



Demonstration für „solidarische Räume in der Nachbarschaft“ im Februar in Berlin-Friedrichshain
Foto: CITYPRESS24

Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen

Intro **Frauke Burgdorff**

Warum halten wir uns nicht an die Gesetze, die uns Gemeinwohl ins Stammbuch schreiben? Alles nur die Schuld böser Kämmerer und Finanzminister, die auf Kosten der Bürger ihren Haushalt sanieren? Wenn es doch nur so einfach wäre. Die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist ein komplexer Hürdenlauf, den derzeit nur wenige meistern. Damit es mehr werden, müssen sich Initiativen und Investoren, Banken und Bürger, Kommunen und Kreative den Staffelstab in die Hand geben

Heilsversprechen, Schreckgespenst und wichtiger Grundpfeiler unseres Zusammenlebens: das Gemeinwohl. Es ist tief in der europäischen Kulturgeschichte verwurzelt und fest im Grundgesetz, in Gemeindeordnungen und im Baugesetzbuch verankert. Als handlungsleitend für die Stadtentwicklung oder für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat es sich trotz mehrfacher Anläufe in den 1910er und den achtziger Jahren allerdings (noch) nicht etabliert. Dabei gibt es wieder mehr gemeinwohlorientierte Investoren – zivilgesellschaftliche, unternehmerische und öffentliche – die ihre finanzielle, instrumentelle und intellektuelle Energie darauf verwenden, ihr Schaffen möglichst unmittelbar nützlich für die Gesellschaft zu organisieren. Der gesetzliche und institutionelle Rahmen, in dem sie agieren, steht ihnen allerdings dabei häufig im Weg.

Der Weg ist da, der Wille fehlt

Das Reizvolle an dem Begriff Gemeinwohl ist, dass er nicht eindeutig zu packen – deswegen aber auch entwicklungsfähig ist. Er kann sich mit der Gesellschaft und ihrer Kultur verändern und muss immer wieder neu mit konkreten Inhalten gefüllt werden. Damit befindet er sich in angenehmer Nähe zur „Würde des Menschen“ oder zum „Kindeswohl“ – Begriffe, die unser Rechtssystem prägen, obwohl wir sie nicht absolut oder „a priori“ beschreiben können. Es gibt keine Maßeinheit für sie, und doch sind beide bestimmende Größen unseres Handelns. Während die Würde des Menschen oder das Kindeswohl durch Recht und Gesetz garantiert, durch den Staat durchgesetzt und von den Gerichten gesichert wird, sind die Ketten, mit denen wir für das Gemeinwohl rasseln, ordentlich angerostet.

Dabei sind sie durchaus vorhanden! Das Grundgesetz beschreibt die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in §14 (2) mit den Worten „Eigentum ver-

pflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Das Baugesetzbuch benennt in §1 (5), dass Bauleitpläne unter anderem „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ sollen, und natürlich ist das Abwägungsgebot selber die Verhandlungsgrundlage für gemeinwohlorientierte Entwicklungen. Einige Gemeindeordnungen tragen den Kommunen das Gemeinwohl ins Stammbuch, wie zum Beispiel in Baden-Württemberg in §1 (2): „Die Gemeinde fördert in bürgerschaftlicher Selbstverwaltung das gemeinsame Wohl ihrer Einwohner“. Wenn wir eine Vorgabe aus Bayern ausnahmsweise ernst nähmen, den Artikel 161 (2) der Bayerischen Verfassung, würden wir die „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, ... für die Allgemeinheit nutzbar ... machen“ und spekulative Gewinne der Gesellschaft zugutekommen lassen.

Doch wie passen solche Vorgaben dazu, dass regelmäßig öffentliche Grundstücke zum Höchstpreis verkauft werden, sich lokale Wohnungsunternehmen vor allem an der Rendite orientieren oder die Politik gemeinwohlorientierten Initiativen misstraut? Liegt dies nur an bösen Kämmerern und Finanzministern, die die kurzfristige Sanierung der kommunalen Haushalte im Blick haben?

