

# DIE STADTBODENSTIFTUNG

## ÜBER DEN BODEN ZUR SOLIDARISCHEN STADT

Text:  
Sabine Horlitz

Gegenwärtig ist nicht nur in der kritischen Stadtforschung, sondern auch im Architektur- und Planungsdiskurs eine Renaissance der Eigentumsfrage zu beobachten. Die Debatten zu den verschiedenen Aspekten des Themas – von der Boden- und Immobilienspekulation in urbanen Zentren über das Landgrabbing im Agrarsektor bis zur fortgesetzten Privatisierung und Inwertsetzung vormals öffentlicher Dienstleistungen und Güter – schärfen den Blick auf Eigentum als gesellschaftlich treibende Kraft. Die damit verbundenen Fragen der Ein- und Ausschlüsse, der Verteilungsungerechtigkeit und Verknappung von Ressourcen, aber auch die demokratietheoretischen Probleme, die eine Konzentration von Eigentum und ökonomischer Macht hervorrufen, sind zentrale Themen gegenwärtiger stadtpolitischer Debatten.

### DIE BODENFRAGE

Die Rolle des Bodens erhält in diesem Kontext vermehrt Aufmerksamkeit. Längst sind es nicht mehr nur die an der Weiterentwicklung marxistischer Positionen interessierten Forscher\*innen, die die allokativen, also verteilungspolitischen Funktionen der steigenden Bodenpreise analysieren und darlegen, wie diese systematisch dazu führen, dass sich profitgetriebene statt gemeinwohlorientierte Nutzungen durchsetzen. Auch in der öffentlichen Diskussion zur Wohnungsfrage spielt die Bodenfrage eine entscheidende Rolle, nicht nur im Sinne des oftmals beklagten fehlenden Baugrunds, sondern auch in Hinblick auf die Auswirkungen spekulativer Bodenwertentwicklung auf den Anstieg der Mieten und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen. Kurzum: Die Bodenfrage ist zu einem Schlüsselfaktor sozialer Stadtentwicklung geworden und steht wieder auf der politischen Tagesordnung.

Die Gründung der Berliner Stadtbodenstiftung ist eine Reaktion auf diese Entwicklungen. Ihr Ziel ist es, einen Gegenpol zur Spekulationsspirale wie zur Praxis der Top-Down-Planung zu setzen, indem sie Boden erwirbt (oder geschenkt beziehungsweise vererbt bekommt), diesen dauerhaft dem profitorientierten Markt entzieht und für eine zivilgesellschaftlich gelenkte, gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung sichert. Die zugrundeliegende Annahme lautet: Wenn die Erwirtschaftung von spekulativem Profit im Immobiliensektor unterbunden wird, kann das erhalten oder geschaffen werden, was in den jeweiligen Nachbarschaften tatsächlich gebraucht wird: günstiger Wohnraum, Kleingewerbe, kulturelle und soziale Einrichtungen. Die Stadtbodenstiftung knüpft dabei an die Strukturen anderer Bodenstiftungen wie die Stiftung Edith Maryon oder die Stiftung trias an, führt aber Aspekte des Community Organizing und eine basisdemokratische Besetzung ihrer Organe ein. Sie ist zudem durch einen lokalen Fokus auf Berlin und Umgebung gekennzeichnet. Sie ist aus einer Initiative hervorgegangen, die unterschiedliche Akteure und Interessen zusammenbringt: Menschen aus Nachbarschaftsinitiativen und Hausprojekten, aus der Genossenschaftsarbeit und der alternativen Projektentwicklung, aber auch aus der Forschung und der lokalen

DAS COOPER SQUARE COMMITTEE BEI EINEM AUFMARSCH IN DER LOWER EAST SIDE IN MANHATTAN 1986.

