Stadtforum Berlin
18. September 2018
KOSMOS

Rückblick

Boden!

Wem gehört die Stadt?

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be Berlin

Stadtforum Berlin

Boden!

Rückblick

„Wem gehört die Stadt?“ Kaum eine Frage treibt die Berlinerinnen und Berliner derzeit so um wie diese. Wohnraum und Baugrundstücke sind knapp, die Stadt wächst – aber der Boden selbst kann nicht vermehrt werden. Auch deshalb sind die Kosten für den Wohnungsneubau und das Wohnen insgesamt so rasant gestiegen.

Grund und Boden als wichtiger Kostenfaktor beim Bau von Wohnungen, Gewerbeflächen und sozialen Einrichtungen sind zuletzt mehr ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Das Stadtforum am 18. September widmete sich somit einem sehr aktuellen Thema. Katrin Lompscher, Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, und Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen, stellten die Berliner Liegenschaftspolitik und ihre zukünftigen Herausforderungen vor, um mit Bürgerinnen und Bürgern wie Expertinnen und Experten im Kosmos an der Karl-Marx-Allee öffentlich zu diskutieren.

Eine soziale und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik für Berlin

Der Zusammenhang zwischen knappem Boden und hohen Preisen ist bekannt. „Das ist kein neues Thema – in Berlin in der aktuellen Form aber schon“, sagte Katrin Lompscher zu Beginn des Stadtforums. Lange Zeit sah es in der Stadt so aus, als ob es Fläche im Überfluss gebe und an Nachfrage fehle. Viele Grundstücke wurden nach dem *Höchstpreisverfahren* verkauft. Das hat sich nun grundlegend geändert.

Die Senatorin verwies auf die zivilgesellschaftliche *Initiative Stadt Neudenken*, die 2011 mit ihrer Forderung nach einem Moratorium für den Ausverkauf städtischer Flächen „das Thema auf die politische Agenda gesetzt“ hat, und auf den *Run-*

„Nicht andere den Berliner Boden vergolden zu lassen, sondern die Bodennutzung gemeinwohlorientiert ausrichten.“

den Tisch Liegenschaftspolitik, der vor Kurzem seine 25. Sitzung hatte. Lompscher bedankte sich ausdrücklich bei diesen und anderen Akteuren. Nicht zuletzt wegen dieses privaten Engagements hat der amtierende Senat „eine liegenschaftspolitische Wende“ eingeleitet, so Lompscher.

Ein Beispiel für diese Wende ist der Verkaufsstopp für städtische Grundstücke. Stattdessen werden nun sogar Flächen angekauft. Zudem wird von immer mehr Bezirken das Vorkaufsrecht wieder genutzt. 150 Millionen Euro stehen für den Flächenankauf zur Verfügung. Auch *Bodenbevorratung* ist jetzt wieder ein Thema. Das neu geschaffene *Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)* ermöglicht seit August 2017, Flächen strategisch zu halten – und könnte in Zukunft zu einem Bodenfonds ausgebaut werden.

Städtische Flächen werden im Erbbaurecht an Bauherren vergeben, die Vergabe wird vermehrt an Konzeptverfahren gekoppelt. Dieses Verfahren soll in Zukunft häufiger angewendet werden.

Spekulation bremst Stadtentwicklung

Trotz aller Anstrengungen ist der Druck auf die Stadt und ihren Boden aber weiterhin hoch und steigt weiter an. „Aus meiner Sicht ist es besonders wichtig, nicht andere den Berliner Boden vergolden zu lassen, sondern die Bodennutzung gemeinwohlorientiert auszurichten. Spekulation ist eine Bremse der Stadtentwicklung“, so Lompscher.

„Wir müssen unsere planerische und finanzpolitische Handlungsfähigkeit zurückgewinnen.“

Als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen wolle sie daher die Spekulation bremsen. Am besten gelinge das, wenn „weniger renditestarke Nutzungen“ planerisch geschützt werden und sich der Boden mehrheitlich in den Händen von Akteuren befinden, die nicht die höchste Rendite zum Ziel haben.

