowohl zur Unterstützung der Organisierung von Hausgemeinschaften als auch um ergänzende Daten zu einzelnen Gebäuden zu erfassen, soll die Stelle den in der Studie entwickelten Fragebogen weiterentwickeln und die Rückläufe auswerten. Der Fragebogen soll dabei in zwei Richtungen wirken. Zum einen soll er durch die Bereitstellung von Anregungen und Informationen das Selbstorganisationspotential von Mieter_innen im Bezirk erhöhen, im besten Fall mittels aktivierender Fragen und Informationen. Zum anderen sollen über mögliche Rückläufe die eigenen Datenbestände erweitert werden, um sie als Grundlage für weiterführende Handlungsstrategien zu nutzen.

FRAGEBOGEN UND ERGÄNZENDE DATENERFASSUNG

Des Weiteren soll die Gemeinwohlmatrix weiter mit Informationen zu Akteuren, Instrumenten, Beständen, Flächenpotentialen und Gemeinnutzkriterien der Gemeinwohlorientierung gefüllt werden, um daraus weitere Anregungen für mögliche Handlungsansätze abzuleiten (siehe Heft 2, Kapitel „Abwägungsrahmen“, S. 10).

GEMEINWOHLMATRIX

Um einen Überblick über die aktuelle Situation und die Entwicklungen im Bezirk zu erlangen, wurde ein Werkzeug zur systematischen Bestandserfassung aufgebaut (siehe Heft 2, S. 16 und S. 56), das zugleich der Potentialanalyse dient. Für die Stelle ist es relevant, die Eigentumsstrukturen im Bezirk zu kennen und sichtbar zu machen, hierfür ist ein Zugriff auf Teile von Datenbeständen des Bezirks unerlässlich. Dies trifft vor allem auf Informationen des Grundbuchs zu. Auch aus diesem Grund bietet sich eine formale Ansiedlung eines Teils der Arbeitsstruktur direkt beim Bezirk an (Nähe zum Vermessungsamt und den relevanten Fachämtern). Die Grundbuchdaten und das Liegenschaftsbuch sind erforderlich, um sich zum einen bei konkreten Anfragen von Hausgemeinschaften ein umfassendes Bild über die rechtliche Situation (Eigentümerschaft, Anträge auf Aufteilung in Wohneigentum, Bestandsdaten etc.) zu verschaffen. Ohne diese grundlegenden Informationen wird ein zielgerichtetes Arbeiten erschwert, denn auch ein direktes Herantreten an Eigentümer_innen ist ohne einen Zugriff auf die oben genannten Datenbestände nur eingeschränkt möglich.

STRATEGIE- UND POTENTIALKARTE FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Für einen effektiven Arbeitsablauf der Stelle der/s Beauftragten ist die Einbettung in Netzwerke wesentlich, da diese sowohl zum Wissenstransfer als auch zum Aufbau von Kooperationen mit Synergieeffekten beitragen. Es wäre sinnvoll, die Beteiligung an den hier vorgeschlagenen Netzwerken mit unterschiedlicher Intensität zu verfolgen. Die stadt- und mietenpolitischen Netzwerke in Berlin sind unterschiedlich stabil und institutionalisiert und unterliegen zudem einer gewissen Fluktuation. Die/der Beauftragte sollte daher die strukturellen Verschiebungen in den stadtpolitischen Gefügen verfolgen, ihre/seine Prioritätensetzung dahingehend anpassen und Kontakt zu möglichen neuen Netzwerken herstellen. Eine detaillierte Auflistung der relevanten Netzwerke ist im nicht-öffentlichen Anhang (Handreichung) der Studie aufgeführt.

SICHTBARKEIT UND ERREICHBARKEIT

Die Stelle der/des Beauftragten soll sichtbar und präsent in der Stadtgesellschaft sein. Sie soll eine möglichst niederschwellige Zugänglichkeit auf mehreren Kommunikationskanälen verfolgen.

