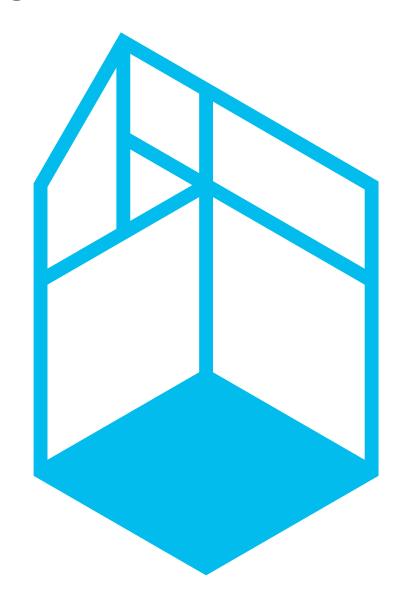
Über den Boden zur solidarischen Stadt

Dr. Sabine Horlitz, Stadtbodenstiftung Berlin

Chancen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

Architektenkammer NRW 30. November 2023



Gliederung

- 1. Zielsetzungen und Grundprinzipien der Stadtbodenstiftung
- 2. Vorbild Community Land Trust
- 3. Die Bestandteile: Community Land Trust
- 4. Beispiele
- 5. Die Stadtbodenstiftung: Struktur, Fälle, Wirkungsweise

Modelle nicht gewinnorientierten Eigentums

Die alternativen Modelle funktionieren unter den gegenwärtigen Bedingungen eines kapitalistischen Marktes, beinhalten aber gleichzeitig auch Aspekte, die darüber hinausweisen.

Ihr übergeordnetes Ziel ist es, die Erwirtschaftung von Profit zu begrenzen oder ganz zu unterbinden, um eine dauerhafte Bezahlbarkeit ihres Wohnbestandes zu garantieren.

Zielsetzungen und Grundprinzipien der Stadtbodenstiftung

Wer ist die Stadtbodenstiftung?

- Aus Initiative entstandene "Bürgerstiftung"
- Gegründet im Frühjahr 2021
- von 150 Menschen und Organisationen, die zusammen ein Anfangsvermögen von gut 150.000 € aufgebracht haben

Vorbild und Inspiration

Community Land Trust Modell

Teil eines internationalen Netzwerks

Zielsetzungen der Stadtbodenstiftung

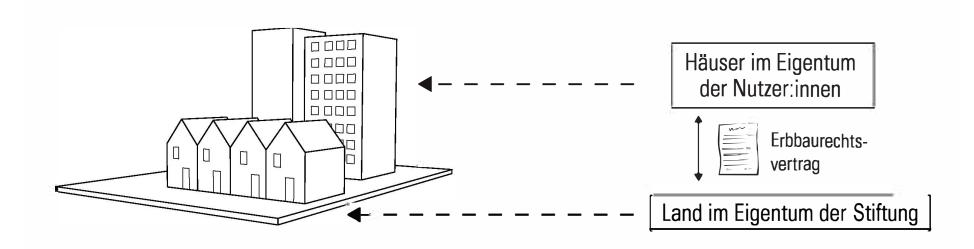
- Gegenpol zur Spekulationsspirale ebenso wie zur Praxis der Top-Down Planung setzen
- Immobilien dauerhaft dem Markt entziehen
- für zivilgesellschaftlich gelenkte nicht gewinnorientierte Nutzungen sichern

für leistbaren Wohnraum, soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen

