

Immovielien:

Gesellschaftliche Antwort auf aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung

Antje Bruno

Netzwerk Immovielien e.V.

NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**

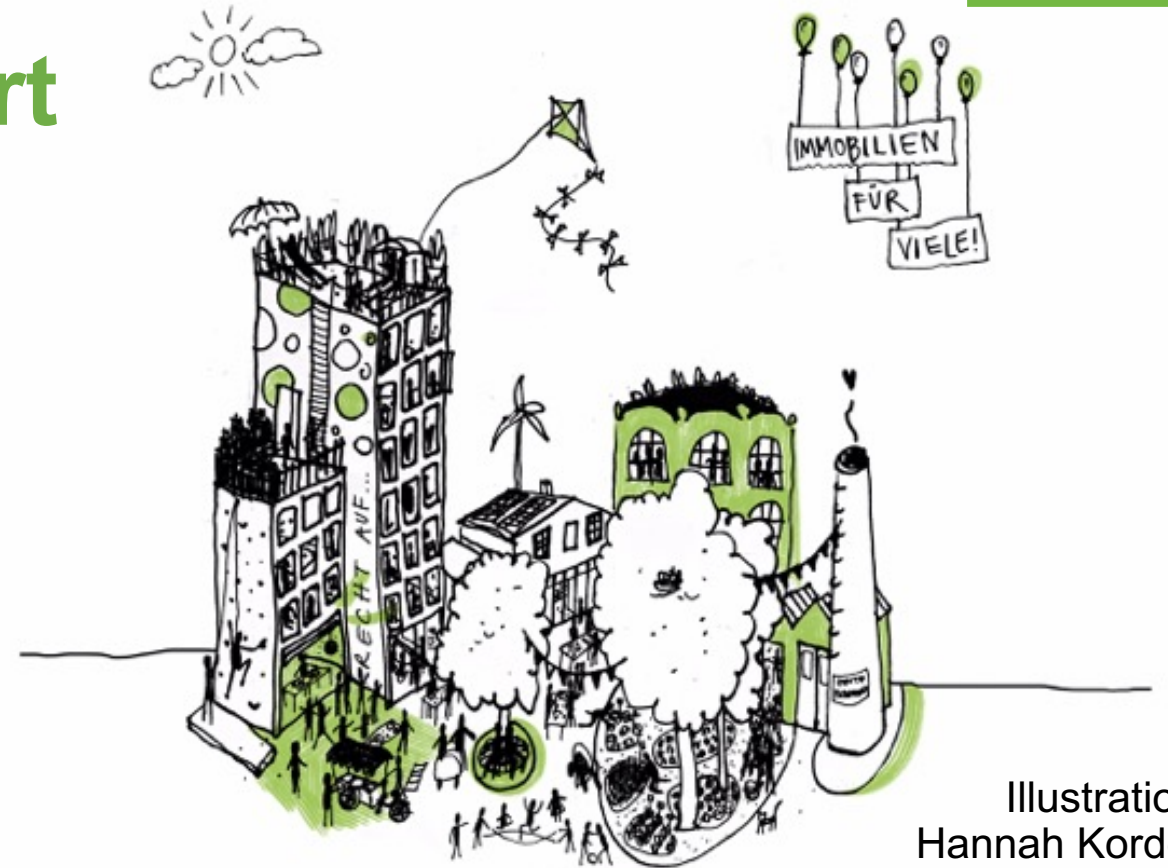


Illustration:
Hannah Kordes

Überblick Impuls

1. Vorstellung Netzwerk
2. Immovielen-Konzept
3. Herausforderungen für Immovielen
4. Handlungsfelder für Immovielen
5. Beispiel Utopiastadt Wuppertal
6. Fazit: Nachhaltige Zukunftsgestaltung vor Ort durch Immovielen



Illustration: Hannah Kordes

Netzwerk Immovieliën e.V.