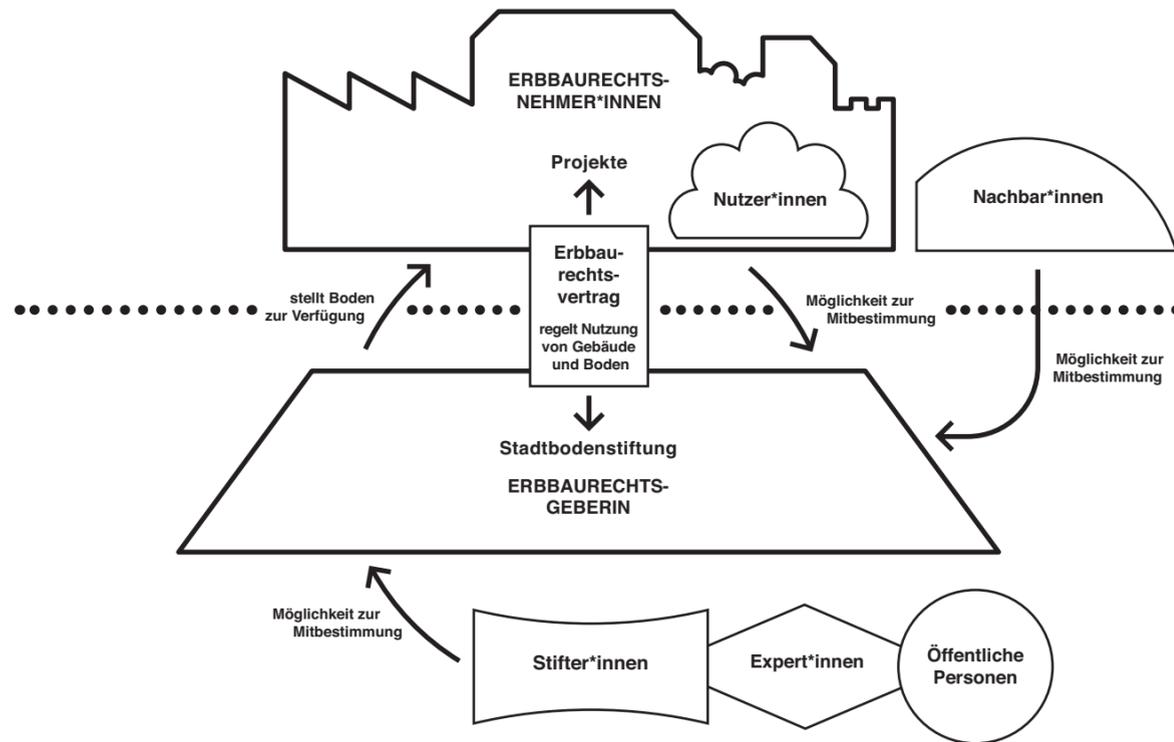
DIESE KOMMISSION FORMIERTE SICH 1959 ANLÄSSLICH DER GRÜNDUNG DES ERSTEN CLT IN NEW YORK CITY.



© MARLIS MOMBET PHOTOGRAPHY

Die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure bildet, neben der marktfernen Bodenpolitik, das wesentliche Potential und den genuinen Beitrag der Stadtbodenstiftung zu einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

STRUKTURDIAGRAMM  
STADTBODENSTIFTUNG:  
TRENUNG DES  
EIGENTUMS AN BODEN  
(STIFTUNG) UND  
GEBÄUDEN (PROJEKTE)  
UND SICHERUNG  
DER ZIELE DURCH  
ERBBAURECHTSVERTRÄGE  
INFOGRAFIK: © TILL SPERRLE



Politik. Die Stiftung möchte ein Modell zivilgesellschaftlich-solidarischer Stadtentwicklung sein, das unterschiedliche Akteure zusammenbringt und soziale Zielsetzungen langfristig sichert. Mit ihrem Fokus auf Nachbarschaftsbeteiligung ist sie vom angelsächsischen Modell des Community Land Trust (CLT) inspiriert. Die Stadtbodenstiftung versteht sich als Teil der internationalen CLT-Bewegung und überträgt diese Organisationsform erstmals in die deutsche Stiftungslandschaft.<sup>01</sup>