Berlin müsse sein eigenes „Tafelsilber“ – seinen eigenen Grund und Boden – besser nutzen, d.h. mindergenutzte Grundstücke besser ausnutzen, Grundstückspotentiale aktivieren und den eigenen Boden für Nutzungen verwenden, „die uns am Wichtigsten“ sind. Die Vergabe an städtische Wohnungsbaugesellschaften sollte daher „schnell und unkompliziert“ erfolgen, Genossenschaften sollten durch „Direktvergabe zum Festpreis“ zum Zuge kommen, schlug Katrin Lompscher vor und forderte: „Wir müssen unsere planerische und finanzpolitische Handlungsfähigkeit zurückgewinnen.“

Es muss auch überlegt werden, wie steuerpolitische Instrumente auch auf Bundesebene im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung besser eingesetzt werden können. Planungsinstrumente gilt es konsequent anzuwenden, um Bodenwertsteigerungen entweder zu bremsen oder abzuschöpfen. „Diese Dinge übt die Berliner Verwaltung jetzt wieder ein“, so Lompscher.

„Es geht nicht nur darum, wer das meiste bietet, sondern auch um die geplante Nutzung der Fläche. “

Eine transparente Liegenschaftspolitik für Berlin

Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz datiert die „Kehrtwende in der Liegenschaftspolitik“ auf 2013, als das *Konzept zur transparenten Liegenschaftspolitik* verabschiedet wurde. Wichtigster Punkt darin ist die Abkehr vom *Höchstpreisgebot* bei Bieterverfahren. Seither geht es nicht länger nur darum, wer das meiste bietet, sondern auch um die geplante Nutzung der Fläche. Konzeptverfahren oder Direktvergabe sind die Alternativen, bei denen neben fiskalischen Interessen auch Umwelt- und Klimaschutz, Energieeffizienz, wirtschaftliche Entwicklung, soziale Integration und gesellschaftliche Partizipation eine Rolle spielen.

2014 wurde zudem mit der *Clusterung* begonnen: Alle – immerhin 5.700 – stadteigenen Grundstücke werden betrachtet und beispielsweise auf ihr Potential für Einrichtungen der Daseinsvorsorge oder auf ihre Entwicklungsperspektive hin überprüft.
Bis Ende 2019 Jahr soll die Clusterung abgeschlossen sein, um „einen Überblick zu bekommen, wo und wie wir Stadtentwicklung betreiben können, mit dem, was wir schon haben“, so Kollatz.
Deutlich wird die Neuorientierung der Politik vor allem in der Wohnungsbaupolitik.

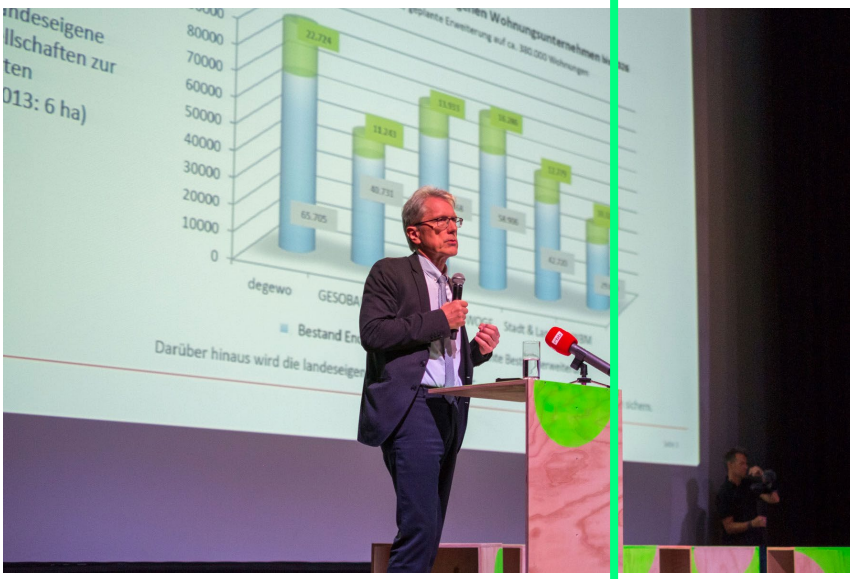
Wurden noch bis 2009 viele leerstehende Wohnungen abgerissen, heißt es heute: „Wir wollen wieder neu bauen.“ 2014 wurde wieder mit dem Bau von Sozialwohnungen begonnen. Insgesamt soll der Wohnungsbestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen von 270.000 auf 380.000 erhöht werden.

