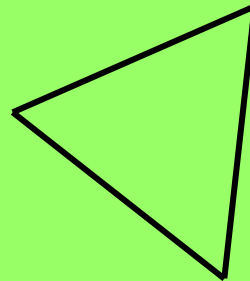


Stiftung trias

trias – griechisch, die „Dreiheit“
Steht für die drei Ziele der Stiftung

Ökologie

- Energie
- Baubiologie
- Entsiegelung
- Urban Gardening..



Boden

- keine Spekulation
- keine weitere
Versiegelung

**Gemeinschaftliches ,
selbstorganisiertes Wohnen**

Historischer Hintergrund

Die Entwicklung des Erbbaurechts lässt sich auf das römische Recht zurückführen. Das superficiarische Recht (Gebäuderecht, Baurecht, Platzrecht) regelte den Umgang und wurde im Lehensrecht angewendet. Privates Eigentum am Boden ist nicht „der Normalfall“ sondern ein geschichtliche Entwicklung. (Quelle: Dransfeld)

- **1919** Erlass der Erbbaurechtsverordnung (seit 2007 Erbbaurechtsgesetz)

Vordenker: Henry George, Silvio Gesell, Rudolf Steiner, Adolf Damaschke, Franz Oppenheimer u. a.

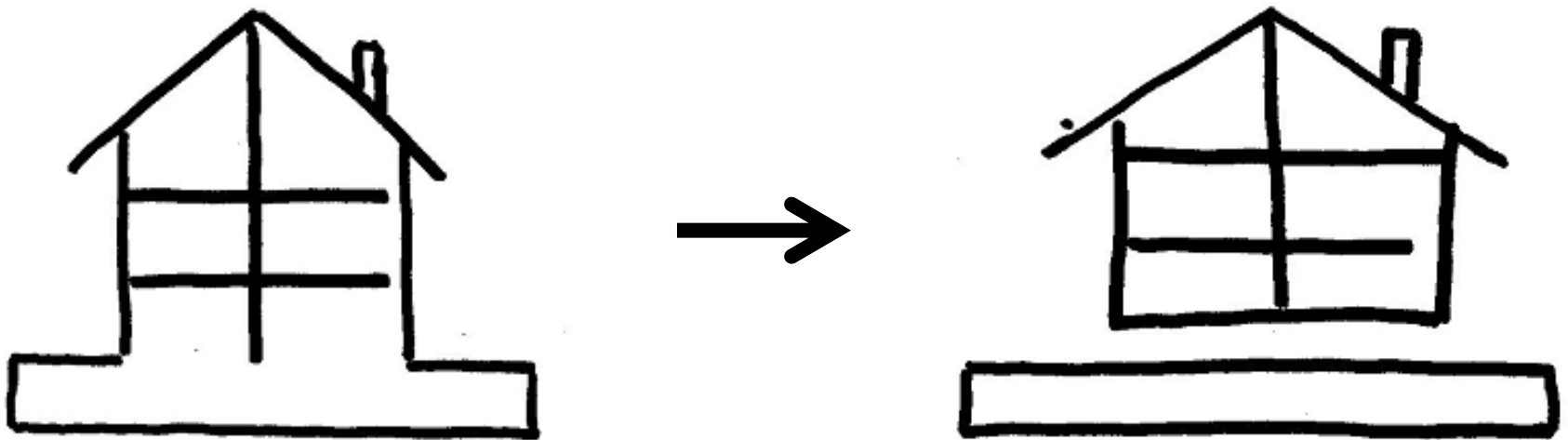
Historischer Hintergrund bei Erlass der Erbbaurechtsverordnung 1919:

„Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“. (von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts“, 1987)

Die rechtspolitische Zielsetzung wird dadurch verdeutlicht, dass am gleichen Tage eine „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ erlassen wurde.

Das Erbaurecht als besonderes „Werkzeug“ für Gestaltungen

Die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück wird getrennt, um es mit den besonderen Merkmalen zur Sicherung von soziale, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden.



Der Erbbauzins – gestaltbar?

Was ist normal – und warum?

- 4-5 % vom Bodenwert
- Gewerbe: Höherer Erbbauzins als Wohnraum

Warum nicht:

- 10 % aller Erlöse des Grundstücks
- Abhängigkeit vom Umsatz
- Nachlass für gemeinnützige Nutzung
- Staffelerbbauzins, abhängig von der Erreichung bestimmter Ziele.

-

Das Erbbaurecht als Projekt-Sicherungsinstrument

Über den Vertrag (Präambel, Zweckparagraf, den „Machthebel“ des Heimfalls):

- Sicherung der Projektziele
- Eingebrahtes Geld und Arbeit vor Privatisierung schützen
- Wertsteigerung des Grundstücks darf bei Verkauf des Erbbaurechts (des Gebäudes) nicht kapitalisiert werden.

Stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten

- **Festlegung der gewünschten Nutzung / insbesondere zur Absicherung planungsrechtlicher Ziele**
- **Detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und der baulichen Maßnahmen (Vertragsfreiheit)**
- **Möglich ist auch ein Zustimmungserfordernis bei baulichen Veränderungen**
- **Heimfall-Regelungen stellen „Notbremse“ bei Verletzung der Zweckbestimmungen dar.**

Stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten (2)

- **Bei Nicht-Nutzung kann Heimfall vereinbart werden – spekulatives Abwarten so nicht möglich. (Eingriffsmöglichkeit bei „Schrottimmobilien“!)**
- **Bei Beendigung von Nutzungen („Nutzungsbrüchen“) kommt der Erbbaurechtsgeber (= öffentliche Hand) wieder in die Diskussion – bei Verkauf ist das nur bei erneutem Erwerb der Fall.**

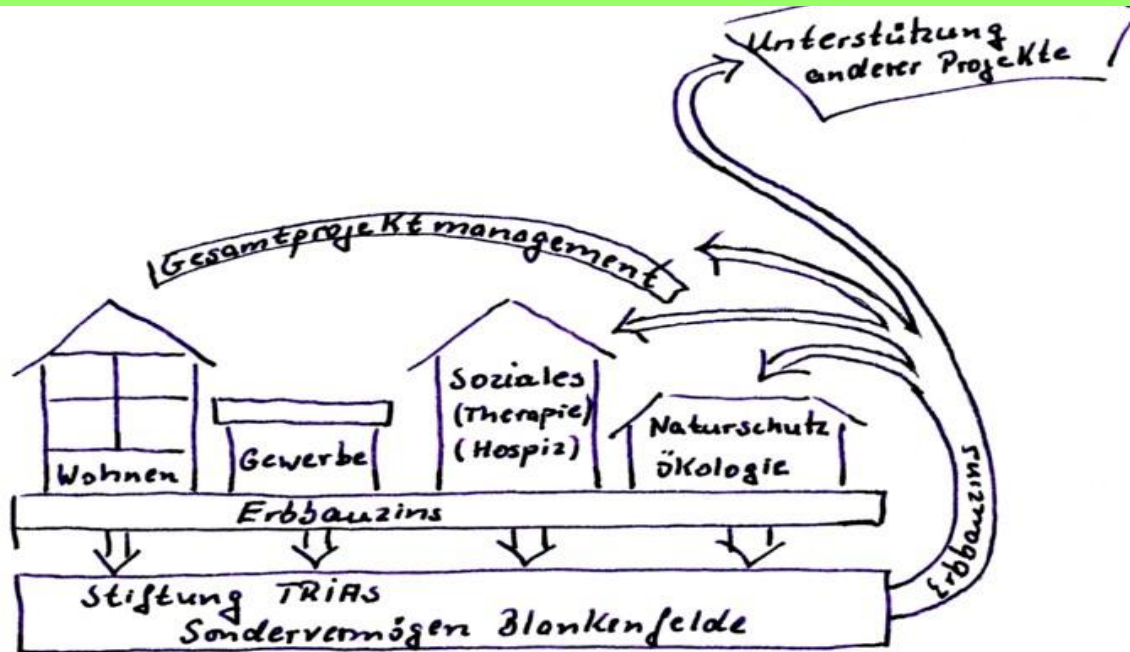
Fiskalische Gestaltungsmöglichkeiten

- **Zinsvorteil für Erbbaurechtsgeber, wenn Erbbauzins größer Kapitalmarktzins (derzeit der Fall)
> Problem: Verschuldung sinkt durch unterlassenen Verkauf nicht !**
- **Erbbaurecht als Instrument, welches eine unmittelbare langfristige Verwendung des Erbbauzinses (Sonderbudgets) für soziale Aufgaben im Quartier ermöglicht – bei entsprechendem Nachweis**

Der Gedanke der „Bodenrente“

Durch das Erbbaurecht ist die dauerhafte Erzielung von Einkünften für die Stiftung angelegt, aus der die gemeinnützigen Ziele langfristig und nachhaltig geleistet werden sollen.

Stiftung Kommune



Leipzig, 24.4.2015

ExRotaprint gGmbH, Berlin



Projekthalt:

- 1/3 Künstler
- 1/3 diverse gemeinnützige
- 1/3 Gewerbe

Leipzig, 24.4.2015

Best Practice Beispiele Alte Schule Karlshorst

- B-Schein-Berechtigte
- Menschen aus dem Quartier
- Rollstuhlfahrer
- Senioren
- Kindergruppe

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Denkmalschutz
- Energetische Sanierung
- Fast 100 % barrierefrei



Leipzig, 24.4.2015

Heldering (Oberbayern)



- MS-Betroffene → Inklusionsprojekt
- Sozialpolitik!

Leuchtturm eG, Pappelallee 43

- „normales Wohnen“
- Genossenschaftlich
- Passivhaus
- Gefördert durch die Bundesumwelt-Stiftung
- Stiftung trias für die Sicherung der Projektziele und dem Gedanken eines „revolvierenden Fonds“.



Leipzig, 24.4.2015

Bodeninitiative Basel

«Boden behalten – Basel gestalten»

Kernforderungen:

1. Landverkauf durch den Kanton nur noch bei gleichwertiger Kompensation.
2. Boden erwerben für gemeinnützigen, familien- und umweltfreundlichen Wohnungsbau, finanziert aus dem Mehrwertabgabefonds.
3. Abgabe von Land des Kantons nur noch im Baurecht, denn Land im Baurecht macht das Wohnen darauf bezahlbar und bringt langfristige Erträge aus Baurechtszinsen.

Stiftung trias

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Tel. 02324-90 22 213

Fax 02324-59 67 05

info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de

Rolf Novy-Huy

- Geschäftsführer -

Direktwahl: 02324-90 41 560

rolf.novy-huy@stiftung-trias.de