stiftung trias

Bürgerfonds und Erbbaurecht als Steuerungsinstrument einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

Wohnbaukonferenz
der stiftung baukultur thüringen

11.9.2020 als Video-Beitrag

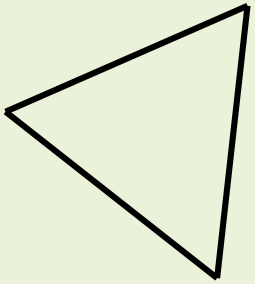
Vorstellung des Referenten und des Hintergrunds: Wer ist, was macht die Stiftung trias?

Rolf Novy-Huy: Mitgründer und Vorstand
der Stiftung trias, Bankkaufmann

trias – griechisch, die „Dreiheit"
Steht für die drei Ziele der Stiftung

Boden

Ökologie



Gemeinschaftliches Wohnen

stiftung trias

Wer sind wir?

- Gegründet: 2. März. 2002 mit € 74.500 Gründungskapital
- Stiftungsvermögen aktuell: ca. 11 Mio. Euro
- Anzahl der Stifter*innen: ca. 180
- Bilanzsumme 2019: ca. Euro 21,3 Mio.
- In 2019 Leistungen für den Stiftungszweck: 370.000 EUR
- 43 Projekte, 17 weitere Immobilien
  – ca. 90 ha „freigekaufter Boden“

Bürgerfonds und Erbbaurecht als Steuerungsinstrument einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

stiftung trias

- **Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik**
  - Anspruch und Wirklichkeit.
  - Nicht nur politisch, sondern harte ökonomische Realität

- **Bürgerfonds: Bürger*innen werden aktiv um ihre Stadt zu bewahren und über das Einzelprojekt hinauszudenken.**
  - das harte Brot der Anerkennung in der Kommune
  - guter Wille allein reicht nicht.

- **Das Erbbaurecht ist kein Ziel, sondern ein „Instrument" gegen Spekulation und für soziale Inhalte**
  - 100 Jahre alt und vital.
  - Erbbaurecht kann viel mehr als reines Privateigentum

- **Gemeinschaftliches Wohnen und mehr auf Grundstücken der Kommune, der Stiftung trias und anderen…**
  - die Eigentumsfrage (auch am Erbbaurecht) entscheidet über die Gestaltungsmacht
  - Bürger- und Zivilgesellschaft stehen mächtigen Gegenspieler gegenüber

- **Projekte sind Vorbild, aber noch kein politischer Ansatz.**
  - Verbunden mit der Bodenfrage stellen sie Grundsatzfragen an eine mögliche Weiterentwicklung der Demokratie und unser Gemeinwesen.

Die Bodenfrage ist eine historische Themenstellung

- Jean-Jacques Rousseau (1712-1778)
- Damaschke (Weimarer Republik) (1865-1935)
- Theodor Wien (Freiland) (1845-1924)
- Rudolf Steiner (1861-1925)
- Franz Oppenheimer, Oppenheimer (Kibbuzim-Bewegung)
- Dr. Sun Yat-sen, Zentral-China und Taiwan
- Dr. Bernhard Vogel

Grund und Boden ist keine Ware..

Boden ist kein Produktionsgut und nicht vermehrbar.

