

Wohnraum dem Markt entziehen: Strategien der Dekommodifizierung und Demokratisierung

Stellungnahme als Sachverständige in der Anhörung der Expertenkommission zum
Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“

**Thema: Überführung von Wohnimmobilieneigentum in Gemeineigentum als
eine Form der Gemeinwirtschaft“**

22. Februar 2023

Dr. Sabine Horlitz

Gliederung

1. „Stadtbodenstiftung“ Berlin
2. Instrumente Erbbaurecht und Bodenfonds
3. Wächterfunktion zur dauerhaften Sicherung der Ziele

Zielsetzungen und Grundprinzipien der Stadtbodenstiftung

Zielsetzungen der Stadtbodenstiftung

2021 entstanden aus stadtpolitischer Initiative mit 160
Gründungsstifter:innen

- Gegenpol zur Spekulationsspirale ebenso wie zur Praxis der Top-Down Planung setzen
- Immobilien dauerhaft dem Markt entziehen
- für zivilgesellschaftlich gelenkte nicht gewinnorientierte Nutzungen sichern

für leistbaren Wohnraum, soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen

Ansatz

- Wohnungs- und Bodenpolitik sind eng verknüpft
- die Bodenpreise sind im letzten Jahrzehnt stark gestiegen
- mittlerweile sind rund 80% des Wohnkostenanstiegs auf die Bodenpreisentwicklung zurückzuführen (gem. Edenhöfer)

Wenn der Boden der marktförmigen Verwertung entzogen wird, ist ein wesentlicher preistreibender Faktor der Mietentwicklung ausgeschlossen.

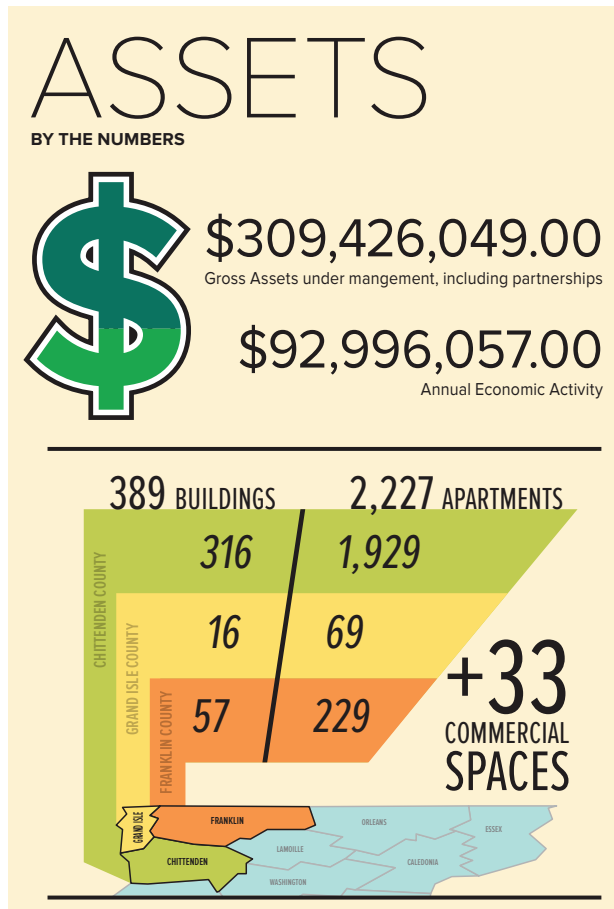
Vorbild Community Land Trust

ein privatrechtliches Modell

- der treuhänderischen Verwaltung und Bereitstellung von Grund und Boden
- des nicht spekulativen Eigentums
- der Selbstverwaltung

Entstanden Ende 1960er in den USA, mittlerweile weltweit verbreitet und vernetzt

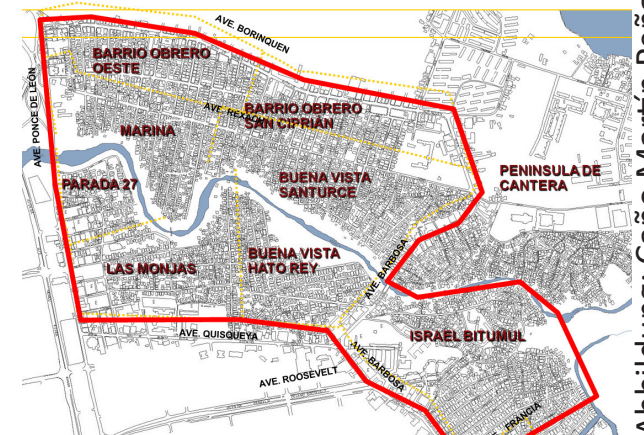
Vorbild Community Land Trust



**Champlain Housing Trust
Burlington, VT**



**CLT Brussels
Brüssel**



**Caño Martín Peña CLT
Puerto Rico**

Grundprinzipien Stadtbodenstiftung

1. Zweigeteilte Eigentumsstruktur

- Trennung des Eigentums am Boden von Eigentum an den Gebäuden
- Sicherung der sozialen Zielsetzung der Projekte mittels Erbbaurecht

