

Bodentagung - Dokumentation

30./31. März 2017 in Schwerte (NRW)



Begrüßung durch Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer Stiftung trias

Am 30.-31.03.17 hatte die Stiftung trias zur Bodentagung in die Rohrmeisterei in Schwerte geladen. Die gut 40 versammelten ExpertInnen aus Politik, Verwaltung, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen erarbeiteten in drei Workshops Kernelemente, Hürden und Skalierungsmöglichkeiten für Bodenfonds an „knappen Märkten“, „müden Märkten“ und die Landwirtschaft. Die Teilnehmenden suchten darüber hinaus nach „Hebeln“, die einerseits den Zugriff auf Grund und Boden für Projekte ermöglichen, andererseits nach dauerhaften und klugen Konstruktionen, die Governance und den Fluss von Erträgen regeln. Rasch wurde bei der Vorstellungsrunde deutlich, dass die Teilnehmenden mit einem breit gestreuten Hintergrundwissen, Interesse und Zielen an der Tagung teilnehmen.



Michael von der Mühlen, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, verwies in seinem Grußwort auf die Momente in denen Projekte wie die Rohrmeisterei mit entsprechender Förderung – wie dem Programm Initiative ergreifen, Städtebauförderung und einem angemessenen Erbbauzins - entstehen können und der hieraus entstehenden Chancen der Wiederinwertsetzung von vernutztem Boden.

Prof. Dr. Fabian Thiel gab in seinem Impulsreferat, ausgehend von eigenen Forschungsarbeiten, einen Überblick zum Stand des Eigentumsverfassungsrecht, Erbbaurecht und Beihilferecht. Darüber hinaus machte er deutlich, in welcher Höhe Planungswertgewinne privat abgeschöpft und wie wenig Einfluss die Liegenschaftspolitik, am Beispiel Frankfurts, auf die hohen Handelssummen mit Liegenschaften hat.





Die TeilnehmerInnen des Podiumsgesprächs, Dr. Titus Bahner, Dr. Christa Müller, Jacqueline Lohde und Michael von der Mühlen, diskutierten wie wir nun mit diesen Erkenntnissen umgehen können und welche Lösungswege aus der Praxis bereits erprobt sind. Differente Standpunkte entstanden an der These, dass die bestehenden Instrumente der Stadtplanung genügen würden. Dagegen wurde Einigkeit darüber erzielt, dass die Nutzung bereits vorhandener Stadtplanungsinstrumente notwendig sei und verlerntes Wissen in den Verwaltungen wieder aufgebaut werden müsse. Deutlich wurde, dass die Bodenfrage anhand von Praxis und Erfahrung hochaktuell ist. Die Frage, wer das Delta füllen könnte, welches durch Kauf über dem Ertragswert bei bestimmten, vor allem ökologisch und sozialen Nutzungen entsteht, sucht noch eine Antwort.

Dokumentation Workshop „Landwirtschaftliche Bodenfonds“

Im Bereich der landwirtschaftlichen Bodenfonds (gemeinschaftliche Eigentumsformen an landwirtschaftlichen Flächen) sieht Dr. Titus Bahner in Deutschland derzeit drei Formen: einzelbetriebliche Träger unterschiedlicher Rechtsformen (e.V., GmbH, Stiftung), einzelbetrieblich orientierte Träger mit betriebsübergreifender Rechtsform (Stiftung Aktion Kulturland, Kulturland eG), sowie hofübergreifende Bodenträger ohne einzelbetrieblichen Bezug (BioBoden eG). Etwas "quer" dazu laufen die Regionalwert AGs als regionale Träger, die auch, aber nicht vorrangig, Bodeneigentümer sind.

Grundsätzlich sind seiner Einschätzung nach diese existierenden Trägermodelle entwickelt, erprobt und in der Praxis angekommen, mit denen bürgerschaftlich-gemeinschaftliches landwirtschaftliches Bodeneigentum gelebt werden kann. Der Bedarf ist da, die „Keime wachsen“, und nun stellt sich die Frage, an welchem gesamtgesellschaftlichen Punkt wir damit eigentlich stehen.