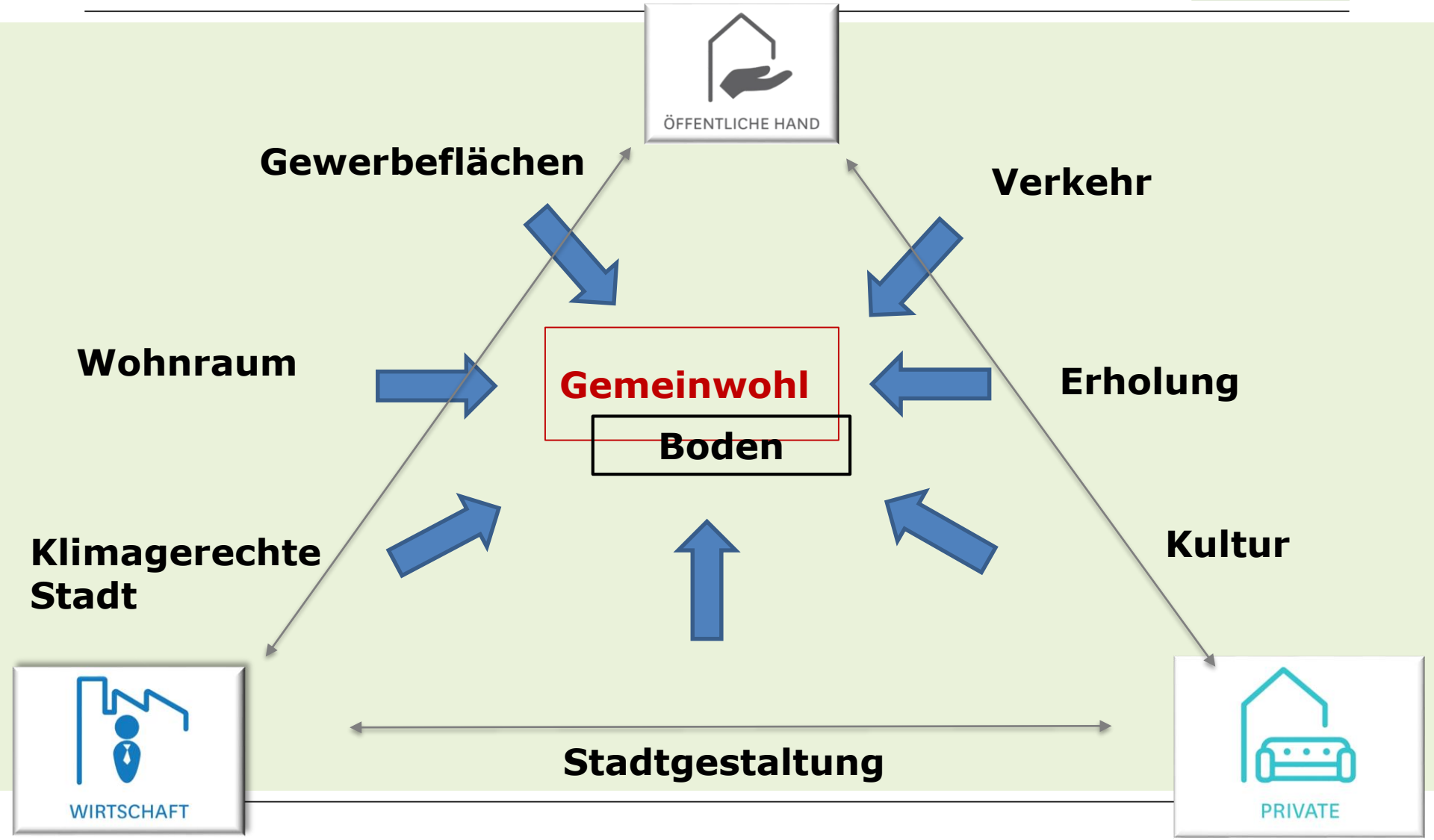
„Jeder Mensch hat das gleiche Recht, die Erde zu bewohnen und an ihren Früchten teilzuhaben.“

[Zitat aus einem Vortrag von Dr. Christoph Strawe]

Indianisch: Die Rede von Häuptling Seattle
„Mutter Erde“

Karl Marx: Boden als eine der drei wesentlichen Elemente neben Arbeit und Kapital.

Wem gehört die Stadt?
Was wollen wir von der „Stadt"?



Der Bürgerfonds

Der Bürgerfonds :: Gute Gründe

Stiftung trias und Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.

