



BAUSTELLE GEMEINWOHL

Neue Kooperationen
für leistbare Räume
im Bezirk

Anlässlich des Info-Abends
29.8.2019, Festsaal Kreuzberg

Arbeitsnetzwerk GI Xhain in Kooperation mit dem
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtrat Florian Schmidt



Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg

berlin Berlin



Neue Kooperationen für leistbare Räume im Bezirk

Die Veranstaltung richtet sich an alle Menschen, die sich für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung interessieren, sich dafür engagieren oder engagieren möchten.

Verdrängung, Spekulation, Wohnungskrise – drei Begriffe, die das Lebensgefühl in der Stadt derzeit bestimmen. Doch es gibt auch eine starke Gegenbewegung, die sich mit den Begriffen Gemeinwohl, Solidarität, Selbstorganisation beschreiben lässt. Insbesondere im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wächst ein kooperierendes Netzwerk von neuen zivilgesellschaftlichen Akteuren heran, die gemeinsam mit dem Bezirksamt konkrete Lösungen erarbeiten. Koordiniert und mit unterschiedlichen Aufgaben stellen sie sich den Herausforderungen und arbeiten aktiv gegen die finanzielle Verwertung der Stadt. Gemeinsam treten sie an, den Menschen im Bezirk in einer solidarischen Gemeinschaftsleistung eine bezahlbare Zukunft zu ermöglichen.

Sie alle engagieren sich für leistbare Räume und den Erhalt der Berliner Mischung. Auf der gemeinsamen Veranstaltung stellen sie sich vor und laden zur Debatte ein.

DIE BETEILIGTEN IM ARBEITSNETZWERK-GI XHAIN LADEN EIN UND STELLEN SICH VOR:

AKS Gemeinwohl

LokalBau

DIESE eG

Eine für Alle eG

Stadtbodenstiftung (CLT Berlin)

NaGe-Netz

#200Häuser

unterstützt von zahlreichen mieten- und stadtpolitischen Initiativen, Stiftungen und anderen Organisationen und Personen des öffentlichen Lebens.

In Kooperation mit



Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg





**STADT
BODEN
STIFTUNG**





AKS Gemeinwohl

Gemeinsam für eine
gemeinwohlorientierte Stadt

Die AKS Gemeinwohl bildet zukünftig eine Schnittstelle und einen Raum der Kooperation in Friedrichshain- Kreuzberg. Sie unterstützt das Zusammenwirken von organisierter Zivilgesellschaft, Verwaltung, Immobilienunternehmen und Mieter*innen für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Kooperative Prozesse und Projekte sollen der massiven Verteuerung und Verdrängung entgegenwirken und kommunale Handlungsmöglichkeiten erweitern.

Einrichtungsphase

Bis zum Ende des Jahres 2019 ist ein vierköpfiges Projektteam vom Bezirksamt damit beauftragt, die AKS Gemeinwohl einzurichten und zu erproben, ab 2020 soll sie verstetigt werden. Das Projekt umfasst: den Aufbau einer unabhängigen Trägerstruktur, die Einrichtung eines Beirats, die Erprobung von Formaten der

Zusammenarbeit sowie Beratungsangebote und Vernetzungsarbeit. Ein offener zivilgesellschaftlicher Begleitkreis kontrolliert die Arbeit der AKS Gemeinwohl und bildet die Basis für die zukünftige Trägerorganisation.

Beratungsangebote

Die AKS Gemeinwohl berät und unterstützt Mieter*innen, (entstehende) Initiativen sowie gemeinwohlorientierte Immobilienunternehmen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Zusammenarbeit mit der Verwaltung, die Förderung gemeinwohlorientierter Immobilien sowie die Unterstützung von (Selbst-) Organisation, Vernetzung, Wissenstransfer und Beteiligungsmöglichkeiten.

Web aks.gemeinwohl.berlin

Twitter twitter.com/AKS_Gemeinwohl

Mail kontakt.aks@gemeinwohl.berlin

beratung.aks@gemeinwohl.berlin



LokalBau – neu für uns alle

Mit der LokalBau-Strategie übernimmt der Bezirk eine aktiv gestaltende Rolle für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung, die den Fokus auf die soziale Entwicklung von Neubauprojekten legt.