„Das Instrument Erbbaurecht soll künftig häufiger zur Anwendung kommen."

Für die Zukunft geht es in der wachsenden Stadt Berlin aber nicht alleine um den Wohnungsbau, sondern auch um Infrastruktur insgesamt, um Verkehrsflächen, Verwaltungsbauten, Schulen, Kitas und um die dafür nötigen Flächen.

Und es geht um Handlungsoptionen für die Zukunft. Daher hat Berlin das *Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)* eingeführt. Dort zusammengefasst sind strategisch oder wirtschaftlich wichtige Grundstücke und Bauwerke, wie das Amerika Haus oder die Alte Münze, die der Stadt gehören, sich aber nicht für die Nutzung durch Behörden, Schulen oder ähnliches eignen. Verkauft werden sollen sie aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Stadt trotzdem nicht.
Solche Gebäude werden nun teilweise an passende Nutzerinnen und Nutzer vermietet, ohne dabei unbedingt ein Maximum an Miete zu erzielen. „Das ist eine Sonderform des Konzeptverfahrens", so der Finanzsenator.

Bei Konzeptverfahren stehen mittlerweile nicht mehr der Verkauf, sondern die Überlassung von Erbbaurechten im Vordergrund. Das Instrument *Erbbaurecht* soll künftig häufiger zur Anwendung kommen.



Um es attraktiver zu machen, hat Berlin die Erbbauzinsen für die Vergabe von landeseigenen Grundstücken kürzlich halbiert.

„Je knapper ein Gut, desto höher sein Preis.“

Vorkaufsrechte sind eine weitere Handlungsoption, die schon lange vorhanden ist, aber früher nur vereinzelt genutzt wurde. Gemeinsam mit den Bezirken hat der Senat nun aber die Rechtssicherheit erhöht, damit die Bezirke gerade in Milieuschutzgebieten vermehrt Vorkaufsrechte ausüben können. Das haben sie zuletzt vermehrt getan, wovon vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften profitiert haben.

In einem nächsten Schritt will Berlin nun auch systematisch Flächen aufkaufen. Anfang 2018 gab es dazu einen Senatsbeschluss für einen Grundstücksankaufsfonds im *SIWANA (Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds)* mit einem Volumen von 150 Millionen Euro. Es ist das erste Mal, dass Berlin für den Flächenankauf Mittel zur Verfügung stellt.

Genutzt werden sollen sie für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, etwa auf dem Dragoner Areal oder rund um das Haus der Statistik – zwei Flächen, die bislang dem Bund gehören.

Woher kommt das private Kapital?

Überall in Berlin wird von den unterschiedlichsten Akteuren gebaut – nicht nur von der öffentlichen Hand – und mit Grundstücken und Immobilien gehandelt. Doch woher kommt das private Kapital und was macht es mit dem Berliner Bodenmarkt? In seinem Vortrag ging Prof. Dr. Guido Spars vom Lehrstuhl Ökonomie des Planens und Bauens an der *Bergischen Universität Wuppertal* diesen Fragen nach. Seit der Finanzkrise 2008 sind die Preise für Bauland in Berlin von 200 Euro

„Aus internationaler Perspektive ist Berlin eine „attraktive Boomtown“ im „sicheren Hafen“ Deutschland.“

auf 700 Euro pro Quadratmeter gestiegen – wobei der Anstieg im vergangen Jahr besonders stark war und auch im ersten Quartal 2018 anhielt. Die verkaufte Fläche ging im gleichen Maße zurück. Wirtschaftswissenschaftlich gesehen funktioniert der Bodenmarkt: Je knapper ein Gut, desto höher sein Preis.

Auch die Bodenrichtwerte steigen. Für den verdichteten Geschosswohnungsbau etwa stiegen die Preise von 2016 bis Anfang 2018 um 145 Prozent auf knapp 3.000 Euro. Prof. Spars sieht „klare spekulative Tendenzen“. Die Käufer spekulieren auf weiter steigende Eigentumspreise und Mieten sowie steigende Subventionen im Mietwohnungsbau. Auffallend dabei ist der hohe Anteil ausländischen Kapitals. Pro Jahr werden rund 10 Milliarden Euro in den Berliner Immobilienmarkt investiert – 58 Prozent davon aus dem Ausland.

