



Leitbild für die Kooperation gemeinwohlorientierter Immobilienunternehmen in LokalBau-Projekten

Die LokalBau-Strategie des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg verbindet Akteur*innen der Stadtentwicklung zu einem gemeinwohlorientierten, sozial- und kiezverträglichen Umgang mit öffentlichem Grund und Boden. In kooperativen Entwicklungsprozessen werden in unterschiedlichen Akteurskonstellationen bezahlbare Wohn- und Geschäftsräume und Räume für soziale Infrastrukturen gebaut.

Mit der Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht wird der Boden dauerhaft im Eigentum der öffentlichen Hand gehalten. Mittels auflagengebundener Direkt- oder Konzeptvergaben wird eine am Bedarf orientierte Stadtentwicklung gesteuert.

Der Neubau auf Liegenschaften der öffentlichen Hand erhält eine stärkere Aufgabe für die soziale Quartiersentwicklung und soll neben leistbaren Wohnungen auch Raum für soziale und kulturelle Einrichtungen, sowie für die nachbarschaftliche Versorgung schaffen. Gebaut werden soll insbesondere für die Menschen, die bei den gegenwärtigen Bedingungen des Immobilienmarktes vom Zugang zu benötigtem Raum ausgeschlossen werden.

Die koproduzierenden Bauträger*innen betreiben die Immobilienentwicklung in einer Eigentumsform, die spätere renditeorientierte Verkäufe oder Bewirtschaftungen bzw. finanzielle Verwertungen ausschließen. Um die Idee der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung langfristig zu stärken und den Anteil gemeinwohlorientierten Immobilienbestände zu vergrößern, sollen entstehende finanzielle Überschüsse in neue gemeinwohlorientierte Projekte fließen.

Die auf der LokalBau-Website aufgeführten Akteure für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung handeln nach den aufgeführten Grundsätzen und verstehen sich dadurch als LokalBau-Strategiepartner*innen.

Link: <https://www.berlin.de/lokalbau-fk/ueber-lokalbau/leitbild>

1. Wir sind bereit, Wohn- und Gewerberäume zu schaffen, die langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen sind.
2. Wir sind bereit, Wohnräume zu schaffen und zu bewirtschaften, die für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder besonderen Bedarfen leistbar sind, um die bestehende Vielfalt und Inklusion in den Nachbarschaften zu erhalten und zu fördern.
3. Wir sind bereit, Gewerberäume zu schaffen, die auch für soziale, kulturelle und andere nicht profitorientierte Projekte sowie kleine Betriebe als integrale Bestandteile lebendiger Nachbarschaften bezahlbar sind.
4. Wir sind bereit, eine demokratische Mitbestimmung bzw. Selbstverwaltung innerhalb der Projekte zu ermöglichen und langfristig zu sichern.
5. Wir sind bereit, mit den Liegenschaftsverwaltungen der öffentlichen Hand, Wohnungsbaugesellschaften und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren konsensual Kooperationsverträge mit rechtlich verbindlichen Zielvereinbarungen auszuhandeln und uns an neu zu gründenden kooperativen Trägerschaftsmodellen zu beteiligen.
6. Wir sind bereit, uns an Projektentwicklungskosten bzw. -leistungen im Rahmen solcher kooperativ geplanten und realisierten Neubauprojekte zu beteiligen.
7. Wir sind bereit, langfristige Erbbaurechtsverträge mit den Boden-Eigentümer*innen der öffentlichen Hand abzuschließen, bei einem Erbpachtzins, der auf eine soziale Immobilienentwicklung- und Bewirtschaftung ausgerichtet ist, und dauerhafte „Leistung“ von Mieten gewährleistet.
8. Wir sind bereit, bei gemeinwohlorientierten Neubauprojekten, eine auf finanzielle Rendite ausgerichtete Verwertung auch langfristig auszuschließen.
9. Wir sind bereit, spätere Überschüsse aus der Bewirtschaftung von kooperativ entstandenen Neubauprojekten sozialen Zwecken zufließen zu lassen oder in neue gemeinwohlorientierte Projekte der Stadtentwicklung zu reinvestieren.