

wohnbund Fachtagung am 15. 11. 2019 in Leipzig

"Dauerhaft sicher wohnen - Akteure, Konzepte und Strategien für mehr gemeinwohlorientierte Wohnungsbestände"

Workshop A „Wohnungsmarktkrimis“

Wie kommen Genossenschaften auf dem ‚freien‘ Markt und über kommunale Vorkaufsrechte an Grundstücke und Häuser?

Mit Inputs von

- Werner Landwehr / Elena Poeschl – Diese eG, Berlin
- Birgit Kasper – Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen + Initiative für eine Genossenschaftliche Immobilienagentur Frankfurt
- Roman Grabolle / Lisa Götel – SoWo Leipzig eG

Werner Landwehr stellte die neu gegründete Berliner Genossenschaft Diese eG vor. In Berliner Milieuschutzgebieten kann das kommunale Vorkaufsrecht zugunsten Dritter angewendet werden. Ein solcher Dritterwerb ist für Genossenschaften angesichts hoher Preise üblicherweise zu risikoreich. Diese eG wurde von Mieter*innen und Unterstützer*innen gegründet und erwirbt Immobilien, wenn kein kommunales Unternehmen oder anderes geeignetes Unternehmen zum Dritterwerb durch Vorkaufsrecht bereit ist. Voraussetzungen für den Dritterwerb durch Diese eG sind: Beteiligung der Mieter*innen durch Genossenschaftsanteile (500 €/m²), finanzielle Darstellbarkeit des Erwerbs, Fördermittel (KfW und Landesmittel), Selbstverpflichtung zur Einhaltung von Mietpreisbremse und Mietendeckel, Verzicht auf kostenintensive Baumaßnahmen (z.B. Anbau von Balkonen oder Aufzügen) sowie Belegungsbindung für 25 % bis 50 % Flächen. Zum Zeitpunkt des Workshops verfügt Diese eG über 249 Mitglieder und 1,4 Mio. € gezeichnetes Kapital. Bislang wurde in sieben Fällen der Dritterwerb erklärt, davon sechs Immobilien beurkundet und drei bezahlt. Der Erwerb ist möglich bis zu einem Kaufpreis von 3.000 €/m².

Anstelle des kurzfristig verhinderten Inputgebers Christian Stupka berichtete Birgit Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen über die neue Initiative für die Gründung einer Genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA) Frankfurt/Main nach dem Modell der GIMA München. Das Netzwerk Frankfurt hat 90 Mitglieder. Es unterstützt die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen. Ein Drittel der Projekte ist bereits abgeschlossen. Ein zentrales Kernthema der letzten Jahre war die Ausarbeitung eines Konzeptverfahrens zur Grundstücksvergabe an Wohnprojekte. Dafür wurden Erfahrungen aus anderen Städten zusammengetragen. Aktuell sollen in einem Neubaugebiet 15% der Grundstücke für genossenschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen im Konzeptverfahren vergeben werden. Angelehnt an die Münchner GIMA entstand die Initiative, dieses Instrument auch in Frankfurt zu implementieren. Die 2006 gegründete GIMA München besteht aus 32 Wohnungsunternehmen und hat zum Ziel, einerseits eine tragfähige Lösung für Hauseigentümer zu finden, die fair verkaufen wollen, und andererseits bezahlbaren Wohnraum zu sichern sowie Mieter*innen vor Vertreibung zu schützen.

Roman Grabolle und Lisa Götel berichten über die Solidarische Wohnungsgenossenschaft Leipzig (SoWo Leipzig eG). Sie wurde von verbliebenen Mieter*innen eines sich in einem

Entmietungsmietungsprozess befindlichen Hauses gegründet, zusammen mit anderen lokalen Initiativen. Anfang 2018 konnte die SoWo Leipzig eG mit einer Stiftung das Haus erwerben. Seitdem der Wohnungsmarkt in Leipzig zunehmend unter Druck gerät, wächst das Bedürfnis Wohnraum dauerhaft zu sichern. Die Dachgenossenschaft fungiert als Träger für Wohnprojekte, damit nicht jedes Haus während des Verkaufsprozesses für sich eine Lösung finden und später einzeln auf dem Markt agieren muss. Die SoWo Leipzig eG möchte in fünf bis zehn Jahren ihren Bestand auf 15 bis 20 Häuser auszuweiten, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Genossenschaft sicherzustellen.