- **Breite Allianz aus Wirtschaft, Wissenschaft, öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft** mit aktuell über 250 Mitgliedern im deutschsprachigen Raum
- 2016 gegründeter gemeinnütziger Verein, der Bildungs- und Vernetzungsformate konzipiert und sich für **bessere Rahmenbedingungen** für eine **gemeinwohlorientierte und nachhaltige Immobilien- und Stadtentwicklung** einsetzt

NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**



Illustration: Hannah Kordes

Was sind Immovielen? Konzept, Werte

Gemeinwohl als Rendite im Quartier erarbeiten

- **Immovielen** sind **Immobilien von Vielen für Viele**:
bedürfnisorientiert, selbstorganisiert, inklusiv, gemeinwohlorientiert
- **Ziel: Marktunabhängigkeit und Schutz von Gemeingütern**
(im besten Fall können Immovielen den **Boden**, auf dem sie stehen oder den sie nutzen, **dauerhaft der Spekulation entziehen**, z.B. durch Erbbaurecht)
- **statt Gewinnmaximierung → Nutz- und Gebrauchswert**
- von **gemeinwohlorientierten Akteur*innen und Institutionen** gemeinschaftlich entwickelt, genutzt oder betrieben
- ermöglicht durch **koproduktive Planungsprozesse, gemeinschaftliche Rechtsformen** und **solidarische Finanzierungsstrukturen** (projektabhängig)

Herausforderungen für Immovielien

Schwierige Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung

besonders für *nicht-kommerzielle Immobilienentwicklung* auf einem spekulativen Markt:

- Gewinnmaximierung im Immobiliensektor (Renditeerwartungen), v.a. seit Finanzkrise
 - Kapitalmarkteinflüsse auf das kommunale Handeln ab den 1990er Jahren:
 - Privatisierung öffentlicher Liegenschaften → keine verfügbaren bezahlbaren Flächen
 - zusätzlich erschwerter Zugang zu Flächen durch: Planungsrecht, Förderbedingungen, Vergabeverfahren (Keine passenden Finanzierungs- und Förderinstrumente)
- Schwierige Zusammenarbeit mit Kommunen (bürokratische Strukturen, fehlende Anerkennung für Stadtmacher*innen und Augenhöhe)

→ → **Politische Forderungen des Netzwerkes Immovielien**

Unsere Forderungen 2.0

Korrektiv zur marktorientierten
Stadtentwicklung

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Illustrationen: Hannah Kordes



netzwerk-immovielen.de/forderungen

Handlungsfelder von ImmoVielen

ImmoVielen-Sammlung: netzwerk-immovielen.de/immovielen

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Wohnen



Foto: Axel Öland

WOGENO München eG

Überschüsse für das Gemeinwohl – der Danksalon Peter Schmidt, Vorstandsmitglied der WOGENO eG, ist stolz: „Vor zehn Jahren wurde hier im Innenstadtrandgebiet ein halber Straßenzug mit 134 Altbauwohnungen von einer Vers [...]

WEITERLESEN

Infrastruktur



Foto: Verena Maas

Elsebad Schwerte

Es ist regnerisch und knappe 10°C warm – oder sollen wir lieber sagen: kalt? Als wir den Parkplatz des Schwimmbades erreichen, stehen dort aber mindestens 10 Autos. Wir frieren schon in unseren Jacken. Aber tatsächlich: [...]

WEITERLESEN

Kultur



Foto: Thomas Puschmann

Schaubühne Lindenfels Leipzig

Lasst uns ein Wunder bauen – über 20 Jahre Kultur und Begegnung in der Leipziger Schaubühne Lindenfels. Eine Aktiengesellschaft, die gemeinnützige Zwecke verfolgt, geht das überhaupt? Ja! Die Schaubühne Lindenfels im an [...]

WEITERLESEN

Gewerbe



Foto: Verena Maas

ExRotaprint Berlin

Selbstveraltetes Gewerbegebäude mit Quartiersbezug. In Berlin Wedding ist es einer Mieterinitiative gelungen, in vorbildlicher Weise eine Stadtteilentwicklung von unten auf einem ehemaligen Firmengelände zu organisieren [...]

