

Immovielen

Gegenentwurf zur profitorientierten Immobilienentwicklung

Larisa Tsvetkova

Immovielen als Korrektiv

Visionen für die Stadt der Zukunft erzeugen Bilder eines klimaneutralen, gerechten, produktiven und inklusiven Lebensraums (vgl. BBSR im BBR 2021). Doch die heutige Entwicklung lässt ein anderes Zukunftsbild vermuten. Gentrifizierung, Wohnungsnot und Flächenknappheit sind nur einzelne Symptome einer umfassenden Kommerzialisierung der Städte: Seit dem Anfang des 21. Jahrhundert wurde die Aufwertung und Verwertung von Immobilien zum Bestand der weltweiten Stadtentwicklung (vgl. Sassen 2018). Mit der Kommerzialisierung des Immobilienmarktes sind Gebäude zu einer Ware geworden, die als Kapitalanlage vermehrt werden will. Die Folgen der unregulierten Spekulation und des ungebremsen Wachstums sind deutlich spürbar: Die Ressource Boden sowie der Zugang zu Kultur-, Arbeits- und Wohnraum in unseren Städten werden immer knapper, eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung wird immer dringlicher (vgl. Brederlau/ISE 2020).

Als Gegenentwurf zur profitorientierten Immobilienentwicklung und wachstumsfokussierten Baupolitik entwickelten sich in den vergangenen Jahrzehnten vielfältige Initiativen, die ihre Visionen der zukunftsgerichten Stadt in eigenen Projekten umsetzten (vgl. Schäfer 2016, S. 8). Gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte von Vielen für Viele – Immovielen – bringen keine finanzielle Rendite, sondern erzeugen vielmehr eine »Stadtrendite« (BBSR im BBR 2020, S. 132) im Sinne des Gemeinwohls für die Nutzer/innen, die Nachbarschaft und die Stadt. Sie retten leerstehende Häuser, die als nicht rentabel gelten und verfallen. Sie entziehen wertvolle Immobilien der Spekulation und sichern ihre Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit. Darüber hinaus reagieren sie auf globale ökologische, soziale, gesundheitliche, ökonomische Krisen mit lokalen, praktischen Lösungen. Zu Beginn bewirken Immovielen kleine Veränderungen vor Ort, und gewinnen mit der Zeit an Strahlkraft über die Projekt- und Stadtgrenzen hinaus.

Gemeinwohl durch Engagement und Mitbestimmung

In den vergangenen Jahren haben Immovielen bewiesen, dass sie auf immer neue Krisen reagieren und Innovation vorantreiben können: Bereits in den 1990er Jahren wurden die ersten autoarmen Quartiere, ökologischen Geschosswohnungsbauten mit einer kleinteiligen Nutzungsmischungen im Selbstbau umgesetzt (vgl. Müller 2015). In den 2000er Jahren entstanden inklusive und altersgerechte Wohnformen mit flexiblen Grundrissen und gemeinschaftlichen Flächen (vgl. LaFond et al. 2017). Anfang der 2020er Jahren haben Immovielen-Projekte in ihren Räumen Teststationen eingerichtet, Impfkationen organisiert und Selbsthilfeangebote gestartet (vgl. Hampe 2021). In den Jahren ab 2015 haben zahlreiche Immovielen- und Wohnprojekte ihre Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume als Wohnraum für Geflüchtete angeboten und gleichzeitig den Zugang zu den lokalen Selbsthilfenetzwerken für Neuankommende eröffnet (vgl. LaFond et al. 2017). 2022 taten es viele Projekte noch einmal.

Die solidarische Grundhaltung und die transformative Kraft liegen in der Natur von Immovieliern: Im Gegensatz zu profitorientierten Entwickler/innen suchen sie nicht nach Vorhaben mit maximalen Gewinn, sondern nach Lösungen für lokale Herausforderungen. Das Grundgerüst der Immovieliern-Strukturen sind das Engagement und die Mitwirkung vieler Macher/innen, die im Vergleich zu professionalisierten Unternehmen mehr Zeit und Ressourcen für die Entscheidungsfindung und eine schrittweise, prozesshafte Entwicklung investieren. Die Planungszeit und die Ressourcen sind allerdings gut angelegt. Der langfristige Mehrwert von solchen Prozessen liegt in flexiblen und solidarischen Strukturen, die sich mit der Zeit anpassen und sowohl persönliche als auch globale Krisen überdauern können. Darüber hinaus teilen Immovieliern ihre Ressourcen und Erfahrungen, wodurch sich kleine Innovationen und experimentelle Ansätze rasch skalieren und etablieren können. So engagieren sich über 200 Institutionen und Personen im Netzwerk Immovieliern, um durch Erfahrungsaustausch, Bildungsformate, sowie Forderungs- und Positionspapiere die Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung bundesweit zu verbessern.