Aus internationaler Perspektive ist Berlin eine „attraktive Boomtown“ im „sicheren Hafen“ Deutschland. Der Wohnungsmarkt gilt gar als „best performing housing market“ weltweit.

Aus Sicht von Prof. Guido Spars – und teilweise im Widerspruch zur Wahrnehmung in Politik und Stadtgesellschaft – kann gegen die Spekulation auf dem Immobilien- und Bodenmarkt vorgegangen werden, indem nicht weniger, sondern mehr städtische Grundstücke

angeboten werden und zusätzliches Bauland ausgewiesen wird. Er forderte aber ebenso wie Katrin Lompscher und Dr. Matthias Kollatz eine weitere Stärkung des Vorkaufsrechts und mehr Konzeptvergaben. Neben einer Senkung der Grunderwerbssteuer empfahl er stattdessen eine Bodenwertzuwachssteuer einzuführen, um planungsbedingten Wertzuwachs abzuschöpfen. Spars schlug zudem vor, Baugenehmigungen mit einem „Verfallsdatum“ zu versehen. So könne verhindert werden, dass Käufer baureife Grundstücke jahrelang ungenutzt als Spekulationsobjekt liegen lassen, bis sich ein Weiterverkauf lohnt.

Gesprächsrunde

Nach den Impulsen zur Einführung in die Berliner Bodenpolitik diskutierte Moderatorin Frauke Burgdorff mit Senatorin Katrin Lompscher, Senator Dr. Kollatz, zwei Expertinnen und einer Reihe von Bürgerinnen und Bürgern über „Boden- und Liegenschaftspolitik als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung: Was braucht Berlin?“

Als frühere Stadtbaurätin von München berichtete Prof. Dr. Christiane Thalgott von der Einführung der *Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)* als Instrument zur Gewährung von Baurecht für Gegenleistungen. „Wir haben die Bauherren breit gequatscht.“ In städtebaulichen Verträgen wurde geregelt, dass neben der Finanzierung der Infrastruktur auch 30 Prozent geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Der soziale Wohnungsbau galt als „Kröte“, die niemand schlucken wollte.

„Aber auch eine Stadt wie München braucht Briefträger, Krankenschwestern und Müllarbeiter. Das ist auch einem Investor klar. Er will sie nur nicht auf seiner Fläche haben“, so Prof. Thalgott,

„Unsere Möglichkeiten in dieser Stadt zu leben hängen daran, wie wir mit dem Boden umgehen. Das geht alle an.“

die gesellschaftliche Verantwortung als Schlüssel für derartige, auf Aushandlungsprozessen beruhende Vorgehensweisen bezeichnete.

Die *SoBoN* aus den 1990ern gilt bis heute als Vorbild für viele Städte. Inzwischen arbeitet München auch mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen – und mit Erbbaurecht. Auch in Berlin gewinnt das Thema an Popularität, wie Daniela Brahm bestätigt. Die Künstlerin ist eine der *Initiatorinnen des Runden Tischs Liegenschaftspolitik*. „Die Stadt ist da am durchsetzungsfähigsten, wo sie den Boden besitzt. Deshalb muss sie ihn behalten.“ Das Erbbaurecht bietet diese Möglichkeit. Es teilt das Eigentum auf: Der Boden bleibt bei der Stadt und diese vergibt das Nutzungsrecht für einen langen Zeitraum von bis zu 99 Jahren, erklärte Brahm. Die Kommune könne dann beispielsweise sozialen Wohnungsbau vorschreiben. So verhindere man Spekulation oder auch, dass Sozialwohnungen – wie bei den Förderprogrammen – nach 15 oder 20 Jahren aus der Belegungsbindung rausfallen.

Für Daniela Brahm ist die Bodenfrage „die soziale Frage schlechthin in dieser Stadt. Unsere Möglichkeiten in dieser Stadt zu leben hängen daran, wie wir mit dem Boden umgehen. Das geht alle an. Deshalb versucht der *Runde Tisch*, Einfluss zu nehmen auf Politik und Verwaltung mit unseren Forderungen – z.B. ein öffentlich einsehbares Liegenschaftskataster zu schaffen, damit wir wissen, was ist denn eigentlich an öffentlichem Eigentum vorhanden?“

Im Wechsel kamen jeweils zwei Gäste auf die Bühne und diskutierten mit der Senatorin und dem Senator sowie den Expertinnen. Ein Bewohner des Milieuschutzgebietes Klausenerplatz wollte

wissen, wie das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten funktioniert. Idealerweise gelte das Vorkaufsrecht überall in der Stadt und nicht nur in Milieuschutzgebieten, so Prof. Christiane Thalgott, und es müsse „preislimitiert“ sein, um Preisabsprachen zu vermeiden. Finanzsenator Dr. Kollatz ergänzte, dass hier „eine rechtliche Klarstellung nötig ist“, um ein „erhebliches Abweichen vom Verkehrswert von über zehn Prozent“ zu verhindern.