Die Lage ist etwas komplexer. Einige besonders engagierte kommunale und staatliche Vertreter glauben, dass allein sie den Auftrag haben, das Gemeinwohl herzustellen. „Wir machen das schon, liebe Bürger. Wir haben die Stadt im Griff. Dafür sind wir gewählt/werden wir bezahlt.“ Mit diesem Credo werden Grundstücke für einen ausgeglichenen Haushalt meistbietend verkauft, öffentliche Infrastrukturen zur Sicherung der Renten an Pensionsfonds veräußert und Öffentlich-Private-Partnerschaften für staat-

liche Investitionen eingegangen. Spätestens seit 2008 sollten wir wissen, dass das keine Lösung ist. Das trojanische Pferd des „Sale and Lease Back“ und die unsäglichen Geldanlagen bei der Lehman Bank sprachen doch eigentlich Bände und sollten alle öffentlichen Institutionen darin bestärken, sich anders an den Märkten zu verhalten als Vorstände von börsennotierten Unternehmen.

Wurzeln der Bewegung

Es ist höchste Zeit, die wirtschaftliche Gestaltung unserer Städte konsequent langfristig zu denken und die Kräfte dafür vor der eigenen Haustür zu suchen: bei den Bewohnern und Unternehmern einer Stadt. Die natürlichsten Partner dafür waren und sind die kommunalen Wohnungsunternehmen. Und das trotz des Verlustes der Gemeinnützigkeit, deren Abschaffung in den achtziger Jahren anlässlich des Versagens der Neuen Heimat leichtfertig vorangetrieben und durchgesetzt wurde. Den ursprünglich gemeinwohlorientierten Unternehmen wurde so die satzungsmäßige und steuerliche Argumentation für ein unmittelbar soziales oder kulturelles Engagement entzogen. Einige haben trotzdem daran festgehalten und sind deswegen immer wieder in die Kritik der Lokalpolitik geraten, weil sie doch dafür zuständig seien, den kommunalen Haushalt mit zu sanieren.

Wegen dieser verlorenen und verkämpften 25 Jahre, in denen die kommunale Familie zum Thema Gemeinwohl die Hoheit abgegeben hat, kommen die Innovationen heute weniger aus den öffentlichen, sondern aus den zivilgesellschaftlich getragenen Institutionen. Sie nehmen sich schon seit ungefähr 100 Jahren ungebrochen die Freiheit, interessante gesellschaftsrechtliche Konstruktionen zu bauen, die Brücken zwischen substanzerhaltendem Wirtschaften und Gemeinwohlorientierung, zwischen unternehmerischem Handeln und sozialem Engagement schlagen.

Inspiziert von den unterschiedlichen Phasen der Genossenschaftsbewegung sind in den achtziger und neunziger Jahren zivilgesellschaftlich getragene Investoren, Projektentwickler und Genossenschaften entstanden, die mittlerweile eine beachtliche Reife und Größe erreicht haben. Vor allem aber haben sie ein spezifisches Know-how aufgebaut, wie unternehmerisches Handeln und Gemeinwohlorientierung zu verbinden ist. Einige dieser Ansätze und Erfindungen werden nach mehr als 20 Jahren Aufbauarbeit inzwischen sogar von der Tagespresse als innovativ erkannt. Zum Beispiel das Mietshäuser Syndikat: Mit über 100 Häusern in der ganzen Republik macht es vor, wie Immobilien als Hausbesitz-GmbHs dauerhaft der Spekulation entzogen und für gemeinschaftliches Wohnen und nachbarschaftliche Angebote genutzt werden können. Oder die WOGENO in München: Mit mehr als 500 Wohneinheiten und Angeboten für die Nachbarschaft hat sich die „Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen“ auf dem harten Münchner Wohnungsmarkt nicht nur behauptet, sondern so gut gewirtschaftet, dass sie sich neben ihrem sowieso schon besonderen Wohnungsangebot auch für die Gemeinschaft und Nachbarschaft engagieren kann. Auf der Förderseite sei besonders das Programm „Initiative ergreifen“ erwähnt (siehe Seite 39): Unter dem Dach dieses vorbildlichen Förderprogramms aus NRW sind mittlerweile mehr als 80 Projekte versammelt, die Immobilien für Gemeinschafts- und Gemeinwohlzwecke erhalten, entwickeln und finanzieren, vom Kulturbahnhof bis zum Regionalmuseum. Sie beweisen oft an kniffligen Standorten: Alternative, gemeinwohlorientierte Investitionsstrategien lohnen sich, sind mit Insolvenzquoten von unter drei Prozent stabil und vor allem mit passgenauen und komplexen Angeboten wichtige Partner für die soziale Entwicklung in unseren Städten.

