DER GEMEINWOHLKREIS

GEMEINWESEN

Das Gemeinwesen meint alle, die an der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung beteiligt sind.

Diejenigen Akteure in der Immobilienentwicklung, die gemeinsam durch Erstellung, Nutzung, Erhalt und Sicherung der Immobilien einen Beitrag zum Wohlergehen der Gemeinschaft durch Erfüllung von Gemeinnutz-Kriterien leisten, können als gemeinwohlorientiert gelten. Neben Eigentümer*innen und Betreibenden sind auch diejenigen, die Immobilien bauen, verwalten, finanzieren sowie mieten und nutzen, gemeinwohlorientierte Akteure. Alle diese werden hier gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler*innen (GWI), genannt.

Nutzer*innen tragen zur Pflege von Hausgemeinschaften bei, kümmern sich um Wohnung, Haus oder Garten, betreiben Daseinsvorsorge, Pflege und stellen Nachbarschaft und Gemeinschaft her.

GEMEINNUTZ-KRITERIEN

Die Gemeinnutz-Kriterien dienen als Kompass für die Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung.

0. Nicht-Gewinnorientierung
1. Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit, orientiert am Existenzminimum
2. Dauerhafte Absicherung vor Privatisierung und privater Gewinnabschöpfung
3. Zweckbindung und Nutzungsbindung
4. Kostendeckung
5. Selbstverwaltung und demokratische Steuerung
6. Reinvestition von Erträgen und Gewinnen in andere gemeinwohlorientierte Projekte
7. Ressourcenschonung und Resilienz
8. Diskriminierungsfreiheit und offener Nutzer*innenkreis
9. Beitrag zur und Beteiligung von Nachbarschaft, Stadt und Gemeinwesen
10. Erzeugung und Erhalt von Diversität und Nutzungsmischung

GEMEINGÜTER

Die Gemeingüter sind die Ressourcen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

Die räumlichen Ressourcen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sind diejenigen Immobilien oder Flächen, die den genannten Akteuren für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, Entwicklung oder Umwandlung zur Verfügung stehen.

Als öffentliche Güter gehören dazu die meisten Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie die noch in Belegungsbindung (für Sozialmieter*innen) befindlichen Immobilienbestände in Besitz privater Wohnungsunternehmen. Hinzu kommen alle un- oder wenig dicht bebauten Grundstücke in öffentlichem Eigentum. Sie stehen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung bereit.

Als gemeinschaftliche Güter gehören dazu die Bestände zivilgesellschaftlicher Immobilieneigentümer*innen wie Genossenschaften, dem Mietshäuser Syndikat oder freie Trägerschaften.

Alle privaten Grundstücke und Häuser, die potenziell für eine Überführung in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zur Verfügung stehen, sind potenzielle Ressourcen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung.

GEMEINSCHAFFEN

Durch Gemeinschaffen wird eine Fläche oder ein Haus zum Gemeingut und eine Akteursgruppe zum Teil des Gemeinwesens.

Instrumente des Gemeinschaffens sind alle juristischen Festlegungen, Maßnahmen und Handlungen, die Immobilien oder Flächen für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, Entwicklung oder Umwandlung verfügbar machen, herstellen, in diese überführen helfen und/oder dauerhaft absichern.
Dazu gehören Verordnungen, Gesetze, Fördermaßnahmen, Finanzierungs- und Steuerungsinstrumente, aber auch Öffentlichkeitsarbeit, Aufklärung und politische Organisierung. Dabei sind die Reichweite und die Möglichkeit des politischen Zugriffs sehr relevant.

Eine Kommune kann das Vorkaufsrecht geltend machen, ein Bundesland kann Förderprogramme ausgestalten, Mietengesetzgebung obliegt meistens dem Bund, Vergaberecht ist Europarecht und der Immobilienmarkt ist global.

Jedoch wird erst durch das lokale Wissen und Mitwirken vor Ort in der Nachbarschaft, in einer stadtpolitischen Initiative oder in einer organisierten Mieter*innengemeinschaft der notwendige politische Druck aufgebaut, um diese Instrumente anzuwenden.

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG. WAS IST DAS?