Ein anderer Bürger forderte, dass künftig – nach dem Vorbild der Schlangenbader Straße – auch wieder Autobahnen und Bahnflächen überbaut werden. Senatorin Lompscher zeigte sich offen für die Idee, schränkte aber ein, dass es etwa seitens der *Deutschen Bahn AG* auch eine „Verkaufsbereitschaft“ geben müsse. Berlin arbeite sehr stark daran, auch für Bahnflächen ein Vorkaufsrecht zu bekommen. Die nächsten Bürgerinnen und Bürger erkundigten sich u.a., warum Konzeptvergaben so lange dauern und wie mit einer Zweckentfremdung von Wohnraum umgegangen werden solle.

Katrin Lompscher erläuterte die spezifischen Gründe beim ersten größeren Projekt einer Konzeptvergabe, der *Schöneberger Linse* und stellte in Aussicht, dass künftige Verfahren möglichst in einem dreiviertel Jahr abgeschlossen werden sollten. Was spekulativen Leerstand und Zweitwohnungen mit implizitem Leerstand angeht, sagte Dr. Kollatz, dass Berlin die Zweitwohnsitzsteuer deutlich erhöht habe und man auf Bundesebene darauf hinwirken wolle, Leerstand steuerrechtlich als „Liebhaberei“ zu bewerten und Abschreibungsmöglichkeiten abzuschaffen.

„Wir möchten der Aufgabe gerecht werden, Grundvermögen zu halten und Einfluss nehmen auf die Art der Nutzung.“

4 Themen – 4 Foren

In der zweiten Hälfte des Stadtforums diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in vier Foren mit jeweils drei oder vier Expertinnen und Experten über Teilaspekte der Liegenschaftspolitik. Im Mittelpunkt standen dabei die drei Fragen: Was ist für Berlin wichtig? Wo liegen die Herausforderungen? Welche Akteure sind gefragt?

#1 Forum Kommunale Flächen halten und vermehren

Im ersten Forum sprachen die drei Teilnehmerinnen über die bodenpolitische kommunale Praxis. Birgit Möhring ist Geschäftsführerin der *Berliner Immobilien Management GmbH (BIM)*, die u.a. für die Finanzsenator Kollatz erwähnte Clusterung der 5.700 landeseigenen Grundstücke verantwortlich ist. Möhring beschrieb die Vorgehensweise bei der laufenden Analyse, erläuterte die Entscheidungsstrukturen bei der Vermarktung von Grundstücken und skizzierte die ersten Erfahrungen mit Konzeptvergaben. „Wir möchten der Aufgabe gerecht werden, Grundvermögen zu halten und Einfluss nehmen auf die Art der Nutzung.“ Konzeptverfahren zum Abschluss von Erbbaurechtsverfahren werden daher künftig den Schwerpunkt bei der Vermarktung darstellen, so Möhring.

Aus Hamburg berichtete Marit Pedersen von der *Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen*,

dass dem Land 47 Prozent der gesamten Fläche gehören – gute Voraussetzungen für eine Stadtentwicklung im Sinne Hamburgs. Die Stadt kauft Flächen auf und betreibt eine aktive, strategische Liegenschaftspolitik – verkauft aber auch weiterhin Flächen, seit 2008 verstärkt über Konzeptausschreibungen. Bei der Bebauung ehemaliger Bahnflächen in Altona werden Teile des Areals über Konzeptausschreibungen an Baugruppen vergeben und auf dem gesamten Gelände eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Diese Instrumente lassen sich also kombinieren.