Immobilien – mehr als Wohnen

Diese „Immobilien für viele“ – oder „Immobilien“, wie wir sie in der Montag Stiftung Urbane Räume nennen – können eine ganze Menge mehr als Wohnen. Sie betreiben öffentlich nicht mehr tragbare Infrastrukturen und

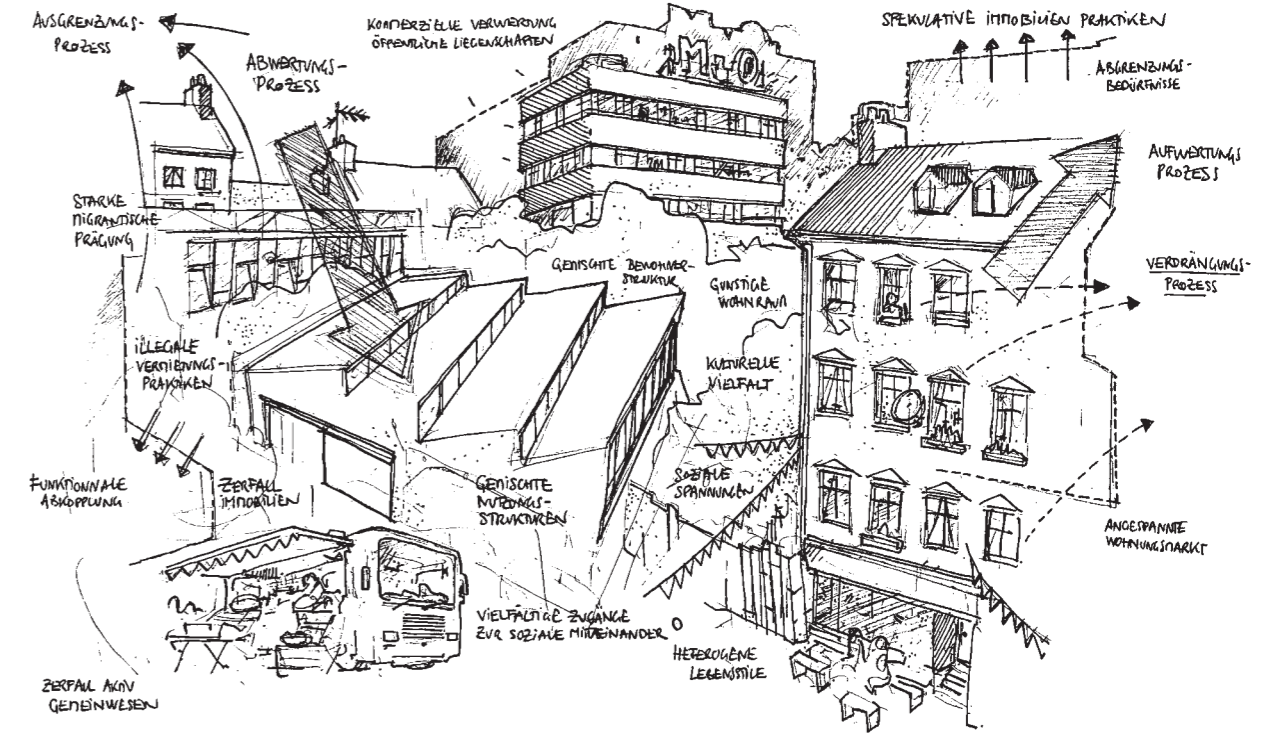
Initiativen treten nicht an, um zu ersetzen, was Kommunen früher geleistet haben. Ihre Motivationen sind andere: Sie wollen Alternativen verwirklichen und Missstände beheben. Mit Gemeinwohl im Blick übernehmen sie damit eine Aufgabe, zu der die Kommunen sehr wohl in der Lage wären, wenn der politische Wille vorhanden wäre – und provozieren gerade dadurch häufig genug die (Wieder-)Übernahme kommunaler Verantwortung. Dass sie keine Eremiten bleiben müssen, sondern ausgewachsene Organisationen werden können, beweisen selbstverwaltete Strukturen wie das Mietshäuser Syndikat. Mit 111 Hausprojekten ist es keine „Bastelnische“ mehr. Bleibt nur, dass Kommunen solche Entwicklungen ebenfalls (an-)erkennen und Kooperationen aus selbstverwalteten und kommunalen Strukturen zur Selbstverständlichkeit werden.