Hier sieht er mittelfristig einen Umschlag, von der privaten zivilgesellschaftlichen Initiative in eine öffentlich-gesellschaftliche Qualität. Hierzu gibt es bereits erste Anzeichen, z. B. in Frankreich bei den Erfahrungen der Organisation *Terre de Liens*. Auf kommunaler Ebene können Bodenfonds eine Plattform für eine neue

"kommunale Agrarpolitik" werden, mit der die Bürger vor Ort die Landnutzung besser beeinflussen und in ihrem Sinne steuern können.

Das Konzept der Kulturland eG, die dem Bereich betriebsübergreifende Rechtsform zuzuordnen ist, fußt auf einer gemeinschaftlichen Trägerschaft einer Interessengemeinschaft, in der die Kunden Genossenschaftsanteile zeichnen und der Landwirt vor Ort, die Flächen bei der Kulturland eG pachtet, ein garantiertes lebenslanges Nutzungsrecht und ein Vorkaufsrecht für den Boden zum ursprünglichen Kaufpreis bekommt. Die Überzeugung lässt sich als „natürliches nicht exklusives Recht auf Grund und Boden“ und einer „bedarfs- nicht marktorientierten Ökonomie“ beschreiben.

Bedingungen für den Erfolg sind Höfe, die ausstrahlen, überzeugen und sozial verankert sind. Ein Risiko in der ökonomischen Konstruktion ist die Kündigung von Genossenschaftsanteilen, bei der Eigenkapital abfließt.

Dieses Modell könnte gestärkt werden, in dem Boden, der in öffentlichem Eigentum ist, überführt wird in Bodenfonds. Die Kirche, als eine der größten Landbesitzerinnen könnte ebenso Boden einbringen bzw. die Nutzung stärker an dem vorgeschlagenen Modell orientieren. Insgesamt lassen sich durch regionale Bezüge und gutes Marketing Mittel mobilisieren. Wünschenswert ist, dass Städte und Kommunen als Schirmherrin dieser Konzepte auftreten und umfängliche Vorkaufsrechte, wie die Raumplanungsbehörde *Safer* in

Frankreich durchsetzen. Ebenso bedarf es der Förderung für die Overheadfinanzierung und einer Stärkung (gemeinnütziger Landesgesellschaften). Überraschend ist, dass die Kulturland eG bereits 90 ha Land aus der Spekulation genommen hat.

Dr. Christa Müller, Geschäftsführerin der *anstiftung*, berichtet von Subsistenzprojekten in der Stadt, die mit dem Gap zwischen Selbstversorgung und Renditeerzeugung kämpfen. Diese Projekte benötigen Flächen zum selber Machen im Grünraum. Dabei sind diese meist im städtischen oder landeseigenen Besitz. Die *anstiftung* bietet eine Beratungsstruktur für Urban Gardening und Haftpflichtsammelverträge.

Da urban gardening Projekte häufig Land zu Baulandpreisen als Zwischennutzung nutzen, sind sie in einem ständigen Nutzungskonflikt zwischen Bebauung und eigener Nutzung, sowie dem Risiko der Kündigung. Hier sind Kommunen in der Pflicht, im Kontext der Daseinsvorsorge, eine nachhaltige und dauerhafte Nutzung zu ermöglichen.

Dazu ist es auch notwendig in der Zivilgesellschaft diesen Gedanken weiterzuentwickeln und Kooperationen einzugehen. Mehr dazu im Urban Gardening Manifest. Skalierungen lassen sich bei diesen Graswurzelbewegungen nicht top down umsetzen.

Als gutes Beispiel wird hier „Ab geht die Lucie!“ in Bremen genannt.