Die Vielfalt der Vielen: einige Praxisbeispiele

Immovieliern entstehen überall, vermutlich in jeder deutschen Großstadt gibt es sie: Kunsträume in verlassenen Industriegebäuden, Kultur- und Nachbarschaftszentren auf ehemaligen Fabrikgeländen, gemeinschaftliche Wohnprojekte in alten Kasernenkomplexen und in innerstädtischen Baulücken. Auch in kleinen Städten und im ländlichen Raum sind diese Projekte bundesweit sichtbar. Nachbarschaftliche Treffpunkte öffnen in ehemaligen Gewerberäumen, Vereine und Start-ups bespielen leerstehende Höfe für CoWorking, CoLiving und »Work-action«, Dorfläden und Freibäder werden von Bewohner/innen verwaltet. Auch die gemeinschaftlichen Wohnprojekte entstehen in alten und neuen Quartieren, im Neubau und im Bestand, im individuellen und im gemeinschaftlichen Eigentum, mit multifunktionalen und offenen Räumen für ihr Haus und Quartier. Die thematischen Ausrichtungen, die Organisationsformen und die Finanzierungsmodelle der Immovieliern sind vielfältig. Einige Immovieliern mit einer besonderen Strahlkraft zeigen, welche Potentiale eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung hat:

In Wuppertal auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Mirke agiert die Utopiastadt seit 2011 als ein »andauernder Gesellschaftskongress mit Ambitionen und Wirkung« (Utopiastadt gemeinnützige GmbH 2022). Mit den Räumlichkeiten im alten Bahnhofsgebäude und den Außenflächen, einem lokalen Netzwerk, einem gemeinnützigen GmbH und einem Förderverein bietet die Utopiastadt eine Plattform für bestehende und entstehende Projekte und Initiativen, wie Reparaturcafés und Kultur-Festivals, CoWorking-Spaces und Forschungsnetzwerke, solidarische Quartiersfonds und ein selbstverwaltetes Lastenradverleih auf Spendenbasis (vgl. ebd.). Darüber hinaus unterstützt die Utopiastadt Projektgründungen in Wuppertal, beispielweise durch das »Wissens- und Ressourcen-Stipendium für Gemeinwohl-Projekte« (ebd.).

In Hannover auf der Fläche eines alten Industriebahnhofs bietet das PLATZprojekt einen Experimentierraum zum Selbstbauen und Mitgestalten: Das Projekt wurzelt in der Idee der Aneignung von ungenutzten Flächen für einen Skatepark und entwickelt sich seit 2013 als eine »Brutstätte unkonventioneller Ideen« weiter (vgl. PLATZprojekt E.V. o. J.). Im und aus dem PLATZprojekt e.V. entstehen vorlaufend verschiedene Ideen und Projekte, von kunststoffverarbeitender Manufaktur auf Rädern und Bibliothek der Dinge über Surf- und Skateboardproduktion bis hin zu Massage Box und Artist Residency Container (vgl. ebd.) Das Geheimrezept der außergewöhnlichen

Vielfalt der Projekte lässt sich in einer Mischung aus einer ausgezeichneten Öffentlichkeitsarbeit, der vielen Veranstaltungen vor Ort und vor allem der niederschweligen Mitmach-Möglichkeiten vermuten.

Im brandenburgischen Prädikow auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Vierseitenhof entstand zwischen 2016-2021 ein lebendiger Wohnort und Treffpunkt mit CoWorking, Veranstaltungsräumen, Café-Kneipe und einer multifunktional benutzten Scheune (vgl. Asher et al. 2022, S. 30–31). Die Scheune als gemeinschaftlicher Raum und Dorfwohnzimmer wird von dem Hof Prädikow e.V. betrieben und den »Freunden der Scheune« aus dem Dorf und dem Umfeld unterstützt (vgl. ebd., S.31). Die gemeinnützige Stiftung trias erwarb das Grundstück und vergab Erbbaurechte an die Mietergenossenschaft SelbstBau e.G, wobei gemeinwohlorientierter Projektzweck im Erbbaurechtsvertrag festgehalten wurde (vgl. ebd.).

