



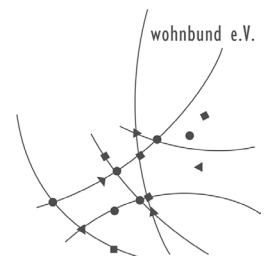
Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten

# GemeinGut Stadt

**13. November 2020** 9.00 – 18.00 Uhr

Berlin, Flughafen Tempelhof

NETZWERK  
IMMO  
VIEL  
IEN



## Lebendig, bunt, bezahlbar und nachhaltig – so soll sie sein, die Stadt, in der wir leben wollen

Den Platz für lebendige Orte, in denen Zivilgesellschaft Begegnung, Kultur, soziale Angebote, bezahlbaren Wohnraum und Überraschendes für das Quartier schafft, müssen wir uns allerdings im wahrsten Sinne teuer erkaufen. Steigende Bodenpreise und Mieten, Bauen auf Kosten der Umwelt und (Ko)Produktion von Stadt ohne „Ko“ in Strukturen, die gemeinwohlorientierte Stadtakteure am Markt benachteiligen, sind Fehlentwicklungen, die wir mit Ihnen gemeinsam korrigieren wollen.

Nicht zuletzt fordern politische und gesellschaftliche Krisen rund um die Corona-Pandemie, das Klima oder der zunehmend öffentlich sichtbare Rassismus dazu auf, Zivilgesellschaft und lokale Demokratie mit neuen Beteiligungsformen und konstruktiveren Kooperationsformen zwischen Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft zu stärken. Lassen Sie uns damit beginnen!

Das Netzwerk Immovielen und der wohnbund e.V. laden am Freitag, den 13. November 2020 zu einer ganztägigen, bundesweiten Veranstaltung in das größte Baudenkmal Europas ein, um mit Politiker\*innen aus Bund, Ländern und Kommunen sowie Fachexpert\*innen aus Wohlfahrt, Wirtschaft, Zivilgesellschaft, Verbänden und Wissenschaft über eine zukunftsfähige Stadt- und Immobilienentwicklung zu debattieren. Im ehemaligen Restaurant des Tempelhofer Flughafens in Berlin wollen wir gemeinsam mit ca. 150 Gästen laut über ein Umsteuern hin zu einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Boden-, Stadtentwicklungs-, Immobilien-, Bau- und Wohnungspolitik nachdenken.

Die Räume des Tempelhofer Flughafens können in diesem Herbst im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft von Partner\*innen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (BBSR) genutzt werden, um Dialoge rund um eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik im Sinne der Leipzig-Charta zu realisieren.

Das Netzwerk Immovielen und der wohnbund e.V. nehmen dieses Angebot gerne an und laden Sie ein, sich ebenso an diesem Dialog zu beteiligen.

## Themenforen

### 1. Boden ist Gemeingut!

Grund und Boden ist kein Gut wie jedes andere. Dennoch ist er nahezu ausnahmslos dem freien Spiel der Marktkräfte und der Preisspekulation ausgesetzt. Die Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und gemeinwohlorientierten Nutzungen werden dadurch massiv behindert. Wirksame politische Maßnahmen zur Dämpfung oder Regulierung der Bodenpreise blieben in der Vergangenheit jedoch aus. Ein konsequentes Umdenken und ein Systemwechsel hin zu einer neuen Bodenordnung, in der Boden und die Erträge daraus zu großen Teilen als Gemeingut betrachtet werden, sind überfällig.

Welche gesetzlichen Änderungen für die neue Bodenordnung müssen Bund und Länder beschließen? Welche Instrumente stehen den Kommunen bereits heute zur Verfügung? Im Themenforum werden zentrale mögliche Hebel der Veränderung, wie z. B. die Bodenwertermittlung nach Ertragswert, kommunale Bodenfonds und das Erbbaurecht genauso diskutiert wie die lang- und mittelfristige Herstellung neuer Kräfteverhältnisse in der Eigentumsordnung, Instrumente zur Vergemeinschaftung von Bodenrenditen und die Stärkung der Kommunen zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

### 2. „Stadt. demokratisch. machen“

Zivilgesellschaftliches Engagement, ergebnisorientierte Bewohner\*innenbeteiligung und -einbindung in Entscheidungsprozesse sind zentrale Elemente einer demokratischen Planungskultur – erst recht in Krisenzeiten. Die Nachbarschaft ist inklusive der Projektebene der Ort, an dem lokale Demokratie gelebt und neue Wege erprobt werden, Kooperationen entwickelt werden und Teilhabe am gesellschaftlichen Diskurs möglich ist.

