



für Berlin

Leistbare Mieten

Erbbaurechte

Verantwortung

Solidarität

Der Spekulation
den Boden abgraben!

**STADT
BODEN
STIFTUNG**

Aus guten Gründen gemeinsam!

STADT BODEN STIFTUNG

Die Stadtbodenstiftung ist aus einer Initiative entstanden, in der zahlreiche Akteure und verschiedene Interessen zusammenkommen – von Nachbarschaftsaktivist*innen über Genossenschaftler*innen bis zu Personen aus Politik, Verwaltung und Forschung. Wir treffen uns seit Anfang 2018 regelmäßig, mit dem Ziel eine vom angelsächsischen Community-Land-Trust-Modell inspirierte Stiftung zu gründen. Dabei werden wir vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Rahmen der Bemühungen zur Stärkung der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung unterstützt.

Kontakt

→ kontakt@stadtbodenstiftung.de

→ stadtbodenstiftung.de

Impressum

Redaktion

Andre Sacharow, Kristina Habdank,
Sabine Horlitz, Magnus Hengge

Kommunikationsgestaltung

studio adhoc

Beratung Stiftungsgründung

Klier & Ott

Stand: Dezember 2019



Selbstverständnis und Zielsetzungen

Die Stadtbodenstiftung engagiert sich für eine sozial gerechte, diskriminierungsfreie und ökologische Stadt. Dies geschieht vor allem durch die nicht gewinnorientierte treuhänderische Verwaltung von Boden und die Vergabe von Erbbaurechten an gemeinwohlorientierte Träger.

Ziel der Stadtbodenstiftung ist es, einen Gegenpol zur Spekulationsspirale in Berlin zu setzen, indem Immobilien dem profitorientierten Markt entzogen und für eine zivilgesellschaftlich gelenkte, gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung gesichert werden. So soll das erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, was in den Nachbarschaften gebraucht wird: Raum für günstiges Wohnen, gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen.

Die Stadtbodenstiftung setzt bei einem der Schlüsselfaktoren der Stadtentwicklung an – beim Eigentum am Boden. Sie erwirbt Grundstücke, um diese dauerhaft dem Markt zu entziehen und in Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Träger und Projekte zu vergeben.

Genossenschaften, das Mietshäuser Syndikat und andere selbstverwaltete Hausgemeinschaften oder soziale Träger sind als Erbbaurechtsnehmer mögliche Partner*innen der Stadtbodenstiftung. Die Stiftung als Treuhänderin des Bodens wirkt dabei als Garantin für die Gemeinwohlorientierung der Projekte. Dies erfolgt einerseits durch die vertraglichen Regelungen im Erbbaurecht, in dem soziale Zielsetzungen dauerhaft bestimmt werden, sowie andererseits durch die Zusammensetzung des Kuratoriums und die externe Kontrolle der Stiftung durch die Stiftungsaufsicht.

Die Stiftung ist zudem ein verbindendes Element zwischen den verschiedenen erbbaurechtnehmenden Projekten und bettet diese in eine gemeinsame Struktur ein. Gerade in dieser über Einzelprojekte hinausgehenden Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure und der Bündelung der bestehenden Ansätze sehen wir ein großes Potential, die Idee der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung zu fördern.

Die Stadtbodenstiftung ist darüberhinaus in zahlreiche weitere Initiativen und Bemühungen zur politischen Neuregelung des Umgangs mit Boden in Berlin eingebunden – vom seit 2012 bestehenden *Runden Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik* bis zu den aktuellen Forderungen zur Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds. Sie versteht sich dabei nicht als Konkurrenz zur Rekommunalisierung oder zur Schaffung eines kommunalen Bodenfonds. So sollen öffentliche Grundstücke im Regelfall auch nicht in die Stiftung überführt werden. Die Stadtbodenstiftung zielt vielmehr darauf, Boden und Immobilien der Spekulation zu entziehen, die sich in privater Hand befinden. Im Idealfall kann die Stadtbodenstiftung als nachbarschaftlich-demokratisches und auf Dauer angelegtes Modell Anregungen für die Demokratisierung und zivilgesellschaftliche Teilhabe auch am kommunalen Eigentum liefern.

Boden dauerhaft dem Markt entziehen

Die Stadtbodenstiftung setzt bei einem der Schlüsselfaktoren für eine soziale Stadtentwicklung an – beim Eigentum am Boden. Die Stiftung handelt dabei als nicht gewinnorientierte Treuhänderin des Bodens mit dem Ziel, diesen dauerhaft für günstigen Wohnraum sowie für kulturelle oder gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Die Stiftung zielt darauf:

- Boden dauerhaft dem Markt zu entziehen und in eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen
- das Recht auf Wohnen vorrangig für Haushalte mit niedrigem Einkommen und für diejenigen durchzusetzen, die auf dem Wohnungsmarkt erschwerten Zugang zu Wohnraum haben
- die Vielfalt an Räumen für nachbarschaftsbezogenes Gewerbe, für Kultur, soziale Projekte und urbane Gärten vor Verdrängung zu schützen und zu stärken
- Strukturen zu schaffen, mit denen die Entscheidungen über Boden und den sich darauf befindlichen Nutzungen und Gebäuden demokratisiert werden

Die Mieten bei Neuvermietung haben sich in Berlin in den Jahren 2008 bis 2018 mehr als verdoppelt. Insbesondere innerstädtischer Wohn- aber auch Gewerberaum kann von mehr und mehr Menschen nicht mehr bezahlt werden. Gerade in Nachbarschaften, in denen viele Haushalte mit niedrigen Einkommen liegen, macht die Miete oftmals bis zu 50 % des Einkommens aus.

