Modellprojekt
HAUS
der Statistik

Wahlprüfsteine zum Haus der Statistik zur Wahl der Bezirksverordnetenversammlung Bezirk Mitte und des Abgeordnetenhauses Berlin

Stand: 16.01.2023, Vorstand ZKB eG

An die Fraktionen im Abgeordnetenhaus Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

2018 schlossen sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Bezirksamt Berlin-Mitte, die landeseigenen Gesellschaften WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte und BIM Berliner Immobilienmanagement sowie die ZUsammenKUNFT Berlin eG zur Koop5 zusammen, um gemeinsam an einem zukunftsfähigen Plan für das Haus der Statistik zu erarbeiten. Der Modellcharakter dieser richtungsweisenden kooperativen Quartiersentwicklung wurde seither mit einer vorbildhaften Beteiligung der Stadtgesellschaft, dem integrierten städtebaulichen Werkstattverfahren und der Weiterführung der Pioniernutzungen während der begonnenen Bauphase in Arbeitsersatzstätten unter Beweis gestellt. Für die nächste Legislatur gilt es nun, den **Modellcharakter des Projektes zu verstetigen** und die **Flächen** im Sinne der Initiative dauerhaft **zu leistbaren und auch für andere Orte und Akteure wegweisende Konditionen** zu **sichern**.

Wir, die Initiative Haus der Statistik, vertreten durch die ZUsammenKUNFT Berlin eG, möchten Sie bitten, uns aus aktuellem Anlass bis zum 02.02.2023 die untenstehenden Fragen bzw. unsere "Wahlprüfsteine" zu beantworten. Ziel ist es, von Ihnen als politische Entscheidungsträger*innen der Fraktionen verbindliche Aussagen zu bekommen, damit sich Pionier*innen, Nachbarschaft, Unterstützer*innen der Initiative und die partizipierende Stadtgesellschaft auf die bevorstehende Wahlentscheidung im Februar vorbereiten können.

In diesem Sinne freuen wir uns auf Ihre Antworten und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Im Namen der Initiative Haus der Statistik und des Vorstands sowie des Aufsichtsrats der ZKB eG

Berlin, den 16.Januar 2023

Kontakt:

Konrad Braun / Andrea Hofmann / Leona Lynen /Harry Sachs

ZUsammenKUNFT Berlin eG - Genossenschaft für Stadtentwicklung

Karl-Marx-Allee 1 - 10178 Berlin

www.hausderstatistik.org

vorstand@zusammenkunft.berlin

Tel: +49 151 216 202 62

Abb. raumlabor im Auftrag ZKB eG
Experimentierhaus Nachhaltiges Wirtschaften

Abb. raumlabor im Auftrag ZKB eG
Experimentierhaus Nachhaltiges Wirtschaften

Abb. Zusammenarbeiter im Auftrag ZKB eG
Experimentierhaus inklusives Wohnen

Stand der Dinge

Wir sind auf der Zielgeraden! Durch den Impuls der Initiative Haus der Statistik hat das Land Berlin das Areal Haus der Statistik 2017 gekauft. Damit wurde der Grundstein für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung gelegt. Im Modellprojekt Haus der Statistik werden langfristig Flächen für Berliner Verwaltung, Kunst, Kultur, Soziales sowie gefördertes und inklusives Wohnen gesichert. Hierzu wurde innerhalb des Kooperationsprozesses ein **Trägermodell** entwickelt, welches auch auf andere Orte übertragbar ist**. Flächen im Bestand und Erbbaurechte für die Grundstücke der Experimentierhäuser** sollen an den eigens dafür im November 2022 gegründeten gemeinnützigen Bauträger, die **AndersBauen gGmbH vergeben werden.** Dieser wird die Flächen für die späteren Nutzer:innen (aus)bauen und die entstehenden Räume in einem transparenten Verfahren ab Februar 2023 schrittweise vergeben.