WEITERLESEN

UTOPIASTADT Reallabor für kreative Stadtentwicklung

<https://www.utopiastadt.eu>

Foto: Sven Pacher

NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**

Historischer Bahnhof Mirke

Gesamtfläche
Bahnhofsgebäude
2.000 qm,
derzeit nutzbar ca.
1.000 qm,
zzgl. ca. 2.000 qm
Außenraum



UTOPIASTADT Wuppertal

Experimental- und Freifläche
für die Erprobung nachhaltiger Stadtentwicklung (Selbstbezeichnung)

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

- Der Ort: der 1991 von der Bahn aufgegebenen denkmalgeschützte Bahnhof Mirke (1882) mit Nebenräumen (Gepäckabfertigungsgebäude, Fußgängerunterführung u. historischer Treppenanlage) in der Wuppertaler Nordstadt, einem gemischten Quartier an der Nordbahntrasse
- 2010 „Deal“ zwischen Utopiastadtmacher*innen und Eigentümerin Stadtparkasse Wuppertal: Kostenlose Nutzung des Bahnhofes und Zusage der langfristigen Übernahme bei erfolgreicher Umsetzung des vorgelegten Strukturkonzeptes und Wirtschaftsplanes
- Seit 2011 entsteht auf ca. 60.000 qm Bahnbrache ein integrierter Campus an der Schnittstelle von Sozialem, Kultur, Sport und Mikroökonomie
- Ziel des „Stadtlabors für Utopien“: Initiativen, Projekte und Agenturen zusammenbringen, um neue Programme und Ideen zu Kultur, bürgerschaftlichem Engagement, Selbstorganisation, Stadtentwicklung, urbaner Ökonomie und Ökologie, politischer und kultureller Mitgestaltung und Kreativwirtschaft zu entwickeln

UTOPIASTADT – Chronologie + Angebot

- 2011 Pachtvertrag für Nutzung: Stadtparkasse W./ Private clownfish gbR
- 2014 Gründung Förderverein Utopiastadt; Verleihung diverser Preise und Förderung durch die Stadtentwicklung Wuppertal sowie Stiftungsspenden
- 2015 Förderverein gründet Utopiastadt gGmbH als Betreiber
- 2016 Langfristige Sicherung des Bahnhofes durch NRW-Landesförderung
- → Beginn Umbau nach Übertragung des Bahnhofsgebäudes und Grundstücks an Utopiastadt gGmbH
- Programm: Niedrigschwelliges Angebot des Kreativ- und Stadtteilzentrums für das ganze Mirker Quartier/ Wuppertaler Nordstadt
- Quartiersansatz: Utopiastadtmacher*innen beziehen durch regelmäßigen Austausch in einer Stadtteilkonferenz im Quartiersforum:Mirke/ auch die Bewohner des Umfeldes ein (reihum in verschiedenen Quartiers-Initiativen)

UTOPIASTADT Mehrwert für das Gemeinwohl im Quartier

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Utopiastadt ist ein Projekt für Stadt- und Gesellschaftsentwicklung:

- bewusst gewählter Standort: gemischte, sozialökonomisch problematische Nordstadt
- Angebote mit niedrighschwelligem Zugang für die Nachbarschaft und den Stadtteil:
 - **Offene Utopiawerkstatt** seit 2014: Holz- Metallverarbeitung auf ca. 100 qm
 - **Utopiastadtrad: Kostenloser Fahrradverleih** auf 50 qm

Foto: Verena Maas

Foto: Mona Gennies



UTOPIASTADT

Gemeinsam und bedarfsorientiert
für das Quartier

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Praktisches Anschauungsobjekt wie Kultur, Soziales und Wirtschaft miteinander verschränkt sind und so den Boden für eine nachhaltige und sozial inklusive Stadtgesellschaft und Stadtentwicklung bereiten.