Fazit

Die Diskussionsrunde betonte, dass die Dauerhaftigkeit der Sicherung von gemeinwohlorientierten Wohnungsbeständen von größter Wichtigkeit ist und dies nur mit aktiver Beteiligung der Kommunen gelingen kann. Diese sollten Wohnraumversorgung als Daseinsvorsorge begreifen und politisches Handeln und Instrumente daran ausrichten. Insbesondere die Vermittlungsarbeit sollten Kommunen unterstützen, z. B. bei der Vermittlung an verkaufsbereite Hauseigentümer. Von großer Relevanz ist die Kommunikation mit verkaufsbetroffenen Mieter*innen. Auch dabei würde die Mitwirkung der Kommunen helfen, z. B. durch Koordinierungsstellen und Beratungsangebote. Das Vorkaufsrecht gehört nachgebessert, u.a. durch Preislimitierung. Bei der Sicherung und Schaffung von gemeinwohlorientierten Wohnraum haben sich Kooperationen bewährt, sowohl von Kommunen und Träger*innen (Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikat etc.) als auch von anderen Akteuren wie z. B. alte und junge Genossenschaften.

Workshop B „Häuser in gute Hände geben“

*Wie können partnerschaftlich gesinnte Privateigentümer*innen, NGOs und andere für Verkäufe an Mieter*innengemeinschaften und Genossenschaften gewonnen werden?*

Mit Inputs von

- Ivo Balmer – Verband Wohnungsbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Basel*
- David Matthée – Stiftung Trias*
- Michael Stellmacher – Haus- und WagenRat, Leipzig*
- Corinna Scholz – Eile Gesamtstädtische Eigentümerberatung Leipzig*

Ivo Balmer stellte die Kampagne zu „Sozialer Nachlassplanung“ des Verbands Wohnungsbaugenossenschaften Nordwestschweiz vor. Diese ist aus den Bemühungen einiger kleinerer Genossenschaften entstanden, gemeinsam mit Bestandsmieter*innengemeinschaften Häuser zu erwerben. Zunächst konzentrierte man sich darauf, Bewohner*innen von (potentiell) zum Verkauf stehenden Häusern auf die Möglichkeit eines genossenschaftlichen Hauskaufs aufmerksam zu machen. Hierbei zeigte sich der Bedarf, auch auf der Eigentümer*innenseite Informationsarbeit zu betreiben. Angesprochen werden sollen vor allem ältere Privateigentümer*innen von Mietshäusern, bei denen keine eindeutige Nachfolge- bzw. Erbensituation besteht. Mittlerweile existiert eine Palette an Informationsmaterial inkl. eines YouTube-Videos, das sich leicht für andere Regionen / Städte anpassen ließe.

Michael Stellmacher berichtete aus seiner Erfahrung mit der Beratung von Mieter*innengemeinschaften, die einen gemeinschaftlichen / genossenschaftlichen Erwerb ihres Hauses anstreben. Hierbei gilt es jeweils herauszufinden, was der Eigentümer*innenseite an nicht-monetärem „Mehrwert“ geboten werden kann. Dieser kann etwa im Erhalt einer persönlichen Beziehung zum Haus bestehen: Anders als ein*e profitorientierte*r Käufer*in kann eine Mieter*innengemeinschaft zusagen, ein Haus so zu sanieren, dass die Struktur, an die sich ein*e

Eigentümer*in z.B. noch aus der Kindheit erinnert, erhalten bleibt. Neben den familiären können auch ökologische, politische oder religiöse / spirituelle Argumente für einen Verkauf an die Mieter*innengemeinschaft und gegen ein „externes“ Höchstgebot sprechen.

Corinna Scholz berichtete aus der Praxis der städtischen Leipziger Eigentümerberatung. Diese unterstützt v.a. verkaufswillige Eigentümer*innen darin, eine Zukunftslösung für ihre Immobilien zu finden, die im Einklang mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig steht, zu denen auch die Förderung kooperativ-gemeinschaftlicher Wohnformen zählt. Eine Schwierigkeit dieser Arbeit besteht nicht zuletzt in der für die Berater*innen nur eingeschränkten Verfügbarkeit von Daten über die Eigentumsverhältnisse. Hier könnte mit politischen Willen seitens der Stadt eine kooperative Entwicklung noch gezielter unterstützt werden.

David Matthée informierter aus der langjährigen Tätigkeit der Stiftung Trias mit der Übernahme von Immobilien in „gute Hände“ und hob dabei insbesondere die Vorteile des gemeinnützigen Status hervor. Dieser macht Zustiftungen für Eigentümer*innen auch steuerlich attraktiv.