- **RÄUMLICHKEITEN:** Die Stelle sollte die Möglichkeit haben, zwei Orte zu bespielen: (1) Räumlichkeiten im Rathaus, um Gruppen zu empfangen und den Runden Tisch oder Treffen des Beirats in offiziellen Bezirksräumlichkeiten zu veranstalten. (2) Ein externes Büro mit mehr Anbindung zur Zivilgesellschaft.
- **SPRECHSTUNDEN:** Die/der Beauftragte sollte regelmäßig durch verschiedene Sprechstunden (Büro- und Telefonsprechstunden) erreichbar sein sowie aufsuchende Beratung beispielsweise bei bedrohten Hausgemeinschaften durchführen.
- **PRESSE- UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT:** Über eine eigene Internetpräsenz können Sprechstunden und Veranstaltungen angekündigt und Informationsmaterial (z. B. zu Instrumenten und Handlungsrahmen) zum Download bereitgestellt werden. Über die digitale Plattform kann die Vernetzung von Häusern ermöglicht sowie Hilfe bei Gründung von Initiativen organisiert werden. Sie dient auch zur Archivierung und Schaffung von Transparenz. Ein Newsletter sowie die Präsenz auf Sozialen Medien wie z. B. Twitter und Facebook ist notwendig.

AUSSTATTUNG UND BUDGETVERWENDUNG

Die beschriebenen Aufgabenfelder erfordern die Bereitstellung von Mitteln für zwei vollzeitäquivalente Anstellungen. Mit dem Ziel der engen Zusammenarbeit mit der Bezirksverwaltung empfehlen wir die Schaffung einer TVL 13-Stelle in der Verwaltung. Die für die Stelle bereitgestellten Sachmittel von 65.000 € empfehlen wir wie folgt zu verwenden:

Posten	Summe in € pro Jahr	Verwendung
1	52.000	Personalkosten fachliche Arbeit (mit Möglichkeit auf Aufteilung in zwei Teilzeitstellen)
3	4.000	Raummiete extern
4	3.500	Steuerberatung und Buchhaltung
5	5.500	Sachmittel (Honorare, Werkaufträge, Reisekosten)
Gesamt	65.000	

Die Kosten für die Posten 3-4 können sich die Koordinierungsstelle und die Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung teilen, wenn beide Stellen einen gemeinsamen Trägerverein und gemeinsam ein Büro einrichten. Des Weiteren empfehlen wir vom Bezirk bezahlte Praktika für Studierende und Lehrberufe vorrangig aus dem BWL/VWL- und Juraspektrum zu ermöglichen. Perspektivisch dient dies der Gewinnung von Fachpersonal für Bezirks- und Landesverwaltungen, das im Rahmen der Praktika Expertise im Bereich nicht-profitorientierter Immobilienwirtschaft erlangt.

ZU VERTIEFENDE THEMENBEREICHE – AUSBLICK

Nicht alle themenfeldrelevanten Aspekte konnten in der Studie abschließend bearbeitet werden, doch konnten Themenkomplexe identifiziert werden, deren Bearbeitung für notwendig erachtet wird. Dies wird durch die/den Beauftragte/n selbst nicht zu leisten sein, sinnvoller Weise wären folgende Fragestellungen durch die Beauftragung weiterer Studien abzudecken:

- **BAURECHT:** Die Steuerung der baulichen Entwicklung im Bezirk in Form der Prüfung des Bauplanungsrechts und der Stadtplanungsinstrumente, wie der Erstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen), unterliegt dem direkten Einflussbereich des Bezirks. Da die Erstellung von B-Plänen ressourcenaufwändig ist, wäre zu prüfen, an welchen Stellen dieses Instrument für die Stärkung der Gemeinwohlorientierung nützlich ist. Insbesondere wäre hier ein Augenmerk auf die Frage zu richten, in welchen Grenzen das Knüpfen von Gemeinwohlorientierung an baurechtliche Auflagen gesetzlich zulässig ist.
- **GEWERBE:** Aufgrund des Umfangs der Studie haben wir die Betrachtungen auf den Bereich des Wohnens fokussiert. Ebenso relevant für das Leben im Bezirk und die Raumfrage ist der Bereich Gewerbe, das in zweierlei Hinsicht relevant ist. Zum einen sind lokale Kleingewerbe ebenfalls von Verdrängung betroffen. Hinsichtlich der Gemeinwohlorientierung deshalb Konzepte notwendig, die es ermöglichen, sinnvoll zwischen zu schützendem Gewerbe und nicht-gemeinwohlorientiertem Gewerbe zu unterscheiden. Zum anderen geht es um soziale Träger. Wenn Wohnraum durch soziale Träger verwaltet wird, zählen diese Mietverhältnisse als Gewerbemietverhältnisse. Daher sind diese Mietverhältnisse, obwohl in diesem Rahmen Menschen wohnen, die zum besonders zu schützenden Segment gehören, als Gewerbemietverhältnisse mietrechtlich deutlich schlechter gestellt. Zur Einschätzung der Lage um Gewerbemietverhältnisse und zur Erarbeitung der notwendigen Differenzierungen und konzeptionellen Lösungswege, ist eine gesonderte Beschäftigung mit Gewerbe notwendig.
- **COMMUNITY LAND TRUSTS:** Ein Konzept mit hohem Potenzial, das andernorts bereits existiert, ist das der *Community Land Trusts* [Bodenfonds]. Diese können konzeptionell in Selbstverwaltung funktionieren, werden aber auch in Kombination mit öffentlichen oder kommunalen Strukturen umgesetzt, um (Re-)Privatisierung kommunalen Wohnraums zu verhindern.⁴⁴ Die konzeptionelle Weiterentwicklung im Rahmen einer Studie und erste Umsetzung stellen wichtige zusätzliche Aufgaben der Beauftragtenstelle da.