Gemeinwohl ist ein handlungsleitender Begriff. Welche Handlungen das Gemeinwohl befördern, kann jedoch immer erst in einem konkreten gesellschaftlichen Zusammenhang bestimmt werden. Die Gemeinwohlforschung geht davon aus, dass der Schlüssel zum Gemeinwohl in der Herstellung eines Ausgleichs zwischen den Interessen der Individuen und der Allgemeinheit liegt.

Die gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung entsteht in einem Zusammenspiel aus dem GEMEINWESEN und seinen Akteur*innen, den GEMEINGÜTERN und Ressourcen sowie den Instrumenten des GEMEINSCHAFFENS.

Die GEMEINNUTZ-KRITERIEN beschreiben die Gemeinwohlziele. Der Prozess dieses Zusammenspiels lässt sich als GEMEINWOHLKREIS darstellen.

Anhand der GEMEINNUTZ-KRITERIEN können die verschiedenen Zielsetzungen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung ausgehandelt werden.

Sie können jedoch niemals absolut festgelegt werden, sondern bleiben Gegenstand gesellschaftlicher und politischer Aushandlungen.

Sie sollen helfen, die Gemeinwohlorientierung von Immobilienprojekten, beteiligten Akteuren und angewendeten Instrumenten zu bewerten und abzuwägen. Je mehr der Kriterien oder je besser diese erfüllt werden, desto gemeinwohlorientierter ist ein Projekt, Akteur oder Instrument zu bewerten.

Dabei können sich Kriterien auch widersprechen. So kann die Kostendeckung im Widerspruch zur Idee stehen, Erträge in neue Projekte zu reinvestieren. Ebenso können sich Zugänglichkeit und Ressourcenschonung widersprechen, wenn es zu Übernutzungen kommt.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit hingegen verstärkt alle anderen, während das Kriterium der Bezahlbarkeit die potenzielle Zugänglichkeit einer Ressource und damit gesellschaftlichen Ausgleich herstellt. Diese beiden Kriterien sind wesentlich für die Beurteilung der Gemeinwohlorientierung.

Woher kommen die GEMEINNUTZ-KRITERIEN?

Die obenstehende Kriterien-Liste ist das Ergebnis einer Auswertung von Literatur und Interviews mit Akteur*innen aus dem Bereich der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung im Winter 2017/18. Quellen siehe Rückseite.

Das Kriterium der Nicht-Gewinnorientierung wurde von fast allen Interviewten angeführt und bildet auch den Kern von Gemeinnutzdefinitionen in der Literatur.

Die Kriterien Bezahlbarkeit/Zugänglichkeit, Dauerhaftigkeit, Zweckbindung und Kostendeckung ergeben sich aus historischen sowie aktuell diskutierten Definitionen der Wohngemeinnützigkeit.

Die Kriterien Selbstverwaltung, Reinvestition, Ressourcenschonung und soziale Offenheit ergeben sich aus der Gemeingüterforschung, die sich mit einer gemeinschaftlichen und demokratischen Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt. In ihnen sind auch die Genossenschaftsprinzipien abgebildet.

Die Kriterien nachbarschaftlicher Beitrag und Diversität interpretieren die steuerrechtliche Gemeinnützigkeitsdefinition, z.B. zur Förderung von Bildung, Sozialem, Kunst und Kultur, für den urbanen Kontext der Immobilienwirtschaft.

„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.“

Aus: Bernhardt, C, Kilper, H., Moss, T. (Hg.) (2009): *Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung*, Frankfurt/Main: Campus.

Herausgeberin:
AKS Gemeinwohl, Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauer Straße 23, 10245 Berlin
www.gemeinwohl.berlin

Konzept und Redaktion:
Roberta Burghardt, Dagmar Pelger
Konzept Illustrationen Fall 1 & 2: Asli Varol
Lektorat: Ulf Heidel, Korrektorat: Bettina Barthel
Grafik und Layout: Oficina de disseny, Barcelona
Druck: hinkelsteindruck, Berlin

Berlin, Dezember 2019

CC BY-NC-ND
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

Das Poster basiert auf den Inhalten der Projektstudie „Gemeinwohl Entwickeln: Kooperativ und Langfristig! Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“, coopdisco+ (Roberta Burghardt, Pedro Coelho, Dagmar Pelger, Lisa Rochlitzer, Niloufar Tajeri, mit Bettina Barthel, Julian Benz, Caroline Rosenthal, Tilmann Teske und Martha Wegewitz), Berlin 2018.

www.coop-disco.net

be Berlin
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

coopdisco

1. GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Der Begriff einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung (GWI) wird verwendet, um einen auf das Gemeinwohl ausgerichteten Umgang mit Boden und Stadt von renditeorientierter Immobilienentwicklung zu unterscheiden. Letztere hat die Entwicklung der Städte in den letzten 30 Jahren geprägt und muss als zentrale Ursache für Verknappung und Verteuerung von Raum sowie Verdrängung seiner Nutzer*innen angesehen werden.