Den Betrieb übernehmen zwei Genossenschaften, die beide Gesellschafterinnen des Bauträgers sind. Für die Herstellung der bezahlbaren Flächen investieren die zukünftigen Nutzer:innen und Unterstützer:innen des Projekts Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen. Für den Bau/Ausbau der Initiativflächen wird neben dem Einsatz von **Eigenkapital** (Kampagnenstart III Quartal 2023), die Einwerbung von **investiven Objektförderungen über Mittel der EU, Bund oder Land** zusätzlich auch **Fremdkapital** notwendig. Dieses Geld bildet den Grundstein für knapp 20.000 m² dauerhaft leistbare Mietfläche am Alexanderplatz und hilft dabei, den überwiegend kommerzialisierten Alexanderplatz durch dringend benötigte und vielfach verdrängte gemeinwohlorientierte Nutzungen im Zentrum unserer Innenstadt zu ergänzen.

Sobald die Gebäude fertig sind, werden sie an die beiden Genossenschaften in Selbstverwaltung übergeben – gut 6.150 m^2 Quadratmeter BGF für inklusive Wohnformen und 17.350 m^2 BGF für „Gewerbe“ in Form von Kunst, Kultur, Bildung und Soziales. Die Flächen ziehen sich durch das gesamte Quartier: Im Bestand entstehen Projekt- und Begegnungsräume, Ausstellungsflächen und eine Spielstätte, die Erdgeschosse werden lebendige Schnittstellen zum öffentlichen Raum. **Drei Experimentierhäuser** im Neubau widmen sich den Themen **zirkuläres Bauen** und **nachhaltiges Wirtschaften**, **gesellschaftliches Lernen**, **inklusives Wohnen** und **gesunde Zukunft**.

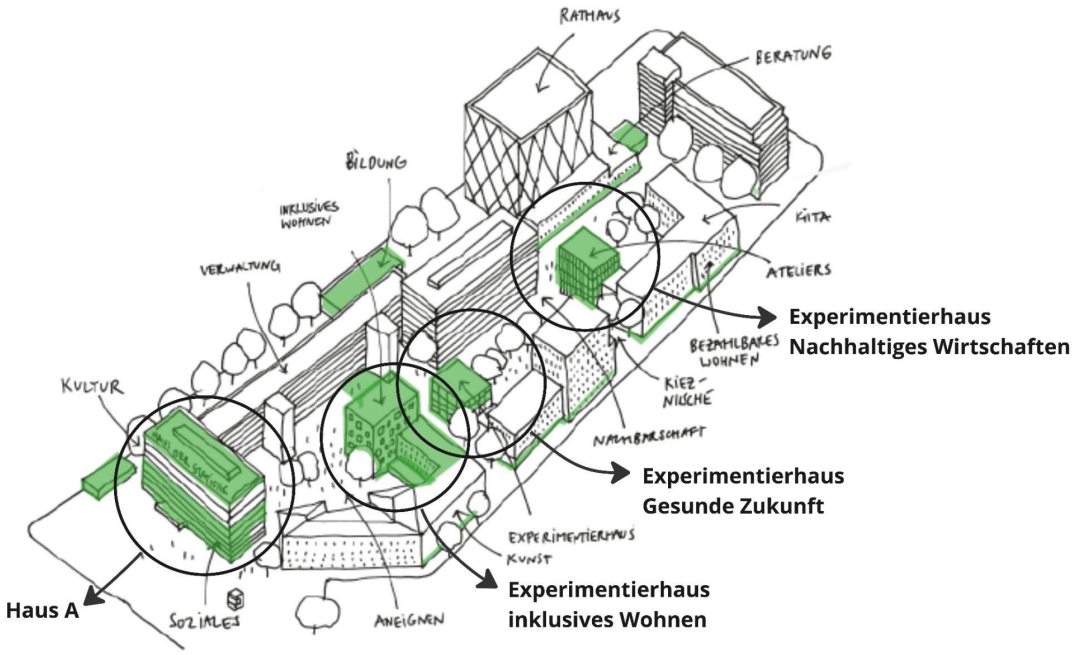

Abbildung: im Auftrag der ZKB eG / Thomas Rustemeyer

Für die Grundstücke der Experimentierhäuser sollen Erbbaurechte vom Land Berlin an den gemeinnützigen Bauträger AndersBauen gGmbH vergeben werden, welche analog zum kommunalen Wohnungsbau der WBM, in dem Quartier **Zielmieten** für die Endnutzer von **7,50€ netto-kalt pro qm** ermöglichen müssen (für Wohnen und gemeinwohlorientiertes/ gemeinnütziges „Gewerbe“).