- sichern Grund und Boden
- verwalten Erbbaurecht
- dauerhafte Projektstabilität

Erbbaurecht

- Zwecksicherung (Nutzungen, Änderungen, Leerstand,…)
- Autonomie und langfristige Sicherheit
- Einnahmen aus Erbbauzins

Sondervermögen

- Netzwerk und praktische Unterstützung
- Solidarität bedeutet gegenseitige Hilfe

stiftung trias

Der Bürgerfonds :: Zielsetzung

- **Umsetzung von Projekten bürgerschaftlicher Initiativen**
- **In der Regel ortsbildprägender / denkmalgeschützte Gebäude**
- **Über das Projekt hinausdenken, weil über das Erbbaurecht Einnahmen für das nächste Projekt zur Verfügung stehen sollen**

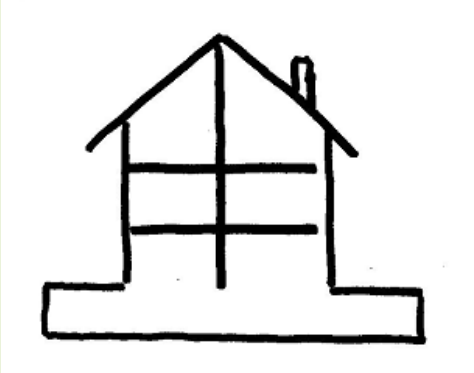
- **Probleme: Zu wenig Eigenkapital für Untersuchungen und Kauf**
- **Engagement wird nur wirksam wenn es durch die öffentliche Hand anerkannt und unterstützt wird!!**

Historischer Hintergrund bei Erlass der Erbbaurechtsverordnung 1919:

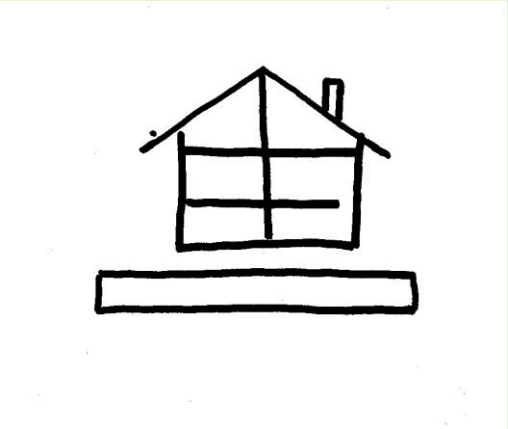
***„Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation"*.** (von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts", 1987)

Die rechtspolitische Zielsetzung wird dadurch verdeutlicht, dass am gleichen Tage eine **„Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot"** erlassen wurde.

Das Erbbaurecht als Instrument



Grundstück und Gebäude trennen und das Rechtsverhältnis neu gestalten!

