

Christian Holl

## Es gibt viel für viele zu tun

In der Stadtentwicklung läuft einiges schief. Projekte, die dem Gemeinwohl dienen, werden zu selten gefördert. An vieles, das falsch ist, hat man sich schon so geöhnt, dass es kaum noch in Frage gestellt wird. Ein Bündnis für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung will daran etwas ändern.



An die fünf Kernforderungen, die in sich jeweils differenziert wurden, waren am Tagungsort überall präsent.  
(Bilder: Christian Holl)

„Das grüne Brett“ hatte Frauke Burgdorff von der Montag Stiftung Urbane Räume die Publikation genannt, die zum „Immovielien-Konvent“ erschienen ist. Grün wegen der Umschlagsfarbe, und Brett, weil hier auf knapp hundert Seiten dokumentiert wird, dass man sich ein dickes Brett zu bohren vorgenommen hat. Der Konvent tagte am 3. und 4. November in Leipzig, etwa 150 Personen aus Stiftungen, Politik, Verwaltung, Architektur, Forschung, Wohnungswirtschaft, aus Genossenschaften, Vereinen, Verbänden, Initiativen und Sozialarbeit hatten sich zusammengefunden. „Gemeinwohl



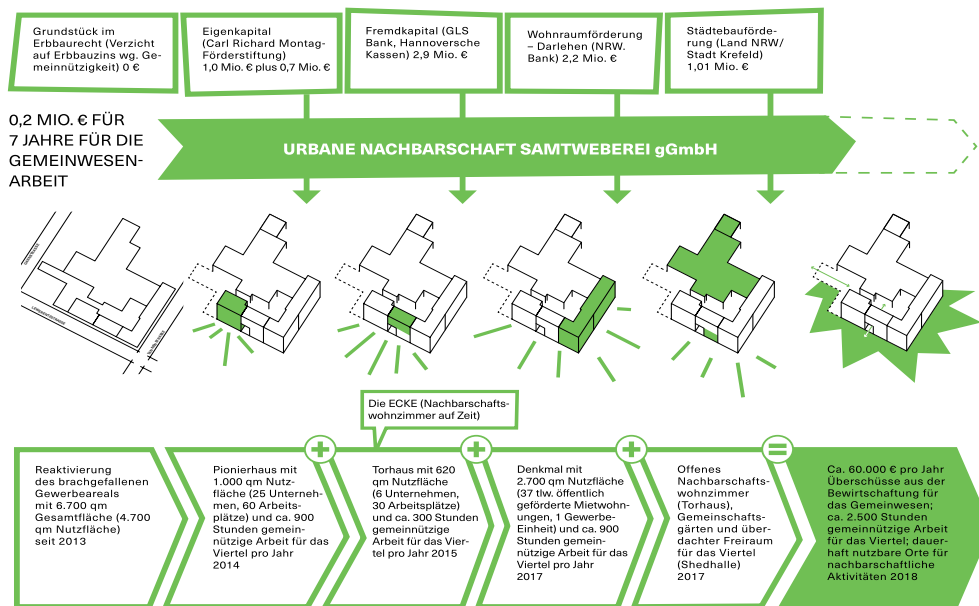
Bezahlbares Wohnen, Jugendarbeit, Gewerbe – Immobilien sorgen für gemischte Viertel. Bellevue di Monaco (links oben), Saline 34 in Erfurt (links unten) und Handwerkerhof in Ottensen. Bilder: Axel Öland (Bellevue), Jörn Luft (Saline 34), Mona Gennies (Handwerkerhof)