Eine grundlegende Herausforderung für die langfristige Bezahlbarkeit der Flächen liegt im Umgang mit den aktuell sehr hohen Bodenrichtwerten i.H.v. 15.000€ /m2. Die Verkehrswerte der umliegenden Grundstücke können aufgrund der Finanzialisierung des Immobiliensektors und der spekulativ getriebenen Marktpreise nicht als Basis für ein sozialgerechtes Erbbaurecht dienen, da sie weit über den Ertragswerten der hier formulierten dringend benötigten Raumbedarfe liegen. Insbesondere muss die Höhe der Erbbauzinsen an die finanziellen Möglichkeiten der zukünftigen Nutzer*Innen angepasst werden. Im Gegenzug verpflichtet sich die AndersBauen gGmbH **über** die **gesamte Laufzeit der Erbbaurechtsverträge, Flächen** zu bezahlbaren Konditionen für die oben genannten Nutzungen in Form von **Mietpreis- und Belegungsbindungen** zur Verfügung zu stellen.

Die zukünftige Koalition muss hier ihren politischen Willen für die gemeinnützigen/gemeinwohlorientierten Nutzungen der Initiative zum Ausdruck bringen und bei der Umsetzung pro-aktiv mitwirken!

Zeitplan

Flächen und Räume des Trägermodells:

Q2 2023: 30-jähriger Generalpachtvertrag für **Haus A** mit 60-jähriger Mieterdienstbarkeit im Grundbuch **zwischen Land Berlin und der** AndersBauen gGmbH - Laufzeit Beginn ab 2024

Q2 2023: direkte Anhandgabe **Erbbaurechte für Baufelder der Experimentierhäuser** für die gemeinnützige AndersBauen gGmbH