### COMMUNITY LAND TRUST

Community Land Trusts (CLT) sind ein gemeinschaftliches nicht gewinnorientiertes Eigentumsmodell, mit dem Grund und Boden dauerhaft der Spekulation entzogen wird, um ihn für bezahlbares Wohnen, aber auch für gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung zu stellen. CLTs sind gleichzeitig ein Modell der Selbstverwaltung, in dem die Nutzer\*innen und Repräsentant\*innen der lokalen Nachbarschaft alle maßgeblichen Entscheidungen selbst treffen. Die von John Davis, einem der wichtigsten Vertreter der CLT-Bewegung in den USA, 2015 geprägte Kurzformel „community-led development on community-owned land“ fasst die Kernidee der CLTs treffend zusammen.<sup>02</sup>

CLTs sind zwar ein relativ neues kollektives Eigentumsmodell, sie gehen jedoch auf zum Teil wesentlich ältere Formen gemeinschaftlichen Landbesitzes zurück. Die frühe CLT-Bewegung bezog sich auf eine Vielzahl verschiedener gesellschaftspolitischer Ideen: Ihre Vorbilder waren die Commons in England, die Gramdan-Bewegung in Indien, in der einzelne Dörfer als Treuhänder landwirtschaftlich genutzten Bodens fungierten, die mexikanischen Ejidos oder die israelischen Kibbuzim und Moschavim. Originär US-amerikanische Vorläufer der CLTs waren die um 1900 gegründeten „Single Tax Colonies“, die sich auf Henry Georges Theorie der Einheitssteuer beriefen. Diese experimentellen Gemeinschaften verbanden kollektives Eigentum an Grund und Boden mit individuellem Besitz der darauf befindlichen baulichen Strukturen und bestehen, wie das 1940 von Quäker\*innen gegründete Bryn Gweled in der Nähe von Philadelphia, zum Teil bis heute erfolgreich.

Der erste CLT im heutigen Sinn wurde in den USA Ende der 1960er-Jahre von Bürgerrechts-Aktivist\*innen in der Nähe von Albany, im ländlichen Georgia gegründet, um angesichts der rassistischen Diskriminierung in der Bodenpolitik schwarzen Farmer\*innen einen dauerhaft gesicherten Zugang zu Ackerland und Wohnraum zu ermöglichen. In den 1980er-Jahren, als die zunehmende Aufwertung von

einkommenschwachen Nachbarschaften in US-amerikanischen Städten zur Verdrängung der dortigen Bewohner\*innen führte, wurden die ersten städtischen CLTs gegründet. Als nachbarschaftsbezogenes Modell der langfristigen Sicherung kostengünstigen Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen fanden CLTs in den folgenden Jahren gerade unter Community-Aktivist\*innen, die dem Rückzug des Staats aus der Wohnungsversorgung etwas entgegengesetzt wollten, rasche Akzeptanz und Verbreitung.

Das CLT-Modell zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität aus. Es ist offen für unterschiedliche Nutzungen, Trägerschaften und Bauformen. Während die Mehrzahl der außerhalb der Großstädte gelegenen CLTs eher konventionelle Wohntypologien anbietet, vor allem Einfamilien- und Reihenhäuser, gibt es insbesondere in den Städten einige, die vielfältige Wohnformen ermöglichen – von Mehrfamilienhäusern bis zu Kooperationen mit lokalen Genossenschaften. Der Champlain Housing Trust in Burlington im US-Bundesstaat Vermont etwa – mit mehr als 2.000 Haushalten der größte CLT in den Staaten – verbindet Mietwohnungen, gewinnbeschränkte Einfamilienhäuser und genossenschaftliches Wohnen mit gewerblichen und sozialen Nutzungen.<sup>03</sup>

### STRUKTUREN DER TEILHABE

Ein weiteres Merkmal des CLT-Modells, das es von reinen Erbbaurechtsverhältnissen unterscheidet, ist die Ausgestaltung der Organisations- und Entscheidungsstruktur. CLTs sind demokratisch verwaltete und lokal verankerte Organisationen: Alle Nutzer\*innen sind stimmberechtigte Mitglieder, aber auch alle Menschen, die in der Nachbarschaft wohnen, können es werden. Die Definition einer Nachbarschaft ist dabei Sache der einzelnen CLTs. Einige beziehen sich auf überschaubare innerstädtische Gebiete oder einen kleinen ländlichen Bezirk, andere umfassen ganze Städte bis hin zu Metropolregionen. Rechte und Pflichten der Mitglieder werden – ähnlich wie bei Genossenschaften – in der Satzung, den sogenannten Bylaws, geregelt.