gemeinsam gestalten“ haben sie sich vorgenommen: die Verbesserung der Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung. Um welche Art von Projekten es sich dabei handelt, zeigt die Konvents-Publikation anhand von 20 exemplarischen Fällen. Sie zeigen, was gemeinwohlorientiert heißen kann. Bezahlbare Mieten mitten in München – die Sozialgenossenschaft Bellevue de Monaco hat den Abriss von Häusern im Glockenviertel verhindert, nun werden die Häuser umgebaut, bald werden hier unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Familien und alleinerziehende Geflüchtete wohnen können. Im hochpreisigen Hamburger Stadtteil Ottensen konnte ein Handwerkerhof mit Unterstützung des Mietshäuser Syndikats Handwerksbetriebe vor der Verdrängung schützen und nebenbei zeigen, wie produzierendes Gewerbe innerstädtisch mehrgeschossig integriert werden kann. In Schwerte sorgt ein Verein dafür, dass ein Bad, das geschlossen werden sollte, weiter betrieben werden kann. Die Saline 34 in Erfurt bietet Jugendlichen und jungen Existenzgründern Anlaufstelle und Perspektive. Und, und, und...

Die Dokumentation dieser beeindruckenden Beispiele benennt aber auch, womit die Initiatoren jeweils zu kämpfen hatten und welche Hürden sie genommen haben. Viele scheitern an solchen Hürden: weil sie die Finanzierung nicht gestemmt bekommen und ihnen keine Kredite gewährt werden. Weil ihnen das Wissen fehlt, wie man mit Bürokratie, Verwaltung, mit Anträgen umgehen muss, welche rechtliche Organisationsform die geeignete ist. Weil sie von der Politik nicht unterstützt werden, die ein Scheitern und den eigenen Gesichtsverlust befürchten. Weil Immobilien eher renditeorientiert gehandelt werden, die Städte ihre Grundstücke nach dem Höchstpreisprinzip verkaufen.

Der Bericht zum Konvent ist online als pdf abrufbar: [>hier](#)

Weitere Information, Tipps und Beispiele auf der Internetseite [neue-nachbarschaft.de](http://neue-nachbarschaft.de) [>hier](#)



Schritt für Schritt zur guten Nachbarschaft: Die Samtweberei in Krefeld. Eine gemeinnützige GmbH wird hier ihre Überschüsse wieder in die Gemeinwesenarbeit investieren. (Bild: Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH)

## Lobby für das Selbstverständliche

Hier nun setzt der Konvent an. Er fordert, mehr Boden für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zur Verfügung zustellen, Förderung und Steuerrecht anzupassen, die Finanzierungsbedingungen zu verbessern. Und er fordert, dass den Initiativen, die so viel für die Gemeinschaft leisten, weniger bürokratischer Starrsinn, weniger Misstrauen entgegengebracht wird. Ein Jahr lang war der Kongress vorbereitet worden, die Forderungen erarbeitet, konkretisiert worden – nachzulesen im „grünen Brett“. Diese Forderungen wurden auf dem Konvent intensiv diskutiert. Im Einzelnen wurden sie am Ende der zwei Tage mit Workshops, Diskussionen, Vorträgen um konkrete Ideen angereichert und damit bestätigt, was nicht wundert, waren doch viele der Teilnehmer in die Vorarbeit eingebunden. Es ging in Leipzig nicht darum, sich an denen zu reiben, die solche Gemeinwohlprojekte verhindern, sie ignorieren, sie nicht ernst nehmen, sie scheitern lassen. Man wollte sich der gemeinsamen Ziele versichern, Netzwerke knüpfen und stärken, Allianzen schmieden, sich darüber austauschen, wo man am wirkungsvollsten ansetzen sollte. Es war eine Art der Selbstbestätigung und Selbstvergewisserung; mit Widerstand sind und die Aktivisten und Überzeugungstäter oft genug konfrontiert.