Die Strategie umfasst zwei Ebenen zur Entwicklung von Flächen in öffentlicher Hand: eine praktische Ebene – zur Aktivierung der Flächen und zur Herstellung eines Konsens durch eine integrierte Bauvorplanung, und eine mediale Ebene – als Kampagne zur Beförderung der Idee der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

Integrierte Planungsvorbereitung

Bei der Entwicklung jeder Fläche werden ineinandergreifende planungsvorbereitende Schritte zum Abbau von Entwicklungshürden durchlaufen: Zunächst werden die Potenziale planungsrechtlich erfasst. Dann werden

Bedarfe zur Erfüllung der Daseinsvorsorge aus den Fachämtern eingeholt und beim Auftreten von Raumkonflikten priorisiert. Das Ergebnis dieses Aushandlungsprozesses wird als „bezirkliche Zielvorstellung“ veröffentlicht und bildet den Ausgangspunkt für das folgende kooperative Verfahren. Integriert werden alle mit der Liegenschaft verbundenen Akteure einschließlich der umgebenden nachbarschaftlichen Akteure, sowie mögliche Umsetzungspartner*innen (Bauträger oder Bewirtschaftende), die sich auf die Idee der gemeinwohlorientierten und kooperierenden Entwicklung einlassen.

Befördert werden insbesondere genossenschaftliche oder andere auf Solidarmodellen aufbauende Träger, die langfristig die Privatisierung von Rendite verhindern und auf das Reinvestieren von Gewinnen ausgerichtet sind. Das Ziel jeder integrierten Bauvorplanung ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen allen Akteuren, in der konsensual Bewertungs- oder Vergabekriterien für eine Direktvergabe, ein „schlankes Konzeptverfahren“ bzw. ein folgendes Konzeptverfahren oder ein integriertes städtebauliches Werkstattverfahren festgelegt werden.

Plattform für Gemeinwohlorientierung

Die Kampagne umfasst die Organisation eines unterstützenden Netzwerks an gemeinwohlorientierten Immobilienakteuren, die sich zu einem Leitbild bekennen. Ebenso werden Projekte mit Ideen und Konzepten gesammelt, die als Umsetzungspartner*innen für gewünschten gemeinwohlorientierten Nutzungen integriert werden können.

Über die Verfahren wird in großer Transparenz berichtet und die Fortschritte bei der Entwicklung der Projekte werden kontinuierlich veröffentlicht. So zeigt sich die LokalBau-Strategie als wachsende Plattform mit mobilisierendem Charakter.

Web www.berlin.de/lokalbau-fk

FB www.facebook.com/lokalbau

Mail lokalbau@studioadhoc.de

LEITBILD FÜR DIE KOOPERATION gemeinwohlorientierter Immobilienunter- nehmen in LokalBau-Projekten

Die auf der LokalBau-Website gelisteten Akteure für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung handeln nach diesem Leitbild und verstehen sich dadurch als LokalBau-Strategiepartner*innen:

1. Wir sind bereit, Wohn- und Gewerberäume zu schaffen, die langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen sind.
2. Wir sind bereit, Wohnräume zu schaffen und zu bewirtschaften, die für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder besonderen Bedarfen leistbar sind, um die bestehende Vielfalt und Inklusion in den Nachbarschaften zu erhalten und zu fördern.
3. Wir sind bereit, Gewerberäume zu schaffen, die auch für soziale, kulturelle und andere nicht profitorientierte Projekte sowie kleine Betriebe als integrale Bestandteile lebendiger Nachbarschaften bezahlbar sind.

4. Wir sind bereit, eine demokratische Mitbestimmung bzw. Selbstverwaltung innerhalb der Projekte zu ermöglichen und langfristig zu sichern.

5. Wir sind bereit, mit den Liegenschaftsverwaltungen der öffentlichen Hand, Wohnungsbaugesellschaften und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren konsensual Kooperationsverträge mit rechtlich verbindlichen Zielvereinbarungen auszuhandeln und uns an neu zu gründenden kooperativen Trägerschaftsmodellen zu beteiligen.