⁴⁴ Vgl. Horlitz, Sabine (2017): Community Land Trusts in den USA: Strukturen und aktuelle Tendenzen, in: Schönig, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld, transcript, S. 281-296).

- KOOPERATIONSMODELL ZIVILGESELLSCHAFTLICHE SELBSTVERWALTUNG UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG MIT „SOZIAL GERECHTER BODENORDNUNG“: Die konkrete Kooperation zwischen Bezirk, WBGs und zivilgesellschaftlichen GWIs muss durch gemeinsame Planung und Umsetzung erprobt werden, um durch Erfahrung zu lernen und abstrakte Ziele verfahrenstechnisch zu konkretisieren. Dafür bietet sich im Bezirk beispielsweise das Nachverdichtungsgebiet Friedrichshain West an.
- POTENZIAL WEITERER INSTRUMENTE ERUIEREN: Ein Großteil der zur Verfügung stehenden Instrumente sind bereits verankerte, verwaltungstechnische und gesetzlich festgelegte Regelungen und Verordnungen. Diesbezüglich ist es notwendig, die bereits bestehenden Erfahrungen und das Fachwissen der Bezirksverwaltung zu eruieren und aufzuarbeiten. In enger Abstimmung mit der Verwaltung sind weitere Expertisen in Auftrag zu geben und bereits bestehende Instrumente auf ihre Nutzbarkeit und Umnutzbarkeit hin zu überprüfen, so zum Beispiel die kommunale Stadtplanungs- und Verwaltungskategorie des SOZIALRAUMS⁴⁵, aber auch BAURECHT (B-Planverfahren) oder die WERTERMITTLUNG bei Vorkäufen.

IMPRESSUM

Projektstudie im Auftrag des Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

„GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG!
HEFT 1: KURZFASSUNG Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“

- AUFTRAGGEBERIN** Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abteilung Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin
- KONTAKT** Florian Schmidt, Dez BauPlanFM, Tel.: 90298-3259
- INITIATOR_INNEN** Nihat Bal (u.a. aktiv bei BOSS&U)
Esther Borkam (Familien- und Nachbarschaftszentrum Wrangelkiez)
Nada Bretfeld (Netzwerkstelle Wrangelkiez)
Christoph Casper
(u.a. aktiv bei der Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW)
Marco Clausen (u.a. aktiv in der Nachbarschaftsakademie)
Christine Gohlke
(Stadtteilarbeit Reichenberger Kiez und Wrangelkiez)
Jenny Goldberg
(u.a. aktiv bei der Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW)
Ulrike Hamann (u.a. aktiv bei Kotti & Co)
Frauke Hehl
(war aktiv bei der Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW)
Anna Heilgemeir (u.a. aktiv bei Stadt von Unten)
Magnus Hengge (u.a. aktiv in der Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez – Unser Kiez)
Sandy Kaltenborn (u.a. aktiv bei Kotti & Co)
Michael Klage (u.a. aktiv bei BOSS&U)
Iver Ohm (Spreepublik)
Gustav Schneider (Spreepublik)
Enrico Schönberg (u.a. aktiv bei Stadt von Unten)
Hannes Strobel (u.a. aktiv bei BOSS&U)
- VERFASSER_INNEN** coop.disco (Robert Burghardt, Pedro Coelho, Dagmar Pelger, Lisa Rochlitzer, Niloufar Tajeri) + Bettina Barthel, Caroline Rosenthal, Tilmann Teske, Martha Wegewitz.
- BERATUNG** Julian Benz, Nada Bretfeld
- GRAFISCHE GESTALTUNG** Willy Sengewald, Studio TheGreenEyl