Die Freude am Miteinander, daran sich Gedanken machen zu dürfen, was alles verbessert werden musste, war denn auch zu greifen. Am Ende hatte man eine ansehnliche Menge von Ideen und Vorschlägen eingesammelt. Man stellte die gängige Haushaltspraxis in Frage, forderte Verwaltungsreformen. Ein Handbuch für die Entwicklung von Immobilien soll erstellt werden, die öffentliche Hand soll sich am Abschöpfen von Gewinnen beteiligen, die eingestrichen werden können, ohne dass eine Leistung erbracht wird. Manche Forderungen sind eher Ergebnisse anderer Forderungen: Dass ausreichend Boden im Besitz der Kommunen bleibt, wäre die Folge, wenn tatsächlich das Erbbaurecht gezielter einsetzen würde, wenn ein allgemeines und rechtssicheres Vorkaufsrecht eingeführt würde. Die Praxis der Anhandgabe – also des gesicherten Entwickelns und Finanzierens eines Projekts bis zur Baugenehmigung, bis zu der das Grundstück nicht gekauft werden muss – soll weiter verbreitet werden. Die BIMA, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sollte ihre Liegenschaften nicht mehr nur an den Meistbietenden verkaufen müssen. Gemeinden sollten Grundstücke nach inhaltlichen Kriterien zu einem festgelegten Preis





vergeben. In Förderanträgen sollte erklärt werden, wie die im Grundgesetz geforderte Sozialbindung des Eigentums eingelöst wird. So heterogen, so weit ausgreifend diese und viele weitere Vorschläge auch waren, so sehr es nun darauf ankommt, dass die Ergebnisse weiter geordnet, gezielt auf geeigneten Wegen weiterverfolgt werden, so sehr machen sie deutlich, wie viel sich an Ungereimtheiten und Ungerechtigkeiten sich so sehr etabliert hat, dass man es nicht mehr in Frage stellt. Vieles von dem, was diskutiert wurde, sollte eine Selbstverständlichkeit sein, und ist es in der Praxis eben nicht. Das zeigt, wie weit Gesellschaft, Politik, Wirtschaft sich davon entfernt haben, das Gemeinwohl selbstverständlich als Aufgabe ihres Handelns zu verstehen, wie sehr Gier und kurzfristige Sichtweisen sich in den Köpfen festgesetzt haben. Wie sehr die Privatisierung der Gewinne und die Sozialisierung der Verluste zur Selbstverständlichkeit geworden ist, ist eine Schande. Der Wert einer Immobilie bemisst sich eben nicht in der Rendite, die sie abwirft, sondern in ihrer Nutzung, so stellte Thomas Jorberg, Vorstandssprecher der GLS Bank dar: Die Immobilie sei zum Anlageobjekt verkommen.

Aber es scheint sich etwas zu tun. Die Schief lagen nicht nur auf dem Wohnungsmarkt haben die Aufmerksamkeit darauf gelenkt, dass es so nicht weiter gehen darf. Das Erbbaurecht wird inzwischen deutlich ernsthafter verfolgt als noch vor wenigen Jahren, wie einer seiner langjährigen Verfechter, Rolf Novy-Huy von der Stiftung trias erklärte.

Dass der Konvent damit überfordert sein muss, wenige klare Forderungen zu formulieren, ist da nur allzu verständlich. Und tut dem Wert der Initiative, ein Bündnis für gemeinwohlorientierte Immobilien zu schmieden und dafür Lobbyarbeit zu betreiben zu wollen, keinen Abbruch. Es ist erst der Anfang. Noch ist nicht geklärt, wie sich das Bündnis organisiert, wie am besten einzelne Forderungen verfolgt werden. Aber es ist ein Anfang, ein durchaus ermutigender, einer, der zeigt, wie viel zu tun ist, wie sinnvoll diese Arbeit zu werden verspricht. Es war ein Anfang, der zeigt, wie bitter nötig es war, dass er gemacht wurde.

Das Haus der Statistik in Berlin und das Bürgerbad Schwert – zwei Beispiel für den Gewinn, den Menschen und Städte Engagierten zu verdanken haben. (Bilder:raumlabor Berlin (oben); Thomas Wild)