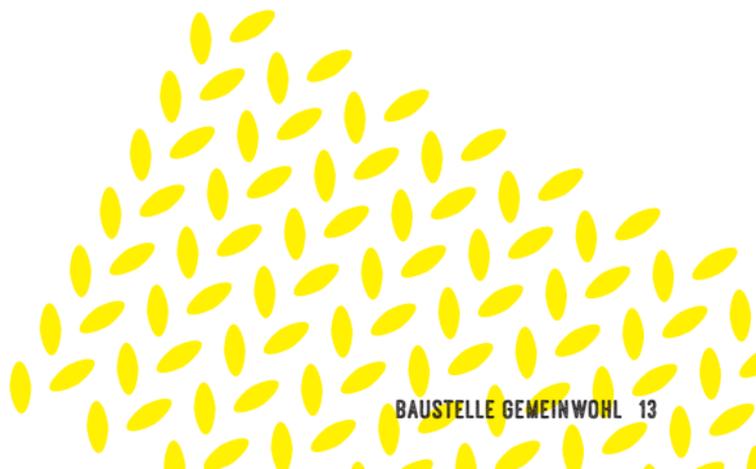
6. Wir sind bereit, uns an Projektentwicklungskosten bzw. -leistungen im Rahmen solcher kooperativ geplanten und realisierten Neubauprojekte zu beteiligen.

7. Wir sind bereit, langfristige Erbbaurechtsverträge mit den Boden-Eigentümer*innen der öffentlichen Hand abzuschließen, bei einem Erbpachtzins, der auf eine soziale Immobilienentwicklung- und Bewirtschaftung ausgerichtet ist, und dauerhafte „Leistbarkeit“ von Mieten gewährleistet.

8. Wir sind bereit, bei gemeinwohlorientierten Neubauprojekten, eine auf finanzielle Rendite ausgerichtete Verwertung auch langfristig auszuschließen.

9. Wir sind bereit, spätere Überschüsse aus der Bewirtschaftung von kooperativ entstandenen Neubauprojekten sozialen Zwecken zufließen zu lassen oder in neue gemeinwohlorientierte Projekte der Stadtentwicklung zu reinvestieren.

Unternehmen, die sich diesem Leitbild verschreiben möchten, um als LokalBau-Kooperationspartner*innen geführt zu werden, kontaktieren uns bitte per E-Mail: lokalbau@studioadhoc.de





DIESE eG
zum Schutz Berliner
Mieter*innen

Was ist die DIESE eG?

Die Wohnungsgenossenschaft DIESE eG ist ein solidarisches Gemeinschaftsprojekt, das dem Ausverkauf der Berliner Bezirke entgegenwirken und die Menschen vor Verdrängung schützen möchte. Sie heißt DIESE eG, weil diese Genossenschaft genau dies jetzt in die Hand nimmt.

Was haben die Mieter*innen davon?

Ihre Häuser werden der Spekulation entzogen. Sie werden zu Miteigentümer- und Mitgestalter*innen ihrer Häuser mit lebenslangem Wohn- und Nutzungsrecht. Dies erhöht ihre Sicherheit und fördert die Stärkung der Hausgemeinschaften sowie das nachbarschaftliche Engagement.

Was hat die Stadt Berlin davon?

Angesichts des prekären Wohnungsmarktes ist die Unterstützung der DIESE eG ein klares Signal gegen „Turbo-Gentrifizierung“. Der Milieuschutz wird gestärkt und bestehende Anwohner*innenstruktur gesichert. Dies hilft auch gegen den wachsenden Unmut der Berliner Bevölkerung.

Was macht die DIESE eG?

Die DIESE eG erwirbt Häuser, die in Milieuschutzgebieten verkauft wurden und bei denen das kommunale Vorkaufsrechts geprüft wird. Die DIESE eG bringt sich nur ein, wenn

- kein kommunales Unternehmen od. ein anderer geeigneter Drittkäufer*innen gefunden wurden
- keine Abwendungserklärung zum Schutz der Mieter*innen vorliegt.
- mind. 70 % der Mieter*innen müssen gewillt sein, sich über Genossenschaftsanteile von 500 €/qm ihrer Wohnung am Kauf zu beteiligen,
- für Flächen zwischen 25-50 % muss eine Belegungsbindung für Mieter*innen mit WBS vereinbart sein,
- der Erwerb bei sparsamster Hausbewirtschaftung und Einsatz aller relevanten Förder- und Finanzierungsinstrumente muss finanziell darstellbar sein.

Wie kann man die DIESE unterstützen?

- durch Mitgliedschaft > Beitrittsanteil: 100 €
- durch Beiträge für den Nachbarschaftsfonds > Mitglieder können damit gezielt einzelne Mitglieder, Häuser oder generell die DIESE eG unterstützen.