In Bochum auf dem Gelände der ehemaligen Fabrikanlage am Imbuschplatz entwickelte die Montag Stiftung Urbane Räume zwischen 2017-2021 die Ko-Fabrik mit Atelier- und Büroräumen, Werkstätten, einem Nachbarschaftscafé, einer Buchhandlung sowie einer flexibel nutzbaren Quartiershalle als Begegnungsort, Workshop- und Proberaum (Montag Stiftung Urbane Räume gAG 2021, S. 19). Wie andere Projekte der Stiftung, wurde die Ko-Fabrik nach dem Initialkapitalprinzip entwickelt: Gemeinsam mit Akteur/innen im Stadtteil erarbeitete die Stiftung ein inhaltliches und wirtschaftliches Entwicklungskonzept und gründete für die Umsetzung eine gemeinnützige Gesellschaft, die ihren Eigenkapital von der Carl Richard Montag Stiftung erhielt (vgl. ebd., S. 35). Die Stadt Bochum vergab Erbbaurechte an die Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH und verzichtete auf den Erbbauzins unter Voraussetzung der Gemeinnützigkeit: durch die Überschüsse aus der Bewirtschaftung der Ko-Fabrik werden gemeinwohlorientierte Projekte vor Ort finanziert. (Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH o. J.).

In Berlin auf dem ehemals leerstehenden Gebäudekomplex am Haus der Statistik hat eine zivilgesellschaftliche Initiative ein modellhaftes Projekt angestoßen und dadurch den ursprünglich geplanten Verkauf und den Abriss des Gebäudebestandes verhindert (vgl. Braun / Lynen 2022, S. 97). Nach Durchführung von Machbarkeitsstudien und Verhandlungen mit dem Land konnte die Initiative den Aufbau einer »Public Civic Partnership« erzielen (vgl. ebd.). Nach der Gründung einer Genossenschaft durch die Initiative und dem Erwerb des Areals durch das Land Berlin wurde die kooperative Planung mit fünf Partner/innen organisiert: beteiligt sind die ZUSammenKUNFT Berlin eG, das Land, das Bezirksamt, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und das Berliner Immobilienmanagement (vgl. ebd. 97-98). Während nachbarschaftliche, soziokulturelle und künstlerische Initiativen ausgewählte Flächen nutzen und beleben, werden in einem Werkstatt- und Bebauungsplanverfahren langfristige Entwicklungskonzepte von der Zivilgesellschaft und der öffentlichen Hand kooperativ erarbeitet (vgl. ebd. 98-100).

Immobilien für eine zukunftsfähige Demokratie

Immobilien sind nicht nur Treiber der Innovation, sondern auch Orte der Solidarität und der gelebten Demokratie. Die vielfältigen Organisationsstrukturen von Immobilien zeichnen sich durch flache Hierarchien zwischen verschiedenen Akteur/innen und »informelle, aber geregelte Formate zur Mitbestimmung« (Ziehl et al. 2022, S. 9-10) aus. Die Erfahrungen in und mit Immobilien-Initiativen bieten außerdem »Selbstwirksamkeitserfahrungen« (ebd., S. 10) und tragen sowohl bei Immobilien-Macher/innen als auch bei Vertreter/innen der

Kommunalverwaltung zum Aufbau von Know-how in der praktischen Projektarbeit und in gemeinschaftlichen Entscheidungsprozessen bei (vgl. ebd.).