Wohn- und Gewerberäume sind nicht nur zu einer handelbaren Ware, sondern mitunter zu reinen Investitionsobjekten geworden, bei denen die Profiterwartungen von möglichen Mieteinkünften völlig abgekoppelt sind und jeglichen Bezug zu den Bedürfnissen der Nutzer*innen verloren haben. Doch nicht nur die baulichen Strukturen, sondern gerade auch der darunterliegende Boden ist Gegenstand spekulativer Investitionen. Die Bodenpreise und mit ihnen die Miethöhen der darauf befindlichen Gebäude sind kontinuierlich gestiegen.

Dieser Entwicklung möchte die Stiftung entgegenwirken. Sie erwirbt Grundstücke, um diese dauerhaft vom Markt zu nehmen. Die darauf befindlichen Gebäude werden im Erbaurecht an gemeinwohlorientierte Betreiber vergeben. Dies können sowohl Genossenschaften und soziale Träger als auch selbstverwaltete Mietergemeinschaften oder Nachbarschaftsvereine sein. Im Gegensatz zu den Gebäuden verbleibt der Boden im Eigentum der Stiftung. Er wird durch diese dauerhaft treuhänderisch verwaltet und kann nicht mehr veräußert werden. Auf diese Weise schaltet die Stiftung einen wesentlichen Faktor der städtischen Aufwertungsspirale zumindest hinsichtlich der ihr gehörenden Grundstücke aus.

Die Stadtbodenstiftung startet 2019/20 in Friedrichshain-Kreuzberg, zielt aber perspektivisch auf ganz Berlin.

Mit Erbbaurecht gestalten

Ein wesentliches Instrument der Stadtbodenstiftung ist das Erbbaurecht. Dieses unterscheidet zwischen dem Eigentum am Boden und dem Eigentum an den darauf befindlichen Gebäuden. Der Boden verbleibt bei der Stiftung, die Gebäude werden von den Nutzer*innen erworben. Zwischen beiden wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Dieser enthält alle notwendigen Regelungen zur dauerhaften Gemeinwohlorientierung der Projekte und gibt den Nutzer*innen eigentumsgleiche Rechte.

Eine Partnerschaft auf Dauer

Das Erbbaurecht stellt eine Win-Win-Situation für die Stiftung wie für die Nutzer*innen dar: Die Stiftung bleibt Eigentümerin des Grundstücks und sichert damit auf lange Sicht den Vermögenswert. Sie bekommt für das Gewähren des Erbbaurechts auf dem Grundstück von den Erbbaurechtsnehmer*innen einen moderaten, aber regelmäßigen Erbbauzins, den sie zur Finanzierung ihres Alltagsgeschäfts und der Erfüllung ihrer gemeinnützigen Stiftungszwecke einsetzt. Für die Nutzer*innen – seien es Genossenschaften, Gewerbetreibende, Mietergemeinschaften oder Vereine – bietet das Erbbaurecht im Vergleich mit einem Kauf der Liegenschaft einen deutlichen Liquiditätsvorteil: In der Regel wird zwar eine einmalige Zahlung für das Gebäude fällig, aber der Bodenanteil beim Immobiliengeschäft muss nicht von den Nutzer*innen aufgebracht werden. Dieses Aufwandsersparnis gegenüber dem Volleigentum währt, abhängig vom zu zahlenden Zins, über viele Jahrzehnte.

Die Erbbaurechtsverträge werden in der Regel über 99 Jahre abgeschlossen, mit der Option auf Verlängerung. Wird der Vertrag nicht verlängert, garantiert die Stiftung den Erbbaurechtsnehmenden die Zahlung einer Entschädigung für das Gebäude.

Soziale Ziele definieren

Mithilfe des Erbbaurechts können soziale und inhaltliche Zielsetzungen der Projekte personenunabhängig und auf Dauer festgeschrieben werden. So z.B. spezifische Nutzungsquotierungen wie einen bestimmten Anteil an Sozialwohnungen, eine besondere Zugänglichkeit für Nutzer*innen mit niedrigen Einkommen oder für Menschen in prekären Lebenssituationen. Es können sowohl selbstdefinierte Ziele der Erbbaurechtsnehmer*innen sein, als auch Vorgaben der Stiftung.

Wichtige Themen in der Ausgestaltung des Erbbaurechts aus der Perspektive der Stadtbodenstiftung sind: Die Sicherung der Gemeinwohlorientierung der Projekte, die Verankerung eines Vorkaufsrechts, falls die Erbbaurechtsnehmenden bauliche Strukturen verkaufen wollen, Pflichten zur Instandhaltung der Immobilie sowie die Definition projekt- und nutzungsabhängiger Auflagen zur lokalen Verankerung der Projekte, z.B. über die Einbeziehung der Nachbarschaft. Letzteres kann in Form von offenen Hoffesten geschehen, kann aber – gerade bei Häusern mit mehreren Gewerbeeinheiten – auch bedeuten, dass Nachbar*innen ein Mitgestaltungsrecht hinsichtlich der Entwicklung von Nutzungsideen eingeräumt werden soll.

Vorbild „Community Land Trust“

Community Land Trusts (CLT) sind in den 1970er Jahren im Kontext der Bürgerrechtsbewegung im ländlichen Süden der USA entstanden. Mittlerweile gibt es hunderte von Community Land Trusts, vor allem in den USA und Großbritannien, aber auch in Brüssel, Lille und Gent haben sich CLTs gegründet.