CLTs sind sozial orientierte und in der Regel im Rahmen des jeweiligen Landesrechts als gemeinnützig anerkannte, nicht gewinnorientierte Organisationen. Der Begriff „Trust“ hat im Kontext der CLTs jedoch nichts mit der Unternehmensform „Trust Company“ gemein, die den Zusammenschluss mehrerer Unternehmen definiert, etwa um ein Marktmonopol zu erreichen, sondern steht im Gegenteil für die Idee der Trusteeship, der treuhänderischen Verwaltung von Vermögen für andere. Die Frage der Treuhänderschaft ist dabei eng mit der sozialen Frage verbunden. CLTs begreifen sich nicht als treuhänderisches Modell *für alle*, sondern als eines, das Menschen mit begrenzten wirtschaftlichen Mitteln und jenen, die vom spekulativen Markt oder vom politischen Mainstream benachteiligt oder ausgegrenzt werden, Möglichkeiten zur Teilhabe bietet. So ist die Orientierung an „niedrigen und bescheidenen Einkommen“ im Fall der USA auch in der rechtlichen Definition des CLT-Modells im Housing and Community Development Act von 1992 verankert.<sup>04</sup>

### CLTs: EIN MODELL AUCH FÜR BERLIN?

In den letzten Jahren haben Community Land Trusts an Popularität gewonnen. Mittlerweile gibt es hunderte von ihnen vor allem in den USA und Großbritannien. Aber auch in Belgien, Frankreich oder den Niederlanden wächst das Interesse an CLTs als erprobtem Modell gegen Gentrifizierung und Verdrängung, von denen einige im Rahmen des EU-Projekts „Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities“ (SHICC) auch finanziell gefördert werden.

In den letzten zwei Jahren hat die oben erwähnte Initiative – zum Teil im Rahmen einer durch das Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg geförderten Studie – an einer Übertragung des CLT-Modells in den hiesigen stadtpolitischen und rechtlichen Kontext gearbeitet. Grundprinzip ist auch hier die Trennung zwischen dem Eigentum an Grund und Boden und dem Eigentum an den Gebäuden. Die Unverkäuflichkeit der entsprechenden Grundstücke ist dabei in der Stiftungssatzung festgeschrieben. Genossenschaften, aber auch das Mietshäuser Syndikat und andere selbstverwaltete Hausgemeinschaften oder soziale Träger können als Erbbaurechtsnehmende mögliche Partner\*innen der Stiftung sein. Im Fall gemeinsamer Projekte schließen sie, wie bei CLTs üblich, einen in der Regel auf 99 Jahre angelegten Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung ab. Sie erhalten damit eigentumsgleiche Rechte bei der Nutzung der Liegenschaft für die Dauer des Erbbaurechts und zahlen im Gegenzug einen von der spekulativen Bodenpreisentwicklung abgekoppelten Erbbauzins.