Fotos: Verena Maas



Konferenz „Lokale Ökonomie & Commons“ – Schader Stiftung/ eco loc/ Commons-Institut/ Heinrich Böll Stiftung am 03.07.23 – Referentin Antje Bruno

UTOPIASTADT **Selbstorganisierte Stadtentwicklung**

NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**

Forum Urbane Gärten Wuppertal

Inklusiver Gemeinschaftsgarten für das ganze Mirker Quartier
Gartenfläche: ca. 1.000 qm

Identitätsstiftender Ort für selbstorganisiertes soziales Miteinander

Foto: Verena Maas

Foto: Sven Pacher



Konferenz „Lokale Ökonomie & Commons“ – Schader Stiftung/ eco-loc/ Commons-Institut/ Heinrich Böll Stiftung am 03.07.23 – Referentin Antje Bruno

UTOPIASTADT Selbstorganisierte Stadtentwicklung

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Café Hutmacher: seit 2013 Gastronomie/ Mikroökonomie mit
regelmäßigen inklusiven Kulturveranstaltungen auf ca. 200 qm

Fotos: Mona Gennies



UTOPIASTADT

Mehrwert für das ganze Quartier

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Angebote:

- Gastronomie, Veranstaltungen, Radverleih, offene Werkstätten mit niedrighschwelligem Zugang
- Coworking-, Agentur- und Atelierräume: ca. 450 qm und Tanzschule: ca. 200 qm



Fotos: Verena Maas

Konferenz „Lokale Ökonomie & Commons“ – Schader Stiftung/ eco loc/ Commons-Institut/ Heinrich Böll Stiftung am 03.07.23 – Referentin Antje Bruno

UTOPIASTADT - Fazit

Fördern Immobilien wie Utopiastadt eine lokale nachhaltige Zukunftsgestaltung?

Resilienz/ Krisenfestigkeit:

Organisationsstrukturen, Angebote und Werte von Utopiastadt haben sich in der Pandemie bewährt

- weil sie selbstorganisiert und solidarisch auf Notstände reagieren
- ein selbstbestimmter, erfolgreicher Aufbau von Selbsthilfestrukturen mit kleinteiliger Mischung ermöglicht Selbstwirksamkeitserfahrungen
- durch den Fokus auf das soziale Miteinander und Abkehr von ökonomischem Profitmaximierung

→ **Förderung von ökonomischer Unabhängigkeit – lokale Mikroökonomie**

→ **Förderung von Gemeinschaft und belastbaren sozialen Strukturen**

→ **Förderung von gesellschaftlichem Engagement und gelebter lokaler Demokratie**

Mehrwert für die lokale Stadtentwicklung und das Quartier:

- Immobilien fördern die Revitalisierung von Objekten, Quartieren/ Dorfkernen
- erfüllen bottom up auch Aufgaben der Daseinsvorsorge (Gemeingüterschutz, Bildung, Kultur, Sport, Wohnen)
- bedürfnisorientierte lokale Selbstorganisation auf der Wertebasis einer sozialgerechten, nachhaltiger Stadtentwicklung strahlt meist auch in die Nachbarschaft und das Quartier aus

Immovielien Fazit:

Wie hilfreich sind Immovielien und Praktiken des Commoning für die Gestaltung von Wandel hin zu nachhaltigen Zukünften in den Kommunen vor Ort?

- **Durch alternative Projekte und Gegenmodelle zur profitorientierten Stadtentwicklung wird der Mehrwert für das gesellschaftliche Zusammenleben erlebbar.**
 - Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) und Neue Leipzig Charta (2020) betonen das Gemeinwohl, Solidarität, KoProduktion und die Rolle von Städten als Orte der Transformation – die Umsetzung auf Stadtebene bleibt aber schwierig:
 - fehlende verbindliche Umsetzungsinstrumente im Planungs- u. Baurecht und der Förderungsebene
 - kann auf freiwilliger Basis weder top down organisiert noch erzwungen werden
 - Aufgrund der Tendenzen der Stadt- u. Gesellschaftsentwicklung der letzten Jahrzehnte, dem Rückzug des Staates aus der Daseinsvorsorge und mit den bisherigen politischen Strategien, den institutionell verfestigten Strukturen staatlicher Regulierung, der legislativen Verflechtung mit wirtschaftlichen Interessen und dem Silodenken der Verwaltung ist ein transformativer Wandel schwer vorstellbar.
- es braucht das gesellschaftliche Vorleben mit vielen kleinen Positivbeispielen, um den Transformationsprozess zu befeuern**