Mit dem European Community Land Trust Network und dem von der EU geförderten Projekt „Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities“ („SHICC“) soll zudem die europäische CLT-Bewegung vorangebracht werden.

Im Folgenden werden die zentralen Aspekte des CLT-Modells erläutert und die organisatorisch-rechtliche Struktur umrissen. Die Charakteristika des CLT-Modells lassen sich anschaulich mittels der drei namensgebenden Begriffe „Community“, „Land“ und „Trust“ aufzeigen.

„Land“

Die Eigentums- und Bodenfrage

Ein wesentliches Merkmal des CLT-Modells ist seine zweigeteilte Eigentumsstruktur, in der das Eigentum am Boden vom Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden getrennt ist. Zwar erwerben die zukünftigen Nutzer*innen – seien es die Bewohner*innen von Einfamilienhäusern, Genossenschaften oder Gewerbetreibende – die baulichen Strukturen, der darunterliegende Boden verbleibt jedoch im Eigentum des CLTs, welcher diesen treuhänderisch verwaltet und mittels eines langfristigen, in der Regel auf 99 Jahre angelegten Erbbaurechts vergibt. Dieser Erbbaurechtsvertrag ist das entscheidende strukturelle Element des CLT-Modells. Er enthält alle für die Funktionsweise des CLTs und die dauerhafte Bezahlbarkeit des jeweiligen Wohnbestands (und anderweitiger Nutzungen) notwendigen Regelungen, angefangen von einer Begrenzung des Weiterverkaufspreises der baulichen Strukturen, bis hin zu Einkommensbeschränkungen zukünftiger Nutzer*innen.



„Community“

Lokale Verankerung und nachbarschaftliche Mitbestimmung

Ein weiteres Merkmal des CLTs, das diesen von nur auf das Erbbaurecht beschränkten Verhältnissen unterscheidet, liegt in der Ausgestaltung der Organisations- und Entscheidungsstruktur. CLTs sind demokratisch verwaltete, lokal bzw. nachbarschaftlich verankerte Organisationen. Sie sind durch eine lokal definierte, offene Mitgliedschaft gekennzeichnet: Alle Menschen aus der Nachbarschaft bzw. „Community“, die vom CLT im geografischen Sinn definiert wird, können stimmberechtigte Mitglieder werden und somit über die Geschicke des CLTs mitentscheiden.

Die Rechte und Pflichten der CLT-Mitglieder werden – ähnlich wie bei den hiesigen Genossenschaften – in der entsprechenden Satzung, den sogenannten Bylaws, geregelt. Anders als Wohnungsbaugenossenschaften erweitern CLTs jedoch die Entscheidungshoheit der Bewohner- und Nutzer*innen durch eine nachbarschaftliche und eine gesellschaftliche Komponente.

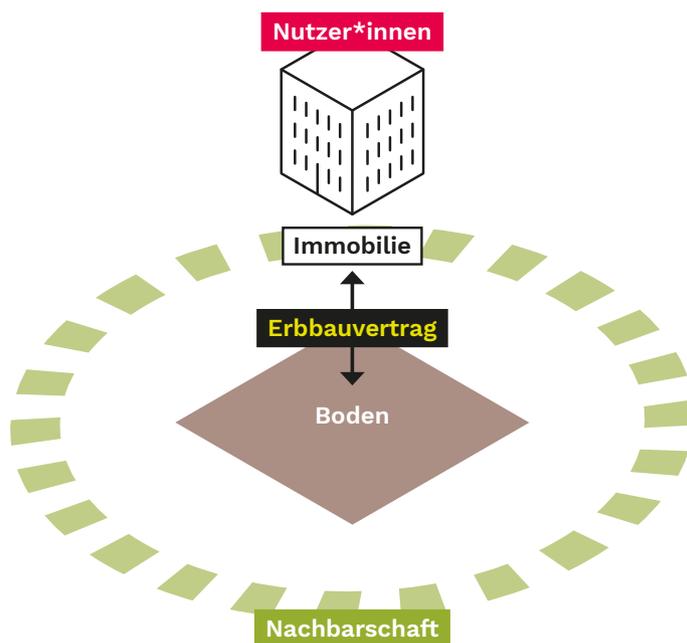
Diese Form der Vergesellschaftung spiegelt sich in der Zusammensetzung des entscheidungsbefugten Gremiums wieder – im angelsächsischen ist dies das „Board of Directors“, in etwa vergleichbar mit dem Aufsichtsrat im deutschsprachigen Raum. Dieses Gremium besteht in der Regel zu je einem Teil aus Vertreter*innen der Nutzer*innen, aus Menschen aus der Nachbarschaft sowie aus öffentlichen Personen und ist für die inhaltliche Ausrichtung des CLTs sowie u.a. die Aufsicht über die Geschäftsführung verantwortlich.

„Trust“

Die soziale Frage – eine Frage des Vertrauens

CLTs sind sozial orientierte und in der Regel vom jeweiligen Landesrecht als gemeinnützig anerkannte nicht gewinnorientierte Organisationen. Der Begriff des „Trust“ im CLT geht auf die Idee des „Trusteeship“, der treuhänderischen Verwaltung von Vermögen für andere, zurück.

Zentral für das CLT-Modell ist die strukturelle Verankerung einer dauerhaften Leistbarkeit. Die durch den marktfernen Umgang mit Boden und die Regelungen des Erbbaurechts garantierte Sicherheit und Herstellung von dauerhaft bezahlbaren Räumen geht mit einer ausdrücklichen Bevorzugung von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen einher. Diese Ausrichtung auf „niedrige und bescheidene Einkommen“ ist im Fall der USA auch in der rechtlichen Definition des CLT-Modells verankert.