Im Erbbaurechtsvertrag werden ebenfalls analog zu den CLTs die Zielsetzungen des Projekts, etwa die Art der Nutzungen, deren soziale Ausrichtung sowie die Transparenz in der Vergabe festgeschrieben, auch über die Lebenszeit der anfänglich Beteiligten hinaus. Die Stiftung zielt dabei nicht nur auf den Kauf auf dem Markt, sondern auch auf sozial orientierte Eigentümer\*innen, die ihre Immobilien langfristig in guten Händen wissen möchten, oder auf bestehende Hausprojekte, die ihr den Boden übertragen, um mittels des Erbbaurechtsvertrags die eigenen Ziele dauerhaft abzusichern. Die Stiftung als Treuhänderin des Bodens wirkt dabei als Garantin der Gemeinwohlorientierung der Projekte. Sie ist zudem ein verbindendes Element zwischen den verschiedenen erbbaurechtnehmenden Projekten und bindet diese in eine gemeinsame Struktur ein. Gerade diese über Einzelprojekte und die gewohnten Kieze und einzelne Nachbarschaften hinausgehende Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure bildet, neben der marktfernen Bodenpolitik, das wesentliche Potential und den genuinen Beitrag der Stadtbodenstiftung zu einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

Die Stadtbodenstiftung besteht aus drei Organen: Der zwei bis drei Personen umfassende Vorstand ist für die Geschäftsführung und das Alltagsgeschäft zuständig. Das aus bis zu 13 Mitgliedern bestehende Kuratorium, das dem Board of Directors im angelsächsischen Kontext entspricht, setzt sich in der Regel zu je einem Drittel aus gewählten Vertreter\*innen der Nutzer\*innen und der Nachbarschaften sowie aus Expert\*innen und öffentlichen Personen zusammen und ist das zentrale Entscheidungsorgan. Es ist unter anderem für die

inhaltliche Ausrichtung des CLT, für die Mittelvergabe und die Aufsicht über die Geschäftsführung verantwortlich. Das zahlenmäßig nicht begrenzte Stifungskomitee schließlich ist für alle an den Projekten Beteiligten offen und vom Charakter her mit einer Mitgliederversammlung vergleichbar. Durch diese lokale Einbindung weitet die Stiftung – dem Selbstverständnis der CLTs folgend – die Selbstverwaltungsstrukturen über die unmittelbaren Nutzer\*innen hinaus aus. Sie schafft so eine rechtlich-organisatorische Struktur, die unterschiedlich Sichtweisen integriert und zwischen den Interessen der Nutzer\*innen, den Zielsetzungen der Stiftung sowie den Bedürfnissen der jeweiligen Nachbarschaften und der breiteren Öffentlichkeit vermittelt.

### TRANSFORMATIVES POTENTIAL

Die Stadtbodenstiftung kann im weitesten Sinn als Bürgerstiftung begriffen werden. Dies zeigt sich beispielsweise in der Art, wie das für die Errichtung der Stiftung notwendige Anfangsvermögen akquiriert wurde. Mehr als 120 Menschen, Initiativen und Organisationen folgten dem Aufruf, als Gründungsstifter\*innen einen Beitrag zu leisten, und helfen so, das Vorhaben eines dauerhaft nicht gewinnorientierten Umgangs mit Boden Realität werden zu lassen.

Die Stadtbodenstiftung versteht sich als Teil der Diskussionen um Vergesellschaftung und eine andere Bodenpolitik und keineswegs als Konkurrenz zur Rekommunalisierung oder der Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds. Im Regelfall sollen keine kommunalen Grundstücke in die Stiftung überführt werden. Sie startet gewissermaßen am anderen Ende der Liegenschaftsfälle und zielt in erster Linie darauf, in Privathand befindliche Grundstücke und Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und von einer Ware zu einem kollektiven Gut zu transformieren, um so eine Alternative zur Dominanz des marktförmigen Bodeneigentums aufzubauen.

Wie andere nicht gewinnorientierte Eigentumsmodelle muss auch die Stadtbodenstiftung unter den gegenwärtigen Bedingungen kapitalistischen Wirtschaftens funktionieren, weist aber gleichzeitig darüber hinaus. Auch wenn alternative Eigentumsmodelle quantitativ nicht in der Lage sind, die Bodenfrage zu lösen, überschreitet ihre Wirkung den rein pragmatischen Wert und geht über das einzelne Projekt hinaus. Sie erbringen gewissermaßen den Beweis dafür, dass marktfernes Handeln möglich ist, und zeigen Mechanismen der Bereitstellung, Sicherung und demokratischen Verwaltung auf, die sich nicht an Profiterwartungen, sondern an den Bedürfnissen von Nutzer- und Nachbarschaft orientieren. Sie unterbrechen damit nicht nur den Spekulationskreislauf und schaffen Beispiele realer Alternativen, sondern helfen auch, andere Formen des Wissens und einen Diskurs zu generieren, der im konkreten Raum und dessen Problematik verankert ist.