Meilensteine

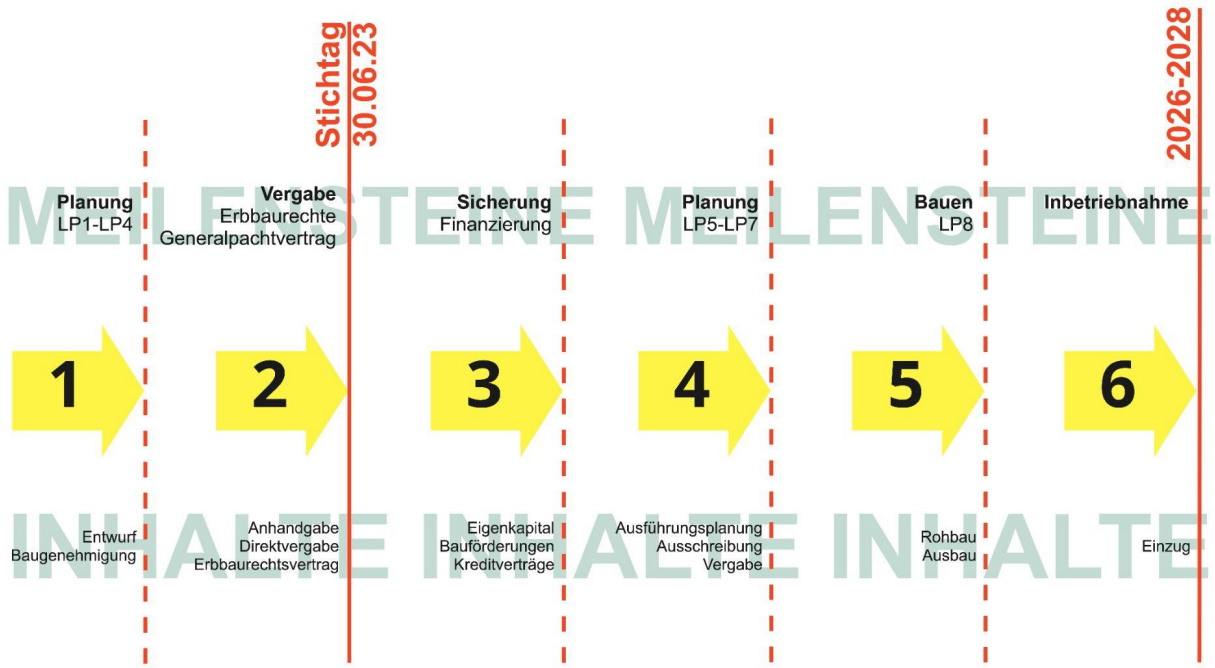

Abbildung: ZKB eG

Wahlprüfstein 1

Leistbare Mieten für Haus A

(Ressort Haushalt / Stadtentwicklung)

Eine zukunftsfähige und resiliente Stadtentwicklung erfordert neue politische und planerische Strategien im Umgang mit zivilgesellschaftlichen Initiativen[1], die selbstverwaltete Räume schaffen und wirtschaftlich unabhängige, gemeinwohlorientierte Unternehmen und Institutionen gründen wollen. Dabei leisten diese Initiativen einen unverzichtbaren Beitrag zur öffentlichen Daseinsvorsorge und sichern dauerhaft soziale Infrastrukturen, bezahlbare Wohn-, Gewerbe-, Kunst- und Kulturräume.

Aktuelle Verhandlungen zwischen der Initiative (vertreten durch ZKB eG), der BIM und SenFin über einen 30 jährigen Generalpachtvertrag haben bisher kein belastbares Ergebnis hervorgebracht. Insbesondere sollen die hohen Investitionskosten für die Sanierung der Fassade und Dach von Haus A (ca. 25 Mill.€ anteilig für 7 Geschosse) in den Mieten für Haus A abgebildet werden. Hier wird aktuell eine Amortisation der einmaligen hohen Investitionskosten zur Herstellung eines veredelten Rohbaus auf die gemeinnützigen Nutzungen über 50 Jahre umgelegt, mit Kosten, die den Ertrag dieser Nutzungen deutlich übersteigen. Die Nutzungen können die laufende Instandhaltung und Rücklagenbildung für eine grundlegende Erneuerung nach 50 Jahren finanzieren, die „Sowieso-Kosten“ der jetzigen einmaligen Instandsetzung lassen sich allerdings nicht über diese Nutzungen refinanzieren. Dies führt zu netto-kalt Mieten über 14€, exklusive zusätzlichen Kosten für den noch auszuführenden kompletten Innenausbau der Flächen. Da das Modellprojekt Haus der Statistik lokal, national und international große Beachtung erfährt und die Prozesse bzw. die kooperative Quartiersentwicklung richtungsweisend sind, gilt es auch bei der Gestaltung der Kostenmiete für Haus A neue und modellhafte Wege zu gehen! Wenn keine Regelungen für ein selbsttragendes Mietmodell gefunden werden, dann vergibt das Land Berlin die Chance auch an anderen zentralen und hochfrequentierten Orten dringend benötigte kulturelle und soziale Nutzungen zu sichern.

<u>Unsere Fragen:</u>

1. Welche Maßnahmen ergreift Ihre Fraktion langfristig für die Sicherung bezahlbarer Flächen für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung? Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht notwendig, um den Anteil der o.g. Nutzungen dauerhaft zu erhöhen bzw. zu sichern?

2. Welche Vorteile hat Ihrer Ansicht nach eine dauerhafte Subjektförderung von kulturellen und sozialen Initiativen für den Berliner Haushalt?

3. Welche Vorteile hat Ihrer Ansicht nach eine einmalige Objektförderung von kulturellen und sozialen Initiativen durch externe Fördermittel oder den Berliner Haushalt?

4. Würden Sie einen Beschluss im AGH unterstützen, der festlegt, dass bis zu 20% der Nutzfläche einer öffentlichen Liegenschaft bzw Bauvorhabens für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu leistbaren Mieten zur Verfügung gestellt werden sollte (aktuell 7,50€ netto kalt analog zum geförderten Wohnungsbau)?