Seit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 1990er Jahre und insbesondere nach der Finanzkrise 2007/08 sind Immobilien immer stärker zu Anlage- und Spekulationsobjekten geworden, deren Preisentwicklung sich von der Einkommensentwicklung abgelöst hat. Von der Finanzialisierung des Immobiliensektors profitieren vor allem diejenigen, die über Anlagekapital verfügen oder bereits im Besitz von Immobilien sind. So verstärkt die marktgesteuerte Immobilienentwicklung gesellschaftliche Ungleichheit und wirkt einem Ausgleich im Sinne des Gemeinwohls entgegen. Um diese Entwicklung aufzuhalten und für breite Bevölkerungsschichten angemessenen Wohnraum dauerhaft bezahlbar und zugänglich zu machen, muss eine neue *Gemeinwohlorientierung* in der Stadt- und Immobilienentwicklung politisch unterstützt werden.

Wie Gemeinwohlorientierung definiert werden kann, wurde im Rahmen der Studie *Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig!* (Heft 1&2) exemplarisch für den Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betrachtet und im vorliegenden Poster zusammengefasst. Die Studie diente der Grundlagenermittlung für eine zivilgesellschaftlich-bezirkliche Unterstützungsstelle für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung, die im November 2018 als Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (www.gemeinwohl.berlin) eingerichtet wurde.

2. DAS GEMEINWOHL UND DIE GEMEINGÜTER

Wenn wir das Gemeinwohl als Ergebnis eines gelungenen Zusammenspiels von Akteuren, Ressourcen und Instrumenten betrachten, stellt sich die Frage, in welchen Konstellationen am besten für das allgemeine Wohl gesorgt werden kann. Gemeingüter (engl. *commons*) stellen eine Alternative sowohl zu Markt- als auch zu Staatsgütern dar. Ein Gemeingut wird immer durch eine bestimmte Gruppe an Nutzenden, den Gemeinschaffenden (engl. *commoner*), zu einem solchen gemacht. Sie nutzen und bewirtschaften eine Immobilie und haben sowohl ein Interesse an einer bedarfsgerechten Planung als auch am dauerhaften Erhalt der Immobilie. Sie haben also in erster Linie ein Interesse am Gebrauchswert der Sache und nicht an der Abschöpfung ihres Mehrwerts. Die Gemeinschaffenden handeln deshalb ihre unterschiedlichen privaten Gebrauchsinteressen untereinander aus und entwickeln dabei Regelwerke, die der Absicherung und dem Erhalt der betreffenden Immobilie dienen – denn nur so kann ihr Gebrauch dauerhaft abgesichert werden.

Gemeingüter sind eine Form von Gemeinschaftseigentum, das potenziell für alle verfügbar bleiben soll. Da die Gesetzgebung in Deutschland nur öffentliches oder privates Eigentum kennt, können Gemeingüter nur darüber erfasst werden, ob sie Gemeinnutz-Kriterien wie z.B. Zugänglichkeit, Teilhabe oder die Reinvestition von Erträgen erfüllen.

Konkrete Beispiele für Gemeingüter können die Bestände von Genossenschaften, Projekte im Mietshäuser Syndikat oder Immobilien im Besitz zivilgesellschaftlicher (Boden)stiftungen sein. Als Gemeinschaftseigentum unterliegen sie jedoch der Gefahr, zu Clubgütern zu werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Nutzung auf einen exklusiven Kreis beschränkt bleibt oder private Gewinne abgeschöpft werden können.