Demokratisierung des Stiftungsmodells

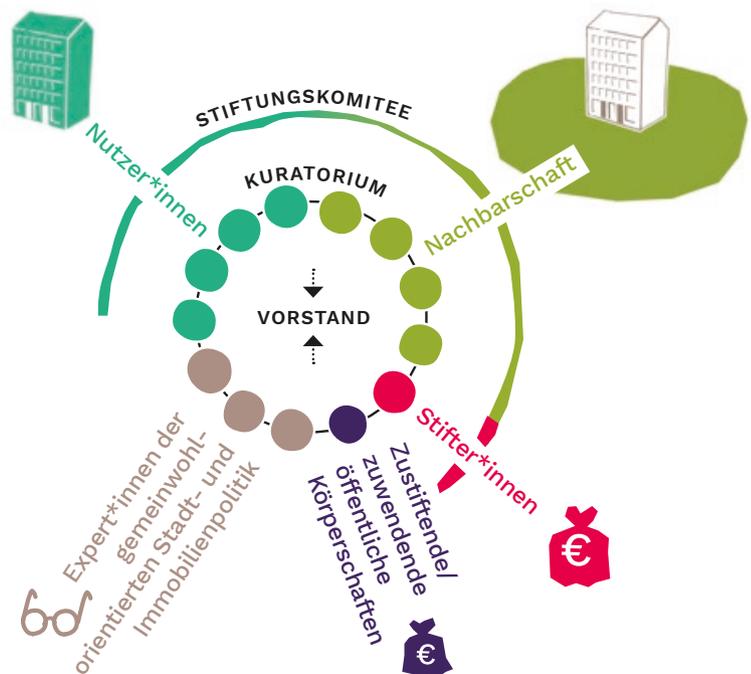
Die Stadtbodenstiftung stellt mit ihren vielfältigen Möglichkeiten der Mitbestimmung und starken lokalen Verankerung ein Novum in der hiesigen Stiftungslandschaft dar. Dies gilt sowohl auf Ebene der einzelnen Projekte als auch hinsichtlich der demokratischen Struktur der Stiftung.

Wir haben für unser Vorhaben der Übertragung des CLT-Modells ins deutsche Rechtssystem die Stiftung als Rechtsform gewählt. Bei dieser sind – anders als bei Vereinen oder Genossenschaften – die in der Satzung definierten Ziele in ihrem Kern unveränderbar. Eine Stiftung bietet so den größtmöglichen Schutz vor einer künftigen marktförmigen Verwertung des Stiftungsvermögens. Sie ist auf Dauer angelegt und eignet sich damit bestens als Treuhänderin des Gemeinguts Boden. Durch die Gemeinnützigkeit der Stiftung und die Verankerung ihrer Ziele, Zwecke und Organe in der Satzung sowie durch die externe Kontrolle der Stiftungsaufsicht wird eine dauerhafte Verwendung der Mittel der Stiftung für die beabsichtigten Zwecke gesichert.

Ein wesentliches Ziel der Stadtbodenstiftung ist es, Strukturen für nachbarschaftlich-demokratische Formen der Mitbestimmung bezüglich des marktfernen Umgangs mit Boden und seinen Nutzungen zu schaffen. Obwohl Stiftungen nicht per se demokratische Organisationsformen haben, lassen sie sich doch so ausgestalten, dass Mitbestimmung und Teilhabe umfassend ermöglicht werden. Dabei greifen wir auf Elemente und Erfahrungen anderer Stiftungen wie der *Document Foundation* oder den vielfältigen *Bürgerstiftungen* zurück, die bereits die Öffnung ihrer Strukturen und entscheidungsbefugten Organe praktizieren.



Stiftungsaufbau mit drei Organen



→ Das **Stiftungskomitee**, vergleichbar einer basisdemokratischen Mitgliederversammlung, ist offen für Nutzer*innen, Nachbar*innen und Stifter*innen und bestimmt die Kuratoriumsmitglieder.

Das Stiftungskomitee ist das größte Gremium der Stiftung und bildet ein wesentliches Gegenüber zum Kuratorium und dem Vorstand. Hier findet die basisdemokratische Diskussion, Themenfindung und Meinungsbildung statt. Das Komitee hat die Aufgabe, die im Kuratorium vertretenen Repräsentant*innen der Nutzer- und Nachbarschaft sowie der Stifter*innen zu bestimmen und ist berechtigt, Mitglieder des Kuratoriums vor Ablauf ihrer Amtszeit aus wichtigem Grund abuberufen, beispielsweise im Fall von Zuwiderhandlungen gegen den Stiftungszweck.

Um die demokratische Struktur der Stiftung zu gewährleisten, sind alle erbbarechtsnehmenden Projekte berechtigt, Vertreter*innen in das Stiftungskomitee zu entsenden. Sie sind zudem aufgefordert, im Rahmen ihrer Möglichkeiten und mit Unterstützung der Stiftung, aktiv auf ihre jeweiligen Nachbarschaften zuzugehen, um Nachbarschaftsversammlungen zu organisieren, aus denen ebenfalls Vertreter*innen in das Stiftungskomitee entsendet werden können.

→ Das **Kuratorium** definiert alle wesentlichen Angelegenheiten der Stiftung, konzipiert die Förderrichtlinien, entscheidet über die Aufnahme erbbarechtsnehmender Projekte sowie die Verwendung der Stiftungsmittel.