Foto: Matthias Braun



NETZWERK
**IMMO
VIEL
IEN**

Immovielen-Heft 2:
Strukturen und Prozesse
für mehr Gemeinwohl
[netzwerk-immovielen.de/
aktivitaeten](https://netzwerk-immovielen.de/aktivitaeten)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NETZWERK
IMMO
VIEL
IEN

Mitmachen im Netzwerk Immovielen e.V.:

netzwerk-immovielen.de/unterstuetzen



Antje Bruno Netzwerk Immovielen e.V.
a.bruno@denkraumstadt.de

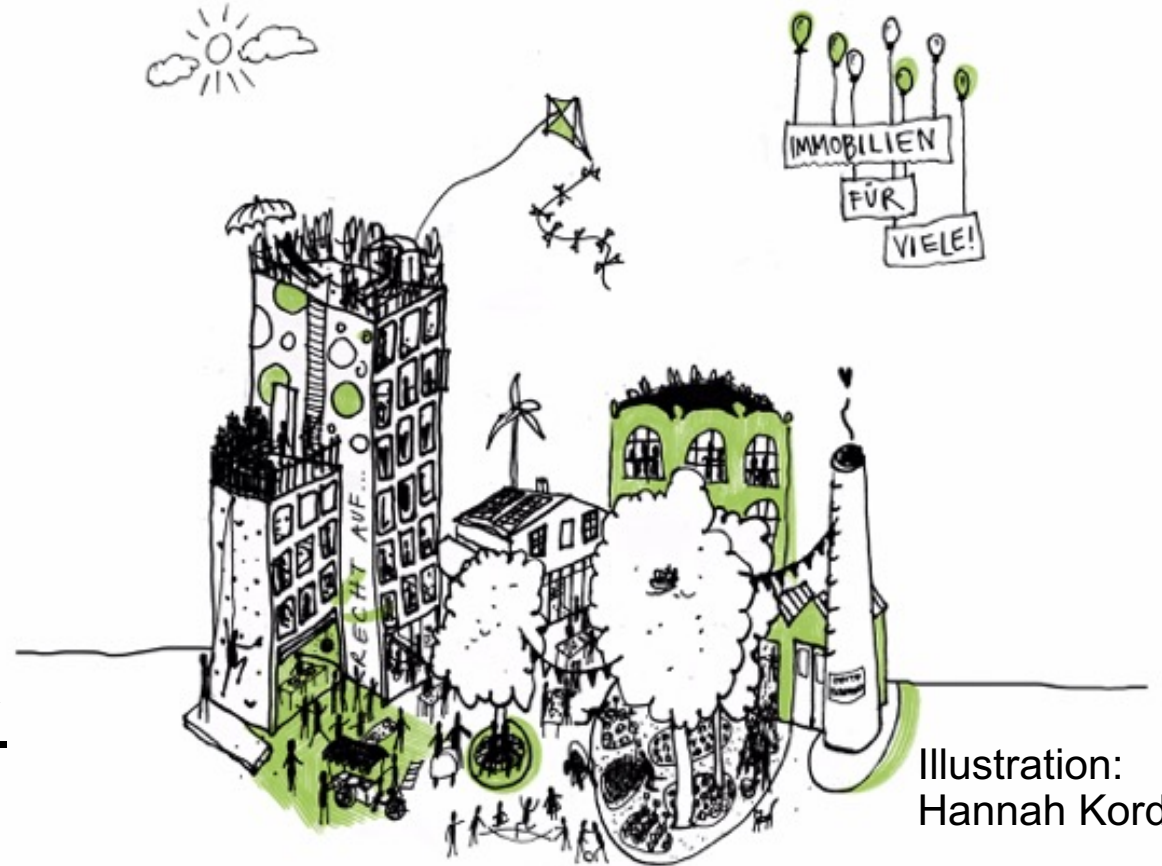


Illustration:
Hannah Kordes