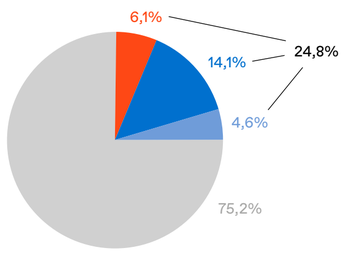
3. GEMEINWOHL DURCH KOOPERATION: KOMMUNAL UND SELBSTVERWALTET

Um eine hohe Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung zu erreichen, muss die Zusammenarbeit zwischen kommunaler Verwaltung und zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung mit neuen Methoden und Werkzeugen weiterentwickelt werden. Neue Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Kooperation können das Wissen und die Bedürfnisse von Nutzer*innen und Betroffenen stärker in die Projektentwicklung und Planung einfließen lassen sowie Privatisierung vorbeugen. Die Beteiligung kommunaler Akteure kann den Ausgleich über einzelne Projekte hinaus absichern und die Zugänglichkeit von Projekten gewährleisten. In solch einer erfolgreichen Kooperation entstehen neue Gemeingüter mit sehr hohem Gemeinnutzen, da sich die unterschiedlichen Möglichkeiten des sozialen Ausgleichs von Kommune und Zivilgesellschaft ergänzen können.

KONZEPTE FÜR NEUE KOOPERATIONEN

- Kommunale Belegungsbindungen bei Genossenschaften gegen finanzielle Förderprogramme bei Neubauvorhaben
- Zinslose Darlehen beim Ankauf von Genossenschaftsanteilen für Bezieher*innen von Transferleistungen
- Kooperative, zivilgesellschaftlich-kommunale Projektentwicklungen
- Mitentscheidung der Nutzer*innen bei kommunalem Betrieb
- Möglichkeit der Selbstverwaltung bei kommunalen Betrieben
- Kommunal-zivilgesellschaftlicher Bodenfonds (Steuerung und Finanzierung)
- Vergabe im Erbbaurecht durch die öffentliche Hand an GWI-Akteur*innen zu günstigen Konditionen
- Kommunale Unterstützung von Gemeinwesenarbeit, die aus zivilgesellschaftlicher Initiative entsteht
- Kooperative Vergabegremien für Grundstücke und Immobilien, in denen Zivilgesellschaft und Kommune gemeinsam entscheiden

WOHNUNGSBESTÄNDE IN FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG*



9.050 WE	6,1 %	Zivilgesellschaftliche GWI (Davon 4.550 WE Genossenschaften, 145 WE im Modell des Mietshäuser Syndikats und ca. 4.355 WE in anderer Trägerschaft)
21.200 WE	14,1%	Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften (Davon 1.100 WE Degewo, 6.300 WE Gewobag, 14.900 WE WBM)
6.950 WE	4,6%	Sozialwohnungen in privater Eigentümerschaft (Davon 6.700 WE mit zeitlich befristeten Belegungsbindungen und 239 WE mit Abwendungsvereinbarungen)
36.700 WE	24,8%	GWI Gesamt
		+
113.300 WE	75,2%	größtenteils in Privateigentum
150.000 WE	100%	Gesamt

* Eigene Recherche und Quellen siehe Datengrundlagenliste „Projektstudie Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und Langfristig!"