### *In unserer Debattenrunde fragen wir nach*

- neuen Formen, Formaten und Orten der Entfaltung lokaler Demokratie
- den Potentialen der Inklusion in einer wenig aktivierten (Stadt-)Gesellschaft
- Handlungsfeldern und Möglichkeitsräumen für die Entfaltung von Beteiligungskultur (Teilhabe und Kooperation)
- den Potenzialen zivilgesellschaftlicher Gruppen und lokaler Verantwortungsgemeinschaften
- der Rolle und dem Beitrag gemeinwohlorientierter intermediärer Akteure und lokaler Partnerschaften
- den Anforderungen an innovative Stadtentwicklungspolitik und an eine hohe Motivation zu ungewöhnlichen Lösungen in der (Stadt-)Gesellschaft sowie in den (Stadt-)Verwaltungen

### **3. Nachhaltig Bauen und Wohnen: ökologisch und bezahlbar? Kein Widerspruch!**

2.000.000 bezahlbare Wohnungen oder 1,5-Grad-Ziel bis 2030? Die urbane Wohnungsnot wird größer und größer, die Klimaprobleme aber auch. Um diesen vermeintlichen Zielkonflikt zu lösen, brauchen wir einen Paradigmenwechsel – auch beim Bauen und Wohnen.

Denn das Bauen ist so, wie es in den letzten Jahrzehnten praktiziert wurde, in hohem Maße umwelt-, klima-, gesundheits- und „gesellschaftsschädlich“. Es ignoriert meist die Frage, ob überhaupt und wenn ja, was für wen mit was von wem gebaut oder umgebaut bzw. genutzt werden soll. Zukunftsfähige Antworten auf diese komplex verwobenen Fragen kommen derzeit weder von der Politik noch aus dem Bausektor selbst. Gibt es die Zielkonflikte zwischen sozialen und ökologischen Belangen beim Bauen und Umbauen wirklich? Sind notwendige Investitionen und wirtschaftlicher Nutzen beim nachhaltigen Bauen tatsächlich ein Gegenpaar? Nicht, wenn die Aufwände ökologischen Verhaltens statt deren Auswirkungen vergesellschaftet werden und dazu entsprechende Regularien durch den Gesetzgeber geschaffen werden.

Doch statt regelmäßig den klassischen Antworten und Reflexen auf diese Fragen zu erliegen, gibt es Alternativen zu Versiegelungen, Neubau, Ressourcenverbrauch sowie konventionelle Baustoffe und Energieträger. Welche Alternativen liegen bereits auf der Hand oder in den Schubladen? Was oder wer spricht eigentlich dagegen, diese Alternativen „einfach mal umzusetzen“? Darüber wollen wir mit Bau- und Umwelt-Expert\*innen und Politiker\*innen nicht nur diskutieren, sondern praxisnahe Wege aufzeigen und Impulse zur Umsetzung setzen. Bis hin zur Frage, wieviel Neubau wir wirklich brauchen.

### **4. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Nötig, aber wie?**

Die günstigsten Mietwohnungsbestände in Städten finden sich oft bei Genossenschaften, Immobilien in anderen Rechtsformen und kommunalen Unternehmen. Doch seit Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 gibt es keine klare rechtliche Unterscheidung mehr zwischen solchen gemeinwohlorientierten Formen der Wohnungswirtschaft und profitorientierten Anbieter\*innen. In jüngster Zeit haben einige Fraktionen und Expert\*innen jedoch konkrete Vorschläge für eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit vorgelegt.

Im Themenforum soll anhand dieser Entwürfe – aber auch über sie hinaus – diskutiert werden, welche Elemente hierbei essenziell sind. Im Kern sollte eine Vermögensbindung mit „Ewigkeitsklausel“ stehen: Grundstücke, Häuser und Wohnungen, die einmal ins Eigentum gemeinnütziger Träger gelangt sind, dürfen nicht wieder veräußert werden, sodass die Preisspirale an diesem Punkt gestoppt wird.

Wie darüber hinaus Gewinnbeschränkungen (Eigenkapitalverzinsung), Zielgruppen (Einkommengrenzen), ökologische und städtebauliche Kriterien zu definieren sind, damit wollen wir uns ebenso befassen, wie mit den Fragen, ob auch eine weiter gefasste Boden- oder Immobiliengemeinnützigkeit denkbare wäre, und welche Hürden – beispielsweise im Bereich des EU-Wettbewerbsrechtes – wirkungsvollen Regelungen noch im Weg stehen.