Dokumentation Workshop "Müde Märkte"

Dr. Uwe Ferber gab einen Überblick zu den Entwicklungen und Tendenzen in Deutschland. Er wies auf den Umstand hin, dass der Flächenverbrauch in einigen Regionen, trotz rückläufiger Bevölkerung, ein massiver Flächenverbrauch stattfindet und somit eine zunehmende Entkopplung von der Bevölkerungsentwicklung stattfindet. Besonders die Kommunen in schwachen Regionen hätten ein Problem mit mangelnden personellen Ressourcen und Kompetenzen im Liegenschaftsmanagement in den öffentlichen Verwaltungen. Nach seinem Standpunkt ist ein politisches Versagen der Instrumente der Flächenentwicklung zu konstatieren.

Dr. Bertram Schiffers erläuterte in Grundzügen die Aufgaben und Instrumente, welche im Rahmen der *IBA Thüringen* zum Einsatz kommen sollen. Das Thema der Internationalen Bauausstellung "StadtLand" soll Antworten auf die Herausforderungen für Thüringen und seine besondere Siedlungsstruktur, mit vielen kleinen und mittleren Dörfern und Städten, finden. Die Ziele sollen durch eine verbesserte Vernetzung von Politik und Zivilgesellschaft erreicht werden.

Zu den Strategien gehört u.a. die "Leergut-Agentur", mittels derer neue Nutzungen für wertvolle und erhaltenswerte Gebäude gefunden werden sollen. Das Vorgehen wird anhand des "Eiermann-Bau" in

Apolda vorgestellt. Er stellt weiterhin das Projekt "500 Kirchen 500 Ideen" vor, welches Perspektiven für die zahlreichen, von Leerstand bedrohten Kirchen, entwickeln soll. Ein weiteres Projekt der IBA Thüringen ist die "Sommerfrische Schwarzatal", hier hatte sich bereits der Verein "Initiative Resilientes Schwarzatal" gegründet. Hier soll die Wiederbelebung als Tourismusregion unterstützt werden. Die betreffenden Immobilien sind teilweise in privater, aber teilweise auch in städtischem Eigentum. Das große Problem bilden "zersplitterte Eigentümerstrukturen" (wie Erbengemeinschaften) oder finanzielle Belastungen der Grundstücke. Das Projekt "Arrival Stadtland" richtet sich an Zuwanderer, also einerseits "Heimkehrer" (ehemals in Thüringen ansässige Menschen), aber auch Flüchtlinge, welche für die "Leergut-Schätze" begeistert werden sollen.

Christian Darr informierte die Teilnehmer über die Ziele des Forschungsvorhabens "Bürgerfonds", in das auch Herr Dr. Ferber als Projektkoordinator eingebunden ist.

Oftmals sei in den Kommunen die Situation entstanden, wonach das als Tandem funktionierende Zusammenspiel von Politik und Zivilgesellschaft nicht mehr funktioniere. Als problematisch stellen sich die schwierigen Ertragssituationen (geringe Mieteinnahmen) und das Fehlen von zivilgesellschaftlichen Akteuren, heraus.

Durch den "Bürgerfonds" könnte die Kreditvergabe in den strukturschwachen Gebieten, durch die Abgabe von Garantien,

möglicherweise erleichtert werden. Zudem soll der Fonds eine Beratung für die Projektinitiierung anbieten. Als absehbare Ergebnisse nannte er die Notwendigkeit von Akzeptanz in den Kommunen sowie die Forderung nach einem "Startguthaben", also einer Ausstattung des Fonds mit finanziellen Mitteln für die Projektumsetzung.

Horst Hücking informierte über seine Tätigkeit bei der Wohnbundberatung NRW GmbH, welche neben Wohnprojekten auch Fragen der Stadt- und Ortsteilentwicklung umfasst. Besonders für neue Wohnformen im Alter werden derzeit Flächen abseits der großen Metropolen gesucht, welche mit geringen Bodenpreisen zu erwerben sind.



Dr. Marianne Kaiser berichtet über die Arbeit des *Frauennetzwerks zur Arbeitssituation e.V.*, wie etwa der "Muddi-Markt" in Kiel, welcher als Alternative zur Kieler Woche positioniert wird. Der Verein ist derzeit auf der Suche nach einer neuen Fläche.