Das Kuratorium umfasst 13 Personen. Es setzt sich zu gleichen Teilen aus Vertreter*innen der Nutzer*innen, Menschen aus der Nachbarschaft und öffentlichen Personen zusammen. Hinzu kann ein weiteres berufenes Mitglied von den zustiftenden öffentlichen Körperschaften kommen, z.B. vom Bezirk. Ergänzend erhalten die Stifter*innen die Möglichkeit, eine*n Vertreter*in ins Kuratorium zu entsenden. So werden von Anfang an verschiedene Interessen in die Stiftungs-führung einbezogen.

→ Der **Vorstand** ist für das Alltagsgeschäft zuständig, unterstützt das Community Organizing und wird vom Kuratorium bestellt.

Die „Business Cases“ der Stadtbodenstiftung

Die Stadtbodenstiftung verwaltet städtischen Boden treuhänderisch und vergibt Erbbaurechte an gemeinwohlorientierte Partner*innen und Projekte. Schenkungen, Käufe und eine eigene Projektentwicklung stellen die drei grundlegenden Möglichkeiten dar, wie die Stiftung Boden erhalten und Projekte verwirklichen kann.

Schenken

Der Kauf von Immobilien ist unter den gegenwärtigen Marktbedingungen in Berlin sehr kostspielig, auch wenn dieser subventioniert oder gefördert wird. Wir freuen uns deswegen, wenn uns bestehende Hausprojekte in gemeinschaftlichem Besitz ihren – möglichst entschuldeten – Boden schenken. Das ist für uns eine gute Möglichkeit, unser „Portfolio“ sowie unsere Basis auszuweiten und schafft Vertrauen für neue Projekte. Aber auch die bestehenden Hausprojekte profitieren davon. Nicht nur ideell, indem sie mit einer solidarischen Bodenschenkung wesentlich zum Gelingen der Stiftung beitragen. Auch strukturell, indem sie sich in den Stiftungsgremien mit anderen Projekten vernetzen und die Geschicke der Stiftung mitbestimmen können. Zudem können sie durch den Erbbaurechtvertrag, den sie mit der Stiftung schließen, ihre eigenen Ziele (z.B. bezahlbaren Wohnraum, gewünschte Nutzungsquotierungen etc.) auf Dauer festschreiben und eine spätere Vermarktung oder Privatisierung über Generationen hinweg ausschließen. Gerade im Fall von Einhaus-Genossenschaften ist die Hürde, dass Genossenschaftler*innen die Profitbeschränkungen der Genossenschaft aufheben und eigentumsorientiert handeln, nicht sehr hoch. Ein Erbbaurechtvertrag mit der Stif-

tung kann einer möglichen Privatisierung dauerhaft einen Riegel vorschieben. Die Stiftung als Treuhänderin des Bodens und Erbbaurechtgeberin ist Garantin der Gemeinwohlorientierung der Projekte und überwacht die getroffenen Vereinbarungen. Die Stiftung wiederum untersteht der Kontrolle durch die Stiftungsaufsicht.

Wie funktioniert eine Schenkung?

Die Schenkung geht mit der Trennung des Eigentums am Boden vom Eigentum am Gebäude einher. Der Boden geht an die Stiftung, das Gebäude verbleibt bei den Nutzer*innen. Zwischen beiden wird ein Erbbaurechtvertrag geschlossen, der die Erbbaurechtnehmer*innen mit eigentumsgleichen Rechten ausstattet. Spezifische Auflagen können in der Schenkungsurkunde vereinbart werden: Z.B. die Beschränkung einer hypothekarischen Nutzung des Bodens durch die Stiftung oder die Förderung bestimmter gemeinnütziger Zwecke durch die Einkünfte aus dem Erbbaurecht. Der konkrete Ablauf für eine Schenkung des Bodens an die Stiftung hängt von der Rechtsform des Hausprojektes und dessen Statuten ab und wird im Einzelfall definiert. Immer gilt jedoch: Schenkungen ebenso wie Nachlässe sind aufgrund der Gemeinnützigkeit der Stadtbodenstiftung von der Schenkungs- bzw. Erbschaftssteuer befreit.

Sonderfälle und Variationen

Ein Sonderfall oben ausgeführter Schenkung besteht, wenn die Kredite des Hausprojekts noch nicht abbezahlt und also noch Grundschulden vorhanden sind. Dann handelt es sich um eine Teil- oder gemischte Schenkung. Vereinfacht gesagt, stellt nur der entschuldete Anteil des Bodens eine Schenkung dar, die Übernahme der Grundschuld und folgende Entschuldung des Bodens entspricht letztlich einem Kauf. Auch das ist möglich. Ein weiterer Sonderfall ist die Erbschaft. Wird eine Liegenschaft der Stadtbodenstiftung hinterlassen, garantiert die Stiftung ihre dauerhafte sozialgerechte Nutzung im Sinne des Stifter*innenwillens. Bei Bedarf kann ein Wohnrecht oder auch eine Leibrente für bestimmte Personen, beispielsweise nahe Verwandte, eingeräumt werden.