Fazit

In der Diskussion wurde unter anderem auf schlechte Erfahrungen mit grundsätzlich progressiven NGOs verwiesen. Diese wählen oft mangels solidem Wissen über Immobilienökonomie und aus Angst um ihre eigene Gemeinnützigkeit etwa bei Grundstückslegaten den scheinbar einfacheren Weg eines Verkaufs zum Maximalerlös. Ebenso war der derzeit in vielen Regionen erfolgende „Generationenwechsel“ bei den privaten Mietshauseigentümer*innen Thema. Dieser wird auch von Vertreter*innen von Haus & Grund wahrgenommen. Sowohl in Leipzig als auch in Berlin gibt es Überlegungen, bei zukünftigen Mieter*innengemeinschafts-Übernahmen mit den Verbänden der „kleinen“ Vermieter*innen zu kooperieren. Aus Basel wurde die Erfahrung beige-steuert, dass auf ca. 10 Häuser, bei denen eine intensivere Prüfung der finanziellen und baulichen Bedingungen sowie der Bewohner*innen-Organisation vorgenommen wird, ein einziges kommt, das am Ende „vergenossenschaftlicht“ werden kann. All das zeigt: Es gibt noch viel zu tun, um im Altbaubestand mehr Häuser in Selbstverwaltung zu überführen – doch vielerorts wird an ermutigenden Ansätzen gearbeitet.

Workshop C „Neubau für Viele“

Wie kann die Planung und Bodenvergabe in Neubaugebieten so gesteuert werden, dass gemeinwohlorientierte Akteure zum Zug kommen?

Mit Inputs von

- Steffen Foede – Wohnungsgenossenschaft Unitas eG, Leipzig*
- Gordon Tannhäuser / Agnes Lammert – OurHaus eG, Leipzig*
- Jens Gerhard – Netzwerk Leipziger Freiheit*

Die Unitas eG konzentriert sich stark auf die Sanierung ihres Bestands. Neubau erfolgt bevorzugt auf eigenen Grundstücken, mit dem Schwerpunkt familiengerechter Wohnraum. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse der 1960 Jahre entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, so Steffen Foede (Vorstandsmitglied). An dem Konzeptverfahren der Stadt Leipzig beteiligt sich die Unitas eG nicht. Der Bodenpreis führt zu hohen Mieten und einem Ungleichgewicht zwischen Neubau und Bestand, was so von den Mitgliedern nicht unterstützt wird. Insofern ist es interessant, sich auch ins Umland zu orientieren, wo die Bodenpreise noch finanzierbar seien.

Die OurHaus eG ist als junge Genossenschaft auf den Erwerb eines städtischen Grundstücks angewiesen. Das ist ein neues Feld in Leipzig, wo Gruppen viele Jahre im Bestand agiert haben. Die Reservierungsvereinbarung mit der Stadt für ein Grundstück am Lindenauer Hafen hat der OurHaus

eG einen zeitlichen Spielraum gegeben, um die Gruppe zu vervollständigen, die Planung voranzutreiben und eine Finanzierung auf die Beine zu stellen. In der Praxis zeigt sich der Beratungs- und Professionalisierungsbedarf bzw. der Bedarf an Unterstützung durch eine Projektsteuerung.

Jens Gerhard vom Netzwerk Leipziger Freiheit hat die Aufgabe, insbesondere junge Initiativen bei der Orientierung, Gründung und beim Zugang zu Grundstücken zu unterstützen. Bei der Ausarbeitung der Rahmenbedingungen für die Konzeptvergabe hat er mitgewirkt. Dabei stellt sich immer wieder die Frage, was innovative Konzepte leisten können bzw. wie ihre Finanzierung in Anbetracht der Grundstückspreise sichergestellt werden kann. Die In Wert Setzung innovativer Konzepte bei der Ermittlung des Grundstückspreises bzw. des Erbbauzinses ist eines der zentralen Diskussionspunkte nicht nur in Leipzig, sondern bundesweit.

Fazit

So kommt die Diskussionsrunde zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung ein wichtiger Ansatzpunkt ist, um (auch für § 34 Gebiete) innovative Konzepte zu verankern, die in der Folge auch bei der Wertermittlung der Grundstücke preisreduzierend wirksam werden. Bezug genommen werden könnte in diesem Sinne auch auf die Sanierungsverfahren. Hier können bauliche und soziale Ziele festgelegt werden, die auf den Grundstückspreis wertmindernd angerechnet werden. Auch sollte die Wertermittlungsverordnung darauf ausgerichtet werden, gemeinwohlorientierte Spielräume zu nutzen. Nicht zuletzt könnten Konzepte im Grundbuch dinglich gesichert werden, um spekulative Preisbildung zu reduzieren.

Renate Berg, Tobias Bernet, Heike Skok