Die Stadtbodenstiftung kann für die gegenwärtigen stadtpolitischen Debatten zahlreiche Impulse und Anknüpfungspunkte liefern. Neben den ausgeführten Aspekten der nachbarschaftlichen Orientierung, des Solidargedankens, der Absicherung einer dauerhaften

Unverkäuflichkeit des Bodens über die zweiteilige Eigentumsstruktur und der auf Teilhabe angelegten Verwaltungs- und Organisationsstruktur kann die Stadtbodenstiftung die aktuell geführten Debatten um Rekommunalisierung und dauerhafte Sicherung und Demokratisierung öffentlichen Eigentums und Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik voranbringen.

Zudem kann die Stadtbodenstiftung, im Sinne von Marianne Maeckelberghs Vorschlag, als Versuch der *Präfiguration*, das heißt als aktive Entwicklung und Vorwegnahme alternativer politischer Strukturen, interpretiert werden, die es braucht, um die existierenden Macht- und Eigentumsverhältnisse zu transformieren.<sup>05</sup> Das in der Stiftung verankerte Prinzip der Nichtveräußerbarkeit stellt nicht das handelbare Eigentum, sondern den Besitz und den Gebrauch der Liegenschaften in den Vordergrund. In den Bestrebungen, Eigentum und Besitz nicht konkurrierend zu denken und gemeinschaftliche Nutzungen anstelle des Grundsatzes der individuellen, wettbewerbsorientierten Handelbarkeit ins Zentrum der Eigentumsfrage zu rücken, zeigt sich die Nähe der Stadtbodenstiftung zu den Commons-Debatten. Silke Helfrich und David Bollier haben in diesem Zusammenhang den Begriff des *beziehungshaften Habens* geprägt und die wachsende Bedeutung von gemeinschaftlichen Gewohnheitsrechten betont.<sup>06</sup> In diesem Sinn können die Strukturen und Praktiken der Stadtbodenstiftung wie die anderer nicht gewinnorientierter Eigentumsmodelle als erste Schritte auf dem Weg zu neuen Sozial- und Eigentumsformen und einem zeitgemäßen Bodenrecht verstanden werden, das die Möglichkeit der Nutzung an bestimmte Kriterien bindet, Verkauf, Vererbung und Spekulation zur Vermögensbildung jedoch ausschließt.