WE=Wohneinheiten

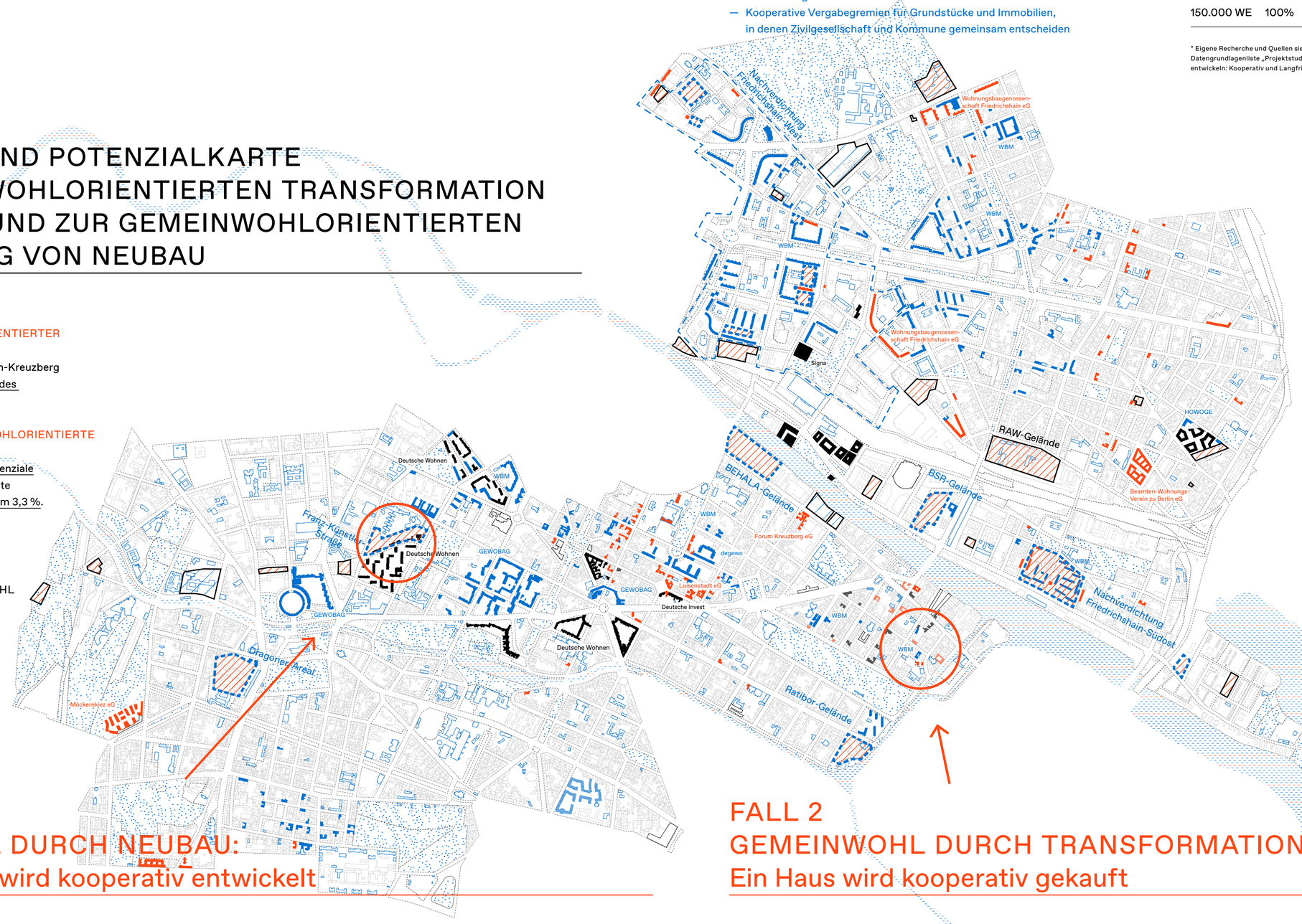
STRATEGIE- UND POTENZIALKARTE ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN TRANSFORMATION IM BESTAND UND ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN ENTWICKLUNG VON NEUBAU

GEMEINGÜTER:
IMMOBILIEN IN GEMEINWOHLORIENTIERTER BEWIRTSCHAFTUNG (GWI)
ca. 36.700 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und damit 24,8% des Wohnungsbestandes

POTENZIELLE GEMEINGÜTER:
NEUBAUFLÄCHEN FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG
Acht große und mittelgroße Flächenpotenziale für ca. 5.000 neue gemeinwohlorientierte Wohnungen und damit eine Erhöhung um 3,3 %.

DER BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG HAT IM BERLINER VERGLEICH DIE GERINGSTE ANZAHL AN GEMEINWOHLORIENTIERTEM BESTAND.*

* Diese Aussage beruht auf der Auswertung verschiedener Quellen (BBU, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsamt, Bezirksmitarbeiter*innen etc.), die größtenteils Datenbestände ausschließlich für studieninterne Zwecke zur Verfügung gestellt haben, und einem Abgleich mit Angaben zu anderen Bezirken.



FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNUNGSNEUBAU

- Landeseigene Flächen
- Private Flächen mit GWI-Potenzial
- Private Flächen mit kommunalem Anteil: „Kooperative Baulandentwicklung"

WOHNUNGSBESTÄNDE

- Zivilgesellschaftliche GWI: Genossenschaften, soz. Träger, Mietshäuser Syndikat, etc.
- Privateigentum mit GWI-Potenzial
- Kommunale GWI: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
- Zeitlich begrenzte GWI: Privateigentum mit sozialgebundener Miethöhe
- Eigentümer*in unbekannt, wahrscheinlich zumeist privates Einzeleigentum
- Privateigentümer*in
- Kapitalgesellschaft

- Gebäude mit gewerblichem Zweck
- Gebäude mit öffentlichem Zweck
- Freiflächen mit öffentlichem Zweck

Die Kartierung stellt keine vollständige Datenerhebung dar, sondern basiert auf Recherchen, die im Laufe der Projektstudie „Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und Langfristig!" 2017/18 erstellt werden konnten. Quellen siehe Projektstudie.