Grundprinzipien

1. Trennung zwischen Boden und Gebäude

 Sicherung der sozialen Zielsetzung der Projekte mittels Erbbaurecht



Grundprinzipien

2. Demokratisierung des Stiftungsmodells

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

Vorbild Community Land Trusts

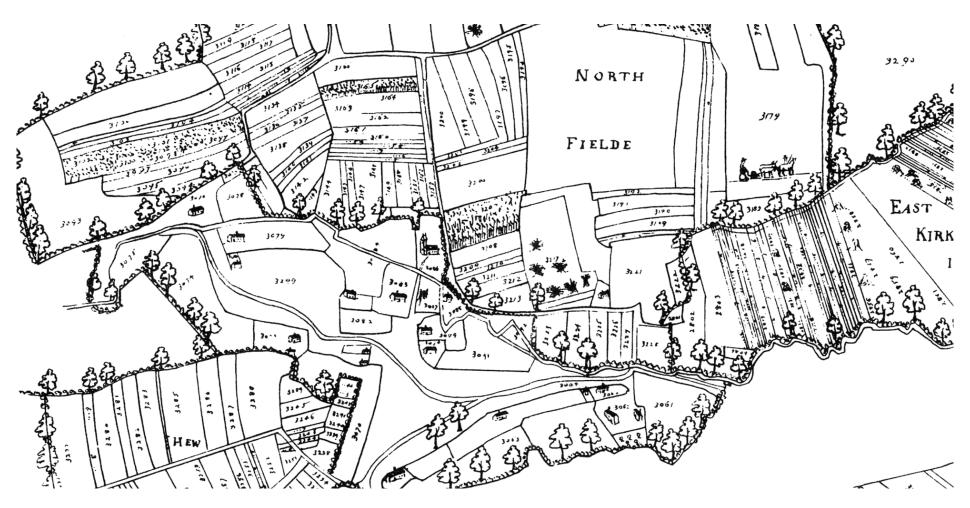
Community Land Trusts (CLT) sind

ein privatrechtliches Modell

 der treuhänderischen Verwaltung und Bereitstellung von Grund und Boden

- des nicht spekulativen Eigentums
- der Selbstverwaltung

Land als Gemeinschaftsbesitz



Commons, UK: Karte von Laxton 1635, in: Orwin, "The Open Fields", Oxford 1967

Entstehungskontext CLTs in den 1960ern Civil Rights Movement







Erster CLT der USA im Kontext der Civil Rights Bewegung, 1960er Jahre

Fotos: Filmstills aus Cohen/Lipman: Arc of Justice, New Day Films, 2016

Seit den 1980ern Übertragung auf städtischen Kontext





erster städtischer CLT der USA, 1980er Jahre

Fotos: CLT Handbook, 1982; Community Land Cooperative of Cincinnati

Hohe Flexibilität des CLT-Modells

- oft konventionelle Wohntypen
- aber auch: Mehrfamilienhäuser, Kooperation mit lokalen Genossenschaften, sozialen Trägern, Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen, Community Gärten etc.



Ashland CLT, Oregon



Sawmill CLT, New Mexico



Lopez CLT, Washington

Geografische Verbreitung des CLT-Modells

- ca. 300 CLTs in den USA (seit 1960er Jahren)
- ebenso viele in Großbritannien (seit 2000er Jahren)
- Entstehung neuer CLTs in Brüssel, Gent europäisches CLT-Netzwerk, EU-Förderung
- weltweit größter CLT mit 30.000 Menschen in Puerto Rico
- Stadtbodenstiftung in Berlin