Kaufen

Momentan ist die vorrangige Aufgabe der Stiftung, Bestandsmieter*innen und bestehende nachbarschaftliche, gewerbliche oder soziale Nutzungen vor Verdrängung zu schützen, sei es aufgrund steigender Mieten oder spekulativem Verkauf ganzer Liegenschaften. Unser derzeit größtes Handlungsfeld ist deswegen der Kauf von vermieteten Bestandsgebäuden. Dabei inter-

Bei der Realisierung ihrer Projekte handeln wir immer in Kooperation mit anderen. Mögliche Kooperationspartner*innen sind:

- Genossenschaften
- Mietshäuser Syndikat
- Selbstverwaltende Hausgemeinschaften
- Soziale Träger
- Andere Stiftungen

essieren uns sowohl Häuser mit einer bereits organisierten Mieter*innenschaft, die sich gegebenenfalls schon länger gegen die Praktiken ihres Vermieters zur Wehr setzen, als auch solche, die sich – beispielsweise im Rahmen des Vorkaufrechts – erst seit kurzem mit Fragen der Selbstorganisation beschäftigen. In jedem Fall ist das Ziel der Stiftung, den Übergang der Gebäude in eine nicht profitorientierte Trägerschaft durch fachkundige Beratung und die Bereitstellung von Finanzierungsinstrumenten zu begleiten und über den Bodenbesitz eine Wiederprivatisierung langfristig auszuschließen. Die Stiftung sichert die sozialen, über das Eigeninteresse der Träger und unmittelbaren Nutzer*innen hinausgehenden Zielsetzungen im Rahmen des Erbbaurechts ab: von der dauerhaften Gemeinwohlorientierung über die Verpflichtung zur Transparenz in der Wohnungsvergabe bis zur Öffnung der Projekte gegenüber der Nachbarschaft.

Wie funktioniert der Kauf?

Auch der Kauf von Bestandsgebäuden geht mit einer Trennung des Eigentums am Boden vom Eigentum an den Gebäuden einher. Die Stiftung erwirbt den Boden, die Nutzer*innen das Gebäude. Zwischen beiden wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Die Trägerschaft des Gebäudes kann entweder durch bestehende Organisationen (z.B. Genossenschaften) oder durch neu zu gründende Rechtsformen geleistet werden. Ein eventueller Selbstverwaltungswunsch von Mietergemeinschaften kann dabei je nach individuellem Bedarf umgesetzt werden.

Der konkrete Ablauf des Kaufs kann variieren: Es ist möglich, dass die Stiftung die gesamte Immobilie erwirbt und dann an den Träger im Erbbaurecht vergibt, inklusive einer einmaligen Zahlung für das Gebäude. Auch der umgekehrte Weg ist möglich, ebenso wie eine gleichzeitige Veräußerung von Boden und Gebäude an die Stiftung bzw. den Träger. Dies ist im Einzelfall mit dem Verkäufer abzusprechen. Unabhängig davon erfolgt eine Aufteilung des Werts der Immobilie in Boden- und Gebäudewert. Hier gibt es einen gewissen Ermessungs- und Verhandlungsspielraum. Überschlägig kann von einem Verhältnis von 60% Gebäudewert und 40% Bodenwert ausgegangen werden. Der von den Nutzer*innen an die Stiftung zu entrichtende Erbbauzins wird über den Anteil für den Boden berechnet, und beträgt pro Jahr ca. 2,5%. Diese Verknüpfung von Bodenwert und Erbbauzins ist jedoch nicht zwingend. Möglich ist auch, einen von dieser Größe unabhängigen pauschalen Erbbauzins zu vereinbaren. Den Erbbauzins verwendet die Stiftung für die Erfüllung ihrer gemeinnützigen Zwecke, die Finanzierung des Alltagsgeschäfts sowie zur Bedienung der für den Kauf des Bodens aufgenommenen finanziellen Verpflichtungen.

Sonderfälle und Variationen

Insbesondere beim Erwerb von Bestandsimmobilien gibt es zahlreiche Varianten einer möglichen Übernahme des Grundstücks durch die Stiftung. Sie sind in erster Linie von der Art und Motivation der Verkäufer*innen abhängig.

Wünschenswert und in finanzieller Hinsicht ideal ist der Kauf von Hauseigentümer*innen, die unsere Stiftung unterstützen wollen und bereit sind, die Liegenschaft unter dem auf dem Markt erzielbaren Höchstpreis und gegebenenfalls sogar zum Ertragswert (also zu einem über die Mieteinnahmen refinanzierbaren Wert) zu veräußern.

Anders hingegen gestaltet sich ein möglicher Kauf von Häusern, die mithilfe des bezirklichen Vorkaufsrechts erworben werden können. Hier ist kein wohlwollendes Verhältnis zum Verkaufenden vorhanden und die Immobilien müssen in der Regel hochpreisig erworben werden, so dass deren Kauf nicht allein durch die Mieteinnahmen refinanziert werden kann, sondern weiterer Mittel bedarf.

Zwischen diesen Beispielen sind zahlreiche Abstufungen, unterschiedliche Fälle und Konstellationen denkbar, die Eigentümer*innen motivieren, Immobilien an die Stiftung geben zu wollen. Denkbar sind beispielsweise Häuser in Milieuschutzgebieten, die aufgrund der dort begrenzten Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten den Investoren nicht die erwartete Rendite einbringen, oder solche, die wegen ihrer aktiven Mieter*innenschaft nicht ins Portfolio der bisherigen Eigentümer*innen passen.