---

[1] Ziehl, Michael (2020): Koproduktion Urbaner Resilienz, Das Gängeviertel in Hamburg. S.25, Hamburg

Wahlprüfstein 2

Leistbare Erbbaurechtszinsen für Experimentierhäuser

(Ressort Haushalt / Stadtentwicklung / Wohnen)

Am 08.06.2021 hat die Senatsverwaltung für Finanzen neue Richtwerte für die Erbbauzinsen bei der Vergabe von Grundstücken veröffentlicht.[2] Hier hat die aktuelle Regierung die Dringlichkeit des Themas erkannt und die Erbbauzinsen nach unten korrigiert. Derzeit liegt der Erbbauzins für sozio-kulturelle Nutzungen bei 1,8 %. Angesichts stetig steigender Bodenpreise, insbesondere in Berlin-Mitte, ist diese Maßnahme nicht überall ausreichend, um langfristig leistbare Mieten für Wohnen, Kunst, Kultur und Soziales zu sichern.

Nach internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für die Experimentierhäuser (Neubauten der Initiative in dem Quartier) zeigt sich, dass ein angemessener Erbbauzins bei ca. 0,1 % liegen müsste, um langfristig leistbare Flächen für Wohnen, Kunst, Kultur und Soziales zu schaffen. Um das Ziel eines wirtschaftlich unabhängigen Betriebs ohne Subjektförderungen (d.h.ohne Dauersubventionierung der Mieten im Haushalt) zu erreichen, wird es darauf ankommen, den Erbbauzins an einen bedarfsorientierten Ertrag (Mieteinnahmen) der zukünftigen Nutzungen auszurichten. Eine innovative Verknüpfung von gemeinnütziger Stadtteilarbeit und Erbbauzins hat bereits das Projekt Samtweberei in Krefeld[3] unter Beweis gestellt. Für ehrenamtliche Arbeit der Nutzer:innen in Form von "Viertelstunden"[4] (im Wert der vereinbarten Erbpacht) hat die Stadt Krefeld auf die Zahlung des Erbbauzinses gänzlich verzichtet und unterstützt so die soziale Stabilität und die Identifikation der Nachbarschaft und Bewohner:innen mit ihrem Stadtteil als innovative Form einer nicht-monetären "Stadtrendite"[5].

Da das Modellprojekt Haus der Statistik lokal, national und international große Beachtung erfährt und die Prozesse bzw. die kooperative Quartiersentwicklung richtungsweisend sind, gilt es auch bei der Gestaltung des Erbbauzinses neue und modellhafte Wege zu gehen! Wenn keine Regelungen für einen vergünstigten Erbbauzins gefunden werden, dann schließt ein hoher Bodenrichtwert auch an anderen zentralen und hochfrequentierten Orten eine kulturelle und soziale Nutzung aus.

<u>Unsere Fragen:</u>

1. Befürwortet Ihre Fraktion eine Vergabe eines Erbbaurechts zu leistbaren Zinsen, welche an dem Ertrag der festgelegten (gemeinnützigen) Nutzungen ausgerichtet sind (z. B. bei aktuell 15.000 € Bodenrichtwert ≈ 0,1 % oder über kulturelle Nutzungsbindung im Grundbuch ein deutlich niedrigerer Grundstückswert) und/oder würde sich ggf. für eine abweichende Regelung der bisherigen Erbbauzinssätze durch SenFIN einsetzen?

2. Welche Schritte bzw. Maßnahmen würde Ihre Fraktion ergreifen, um die Vergabe mehrerer Erbbaurechte zu leistbaren Erbbauzinsen an die AndersBauen gGmbH und zukünftig ähnliche Akteure zu ermöglichen?

3. Welchen Zeitraum zur Umsetzung von etwaigen Schritten und Maßnahmen hält Ihre Fraktion für möglich?

---

[2] https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1092927.php
[3] siehe Erfolgsbaustein 3: https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/samtweberei/
[4] siehe Erfolgsbaustein 5: https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/samtweberei/
[5] Werkbuch Stadtrendite, Projekte - Ideen - Perspektiven, Degewo, 2011