Enrico Schönberg, Mitglied in der Berliner Regionalberatung des Mietshäuser Syndikats

Wohnungsgenossenschaften

sind per se gemeinwohlorientierte Wirtschaftsunternehmen. Warum? Weil sie dauerhaft verhindern, dass das Gut Wohnen und damit die nicht vermehrbare Fläche, auf der dieses stattfindet, einer spekulativen Spirale ausgesetzt wird. Wie die Erfahrung weltweit lehrt, kann diese Spirale in zwei Richtungen verlaufen: auf und ab. Leidtragende sind immer die Quartiersbewohner. Wohnungsgenossenschaften sind auch gemeinwohlorientiert, weil sie Überschüsse nicht privatisieren, sondern dazu verwenden, den Gebrauchs- und Nutzwert der Einrichtungen für alle Mitglieder zu erhöhen: Früher waren dies z.B. technisch hochwertig ausgestattete Waschkhäuser, heute sind es u.a. Gemeinschaftsräume oder Quartiersläden (ein Beispiel: danksalon.wogeno.de). Daher sollten Kommunalpolitiker Wohnungsgenossenschaften nicht wie privatwirtschaftliche Unternehmen behandeln. Denn von Genossenschaften bekommt das Gemeinwesen einer Stadt immer etwas zurück.

Peter Schmidt, Vorstand WOGENO München eG



bieten kleinteilige Nutzungen wie Läden oder Cafés an, die sonst vom Aussterben bedroht wären. Sie nehmen ganz selbstverständlich Menschen in ihren Reihen auf, die auf dem konventionellen Markt wenig Chancen haben, und manchmal nutzen sie sogar ihre Überschüsse, um kostenfreie Angebote für den Stadtteil zur Verfügung zu stellen. Damit sind sie schon lange keine Orchideen mehr, sondern ein ernst zu nehmender Mörtel, der das Zeug dazu hat, unterschiedliche Stadtbausteine zusammenzuhalten.

Die gute Nachricht ist, dass sie wahrscheinlich mehr werden. Denn es etablieren sich zusehends neue intermediäre Organisationen, die ihnen beim Wachsen helfen: die Stiftungen trias, Edith Maryon und auch die Montag Stiftung Urbane Räume gehören dazu. Sie organisieren Kapital, damit sich die Engagierten mit frischer Energie daran machen können, die vorhandenen Ansätze zu skalieren. Damit dies geschieht, und damit gemeinwohlorientierte Immobilieninvestitionen zum wichtigen Bestandteil der Stadterneuerung und Stadtentwicklung werden können, müssen allerdings einige Hürden beseitigt werden. Welche das sind, haben wir uns Anfang dieses Jahres mit fünfzehn sehr unterschiedlichen Partnern aus Initiativen, Kommunen und Wirtschaft in der Vorbereitung des Konvents „Immobilien für viele“ angeschaut, auf dem im November Lösungsvorschläge dafür erarbeitet werden.