FALL 1
GEMEINWOHL DURCH NEUBAU:
Ein Grundstück wird kooperativ entwickelt

PROJEKT
Franz-Künstler-Straße, 2016

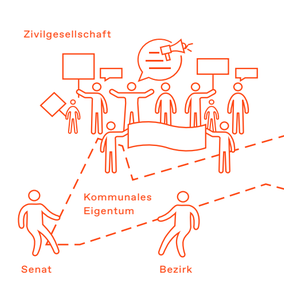
STECKBRIEF
Bebaubares Grundstück in der südlichen Friedrichstadt, ca. 1,7 ha.

AKTEURE (GEMEINWESEN)
- Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (WBG)
- Initiativenverbund im Mietshäuser Syndikat, „Franz-Künstler-Kooperative"
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

POTENZIALE
- Das durch die Zivilgesellschaft vorgeschlagene Konzept ist integrativ.
- Die Einbindung nachbarschaftlicher Netzwerke kann eine zügige Entwicklung von Grundstücken ermöglichen.
- Die Zusammenarbeit mit zukünftigen Nutzer*innen und der Nachbarschaft stellt eine bedarfsgerechte Entwicklung sicher und schafft eine breite Akzeptanz der Projekte.
- Die Wohnungsbaugesellschaft kann eine breite Zugänglichkeit eines Projekts sicherstellen.
- Die Verzahnung der Interessen von Nutzer*innen, Nachbarschaft und Kommune kann die Gemeinwohlorientierung der Entwicklung dauerhaft absichern.

PROBLEME
- Fehlen einer politischen Rahmengebung für Kooperationen zwischen kommunalen und zivilgesellschaftlichen GWI auf Landesebene
- Fehlen einer kooperativen Plattform für Projektentwicklungen oder eines Leitfadens hierfür
- Begrenzte Ressourcen auf Seiten zivilgesellschaftlicher GWI für Projektentwicklungen

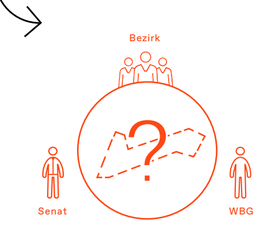
EMPFEHLUNGEN
- Boden in einem revolvierenden kommunalen Bodenfonds oder einer zivilgesellschaftlichen Bodenstiftung (Community Land Trust - CLT) z.B. www.stadtbodenstiftung.de
- Identifizierung von Grundstücken für kooperative Entwicklungen seitens des Landes Berlin
- aktive Ankaufpolitik von Grundstücken durch die öffentliche Hand (→ „revolvierender Fonds")
- Vergabe von Grundstücken in Erbpacht an kommunale und zivilgesellschaftliche GWI
- Gemeinsame Erfassung von Neubauten durch zivilgesellschaftliche GWI und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften in einer „Gemeinwohlstatistik" des Landes
- Unterstützung zivilgesellschaftlicher GWI in der Projektentwicklung durch:
  - Einrichtung kooperativer Steuerungsgremien für kommunale Projektentwicklungen
  - Niedrigschwellige Vergabeverfahren wie z.B. Anhandgabe
  - Einrichtung einer Anlaufstelle für zivilgesellschaftliche Akteure auf Senatsebene (vgl. www.mitbauzentrale-muenchen.de)
  - Förderung zivilgesellschaftlicher GWI, im Gegenzug Belegungsbindungen durch die Kommune



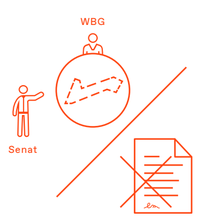
PROZESS

1. **EIN ÖFFENTLICHES GRUNDSTÜCK**
Ein Grundstück kann neu entwickelt werden. Es befindet sich zu einem Drittel in Senatsbesitz und zu zwei Dritteln in Bezirksbesitz. Auf dem Grundstück sollen Wohnungen für Geflüchtete entstehen.