1. Zweigeteilte Eigentumsstruktur

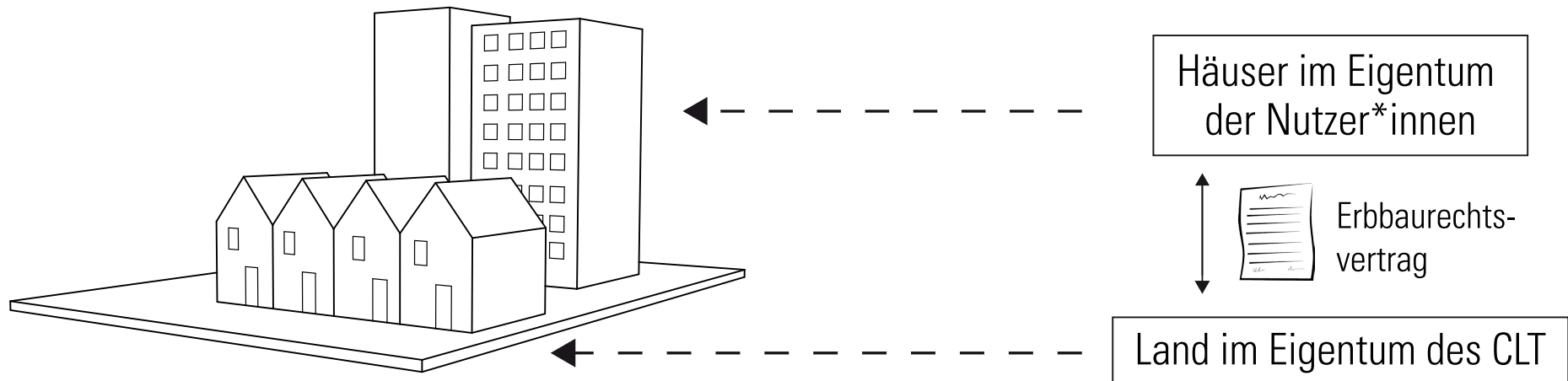


Abbildung: eigene Darstellung

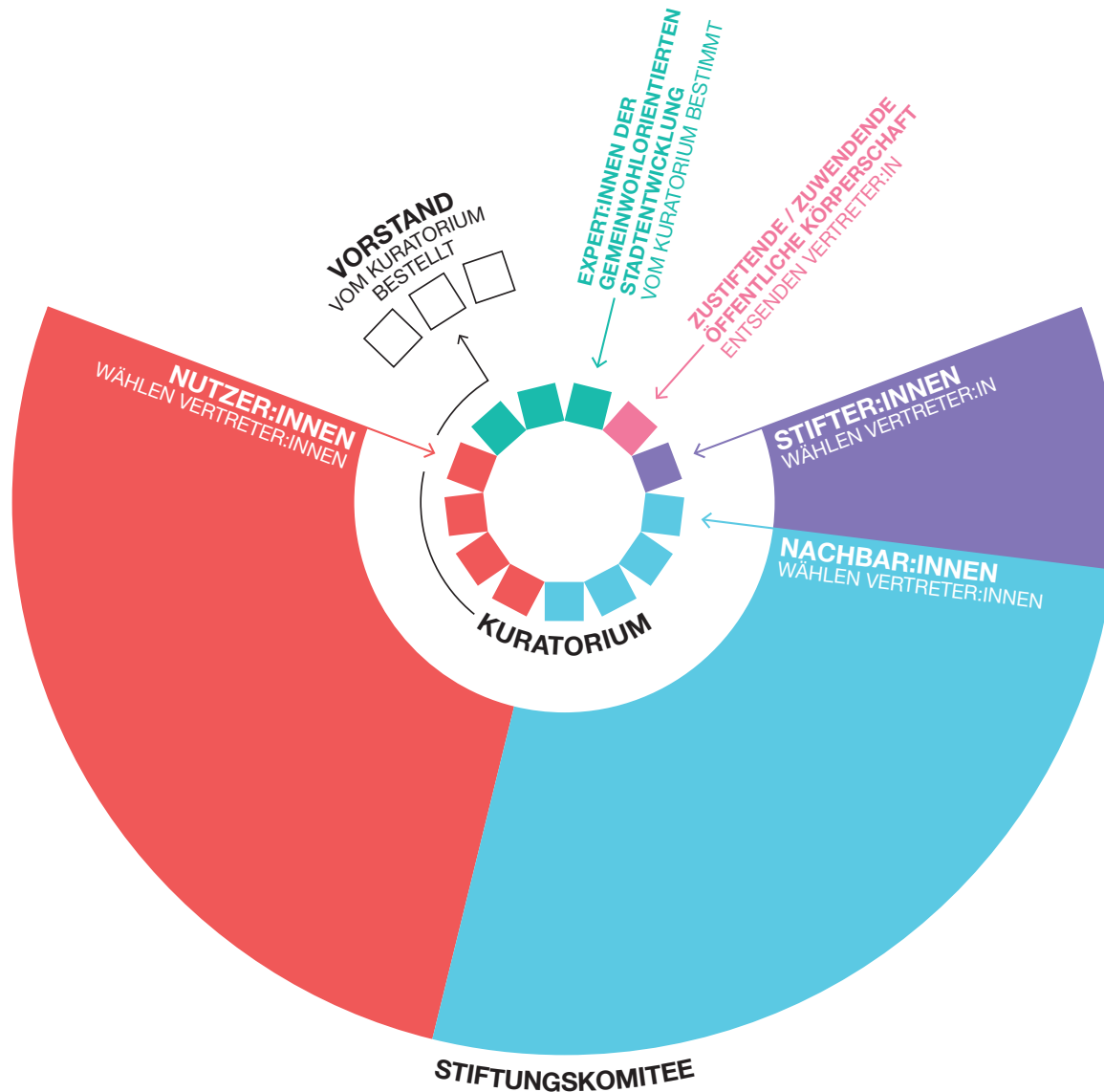
- Vielfalt an Erbbaurechtsnehmern
- Stiftung als verbindendes Element, Garantin der Einhaltung der vereinbarten Ziele, ausgestattet mit Vorkaufsrecht

Grundprinzipien Stadtbodenstiftung

2. Demokratisierung des Stiftungsmodells

- Anknüpfen an Struktur bestehender Stiftung wie Stiftung Edith Maryon und Stiftung trias
- Aber: Fokus Beteiligung von Nutzer:innen und Nachbarschaft, öffentliche Personen, Community Organizing
- lokale Ausrichtung

2. Demokratisierung des Stiftungsmodells



Stiftungsstruktur und Organe

Abbildung: Stadtbodenstiftung

Instrumente

Erbbaurecht und Bodenfonds

Instrument Erbbaurecht

- DAS Instrument zur dauerhaften Sicherung sozialer Ziele (Miethöhe, Belegungsbindungen) und der Marktferne
- In der Regel auf 99 Jahre angelegt mit Option auf Verlängerung und ausgestattet mit Vorkaufsrecht
- vereinbarte Regelungen gelten für gesamte Laufzeit (anders als bei Förderbedingungen oder städtebaulichen Verträgen, die begrenzte Dauer haben)