Grit Schade, Leiterin der *Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung* brachte auch Erfahrungen aus Amsterdam ein, Erbbaurechte als Instrument der Stadtentwicklung offensiv anzuwenden. Dort werden Nutzungsrechte für 50 Jahre nach Quoten vergeben: 20 Prozent für frei finanzierten Wohnungsbau, 40 Prozent für Sozialwohnungen und 40 Prozent für ein mittleres Segment, bei dem die Miete zwischen 711 und 971 Euro pro Wohnung beträgt, abhängig von der Größe und Lage. Wer zentral wohnen will, zahlt deshalb nicht mehr, bekommt aber eine kleinere Wohnung.

#2 Forum Gemeinwohlorientierte Akteure stärken

Mit Julian Benz vom *Miethäuser Syndikat* saß ein Vertreter einer der bekanntesten Wohnungskooperativen als Teilnehmer im zweiten Forum. Er empfahl den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sich an der Gesellschaftsform des *Syndikats* zu orientieren und beispielsweise eine Stiftung in die Gesellschaft zu holen, die 51 Prozent der Anteile übernimmt. So könnte garantiert werden, dass Wohnungen langfristig nicht aus dem kommunalen Bestand verkauft werden. Auch Rolf Nowy-Huy von der *Stiftung trias*, Ulf Heitmann *(Genossenschaften Bremer Höhe)* und Christian Wilkens *(GESOBAU)* diskutierten darüber, wie gemeinwohlorientierte Akteure gestärkt werden können. Ihre Erfahrung ist, dass diese bei der Vergabe knapper Grundstücke häufig das Nachsehen haben.

Der Faktor Zeit erweist sich oft als Stolperstein: Entweder sind die Fristen zu kurz, als dass sich private oder semi-professionelle Initiativen so schnell organisieren, Konzepte erarbeiten und bewerben können. Oder die Verfahren sind so bürokratisch und langwierig, dass privaten Initiativen die Luft ausgeht. Hier sind privatwirtschaftlich agierende Unternehmen oft im Vorteil.

Diskutiert wurde im Forum darüber, dass Stiftungen, Genossenschaften und Initiativen andere Stärken haben, als kommunale Wohnungsbauunternehmen. Sinnvoll wäre eine Kooperation mit Aufgabenverteilung. Gerade beim Bau neuer großer Quartiere sind Unternehmen geeignet, schnell große Massen zu erstellen. Aber sie haben ein Manko bei der Entwicklung der „Software“ solcher Quartiere.
Wie wird ein Quartier lebendig?

Wie entstehen soziale Netze? Das ist die Stärke selbstorganisierter Initiativen. Die müsse man bei großen Projekten stärker mitdenken hieß es aus dem Forum. Künftig werde die Frage, wie man gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung betreibt, an Bedeutung zunehmen.

#3 Forum Mit Planung Stadt entwickeln

Wie in Hamburg (siehe #1) werden auch in Berlin-Köpenick und Frankfurt-Riedberg aktuell städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Gebieten mit starken Transformationsherausforderungen durchgeführt. Der Gesetzgeber hat für den Einsatz dieses städtebaulichen Instruments jedoch hohe Hürden aufgestellt, sodass es in vielen Städten nur in einzelnen Gebieten angewendet wird und bei der Umsetzung besondere Sorgfalt erfordert. Als besonders „scharfes Schwert“ bietet das Instrument vielfältige Eingriffsmöglichkeiten mit Relevanz für die Eigentumsfrage, u.a. dass die Kommune das Vorkaufsrecht wahrnehmen und Grundstücksenteignungen durchführen kann. Peter Kreisl vom *Stadtplanungsamt in Frankfurt am Main* und Dominique Sandten von der *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen* präsentierten ihre Erfahrungen mit diesem Instrument, das v.a. für große Flächen und für den Bau ganzer neuer Stadtquartiere geeignet ist.

Florian Schmidt, Baustadtrat des *Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg*, sprach hingegen v.a. über

kleinteilige Maßnahmen, die er in seinem Bezirk anstößt, um gemeinwohl- und nutzerorientierte Projekte zu unterstützen. Wie der über den gesamten Bezirk verstreut liegende Anteil von Flächen in kommunalem oder gemeinwohlorientiertem Eigentum erhöht werden kann, sieht er als eine zentrale Aufgabe seiner Arbeit an. Vom Bezirk wurden deshalb mehrere Studien in Auftrag gegeben, die erforschen, wie gemeinwohlorientierte und zivilgesellschaftliche Akteure besser mit der Verwaltung vernetzt und wie sie beim Erhalt und dem Neubau von bezahlbarem Wohnraum gestärkt werden können.