01 Vgl. stadtbodenstiftung.de (Stand: 31.8.2020)

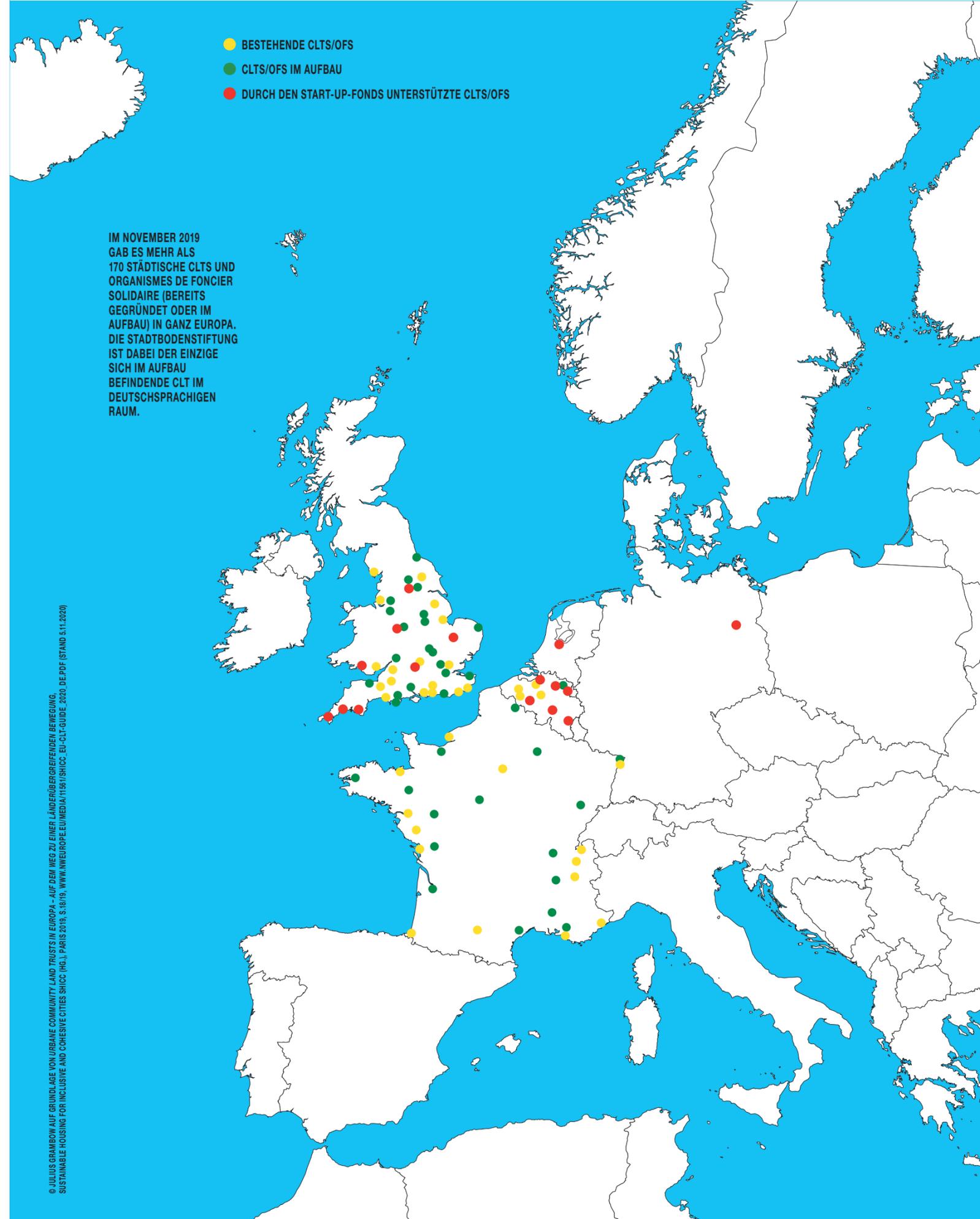
02 Vgl. John Emmeus Davis: „Common Ground – Community-Led Development on Community-Owned Land“, April 2015, drive.google.com/file/d/0B-QVTxoYndp3T-VpuRm1fRkdndWc/view (Stand: 31.8.2020)

03 Vgl. getahome.org (Stand: 7.10.2020)

04 Vgl. Housing and Community Development Act of 1992, congress.gov/bill/102nd-congress/house-bill/5334 (Stand: 31.8.2020)

05 Marianne Maeckelbergh: „Doing is Believing – Prefiguration as Strategic Practice in the Alterglobalization Movement“, in: *Social Movement Studies* 10/1, 2011, S. 1–20

06 Vgl. Silke Helfrich, David Bollier: *Frei, fair und lebendig – Die Macht der Commons*, Bielefeld 2019, S. 72



© JULIUS GRAMOW AUF GRUNDLAGE VON URBANE COMMUNITY LAND TRUSTS IN EUROPA - AUF DEM WEG ZU EINER LÄNDERÜBERGREIFENDEN BEWEGUNG, SUSTAINABLE HOUSING FOR INCLUSIVE AND COHESIVE CITIES SHCC (HG.), PARIS 2019, S. 18/19, WWW.WNEUROPEU/MEDIA/118/1/SHCC\_BU-CLT-GUIDE\_2020\_DE.PDF (STAND 5.11.2020)