- Dauerhafte Bindung auch für nicht gemeinwohlorientierte Träger möglich

Erbbaurecht und Skizze Bodenfonds

- Konstruktion sowohl als zivilgesellschaftlicher Bodenfonds (z.B. Stiftung) als auch als kommunaler Bodenfonds denkbar
- Als Bodenfonds würde AÖR „nur“ Grundstücke besitzen, WU nur für mit Erbbaurecht belasteten Boden entschädigen
- Erbbaurechtnehmer müssten sich den vereinbarten Zielen verpflichten, z.B. Auflagen wie LWU
- Gebäude könnten von unterschiedlichen Trägern bewirtschaftet werden, ggf. Vorkaufsrecht für Dritte, Möglichkeit zu Mieterselbstverwaltung

**Wächterfunktion:
dauerhafte Sicherung der Ziele**

Wächterfunktion

Sichere Wächterfunktion ist zentral, um Ziele und Unverkäuflichkeit langfristig zu sichern, auch über politische Richtungswechsel hinaus. Einige Möglichkeiten:

- Stiftung bürgerlichen Rechts mit Erbbaurecht
- Mietshäuser Syndikat (GmbH mit Vetorecht)
- Kulturland eG (Genossenschaft + Kommanditgesellschaft)
- Aktion Sperrminorität (Freiburg)

**vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Dr. Sabine Horlitz

Stadtbodenstiftung

www.stadtbodenstiftung.de