Die Aufgaben und Funktionen des "Bürgerfonds" werden auf Nachfrage der Workshopteilnehmer von Christian Darr und Dr. Uwe Ferber erläutert. Als grundlegendes Problem sehen die Projektverantwortlichen die geringen Einnahmen durch den Erbbauzins, welche aus den geringen Bodenpreisen resultieren. Christian Darr sieht hierfür drei Optionen, dazu gehören das "Abwarten", also die Sammlung der Einnahmen, bis ein neues Projekt umgesetzt werden kann, das Zufließen externer (öffentlicher oder privater) Mittel sowie die Nutzung s.g. "cash cows" und "poor dogs", also die Aufnahme Projekte mit hohen und niedrigen Erträgen. Dr. Uwe Ferber verweist in diesem Zusammenhang auf die Dokumentation "IBA Kandidat: Revolvierender Siedlungsfonds". (<https://www.iba-thueringen.de/artikel/leerstand-richtig-aufbereiten>)

Die Projekte benötigen neben Beratungsangeboten zusätzlich Optionen für Trägermodelle, womit die Kreditaufnahme bei Banken ermöglicht werden kann. Dies könnte ein "Garantiefonds" sein, welcher die Bürgschaft garantiert.

Dr. Gudrun Escher fragt nach den Chancen für Akzeptanz derartiger Modelle in der Zivilgesellschaft und den Verwaltungen. Diese sind nach den Erfahrungen der Workshopteilnehmer durchaus gegeben, wenngleich regionale Unterschiede zu verzeichnen sind.

Dr. Bertram Schiffers berichtet von der anstehenden Gründung des *Stadtland-Entwicklungsverein Zeulenroda-Triebes e.V.*, welcher von der Stadt und der lokalen Sparkasse zum Beginn mit Geldern ausgestattet werden soll. Nach seiner Erfahrung werden Projekte durchaus finanziert, wenn Ziele und Absichten den Geldgebern im Vorfeld gut aufbereitet werden. Er verweist zudem auf den Begriff "Allmende", welcher ev. alternativ zur Initiierung durch die Kommune in der öffentlichen Debatte plaziert werden könnte. Nach seinem Standpunkt sind die Verankerung eines demokratischen Elements, sowie die Notwendigkeit von Akzeptanz vor Ort, sehr wichtig.

Die Diskussionsteilnehmer bestätigen, dass dies bereits im Zusammenhang mit "shared economy"-Projekten (Bsp. "essbare Stadt"), vornehmlich von jungen Menschen, der Fall sei.

Dr. Uwe Ferber erläutert den Teilnehmenden die Entstehung und die Geschichte des "NRW Bodenfonds", seine Zukunft, sowie über übertragbare Elemente auf das im Rahmen des Forschungsvorhabens "Bürgerfonds" entstehende Fondsmodell. Nach seinem Standpunkt

ist das Thema „Bodenfonds“ auf Grund begangener Fehler jedoch in Teilen der politischen Debatte mit Vorbehalten belastet.

Birgit Schmidt fragt nach der Zielsetzung eines Bodenfonds, entweder als Grundstücks-, oder Geld"sammelstelle".

Die Teilnehmer begreifen einen Bodenfonds als Option, um Zugriff auf Flächen zu ermöglichen und Einnahmen zu erzielen (revolvierendes Element) und um Garantien (für Banken) zu vergeben.

Die Rentierlichkeit eines Bodenfonds wird durch intensive Marktvorbereitung ermöglicht. Dr. Uwe Ferber erläutert den Teilnehmenden anhand einer Skizze die Ausrichtung des "Bürgerfonds". Er zeichnet ein Diagramm, wobei die x-Achse die Kosten eines Grundstücks / Projekts darstellen, auf der y-Achse werden die Einnahmen aufgetragen. Der Bereich geringer bis mittlerer Kosten bei mittleren bis hohen Einnahmen stellen die s.g. "A-Lagen" dar, den Bereich der mittleren Kosten bei mittleren Einnahmen stellen die "B-Lagen", während der Bereich mit mittleren bis hohen Kosten bei geringen bis mittleren Einnahmen die "C-Lagen" darstellt. Der Zielmarkt des Bürgerfonds sind demnach weder die A-Lagen, da diese zumeist durch die "klassische" Immobilienwirtschaft bedient werden, noch die C-Lagen, da diese eine nicht-auskömmliche Einnahmesituation sowie hohe Risiken darstellen.