Web www.diese-eg.de

Mail kontakt@diese-eg.de



Eine Für Alle eG **Dachgenossenschaft für** **Gewerbeimmobilien**

Steigende Gewerbemieten
und das einseitige Gewerbe-
mietrecht stellen zuneh-

mend kleine Handwerksbetriebe, Gewerbetreibende, den lokalen Einzelhandel sowie Kunst- und Kulturschaffende vor große Probleme. Auch soziale und gemeinwohlorientierte Akteure, politische Bildungsinitiativen, Vereine, Kitas oder Kinderläden haben Schwierigkeiten, noch bezahlbare Flächen zu finden oder ihre bestehenden Räume weiter zu finanzieren.

Die Dachgenossenschaft Eine für Alle eG wurde am 1. Juli 2019 mit dem Ziel gegründet, bezahlbare Räume für Gewerbehöfe der "Berliner Mischung" zu übernehmen und langfristig dem Markt zu entziehen. Die Genossenschaft steht für eine gemeinwohl-orientierte Entwicklung ihrer Standorte, die kooperativ im Sinne der Nutzer*innen bewirtschaftet werden und einen Mehrwert für ihr Quartier schaffen sollen.

Eine für Alle eG versteht sich als Unterstützerin mit vielen Funktionen, die im jeweiligen Einzelfall in An-

spruch genommen werden können: Beratung, Träger-
schaft, Generalmieter, Verwalter, Verpächter, Vermieter,
etc. In Kooperation mit den Jungen Genossenschaften,
der DIESE eG und anderen Akteuren kann die Genossen-
schaft auch Partnerin für Vorhaben werden, die z. B.
Wohnen und Gewerbe auf einer Fläche vorsehen.
Beim Erwerb von Immobilien ist es das Ziel der Genos-
senschaft, den Boden dauerhaft der Spekulation zu
entziehen. Dazu kooperiert sie unter Anderem mit der
Stadtbodenstiftung, LokalBau, der TRIAS Stiftung und
der Stiftung Edith Maryon.

Eine für Alle eG ist bereits als mögliche Trägerin für ein
altes Fabrikgebäude in der Urbanstraße 67 im Gespräch.
Dessen Verkauf an Rocket Internet SE wurde gemeinsam
mit dem Bezirk und der landeseigenen Wohnungsbau-
gesellschaft Gewobag in letzter Sekunde unter Anwen-
dung des Vorkaufsrechtes verhindert.

Mail rock@einefueralle.berlin

Tel 0177 415 34 79

STADT BODEN STIFTUNG

Stadtbodenstiftung

Hervorgegangen aus der Community Land Trust (CLT) Initiative

Die Stadtbodenstiftung wird mit dem Ziel gegründet, einen Gegenpol zur Spekulationsspirale in Berlin zu setzen, indem Grund und Boden dem profitorientierten Markt entzogen und für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung gesichert werden. So soll das erhalten bleiben oder geschaffen werden, was in den jeweiligen Nachbarschaften gebraucht wird: günstiger Wohnraum, gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen – von Nachbarschaftszentren über Gewerbehöfe bis zu Gemeinschaftsgärten.

Mitte 2019 besteht die Initiative aus vielen Personen aus unterschiedlichen Kontexten – aus Nachbarschaftsinitiativen, Genossenschaften, Hausprojekten, oder der Forschung. Es sind Aktivist*innen, am Community Land Trust-Modell Interessierte, aber auch alternative Projektentwickler*innen sowie in der Bezirkspolitik Aktive. Mit Unterstützung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg und einer durch dieses finanzierten Studie haben wir die Grundlage für eine vom CLT-Modell inspirierte, demokratisierte Stiftung erarbeitet, aus der

die künftige Stadtbodenstiftung erwachsen wird – aus Friedrichshain-Kreuzberg für Berlin.

Die Stiftung erwirbt Grundstücke und behält diese dauerhaft im Eigentum. Die darauf befindlichen Gebäude werden im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Betreiber vergeben. Dies können sowohl Genossenschaften und soziale Träger als auch selbstverwaltete Mietergemeinschaften oder Nachbarschaftsvereine sein. Die Stiftung selbst – das sind zu gleichen Teilen die Mieter*innen und Gewerbetreibenden in den Häusern, Nachbarn, sowie Vertreter von öffentlichen Interessen – wie Experten für Stadtentwicklung oder Abgesandte aus kooperierenden Bezirksämtern. Gemeinsam bilden diese das oberste Entscheidungsgremium – das Kuratorium. Die Initiative arbeitet intensiv daran die Stiftung noch dieses Jahr zu errichten und sucht Unterstützung dafür, die Idee in die Kieze zu streuen und eine breite Kampagne zu starten!