Hürdenlauf für das Gemeinwohl

Der Start Der Hürdenlauf beginnt in der Regel bei der Anerkennung selbst. Viele Projektmacher können berichten, dass sie am Anfang von ihren kommunalen Ansprechpartnern nicht ernst genommen wurden. „Wie, ihr wollt das Schwimmbad betreiben? Das haben doch noch nicht einmal wir geschafft.“ „Ihr wollt frei finanzierte und geförderte Wohnungen mischen?

Das schaffen doch noch nicht mal wir effektiv.“ Dabei übersehen die etablierten kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Partner, dass sie es nicht mit Mitarbeitern aus Bauträgerbüros oder Ämtern zu tun haben, deren Handlungsspielräume in der Regel begrenzt sind, sondern mit persönlich motivierten, von einer Idee getriebenen, meist hervorragend ausgebildeten Menschen, die sich sehr klar auf ihre Sache fokussieren und damit eine immense Energie entwickeln können. Die schaffen viel, lernen schnell und könnten, wenn sie ihre Energie nicht nutzlos verausgaben müssten, noch viel mehr auf die Beine bringen! Und sie hauen – anders als mancher Investor – nicht wieder ab, wenn es ein bisschen schwierig wird.

Zweite Etappe Das schweißtreibende Unterfangen setzt sich bei dem Zugang zu Boden fort. Der ist besonders dann nicht erschwänglich, wenn er in Wachstumsregionen zum Marktwert erworben werden muss, aber auch der Verkehrswert ist in München oder Hamburg von gemeinnützigen Initiativen nicht zu stemmen. Wo die Kommunen ihr letztes Tafelsilber verscherbelt haben und der Boden nur noch privat gehandelt wird, ist eine Lösung schwierig. Für kommunale, Landes- und Bundesliegenschaften gibt es jedoch durchaus Instrumente, die man nutzen könnte, um gemeinwohlorientierten Partnern der Stadtentwicklung Zugang zu Boden oder Objekten zu ermöglichen: Konzept- und Anhandgabeverfahren sind an vielen Standorten mittlerweile eingeübt und helfen den Engagierten, mangelndes Eigenkapital mit guten Ideen zu kompensieren oder Zeit zu gewinnen. In diesen durchaus erprobten Verfahren ist das Nutzungskonzept mindestens so wichtig wie der Preis und hat großes Gewicht bei der Vergabe. Dass diese Verfahren das Bauen verteuern würden, mag auf kurze Sicht stimmen. Abgesehen davon, dass es weder die Schuld der Immobilien-Macher noch die der Kommunen ist, dass das Vergaberecht ins Absurde ver-

Banken

Vielen konventionellen fällt es schwer, neugegründete Initiativen zu begleiten, da diese noch keine positive Kredithistorie nachweisen können. Des Weiteren handelt es sich meist um Projekte, die nicht die Absicht haben, Gewinn zu erzielen, sondern nur kostendeckende Mieten vereinbaren. Wir haben mit diesen Projekten bisher nur positive Erfahrungen gemacht, da sie es schaffen, langfristig bezahlbare Mieten zu sichern und so auch immer wieder neue Mitglieder finden. Die GLS Bank sieht sich hier als Diener der Realwirtschaft: Geld soll dort hinkommen, wo es wirklich gebraucht wird und die Bedürfnisse der Menschen deckt. Wohnprojekte sind ein großer Schwerpunkt unserer Finanzierung. Solche Projekte bilden Gemeinschaft und pflegen die Nachbarschaft. Und sie helfen gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Große Gebäude, die für Spekulanten interessant sind, können durch Wohnprojektinitiativen einen Mehrwert für den jeweiligen Stadtteil bringen.