Selbst entwickeln

Der Erwerb unbebauter Grundstücke und ihre Entwicklung ist ein weiteres potentielles Aufgabenfeld der Stiftung. Dieses steht zwar momentan nicht im Mittelpunkt unserer Aktivitäten, kann jedoch in einigen Jahren an Bedeutung gewinnen. In diesem Fall kooperiert die Stiftung – je nach Lage und Grundstücksgröße – mit einem oder mehreren Trägern, z.B. mit Genossenschaften, Projekten des Miethäusersyndikats oder Gewerbetreibenden. Größer angelegte Quartiersentwicklungen mit der Stadtbodenstiftung – ähnlich dem Projekt „Mehr als Wohnen“ in Zürich – sind aufgrund der Bodenpreise und Erhältlichkeit von Bauland vor allem in Stadtrandlage vorstellbar. Hier könnte die Stiftung auch mit kommunalen Neubauprojekten kooperieren, beispielsweise um eine starke nachbarschaftliche Mitbestimmung zu etablieren. Kleinere Neubauprojekte hingegen können auch in der Innenstadt realisiert werden, sei es zur stärkeren Ausnutzung bestehender Grundstücke und in Ergänzung zum Bestand, als Baulückenschließung oder im Rahmen der Wiedernutzbarmachung ehemaliger Friedhofs-, Bahn- oder Flughafenflächen (nur Tegel natürlich).

Lasst uns gemeinsam Häuser und Boden für die solidarische Stadt sichern!

Wir suchen Partner*innen, die:

- sich gemeinwohlorientiert für soziale sowie ökologische Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung engagieren
- Wohn-, Gewerbe- oder Freiräume im Sinne einer sozial gerechten und diskriminierungsfreien Stadtentwicklung fördern und verwalten
- die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit und Organisierung ihrer Nachbarschaft haben
- Flächen für nachbarschaftliche und soziale Nutzungen zur Verfügung stellen
- bezahlbare Mieten bzw. Pachtverträge ermöglichen und ggf. mit Solidarmietkonzepten arbeiten
- die Raumvergabe öffentlich und transparent sowie diskriminierungsfrei organisieren (z.B. Warteliste, Vergabe an Bedarfsgruppen) und offen sind für Belegungsbindungen nach sozialen Kriterien
- angemessene Vertragslaufzeiten für Gewerbemiet*innen und einen gerechten Kündigungsschutz bieten
- zur Mitwirkung in den Stiftungsstrukturen bereit sind und
- die Stiftungsarbeit über den Erbbauzins mitfinanzieren.

**Grundstücke
zu Glücksorten!**



Jetzt Gründungstifter*in werden!

Als einer der Menschen, die das Anfangsvermögen der Stiftung aufbauen, schreiben Sie sich in besonderer Weise in die Geschichte der Stadtbodenstiftung ein und helfen, deren neuen Ansatz der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in die Realität umzusetzen.

Um die Stadtbodenstiftung zu gründen, benötigen wir ein Anfangsvermögen von mindestens 100.000 Euro. Dieses soll nicht – wie bei Stiftungen oftmals der Fall – von einer einzelnen wohlhabenden Person aufgebracht werden. Vielmehr orientiert sich die Stadtbodenstiftung am Modell der Bürgerstiftung, bei der viele Menschen kleinere und größere Mittel stiften und so gemeinsam die Stiftung gründen. Während Spenden für die zweckgebundene Stiftungsarbeit ausgegeben werden, werden Zustiftungen im Vermögensstock der Stiftung angelegt und im Wert dauerhaft erhalten.

Zustiftungen fließen immer in den Erwerb von Boden

Zustiftungen können von einer Vermögensform (Geld) in eine andere Vermögensform (Boden) umgewandelt werden. Im Normalfall legen Stiftungen ihr Vermögen an und verwenden lediglich die Erträge (z.B. die Zinsen) für ihre gemeinnützigen Zwecke. Dies ist im Prinzip auch bei der Stadtbodenstiftung der Fall. Wir legen das Geld jedoch nicht bei einer Bank an, sondern erwerben damit Boden. Im Fall der Stadtbodenstiftung wirken die Zustiftungen direkt im Sinne des Stiftungszwecks: Die gestifteten Mittel dienen zum einen dem Bodenerwerb – und damit der dauerhaften Sicherung nachbarschaftlicher Projekte vor Verdrängung und Gentrifizierung – und zum anderen der Erzielung moderater Erträge in Form von Erbbauzinsen.

Stifter*innen können die Stiftung mitgestalten

Alle Stifter*innen sind eingeladen, im Stiftungskomitee (zusammen mit Vertreter*innen der Nutzer*innen und der Nachbarschaft) aktiv an der Gestaltung der Stadtbodenstiftung mitzuwirken. Dies ist auch für zustiftende juristische Personen oder für Gruppen, die gemeinsam eine Zustiftung leisten, durch die Entsendung einer autorisierten Person in das Stiftungskomitee möglich. Darüber hinaus kann ein*e Vertreter*in der Stifter*innen im Kuratorium der Stadtbodenstiftung Mitglied werden.

Zustiftungen sind auch nach der Stiftungsgründung willkommen

Zustiftungen stellen – ebenso wie Spenden – auch nach der Gründung einen wesentlichen Baustein zur Verwirklichung der Ziele der Stadtbodenstiftung dar. Um unseren Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten, empfehlen wir für Zustiftungen einen Betrag ab 500 Euro. Da wir aber Menschen mit weniger finanziellen Mitteln nicht ausschließen möchten, gibt es keinen festgelegten Mindestbeitrag. Es ist darüberhinaus auch möglich, dass mehrere Personen – beispielsweise eine Haus- oder Bürogemeinschaft – gemeinsam eine Zustiftung leisten. Zustiftungen gelten zudem steuerlich als Sonderausgaben und können ebenso wie Spenden steuerlich abgesetzt werden.