Birgit Schmidt fragt nach der Funktion des Entwicklungsträgers. Nach Ansicht von Dr. Uwe Ferber erweisen sich die bisherigen Strukturen, wie etwa das Modell des "Sanierungsträgers" der LEADER-Förderungen oder der LEG Thüringen, als inkompatibel.

Birgit Schmidt fragt nach den Interventionskriterien für den Fonds. Aus Sicht der IBA Thüringen sind diese aktuell noch nicht für die Diskussion relevant, da zunächst die grundsätzliche Umsetzbarkeit dargestellt werden soll. Dies soll im Rahmen des Forschungsvorhabens "Bürgerfonds" genauer ermittelt und dargestellt werden. Eine bürgerschaftlich getragene Initiative ist aus Sicht der Stiftung trias sehr wünschenswert, da hierdurch die langfristige Sicherung am wahrscheinlichsten ist.

Christian Darr erläutert, dass dies auch eine Frage der Kontroll- und Entscheidungsfunktionen aufgefasst werden kann. Im Rahmen des "Bürgerfonds" sollen diese zunehmend auf die Akteure der einzelnen Projekte übergehen. Dies sei noch Gegenstand der anstehenden Forschung. Er fragt die Teilnehmenden nach ihnen bekannten Modellen. In der Diskussion werden u.a. "Initiative Ergreifen NRW" genannt. Dr. Uwe Ferber verweist auf den zusätzlichen Netzwerkcharakter, so könne bspw. ein Austausch zwischen den Projekten ermöglicht werden.

Dr. Gudrun Escher fragt nach Wünschen und Voraussetzungen für die Umsetzung eines Fonds. Nach Ansicht der DiskussionsteilnehmerInnen sind dies zunächst "Menschen und Konzepte". Die aktuellen Instrumente sind nach ihrer Ansicht für wachsende Märkte konzipiert, an Instrumenten und Bewusstsein in den Kommunen für die müden Märkte fehlt es jedoch bislang.

Birgit Schmidt verweist auf "alternative" Sanierungsträger, etwa STATTBAU in Hamburg, sowie auf die Notwendigkeit von Aktiven vor Ort.



Dokumentation Workshop „knappe Märkte“

Die Stadt Metzingen ist wie viele andere florierende Städte mit der Problematik bezahlbaren Wohnraum für nicht vermögende Bürger und Bürgereinen zur Verfügung zu stellen, konfrontiert. Neben dem Bau von geförderten Wohnraum hat die Stadtverwaltung 2016 die Gründung einer Bürger-Stiftung angeregt und den Gründungsprozess auch finanziell unterstützt. Ziel war einen weiteren Akteur zu bekommen, der sich für die Stadt Metzingen und im besonderen, für bezahlbaren Wohnraum engagiert. Um möglichst schnell handeln zu können wurde die *Bürgerstiftung Communia* als Treuhandstiftung gegründet.

Durch die Stiftungslösung können die Bürgerschaft und die ansässigen Unternehmen für das Gesamtproblem „bezahlbarer Wohnraum“ aktiv angesprochen und bei der Problemlösung integriert werden. Die Bürger und Unternehmen können durch Zustiftungen und Spenden direkt einen Beitrag zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Die Mittel bleiben in der Stadt und werden nur dort eingesetzt. Die Stiftung wird Grundstücke erwerben und diese in Zusammenarbeit mit „Bau-Partnern“ wie z.B. Genossenschaften bebauen um Wohnraum zu schaffen. Die so erwirtschafteten Erträge können für gemeinnützige Arbeit in der Stadt eingesetzt werden. Es entsteht ein positiver Kreislauf innerhalb der Stadt.

