

Empfehlungen an Politik und Verwaltung

**Gesammelte
Rahmenbedingungen
aus unserer Publikation
ÜBERMORGEN**

Empfehlungen an Politik und Verwaltung

Welche Rahmenbedingungen es braucht

Für eine aktivierende Regionalentwicklung müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Daher richten wir uns in diesem Kapitel an Bundes- und Landespolitik und geben wichtige Handlungsempfehlungen für zukünftige Förderprogramme.

„Wir sind ein kleiner Teil von dem großen Ganzen und wenn das große Ganze nicht funktioniert, dann können wir uns hier unten abstrampeln. Wenn es kein großes System gibt, an dem wir andocken können, bringt uns das auch nicht viel. Dann macht jeder seine Insellösung und das sollte ja eigentlich nicht sein.“

Stephanie Kuntze
Stellvertretende
Bürgermeisterin
Herzberg (Elster)

Bodensicherung

Oftmals scheitern gemeinwohlorientierte Entwicklungsvorhaben an der mangelnden Verfügbarkeit von Boden. Das Netzwerk Immovielien setzt sich dafür ein, dies zu ändern. Um Prozesse zu vereinfachen und zum Wohle der Kommunen beschleunigen zu können, fasst das Netzwerk Immovielien vier wichtige Punkte in seinem **Abschlussstatement der „GemeinGut Stadt Konferenz“ vom 12. Oktober 2021** zusammen:

1. Vorkaufsrechte stärken

Damit Kommunen vermehrt Zugriff auf Grundstücke erhalten und stärker gegen Spekulationen mit Boden und Immobilien vorgehen können, muss das kommunale Vorkaufsrecht deutlich gestärkt werden. [...]

2. Bodenpreise regulieren

Grund und Boden muss zu Konditionen gehandelt werden, die bezahlbaren Wohnraum sowie eine lokale, kulturelle, gewerbliche und soziale Infrastruktur ermöglichen. [...] Außerdem müssen leistungslose Gewinne und Spekulations-

anteile bei Verkäufen unter Privaten durch geeignete Steuern oder Abgaben über die öffentliche Hand an die Gesellschaft zurückgeführt werden.

3. Erbbaurecht stärken

Kommunen sollten Grundstücke in ihrem Eigentum behalten und wenn, dann weit überwiegend per Konzeptvergabe im Erbbaurecht vergeben, statt sie zu verkaufen. [...] Konkret gelänge dies durch:

- die Befreiung von der Grunderwerbssteuer bei Erwerb und Verlängerung eines Erbbaurechts durch Erbbaurechtnehmer*innen [...]
- eine Besserstellung des Erbbaurechts bei Kreditvergabe (Beleihungswertermittlungsverordnung)
- Aufnahme der Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptverfahren in den Katalog der nicht anmelde- bzw. notifizierungspflichtigen EU-Beihilfen. Gleichzeitig sollte gesetzlich klargestellt werden, dass in einem Erbbaurechtsvertrag, der die dauerhafte Absicherung einer gemeinwohlorientierten Nutzung zum Ziel hat, die Rechte des*der Erbbaurechtnehmer*in auf Bodenspekulation eingeschränkt werden können.

4. Bodenmarkt transparent machen

Die Transparenz am Boden- und Immobilienmarkt ist deutlich zu erhöhen, die faktische Intransparenz zu beseitigen. Hierfür sind das Grundbuch öffentlich zu machen (Wegfall des Erfordernisses ‚berechtigtes Interesse‘), die Kaufpreise zu publizieren und ein Transaktionsregister für Immobiliengeschäfte aller Art einzurichten, inklusive Offenlegung der wirtschaftlich Berechtigten aller Unternehmen mit Immobilieneigentum.

Es braucht gesetzliche Rahmenbedingungen, die als Grundlage für die Bodenpreis-Ermittlungen nicht mehr den Bodenrichtwert mit Spekulationsbestandteilen, sondern eine ertragswertorientierte Bodenwertermittlung heranziehen, die die zukünftige Nutzung anschaut und damit den Bodenpreis ermittelt.“

Jörn Luft
Stiftung trias /
Netzwerk
Immobilien

Förderungen mit Bedingungen

Damit Gemeinwohlorientierung auch in der Immobilienentwicklung als gesellschaftliche Aufgabe gelingen kann, müssen ein bundesweites Verständnis und eine übergeordnete Strategie geschaffen werden. Damit können Förderungen direkt an Bebauungspläne und Dorfentwicklungskonzepte anknüpfen, die das Dorf als Gesamtheit und die Kreativität der Nutzer*innen und Bürger*innen im Prozess in den Blick nehmen.

„Auf der lokalpolitischen Seite braucht es engagierte Leute, die erkennen, dass die Bausubstanz, die Baukultur und alles was drumherum passiert ein sehr wichtiger Bestandteil der lokalen Identität sind.“

Niklas Fanelsa
Architekt
Atelier Fanelsa

Die Förderkulissen sollten folgende Kriterien beinhalten:

- Integration eines neuen sozialen Baukultur-Verständnisses in Bebauungspläne / Förderrichtlinien (durch sozial-gesellschaftliche Aspekte, wie vorangetrieben von der Bundesstiftung Baukultur und der Baukulturinitiative Brandenburg)
- (Vorrangiges) Fördern von Wohnen in genossenschaftlichen Konstrukten, auch jenseits von „Mobilitätsachsen“ und außerhalb von „Speckgürtelregionen“

Darüber hinaus braucht es eine Bundes- und Landesstrategie für dörfliche und kleinstädtische Siedlungsstrukturen mit Fokus auf lokaler Daseinsvorsorge, um Zersiedelung und die Entstehung von Schlafsiedlungen zu verhindern.