Zudem berichtete Florian Schmidt, dass er neue Stellen schafft, die für eine für gemeinwesen- und gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung im Bezirk zuständig sind. Diese Strukturen sollen ergänzend zur Arbeit von zivilgesellschaftlichen Initiativen wie *Bizim Kiez* oder *Glorreiche* wirken und dazu beitragen, „einfaches“ Gewerbe und soziale und kulturelle Projekte und Einrichtungen, wie Kinderläden, vor Verdrängung zu schützen sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

#4 Forum Perspektiven durch neue Eigentumsmodelle eröffnen

Vielfältig besetzt war auch das vierte Forum mit Enrico Schönberg von der *Initiative Stadt von Unten*, Dr. Sabine Horlitz, die an der *Humboldt Universität* zum Thema „nicht-gewinnorientierte Eigentumsmodelle“ forscht, sowie Jürgen Quandt vom *Evangelischen Friedhofsverband Stadtmitte*. Gesprochen wurde im Forum unter anderem über kollektive Eigentumsmodelle wie *Community Land Trusts*, eine antispekulative Bodenpraxis aus den USA und Großbritannien. Dabei wird das Eigentum an Grund und Boden von den Gebäuden getrennt, Grund-

Zivilgesellschaft und Verwaltung müssten sich noch mehr aufeinander zubewegen.

stückseigentümer sind in der Regel gemeinnützige, gemeinschaftlich organisierte Gesellschaften. Entscheidungen werden demokratisch durch ein heterogen zusammengesetztes Gremium aus den Vertragspartnern, lokal Beteiligten und politischen Vertretern gefällt. Im Forum wurde überlegt, inwieweit eine gemeinwohlorientierte Nutzung von Flächen wie beim *Community Land Trust* auf das *Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA)* übertragen werden könnte.

Schlüsselakteure solcher Überlegungen sind die Zivilgesellschaft und die Verwaltung. Beide müssten sich noch mehr aufeinander zubewegen und die Zivilgesellschaft noch breiter aufgestellt sein. Dafür gilt es, sowohl Milieugrenzen zu überwinden als auch einen gesamtstädtischen Blick einzunehmen. In den Außenbezirken liegen die größten Flächenpotenziale, und es sind hier andere Milieugruppen zu finden als in Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg, wo Projektarbeit, Kooperativen und Initiativen in größeren Teilen gelebte Praxis sind. Daneben müssen aber auch die Bezirksverwaltungen selbst untereinander einen stärkeren Austausch pflegen, etwa im Umgang im dem Vorkaufsrecht. Auch in diesem Forum wurde das *Miethäuser Syndikat* als Vorbild für mehr Mitbestimmung genannt.

Ausblick

Zum Ende des Stadtforums wiederholte Katrin Lompscher: „Stadtentwicklungspolitik und Liegenschaftspolitik müssen eng verzahnt werden. Daran müssen wir arbeiten. Und wir müssen uns überlegen, was für eine Stadt wir sein wollen, dann können wir auch sagen, wie wir dahin kommen.“ Lompscher dankte den rund 600 Bürgerinnen und Bürgern für die angeregte Diskussion und die zahlreichen konstruktiven Anregungen, Ideen und Fragen.

Herausgeber
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat Stadtentwicklungsplanung
Thorsten Tonndorf, Referatsleiter Stadtentwicklungsplanung
Elke Plate, Projektleitung
Anja Zahn, Projektteam
Silke Robel, Projektteam

Durchführung und Dokumentation
Urban Catalyst GmbH
Andreas Brüning, Dr. Cordelia Polinna, Sarah Oßwald, Luca Mulé
Glogauer Straße 6, 10999 Berlin
E-Mail: stadtforum@urbancatalyst-studio.de

büro frauns kommunikation | planung | marketing
Elke Frauns
Schorlemerstraße 4, 48143 Münster
E-Mail: info@buerofrauns.de

Text
Rainer Müller, TextUrban Redaktionsbüro, Hamburg

Bildnachweis
Alle Fotos: Till Budde, © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Grafik: Tom Unverzagt

Berlin, Oktober 2018