Diese Veröffentlichung ist unter der CC-Lizenz CC BY-NC-ND lizenziert. Lizenzvertrag: Creative Commons 4.0 International <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>
Berlin, April 2018

Käthe Bauer (Stadtteilausschuss Kreuzberg), Ümit Bayam (Stadtteilausschuss Kreuzberg), Nada Bretfeld (Netzwerkstelle Wrangelkiez), Elizabeth Calderon-Lüning (Studienteam KOOP X.Hain), Christoph Caspar (Studienteam KOOP X.Hain), Jenny Goldberg (Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW), Christa Haverbeck (Gruppenleiterin Stadterneuerung), Anna Heilgemeir (Stadt von Unten), Magnus Hengge (Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez – Unser Kiez), Christoph Hermann (L.I.S.T. – Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Schwerpunkt Beteiligungsverfahren), Sascha Heyl (Junge Liberale-Bezirksverordneter Friedrichshain-Kreuzberg), Sabine Horlitz (Expertin für Wohnungsgemeinnützigkeit und Community Land Trusts), Jan Kuhnert (Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts), Gustav Schneider Spree:publik, Enrico Schönberg (Stadt von Unten), Frederik Sommer (Infrastrukturkoordinator, soziale Infrastruktur, Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg), Hannes Strobel (BOSS&U, Bündnis Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung), Hans-Ulrich Voigt, Rainer Wahls (Stadtteilbüro Friedrichshain), Uwe Wasserthal Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW), Andreas Weeger (Grünen-Bezirksverordneter Friedrichshain-Kreuzberg), Eva Wiesemann (L.I.S.T. – Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Schwerpunkt Beteiligungsverfahren), Sibylle Wolter (Amtsleitung Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg), Kuno Zscharnack (Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW)

DIE STUDIE WURDE BEGLEITET DURCH
EINE STEUERUNGSRUNDE, BESTEHEND
AUS FOLGENDEN MITGLIEDERN

Nada Bretfeld (Kiezanker 36, Familien- und Nachbarschaftszentrum Wrangelkiez), Frauke Burgdorff (BURGDORFF STADT Agentur für kooperative Stadtentwicklung), Christine Gohlke (Kiezanker 36, Familien- und Nachbarschaftszentrum Wrangelkiez), Christa Haverbeck (Leiterin Stadtentwicklungsamt der Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg), Frauke Hehl (Initiative für den Erhalt des Kulturensemble RAW), Ulf Heitmann (Bündnis Junge Genossenschaften, Vorstand der WBG „Bremer Höhe“ eG), Magnus Hengge (Nachbarschaftsinitiative Bizim Kiez – Unser Kiez), Holger Hetzel (Bereichsleiter Vertrieb bei BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH), Sandy Kaltenborn (Kotti & Co), Jan Robert Kowalewski (Geschäftsführer der WBM), Niklas Kuhlendahl (Campus Cosmopolis, Franz Künstler Kooperative), Werner Landwehr (Regionalleiter Berlin der GLS Bank), Jochen Lang (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Leiter der Abteilung IV Wohnungswesen), Dirk Lütter (Hausprojektinitiative RaumPlusX, Franz Künstler Kooperative), Christian Peth (Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Bezirksbeauftragter für Friedrichshain-Kreuzberg), Nadja Ritter (WBM, Referentin der Geschäftsführung, Betreuung Mieterat/ Mieterbeiräte/ Partizipation), Florian Schmidt (Bezirksstadtrat Friedrichshain- Kreuzberg, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management), Regina Schödl (Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin, Fachreferat Soziales SGB XII), Christian Stupka (Vorstand GIMA München eG), Rouzbeh Taheri (Initiative Mietenvolksentscheid), Asli Varol (Campus Cosmopolis, Franz Künstler Kooperative), Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mieterverein e.V.)

UNSER BESONDERER DANK GILT DENJENIGEN,
DIE DURCH INTERVIEWS UND GESPRÄCHE DIE
ERSTELLUNG DER STUDIE UNTERSTÜTZT HABEN