Funktionsweise und Bestandteile

Die Bestandteile des CLT-Modells

"C": Community

Nachbarschaftsbezug und demokratische Mitbestimmung

"L": Land

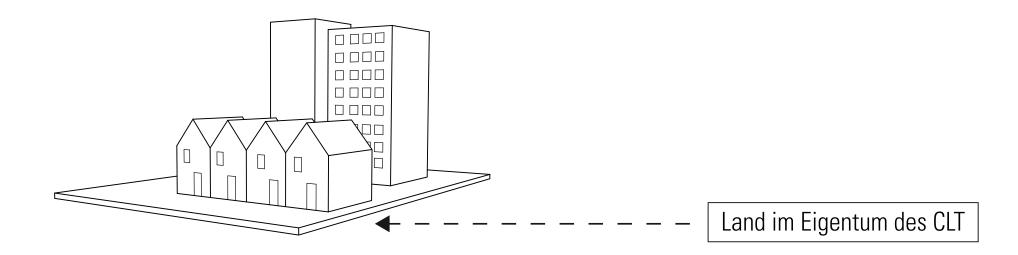
Eigentums- und Bodenfrage

"T": Trust

Treuhänderschaft, soziale Frage und Vertrauen

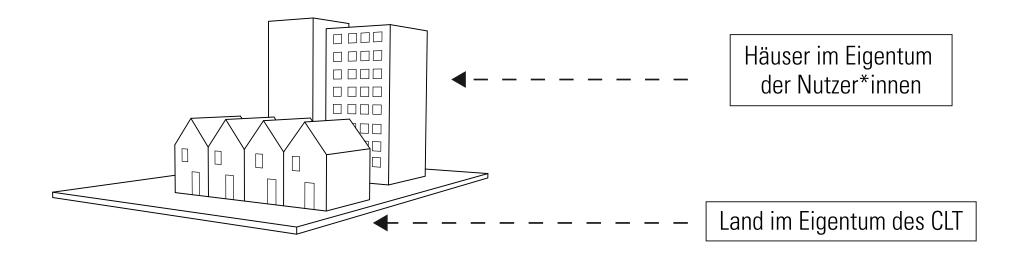
"L": Land = Eigentums- und Bodenfrage

zweigeteilte Eigentumsstruktur



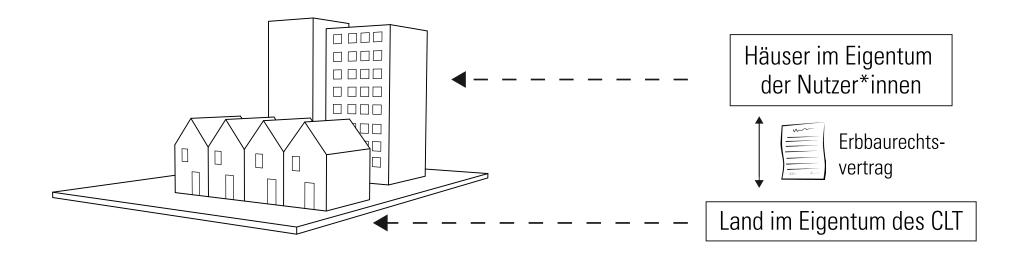
"L": Land = Eigentums- und Bodenfrage

zweigeteilte Eigentumsstruktur



"L": Land = Eigentums- und Bodenfrage

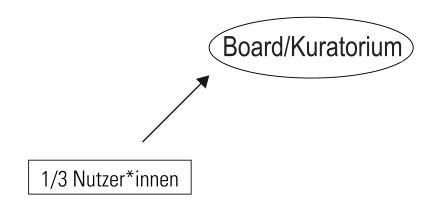
zweigeteilte Eigentumsstruktur



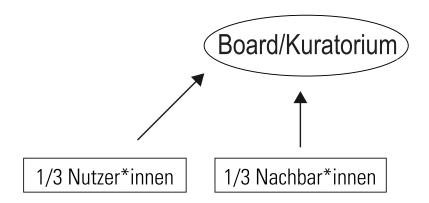
offene Mitgliedschaft und Drittelparität des Boards



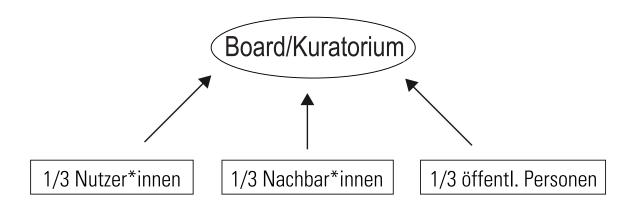
offene Mitgliedschaft und Drittelparität des Vorstands



offene Mitgliedschaft und Drittelparität des Vorstands



offene Mitgliedschaft und Drittelparität des Vorstands



"T": Trust, Treuhänderschaft, Sozialer Fokus

 Solidaritätsprinzip, Zielgruppe Menschen mit niedrigem und geringen Einkommen, dauerhafte Marktferne

"(f) Definition of Community Land Trust.—For purposes of this section, the term 'community land trust' means a community housing development organization (except that the requirements "(3) that—

"(A) acquires parcels of land, held in perpetuity, primarily for conveyance under long-term ground leases;

"(B) transfers ownership of any structural improvements located on such leased parcels to the lessees; and "(C) retains a preemptive option to purchase any such structural improvement at a price determined by formula that is designed to ensure that the improvement remains affordable to low- and moderate-income families in perpetuity;

Institutionalisierung

1992: Rechtliche Verankerung des CLT-Models im Housing and Community Act

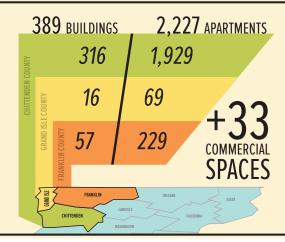
- eröffnet Zugang zu staatlichen Fördermitteln;
- Anerkennung als gemeinnützige Organisation gemäß Section 501(c)(3) des Bundessteuergesetzes;
- Möglichkeit des Erhalts steuerbefreiter Spenden und Zuwendungen von öffentlichen Stellen sowie privaten Organisationen.