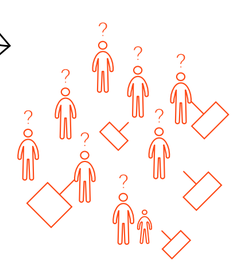
2. **DAS KONZEPT – DIE ZIVILGESELLSCHAFT ORGANISIERT SICH**
Ein zivilgesellschaftlicher Zusammenschluss entwickelt ein Konzept für die Entwicklung des Areals, das eine Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaft und gemeinwohlorientierten Hausprojektinitiativen vorschlägt.
Das Konzept sieht gemeinschaftliches Wohnen, nachbarschaftliche und kulturelle Nutzungen sowie einen langfristigen Wohnraum für die auf dem Areal untergebrachten Geflüchteten vor. In einer phasenweisen Entwicklung, beginnend mit Gemeinschaftsgärten und der Umnutzung einer Baracke als preisgünstige Atelier- und Werkstattflächen, soll das Projekt von Anfang als ein Prozess des Community-Buildings gestaltet werden.



3. **UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN BEZIRK**
Der Bezirk unterstützt das Konzept. Die Bezirksverordnetenversammlung fasst den Beschluss, dass die Vergabe des Grundstücks mittels Erbbaurecht und Konzeptverfahren erfolgen soll.



4. **KEINE UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN SENAT**
Der Senat entscheidet, dass das Grundstück an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden soll. Trotz bereits stattfindender Vorgespräche zwischen der Initiative und einigen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften über eine mögliche Zusammenarbeit möchte der Senator für Stadtentwicklung hier keine fallbezogene Empfehlung zur Kooperation aussprechen.



5. **ZIVILGESELLSCHAFT GIBT AUF**
Da die Franz-Künstler-Kooperative keine weiteren Informationen zum Fortgang der Planung erhält und mit der Wohnungsbaugesellschaft keine Gespräche aufnehmen kann, löst sie ihren Verbund wieder auf.

FALL 2
GEMEINWOHL DURCH TRANSFORMATION:
Ein Haus wird kooperativ gekauft

PROJEKT
Wrangelkiez, 2017

STECKBRIEF
Ein Mehrfamilienhaus im Kreuzberger Wrangelkiez

AKTEURE (GEMEINWESEN)
- Stiftung Nord-Süd-Brücken
- Mietshäuser Syndikat
- landeseigene WBG
- Mieter*innen
- private Eigentümer*in
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsverwaltung für Finanzen

ANGEWENDETE INSTRUMENTE
- Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

POTENZIALE
- Private Einzeleigentümer*innen haben nicht selten gemeinwohlorientierte Interessen.
- Aktive und gut organisierte Hausgemeinschaften können renditeorientierte Investor*innen abschrecken.
- Eigeninitiative der Hausgemeinschaft gegenüber dem Bezirk kann sich auszahlen.
- Koordiniertes Monitoring des Immobilienbestandes kann Potenziale stark erhöhen.
- Durch die Überführung von Bestandsimmobilien in ein gemeinwohlorientiertes Trägermodell wird der Immobilienmarkt langfristig abgekühlt.

PROBLEME
- Zeitdruck durch zweimonatige Prüfpflicht des Bezirks
- Hohe Organisationsanforderungen an die Hausgemeinschaft
- Meist hoher (spekulativer) Marktpreis
- keine Schutzmechanismen gegen die Reprivatisierung der Bestände kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

EMPFEHLUNGEN
- Entwicklung eines „Frühwarnsystems" bei Immobilienverkäufen mit Datenbank und Kartierungswerkzeug
- Aufbau von Unterstützungs- und Beratungsstrukturen für Hausgemeinschaften
- Änderung der Wertermittlungsverfahren
- Aufbau einer genossenschaftlichen und/oder kommunalen Ankaufagentur

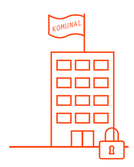
PROZESS

1. **HAUS STEHT ZUM VERKAUF**
Ein Haus, das in einem Milieuschutzgebiet liegt, soll verkauft werden.

2. **VERKAUF AM IMMOBILIENMARKT?**
Die Hausgemeinschaft organisiert sich und versucht, das Haus im Modell des Mietshäuser Syndikats selbst zu erwerben. Die Eigentümer*in bricht die Verhandlungen ab und bietet das Objekt auf dem Immobilienmarkt an.