Zuschussprogramm für die Entwicklungsphase

„Es braucht ein Förderinstrument für die Phase Null.“

Claudia Muntshik
Kreatives Sachsen

Um gemeinwohlorientierte Projekte realisieren zu können, braucht es Förderinstrumente, die bereits in der Entwicklungsphase des Projektes greifen. Sowohl die Kommunen, als auch die Akteur*innen brauchen Begleitung und Professionalisierung. Die Projekte folgen keinem klassischen Schema, sondern sind individuell und oft komplex.

„Was ich mir prinzipiell wünschen würde, wäre, dass die bestehenden Programme auch Projektvorlauf-, Planungs- und Konzeptphasen mitfinanzieren.“

Tobias Bäcker
startklar a+b GmbH

Finanzielle Absicherung für Gemeinden

Für Kommunen, die im Fall einer Rückforderung von investierten Geldern nach einer gescheiterten Anhandgabe in Zahlungsschwierigkeiten kommen, wäre eine Förderung in Form eines Überbrückungskredits für die Gemeinde ein wirksames Instrument. Das würde es Kommunen erleichtern, Werkzeuge wie Konzeptvergaben und Anhandgaben einzusetzen.

Koordinierungsstelle

Um den zusätzlichen Aufwand, den komplexe Projekte mit sich bringen, aufzufangen, braucht es eine Koordinierungsstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung – entweder auf Stadt- oder Kreisebene. Bei dieser Anlaufstelle können viele wichtige Aufgaben zusammengeführt werden:

- Bündelung von Leerständen, Identifikation von Potenzialräumen
- Anlaufstelle für interessierte Käufer*innen (-gruppen)
- Wissenstransfer zwischen Kommunen
- Identifikation von und Beratung zu passenden Förderungen

„Wir wollen unbedingt vorankommen, aber es ist natürlich alles zusätzlich und nebenbei. Es wäre daher sehr hilfreich, einen Mentor oder Ansprechpartner an der Seite zu haben.“

Alleine geht es nicht mehr.“

Stephanie Kuntze
Stellvertretende
Bürgermeisterin
Herzberg (Elster)

Beratungsgutscheine für professionelle Begleitung

*„Ich würde mir als erstes wünschen, dass es eine Beratungsstruktur gibt, wo ich Ansprechpartner*innen genannt kriege, die sich mit Bestandsentwicklung auskennen.“*

Claudia Muntshik
Kreatives Sachsen

Im Feld der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung fehlen unabhängige Berater*innen und Angebote. Ähnlich wie Coaches könnten auch gemeinwohlorientierte Projektbegleiter*innen durch Beratungsgutscheine für Kommunen finanziert werden.

„Es braucht eine nicht-an-Rendite-orientierte Beratung durch erfahrene Planende, die wirklich den Akteuren zur Seite stehen und deren Lebenswelt kennen. Man muss da keine große Entwerferin sein, eher eine Ermöglicherin, und dafür braucht es neue Bauplanungs-Begleiter.“

Claudia Muntshik
Kreatives Sachsen

Förderung des Aufbaus von Offenen Treffpunkten

Multifunktionale Orte vereinen verschiedene Stakeholder*innen und bieten einen großen Mehrwert für ihr Umfeld. Um sie in der Fläche zu ermöglichen braucht es:

- Prioritäre Förderung des Aufbaus und Betriebs von multifunktionalen Treffpunkten für Gemeinschaft, Arbeit, Gewerbe und Soziokultur
- Unterstützung der Einbindung von Coworking-Spaces, Sharing-Angeboten, Offenen Werkstätten und Fablabs (nicht-kommerzielle, offene Hightech-Werkstätten)
- Förderung von Wissenstransfer und Vernetzung unter Akteur*innen
- Förderung der partizipativen Konzeption mit den Bürger*innen

Dableib-Pauschale

Durch die Pendler*innen-Pauschale wird derzeit die klimaschädliche und familienunfreundliche Arbeitsmobilität einseitig subventioniert. Der Staat sollte ein starkes Signal setzen und Arbeitnehmer*innen mindestens im gleichen Maße wie Pendler*innen von Kosten entlasten, die durch die Vermeidung von Mobilität entstehen. Kosten für die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes wie auch die Anmietung eines Arbeitsplatzes in einem wohnortnahen Arbeitsort sollten direkt oder indirekt bezuschusst werden. Dies sollte durch eine einfache und verständliche eigene Regelung, die „Nicht-Pendler*innen-Pauschale“, geschehen.

Experimentierräume und kreative Lösungen

Damit sie ihre Wirksamkeit testen und optimieren können, sollten die Projekte für einen begrenzten Zeitraum von drei bis fünf Jahren von intensiver Vorplanung und umfassenden Genehmigungsverfahren befreit sein. Die Anwendung von temporären Genehmigungen, Experimentierklauseln oder die Eingrenzung auf bestimmte Gebäudebereiche schafft wichtige Freiräume für den Projektstart. Dabei müssen Sicherheitsstandards und Haftungsfragen geklärt sein.

„Die Nutzungen gemeinwohlorientierter Projekte sind einfach sehr flexibel und dafür sind weder Förderungen noch Baugesetze gemacht.“

Larisa Tsvetkova
Netzwerk
Immobilien