Da die *Bürgerstiftung Communia* auf Initiative der Stadt gegründet wurde, wird sie von vielen Bürgern und Bürgerinnen als eine „Abteilung“ der Stadt wahrgenommen. Hier muss noch verstärkt an einem eigenständigen Auftritt gearbeitet werden.

Das „Modell Metzingen“ muss sich noch beweisen. Zum heutigen Stand (Mai 2017) konnte bereits ein Grundstück erworben und ein Bauträger gefunden werden. Der Einzug wird jedoch erst Ende 2018 erfolgen. Zu den grundlegenden Voraussetzungen gehört die Bereitschaft seitens der Bürgerschaft und der ansässigen Unternehmen, ausreichend finanzielle Mittel für die Stiftung bereitzustellen.

Es wurde über die Gründung von regionalen Bodenfonds nachgedacht. Doch aus welchen Gründen sind diese besser geeignet als bundesweite Fonds?

Die Stiftung Habitat hat gemeinsam mit anderen Akteuren in der Stadt Basel eine Volksabstimmung (Kanton Basel-Stadt) initiiert. Das Ziel war, die Stadt Basel dazu zu veranlassen, zukünftig keine weiteren Grundstücke im städtischem Eigentum zu verkaufen. Die vorhandenen Grundstücke sollten nur im Baurecht (bzw. als Erbbaurecht in Deutschland) an Investoren oder Nutzer zur Verfügung gestellt werden. Die Volksabstimmung wurde im Sinne der Initiatoren entschieden.

Die Abstimmung wurde bislang nur auf Kantonsebene, jedoch nicht Bundesweit durchgeführt werden. Der so entstandene Bodenfonds kann daher nur regional wirksam werden. Dies würde auch die Rückflüsse aus der Nutzung nur auf eine Region begrenzen.

Für ein deutsches Model müssten Änderungen der Abgabenordnung (AO) vorgenommen und Wohnen wieder als gemeinnützig anerkannt werden. Zudem müssen die Städte und Kommunen über genügend finanzielle Mittel verfügen, so dass sie nicht darauf angewiesen sind, Grundstücke verkaufen zu müssen.

Die Ausrichtung der Liegenschaftspolitik ist den aktuellen politischen Mehrheiten unterworfen. Daher ist von einer dauerhaften Verankerung im Gesetz nicht auszugehen. Die Aufklärung der Zivilgesellschaft über dieses Thema ist Voraussetzung für den langfristigen Erhalt derartiger Instrumente.

Die Debattenkultur und die Information in der Zivilgesellschaft zur Bodenfrage muss dauerhaft gestärkt werden

Das Model aus der Schweiz zeigt, dass die Bevölkerung besser in dieses Thema eingebunden werden muss und auch mitentscheiden sollte.

Die Tagung zeigt: die Bodenfrage ist wieder aktuell.

Daher wurden Forderungen formuliert, den Zugang aller gesellschaftlichen Gruppen zu Grund und Boden sicherzustellen, Boden wieder stärker unter Gemeinwohlinteresse zu sehen, nicht nur als Sanierungsfaktor für leere Kassen und als Investitionsgut für Kapitalanleger.

Als Gegenentwurf zu Spekulation und Marktversagen fordern die TeilnehmerInnen weiterhin die Einrichtung von Bodenfonds für gemeinwohlorientierte Nutzungen sowie die Vergabe von kommunalem Bodeneigentum im Erbbaurecht und über Konzeptverfahren. Durch eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik soll der Zugang zu Boden über Vorkaufsrechte an gemeinwohlorientierte Initiativen ermöglicht werden.

Die Unterzeichner der „Schwerter Erklärung“ gehen mit gutem Beispiel voran und entziehen insgesamt 10 Millionen Quadratmeter (1.400 Fußballfelder) für gemeinwohlorientierte Projekte der Spekulation des Bodenmarktes.