Web www.stadtbodenstiftung.de

FB facebook.com/cltberlin

Mail kontakt@stadtbodenstiftung.de



NaGe-Netz

Das NaGe-Netz verbindet Nachbarschaft und Gewerbetreibende solidarisch im Kiez und vernetzt die stadt- und mietenpolitischen Initiativen sowie andere lokale

Akteure der organisierten Zivilgesellschaft in Kreuzberg. Projektträger ist Stadtprojekte e.V. und finanziert wird das Netzwerkprojekt als FEIN Pilotprojekt.

Die stark verdichteten Innenstadt-Kieze im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg stehen unter massivem Gentrifizierungsdruck. Einen Mieter*innenschutz für Gewerbe gibt es nicht. Für die Betroffenen führt erzwungene Verdrängung zur Zerstörung ihrer gewerblichen wie persönlichen Existenzen. Kleingewerbetreibende sind stark lokal verankert, ihre Angebote sind an den Ort angepasst und damit abhängig vom Fortbestand der Geschäftstätigkeit an Ort und Stelle. Sie sind integrativer Teil der Nachbarschaften und wichtige Stütze der sozialen Kontakte, weil sie durch die Halböffentlichkeit der Orte (Läden in EG-Lagen) und persönliche Vertrautheit zwischen den Menschen einzigartige und stabile Bindungen tragen. Immer wieder geraten

langjährig existente und florierende Geschäfte sowie soziale Einrichtungen (Kitas, Nachbarschaftsvereine, etc.) durch extreme Mietsteigerungen unter Verdrängungsdruck. Die Läden im Kiez sind der Kiez!

Das NaGe-Netz arbeitet in drei Bereichen:

1. Kompetenzen bündeln und Ressourcen zugänglich machen bei monatlichen Netzwerktreffen sowie offene Gesprächsrunden für Gewerbetreibende, Nachbar*innen und Initiativen bei monatlichen niedrigschwelligen Kennenlernetreffen

2. Information und Wissen öffentlich machen: Veröffentlichungen auf Facebook und Homepage sowie regelmäßige Befüllung der Kiezinfo-Boxen

3. Gemeinsame Projekte: öffentlichkeitswirksame Aktionen

Web www.nage-netz.de

FB www.facebook.com/nagenetz

Mail orga@nage-netz.de



#200Häuser

Über #200Häuser in Milieuschutzgebieten sind in Friedrichshain-Kreuzberg seit 2015 von Miet- in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden - 60.000

Wohnungen waren es im selben Zeitraum in ganz Berlin. Bald schon können durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen weit über 100.000 Menschen in Berlin von Verdrängung aus ihrem Wohnumfeld bedroht sein. Jede Woche stehen Hausgemeinschaften vor dem Aus, wenn Fristen auf Eigenbedarfskündigung abgelaufen sind und die Wohnungen verkauft werden. Eigenbedarfskündigung bricht Mieterschutz und das Recht auf Wohnen. So erlaubt es die Bundesgesetzgebung. Die Folge: Nur diejenigen können in ihrer Wohnung und in ihrem Kiez bleiben, die vermögend genug sind, um ihre eigene Wohnung zu kaufen. Alle anderen müssen raus. #200Häuser ist ein berlinweites Netzwerk für Menschen, die von Umwandlung und daraus resultierender Verdrängung und Eigenbedarfskündigung betroffen sind. Wir bringen Mieter*innen zusammen und verwandeln anonyme Betroffenheit in gemeinsame Kraft zum Handeln.

#200Häuser wehrt sich in und außerhalb von Milieuschutzgebieten gegen spekulative Verkäufe von Wohnhäusern, gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, gegen die Verdrängung der Menschen, gegen Eigenbedarfskündigungen und Zwangsräumungen.

#200Häuser will die Folgen von Verdrängung für die betroffenen Menschen ins Bewusstsein rücken, insbesondere die Wirkung auf die persönlichen Lebensumstände und die Hausgemeinschaften, aber auch auf das Wohnumfeld und die ganze Stadt.

#200Häuser plant solidarische Aktionen, um Verwertungsketten zu durchbrechen. Wir suchen nach langfristigen Lösungen, sei es durch den Ankauf von Wohnungsbeständen, Neubau oder durch Gesetzesänderungen.

Web: www.200haeuser.de

FB: facebook.com/200haeuser

Twitter: [@200hauser](https://twitter.com/@200hauser)

Mail: info@200haeuser.de