3. **VORKAUFSRECHT**
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg kündigt an, das Vorkaufsrecht auszuüben, und muss dies innerhalb der dafür gültigen Zweimonatsfrist prüfen. Parallel verhandelt der Bezirk mit der Kaufinteressent*in über eine Abwendungsvereinbarung.
Da die Käufer*in diese nicht unterzeichnen will, übt der Bezirk das Vorkaufsrecht letztlich aus und kauft zugunsten Dritter.

4. **VERHANDLUNGEN**
Als mögliche Dritte favorisierte ein Teil der Mieter*innen den Stiftungskauf mit anschließender Vergabe in Erbpacht.
Da aufgrund mangelnder Aushandlungserfahrung unter den Mieter*innen keine Einigkeit erzielt werden kann, fragt der Bezirk eine kommunale WBG als mögliche Käuferin an.



5. **VERKAUF AN WGB**
Zu einem Verkaufspreis unterhalb des Verkehrswertes wird das Vorkaufsrecht zugunsten der kommunalen WBG ausgeübt. Die Mieter*innen kämpfen um ihre Mitbestimmungsrechte.

Quellen

Im folgenden haben wir eine Auswahl der Quellen, die diesem Poster zu Grunde liegen, aufgeführt. Die vollständige Studie „Gemeinwohl Entwickeln: Kooperativ und Langfristig! Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg." kann unter www.gemeinwohl.berlin als PDF heruntergeladen werden.

Literaturquellen

Bernhardt, C, Kilper, H., Moss, T. (Hg.) (2009): *Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung*, Frankfurt/Main: Campus.
Blokland, T.V., Savage, M. (Hg.) (2008), *Networked Urbanism. Social Capital in the City. Aldershot: Ashgate.*
Harvey, D. (2013): *Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution*. Berlin: Suhrkamp.
Helbrecht, I. (Hg.) (2016): *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Bielefeld: Transcript.
Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub/urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*. Heft 1/2013, Berlin, S. 84.
Holm, A. (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategie und lokale Konflikte. In: Hermann, H. et al. (Hg.): *Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(soziologie).* Wiesbaden: VS, S. 213-232
Kockelkorn, A. (2015): Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre. In: Fezer, J. et al (Hg.): *Wohnungsfrage*. Berlin: Matthes & Seitz, 2017, 106–42.
Linebaugh, P. (2008): *The Magna Carta Manifesto. Liberties and Commons for All*. Berkeley: University of California Press.
Nohlen, R., Schultze, R. (Hg.) (2002): *Lexikon er Politikwissenschaft. Theorien Methoden Begriffe*. München: C. H. Beck, S.157.
Ostrom, E. (1990): *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Actions*. Cambridge: Cambridge University Press.
Pelger, D., Kaspar, A., Stollmann, J. (Hg.) (2016): *Spatial Commons. Städtische Freiräume als Ressource*. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin.
Stavrides, S. (2016): *Common Space: The City as Commons*. London: ZED Books.
Walter, A. (2016): *Administrative Governance. Kommunalverwaltung in lokaler Politikgestaltung mit Zivilgesellschaft*. Wiesbaden: Springer.

Internetquellen

Berlin Hyp AG/CBRE GmbH (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S. 6-11, https://www.berlinhyp.de/medias/sys_master/pdf/hcd/h3d/8809133441054.pdf, Stand: 05.03.2018.
De Cauter, L. (2013): 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.
Held, T. (2011): Verkäufe kommunaler Wohnungsbaubestände – Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. in: BBSR (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011, S. 680, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2011/12/Inhalt/inhalt.html?nn=422250, Stand: 05.03.2018.
Holm, A., Horlitz, S. und Jensen, I. (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung, https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/, Stand 11.12.2017.
Kuhnert, J., Leps, O. (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Hannover, https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Anhangsband.pdf, Stand 11.2.2017.

Interviewquellen

- Berliner Mieterverein e.V.
- Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung und Soziale Stadt
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Burgdorff Stadt, Bochum
- Bündnis junger Genossenschaften in Berlin
- Büro des Bezirksstadtrates, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
- Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Landesverband Berlin e.V.
- Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG
- GLS Gemeinschaftsbank eG, Filiale Berlin
- WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe e.G.