Benedikt Altrogge, GLS Gemeinschaftsbank eG

„Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“
Grafik: Tristan Lannuzel

Die Wohnungswirtschaft erkennt zunehmend, dass die Qualität der Nachbarschaft und des Quartiers wesentlich für eine gute Wohnqualität sind. Alternative Wohnprojekte haben diesen Mehrwert für die Nachbarschaft und das Quartier von Anfang an in ihre Angebote aufgenommen, von Gemeinschaftsraum und Carsharing bis zu Kita und energetischem Quartierskonzept. Sie verzichten auf individuelle Rendite oder die Maximierung einer individuellen Wohnqualität zugunsten gemeinschaftlich nutzbarer Angebote und Räume, der sozialen Mischung und des solidari-schen Ausgleichs im Viertel. So schaffen sie einen Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität nicht nur für ihre Mitglieder, sondern für die ganze Nachbarschaft. Damit wird die

Alternative Wohnungswirtschaft oft zum Impulsgeber für eine gemeinwohlorientierte Quartiers- und Stadtentwicklung.

Birgit Schmidt, Wohnbund Beratung

kompliziert wurde und vor allem Anwaltskanzleien daran verdienen, ist dies aber auch zu kurzfristig gedacht. Auf lange Sicht hat die Kommune – auch finanziell – mehr davon, wenn gemeinwohlorientierte Partner mit an Bord sind. Ganz besonders dann, wenn sie die Grundstücke eben nicht aus der Hand, sondern im Erbbaurecht vergibt (siehe Seite 29).

Dritte Etappe Bei der vorletzten Etappe werden dann die Knie weich. Da stehen zwei Hürden: Rechtsform und Steuer. Denn es gibt noch keine juristische Hülle dafür, Immobilienentwicklung und gemeinnützige Arbeit über die Krücke Vermögensverwaltung hinaus sinnvoll und auch inhaltlich miteinander zu verbinden. Es ist also durchaus normal, dass gemeinnützige oder gemeinwohlorientierte Institutionen – wie zum Beispiel die Kirchen – ihre Immobilien nutzen, um ihren Betrieb zu sichern. Viel seltener aber haben die Immobilien selber einen gemeinwohlorientierten Zweck. Das führt unter anderem dazu, dass zum Beispiel teuer vermietet wird, um die diakonische oder karitative Arbeit zu finanzieren, damit wird aber gleichzeitig der Segregationsmotor weiter geölt. Die kleinen Organisationen, die das anders machen wollen – und Immobilien weder ausschließlich zum Wohle ihrer Mitglieder (Genossenschaften), noch ausschließlich zum Wohle ihrer Anleger oder Gesellschafter, sondern zum Wohl der Allgemeinheit entwickeln wollen – haben noch keine Rechtsform, die zu ihnen passt. Die Kooperativgesellschaft, vorangetrieben von einem breiten Bündnis alternativer Investoren, könnte ein Lösungsansatz sein. Aber auch die Grundlagen für die Gemeinnützigkeit, die in der Abgabenordnung definiert sind und sich vornehmlich auf mildtätige oder kulturelle Zwecke wie zum Beispiel Altenhilfe, interkulturelle Verständigung oder Heimatpflege beziehen, müssen verbessert und um Themen engagierter Immobilien erweitert werden.