Die Wirkung der Immovielen zeigte sich in vergangenen Jahren eindrucksvoll: Die Vielfalt der Effekte reicht von gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Flächen über ehrenamtlich getragene Selbsthilfe- und Sharing-Angebote bis zu solidarischen Finanzierungsmodellen und Stärkung der Demokratie. Die vielfältigen Immovielen-Initiativen vereint die Überzeugung, dass eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Immobilienentwicklung nicht mit wenigen großen Maßnahmen, sondern nur mit vielen kleinen Ansätzen und Projekten gelingen kann. Allerdings sind die Rahmenbedingungen für eine nicht-kommerzielle Immobilienentwicklung auf einem spekulativen Markt nach wie vor ungünstig. Der Zugang zu Grundstücken und Immobilien wird schwieriger, die steigenden Boden- und Baupreise gefährden die Bezahlbarkeit der Projekte, die Bedingungen der Förderprogramme entsprechen der Komplexität und Flexibilität der Immovielen nicht. Deshalb werden Stimmen lauter, die eine Veränderung fordern: in der Bodenpolitik und im Planungsrecht, in den Förderprogrammen und in Finanzierungsstrukturen, in Vergabeverfahren und in der Verwaltungsarbeit. Dieser Ansatz erfordert ein Umdenken der Politik und Praxis des Planens und Bauens. Die Komplexität dieser Anstrengung kann abschrecken, aber sie kann auch Mut machen: Denn Immovielen zeigen, dass solidarische und krisenfeste Städte und Gemeinden schon heute möglich sind und auch morgen möglich sein können, wenn wir sie gemeinsam gestalten.

Publikationshinweis

Netzwerk Immovielen e.V. (Hg.) (2022). Immovielen-Heft 2. Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl. Berlin – abrufbar unter: <https://www.netzwerk-immovielen.de/aktivitaeten/>

Literatur

Asher, Uleshka / Bade, Kathrin / Heiß, Lena / Hentschel, Philipp / Paaß, Julia (2022): Übermorgen. Vom Leerstand zum Zukunftsort. Potentiale und Werkzeuge der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung auf dem Land. (Netzwerk Zukunftsorte e.V., Hrsg.). Brandenburg

Braun, Konrad / Lynen, Leona (2022). »Public Civic Partnership – Neue Formen der Ko-Produzierten Stadt am Haus der Statistik.« In: Strukturen und Prozesse für mehr Gemeinwohl. Hg. v. Netzwerk Immovielen e.V. Berlin (Immovielen-Heft), S. 96–103.

Brederlau, Uwe / ISE - Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik (Hg.) (2020). Grenzen des Bauens Folgen der Massenproduktion von Stadt und die Alternativen: Seminar 2019-20. o.V.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2021). Neue Leipzig-Charta: die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Bonn.

Bundesministerium für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2020). Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Bonn.

Hampe, Christian (2021). »Immovielen in Krisenzeiten.« In: Viele Stimmen für mehr Gemeinwohl. Hg. v. Netzwerk Immovielen e.V. Berlin (Immovielen-Heft), S. 12–15.

LaFond, Michael / Tsvetkova, Larisa / id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit (Hg.) (2017). CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin: Jovis Verlag GmbH.

Montag Stiftung Urbane Räume gAG (2021). Werkbericht 2021. Bonn.

Müller, Hannes (2015). Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, DOI: 10.1007/978-3-658-09461-4.

PLATZprojekt E.V. (o. J.). »PLATZprojekt e.V. Selbstorganisierter Raum für Beteiligungsstruktur – Stadt diskutieren und aktiv mitgestalten.«

Sassen, Saskia (2018). Cities in a World Economy. Fifth Edition. Thousand Oaks: SAGE Publications.

Schäfer, Christoph (2016). »Vorwort.« In: Das Recht auf Stadt. Deutsche Erstausgabe. Hamburg: Edition Nautilus (Nautilus Flugschrift).

Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH (o. J.). »Der Hintergrund – KoFabrik.« <https://kofabrik.de/idee/hintergrund/> (Zugriff am 17.06.2022).

Utopiastadt gemeinnützige GmbH (2022). »Utopiastadt.« Utopiastadt. <https://www.utopiastadt.eu/> (Zugriff am 17.06.2022).

Ziehl, Michael / Bachmann, Boris / Hebert, Saskia / Augenstein, Karoline (2022). Gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte als Lernräume für Inklusion und lokale Demokratie. o.V., DOI: 10.13140/RG.2.2.22875.44329.

Autorin

Larisa Tsvetkova ist Vorstandsmitglied im Netzwerk Immobilien, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik und Doktorandin am Institut für Geschichte und Theorie der Architektur und Stadt der TU Braunschweig.

Kontakt: lt@netzwerk-immobilien.de

Web: <https://www.netzwerk-immobilien.de/>

Redaktion

Stiftung Mitarbeit

Redaktion eNewsletter Wegweiser Bürgergesellschaft

Björn Götz-Lappe, Ulrich Rüttgers

Am Kurpark 6

53177 Bonn-Bad Godesberg

E-Mail: newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de