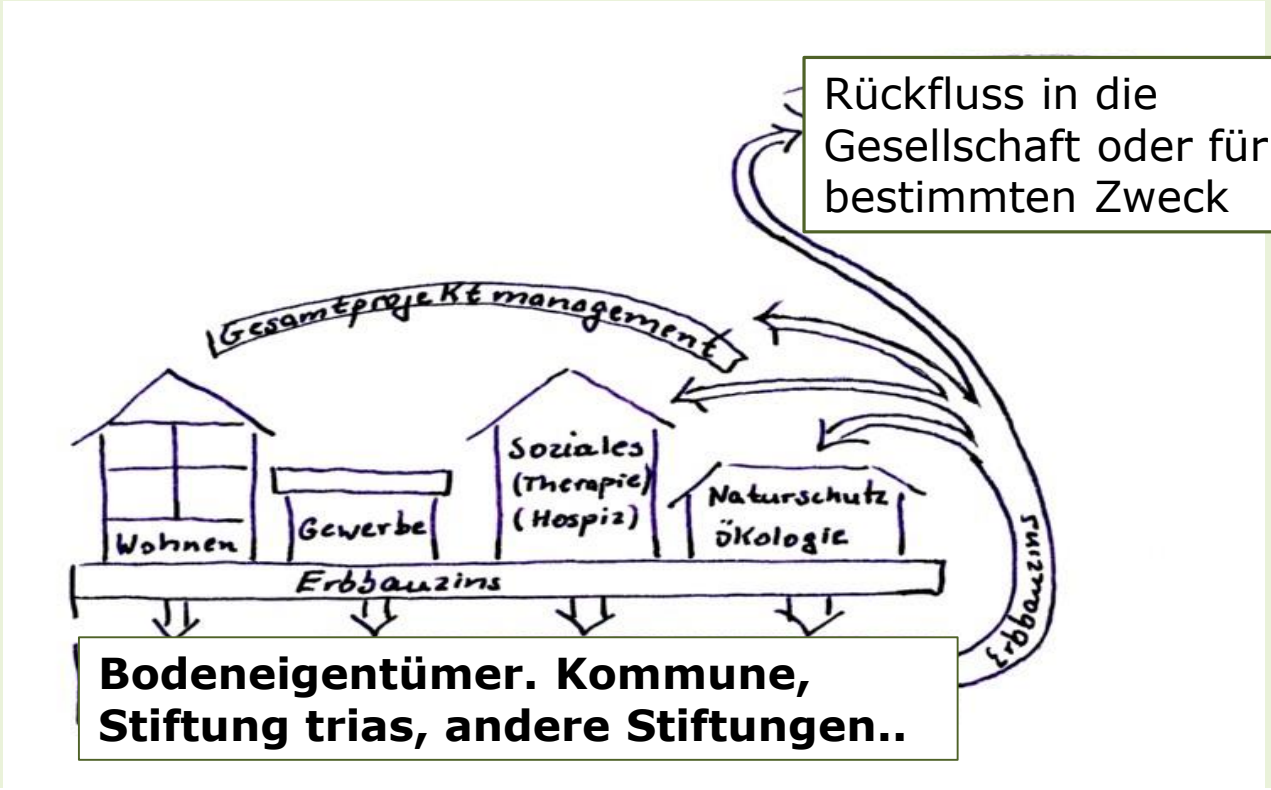


- **Zwecksicherung und Auflagen <u>dauerhaft</u> festhalten.**
- **In der Gründungsphase helfen, aber Solidarität über den Erbbauzins weitergeben.**
- **Über die Verfügung über Grund und Boden immer wieder neu nachdenken.**

Die Stiftung trias, die Kommune, oder andere Stiftungen als Bodeneigentümerin

stiftung trias

Die „Bodenrente" soll der Gesellschaft dienen, nicht dem Gewinninteresse des Einzelnen



Projekte gestalten die Stadt und den ländlichen Raum

stiftung trias

StadtGut Blankenfelde e. V. Berlin

- Wohnen
- Schule
- Kindergarten
- Gewerbe
- Kunst
- Naturschutz

Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG

- Wohnen, viele junge Familien
- Atelier (Kunst und Kreativgewerbe)
- Kultur
- Quartiersengagement

Allmende – von der Theorie in die Praxis

- **Eigentumsfrage:** Boden ist Gemeingut
  ➔ *„wir brauchen gemeinwohlorientierte Bodenträger"*

- ***Verfügungsfrage:*** *Verantwortlicher, demokratischer Umgang mit Grund und Boden.*
  ➔ *vielleicht weder der Private noch der Stadtrat? Bodenparlamente entscheiden für das Gemeinwohl?*

- ***Erlösfrage:*** *Bodenrente muss dem Gemeinwohl dienen*

Eigentum an Grund und Boden

- **BGB § 903 Befugnisse des Eigentümers**
  Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

- **Grundgesetz Art. 14**
  (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

stiftung trias

Bürgerfonds und Erbbaurecht als Steuerungsinstrument einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

Wenn die Interessensgegensätze einer Gesellschaft zu groß werden, kann nur der Staat die Instanz des Ausgleichs sein.

Dazu muss er seine Verantwortung und sein Machtmonopol auch wahrnehmen.

Das Erbbaurecht wäre dazu ein geeignetes Steuerungsinstrument!

Referent:
Rolf Novy-Huy
Direktwahl: 02324-90 41 560
rolf.novy-huy@stiftung-trias.de

Stiftung trias

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Martin-Luther Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)

Deutschland
Tel. 02324-90 22 213
Fax 02324-59 67 05
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de