Schlusspunkt Wenn die Immobilien-Sportler es bis hierher geschafft haben, kommt die letzte Hürde, bevor der Betrieb beginnen kann: das Finanzieren und Bauen. Wenn öffentliche Förderung mit im Rennen ist, aber auch mit dem Geld von herkömmlichen Geschäftsbanken, ist es eigentlich unmöglich für die Projekte, ihre wirkliche Stärke auszuspielen: Sie sind gut darin, komplexe Immobilien entlang des Bedarfs Schritt für Schritt zu entwickeln und solange flexibel bei der Ausgestaltung der einzelnen Nutzungen zu bleiben, bis wirklich sicher ist, dass sich die jeweilige Teilinvestition lohnt und auch am Markt funktioniert. Alternative Banken wie die GLS oder die Ökobank haben damit gute Erfahrungen gemacht, aber auch einige lokale Volksbanken oder Sparkassen lassen sich auf das gut kalkulierbare Abenteuer des Finanzierens mit hoch motivierten und lokal verankerten Projektmachern ein. Öffentliche Fördergeber und andere Geschäftsbanken müssen das noch lernen!

Neue Bündnisse schmieden

Wenn aus den zahlreichen beispielhaften Einzelvorhaben, wie sie in diesem Heft vorgestellt werden, eine neue, verlässliche Partnerstruktur für die Stadtentwicklung entstehen soll, müssen diese und andere Hürden beseitigt werden. Bund und Länder müssen neue Förderzugänge entwickeln, die den finanziellen Start erleichtern. Mehr alternative Projektentwickler müssen in der Kunst der Immobilienentwicklung ausgebildet werden und für ihre Leistungen bezahlt werden. Der öffentliche Boden muss als strategisches Steuerungsinstrument zurückgewonnen und für das Gemeinwohl genutzt werden und beide Seiten – öffentliche Hände und Initiativen – müssen sich als kompetente und professionelle Partner mit unterschiedlichen Begabungen ernst nehmen. Damit dies geschieht und das Gemeinwohl eine wirklich feste und vor allem praktische Verankerung bekäme, wäre ein breites Bündnis für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung eine wichtige und notwendige Ergänzung für das Bündnis für bezahlbares Wohnen. Ein Bündnis, das öffentliche, zivilgesellschaftliche und unternehmerische Partner so zusammenbindet, dass sie ihre jeweiligen Stärken in die Waagschale für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung legen können.

Für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung braucht es **neue Investoren**, die einen anderen Umgang mit Boden pflegen. Derzeit führt die Spekulation mit Boden zu rapiden Preissteigerungen, die eine sozial und gesellschaftlich förderliche Nutzung verhindern. Da eine Reform des Bodenrechts innerhalb unseres Wirtschaftssystems unrealistisch ist, legt die Stiftung trias ihr Stiftungsvermögen ganz bewusst in Grundstücken an, die sie langfristig der Spekulation entzieht und einer gemeinschaftlichen und ökologischen Nutzung zuführt. Wohnprojekte, Grundstückseigentümer oder Institutionen, die den Boden aus der Spekulation heraushalten möchten, können ihr Grundstück an die Stiftung übertragen. Stiftung trias handelt als „gemeinnütziger Bodenträger“. Für die Nutzung des Grundstücks entrichten die Nutzer einen Erbbauzins an die Stiftung.

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Vergessen wir nicht: Eigentum verpflichtet! Aber auch die Planungshoheit der Kommunen verpflichtet! Die Öffentliche Hand muss mit ihrem nur von der Nachfolgeneration geliehenen Eigentum (denn auf deren Kosten leben wir heute) sorgsam und vorbildlich umgehen. Wenn sich der Staat schon nicht an die Spielregeln hält, wie wollen wir es dann von den Privaten verlangen? Muss alles Grundeigentum „versilbert“ werden? Muss jede Immobilie meistbietend verhökert werden? Oder muss weiter auf der grünen Wiese gebaut werden, wenn zeitgleich der Bestand den Bach runter geht? Eigentum verpflichtet auch die Städte und Gemeinden.

Es ist eine große Verantwortung aller politisch aktiven Ehrenamtler und einer Stadtverwaltung, hier gegenzuhalten und der Versuchung des vermeintlich schnellen Geldes zu widerstehen.

Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Städte- und Gemeindebund NRW