Beispiele

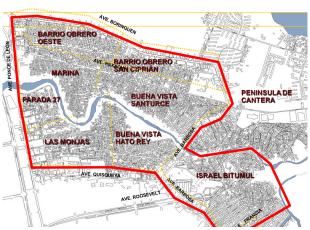
Beispiele USA, Puerto Rico, Brasilien











Dudley Neighbors Inc., Boston, MA

Champlain Housing Trust Burlington, VT

Caño Martín Peña CLT Puerto Rico

Beispiele Europa







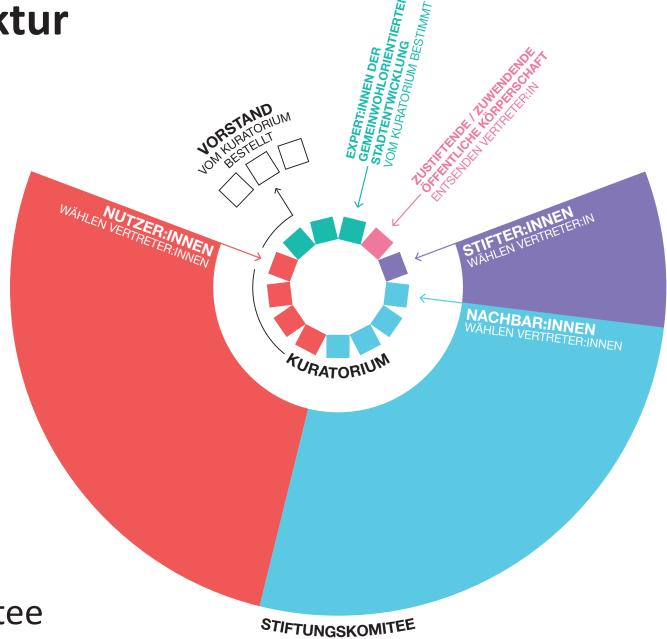
CLT Brussels

CLT London

EU-CLT-Network

Die Stadtbodenstiftung in Berlin Struktur, Fälle, Wirkungsweise

Stiftungsstruktur und Organe



- Vorstand
- Kuratorium
- Stiftungskomitee

Warum Stiftung?

Dauerhafte Sicherung der Ziele und ihre externe Kontrolle

Was wird gesichert?	Wie wird gesichert?	Wer kontrolliert Einhaltung?
Unverkäuflichkeit des Bodens	Satzung	Stiftungsaufsicht
Demokratische Mitbestimmung in den Organen der Stiftung	Satzung Community Grundsätze	Stiftungsaufsicht Stiftungskomitee
Dauerhafte soziale Ausrichtung der Hausprojekte	Erbbaurechtsvertrag	Stadtbodenstiftung
Umsetzung der gemeinnützigen Zwecke der Stiftung	Gemeinnützigkeit	Finanzamt

Stiftung als Wächterin der Gemeinwohlorientierung

Unsere "Fälle"

- Soziale Eigentümer Schenkung Boden, Kauf Gebäude refinanzierbar über Mieten
 - -> derzeit drei Projekte in Verhandlung
 - -> erste Überlegungen zum Modell "Eigentumswohnungen"
- Bestehende Genossenschaft möchte eigene Ziele langfristig sichern – Schenkung Boden, Verbleib Gebäude bei Eigentümer
 - -> erste Vorgespräche
- Eigene Projektentwicklung: Stadtbodenstiftung erwirbt Leerstandsimmobilie oder unbebautes Grundstück
- Stadtbodenstiftung als Juniorpartner Erwerb des Bodens zusammen mit anderer Stiftung
- Erbschaft gesamter Immobilie

Ebenen, auf denen die Stiftung wirkt

- konkret in der Umsetzung von Projekten
- als Modell mit Pilotcharakter, das in anderen Kontexten Nachahmung finden kann
- als "Proof of Concept", das Impulse auf für kommunale Politik liefern kann, z.B. indem es Möglichkeiten der Mitbestimmung über die Nutzung von Boden aufzeigt

Gemeingut statt Leerstand

Aktionen vor 12 Immobilien spekulativen Leerstands



Besonderheit: Seit 2011 Teil des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, wodurch der Bezirk Steuerungsmöglichkeiten bei der Entwicklung des Gebäudes erhält.

Das fünfstöckige Gebäude wurde 1953 vom Bekleidungskonzern C&A als Kaufhaus erbaut. 2012 wurde es geschlossen, als die Neuköllner C&A Filiale in die neue Shopping Mall gegenüber zog. Gut drei Jahre stand das Gebäude zunächst leer und wurde im Oktober 2015 von einem Investor gekauft. 2015 bis 2018 pachtete das Land Berlin das ehemalige Kaufhaus für die Unterbringung ca. 600 Geflüchteter. Seitdem steht es wieder leer, nur die Eingänge dienen Wohnungslosen als Obdach. Viel ist über die Nutzungspläne des Eigentümers nicht bekannt, Abriss und Neubau sowie eine Büronutzung sind im Gespräch. Die Initiative NION, eine Gruppe "Kreativer aus der Musik-, Kunst-, Tech- und Stadtentwicklungsszene", ist an einer Nutzung des Gebäudes interessiert.





Welt CLT Tag





Safe the date: 17.-18. Mai 2024 mit großer Veranstaltung in Berlin



vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.stadtbodenstiftung.de | kontakt@stadtbodenstiftung.de