Siehe auch Rückseite ...

Ist die Stiftung gegründet, sind in wirtschaftlicher Hinsicht drei Aspekte zu unterscheiden, für die finanzielle Mittel benötigt werden: Erstens der laufende Betrieb der Stiftung, zweitens die Verfolgung der gemeinnützigen Zwecke und drittens der Erwerb weiterer Grundstücke.

Betrieb und gemeinnütziger Zweck

Die alltägliche Arbeit der Stiftung und die Erfüllung des gemeinnützigen Zwecks werden langfristig vor allem durch die Erträge aus der Vergabe von Erbbaurechten finanziert, also durch die Erbbauzinsen, die die Projekte an die Stiftung für die Nutzung des Bodens zahlen. Auch Spenden werden für die tägliche Arbeit der Stiftung und die gemeinnützigen Zwecke eingesetzt. Darüber hinaus werden insbesondere in der Anfangsphase der Stiftung zusätzliche Zuwendungen von den Bezirken, dem Land Berlin, der EU oder auch anderen Stiftungen eingeworben.

Boden und Immobilien

Der Erwerb von Boden und aufstehenden Gebäuden wird unabhängig voneinander finanziert. Die Stiftung erwirbt den Boden, die Nutzer*innen, z.B. in der Unternehmensform einer Genossenschaft, erwerben die Gebäude und erhalten das Nutzungsrecht für den Boden über das Erbbaurecht von der Stiftung. Je nach Nutzung – Wohnen, Gewerbe, Soziales oder Kultur – kann für den Kauf des Hauses neben Eigenkapital und einem möglichen Bankdarlehen auch auf andere Quellen und Fördermittel zurückgegriffen werden, beispielsweise Zuschüsse oder günstige Kredite von öffentlichen Institutionen. Denkbar sind hier zinsfreie oder niedrigverzinsten Darlehen im Rahmen der Förderprogramme der IBB sowie KfW-Fördermittel für die Schaffung leistbaren Wohnraums, für ökologisches

Bauen oder zur Unterstützung bestimmter Nutzer*innen wie sozialer Träger.

Die Stadtbodenstiftung finanziert ausschließlich den Kauf des Bodens. Sie tut dies in der Regel konventionell mit Hilfe von Bankdarlehen. Der dafür notwendige Eigenkapitalanteil wird durch eigenes Stiftungsvermögen sowie durch sogenannte Eigenkapitalersatzmittel aufgebracht. Letztere sind langfristige, niedrig verzinst oder zum Teil auch zinslose Darlehen von Privatpersonen und Institutionen, die den Stiftungszweck auf diese Weise unterstützen wollen. Diese können, so sie zeitlich unbefristet oder mit sehr langfristiger Tilgung gewährt werden, auch einen größeren Teil der Bankdarlehen ersetzen.

Möglich ist zudem, dass die Stadtbodenstiftung für einzelne Projekte Kooperationen mit anderen Stiftungen eingeht, die dann einen Anteil des Bodens mitfinanzieren und dafür einen entsprechenden Teil des Erbbauzinses erhalten.

Auch Crowd-Funding kann ein Baustein der Finanzierung von Bodenkäufen sein, insbesondere bei Kampagnen zur gezielten Finanzierung einzelner Projekte. Aufgrund der Gemeinnützigkeit der Stadtbodenstiftung ist es zudem denkbar, dass es zukünftig auch möglich ist, öffentliche Zuschüsse oder Lottomittel für den Bodenerwerb zu erhalten. Diese Bündelung verschiedener Finanzierungsmöglichkeiten ist die Stärke der Stiftung und soll zukünftig weiter ausgebaut und durch gezielte Kampagnen ergänzt werden.

Unterstützen und mitmachen

Es gibt vielfältige Möglichkeiten, bei der Stadtbodenstiftung mitzumachen und diese zu unterstützen, von der Mitarbeit in Arbeitsgruppen, der Organisation von Veranstaltungen über die Unterstützung unserer Kampagne bis zum Spenden und Zustiften.

Kommt zu unseren Infoveranstaltungen!

Die aktuellen Termine findet Ihr auf unserer Website und auf Facebook. Immer am letzten Montag im Monat an wechselnden Orten.

Kommt zu den offenen Arbeitstreffen!

In der Regel haben wir alle zwei Wochen offene Arbeitstreffen, zu denen Interessierte herzlich eingeladen sind. Zudem gibt es verschiedene Arbeitsgruppen. Unterstützung ist immer willkommen. Bitte schreibt uns eine E-Mail, wenn ihr dazukommen möchtet.

Helft bei der Kampagnenarbeit!

Unsere Kampagne wird nun immer mehr Fahrt aufnehmen. Dazu suchen wir Leute, die uns unterstützen können – jede Hilfe ist willkommen: vom Verteilen von Infomaterial, über das Ansprechen möglicher Stifter*innen bis zum Verfassen von Beiträgen für die Medien.

Habt ihr Fragen zum Stiften oder Spenden?

Wir beraten gerne!

Mehr Informationen zum Stiften sowie die entsprechenden Formulare findet ihr online unter: stadtbodenstiftung.de/faq-stiften/
Bei weiteren Fragen informieren wir gerne per E-Mail, telefonisch oder in einem persönlichen Gespräch über die Stiftung und unsere geplanten Projekte sowie über die Möglichkeiten von Zustiftungen, Spenden oder Bodenschenkungen.

→ stadtbodenstiftung.de

→ kontakt@stadtbodenstiftung.de

**STADT
BODEN
STIFTUNG**

