

BODENSTIFTUNGEN ALS AKTEURINNEN DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG?

untersuchung am Beispiel der Stadtbodenstiftung und
der Stiftung trias

bachelor-thesis

elisabeth sophie gutzweiler

Bodenstiftungen als Akteurinnen der sozialen Wohnraumversorgung?

Untersuchung am Beispiel der Stadtbodenstiftung und der Stiftung trias

Bachelor-Thesis
vorgelegt zur Erlangung des akademischen Grades
Bachelor of Science Urbanistik
Eingereicht am 04.03.2020

Erstgutachterin: Prof. Dr.-Ing. Barbara Schönig
Zweitgutachter: Dipl.-Soz. M.A. Carsten Praum

Professur Stadtplanung
Fakultät Architektur und Urbanistik
Bauhaus-Universität Weimar

Verfasserin: Elisabeth Sophie Gutzweiler
stud. B. Sc. Urbanistik
Matrikelnummer 115904

Inhalt

1. Einleitung	10
1.1 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes und Forschungsfrage	14
1.2 Forschungsstand, Einordnung relevanter Literatur	16
1.3 Methodik und Vorgehensweise	22
1.4 Untersuchungsschritte und Aufbau der Arbeit	23
2. Stiftungen	28
2.1 Einordnung zivilgesellschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung.	28
2.2 Definition Stiftungen Einordnung Stiftungen aus sozialwissenschaftlicher Perspektive.	35
2.3 Gemeinnützige Wohnraumversorgung in Deutschland	44
2.4 Stiftungswesen in Deutschland	46
2.4.1 Satzung und Zwecksetzung, Arbeitsweise und Organe von Stiftungen	50
2.4.2 Rechtsformen	53
2.4.3 Finanzierung und Anlagestrategien	57
2.5 Stiftungswesen im Zweckbereich Wohnen in Deutschland	63
2.5.1 Bedeutung von Immobilien für Stiftungen . . .	63
2.5.2 Geschäftsmodelle von Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung	64

2.5.3 Daten zu Stiftungen im Zweckbereich Wohnen	69
2.6 Stiftungswesen im Bereich Wohnen in der Schweiz	77
2.7 Exkurs: Diskurse zur Einrichtung öffentlicher Bodenstiftungen	90
2.8 Vertiefung Instrument Erbbaurecht	92
2.9 Vertiefung Community Land Trusts	98
2.10 Synthese I Forschungsdesign und Untersuchungsmatrix.	102
3. Analyse der Fallbeispiele	105
3.1 Analyseergebnisse Fallbeispiel Stadtbodenstiftung.	105
A – Ziele und Selbstverständnis	108
B – Organisations- und Entscheidungsstruktur	109
C – Finanzierung	112
D – Zielgruppen	115
E – Räumlicher Wirkungsbereich	116
F – Kooperationen und Akteur*innen	118
G – zeitlicher Horizont	121
3.2 Fallbeispiel Stiftung trias	122
A – Ziele und Selbstverständnis	124
B – Organisations- und Entscheidungsstruktur	126
C – Finanzierung	128
D – Zielgruppen	130
E – Räumlicher Wirkungsbereich	131
F – Kooperationen und Akteur*innen	134
G – zeitlicher Horizont	136

3.3	Vergleich und Diskussion der Ergebnisse der beiden Fallbeispiele	136
3.4	Reflexion der Untersuchung und der Untersuchungskategorien	140
3.5	Synthese II und Beantwortung der Forschungsfragen	141
3.5.1	Handlungsweisen von Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen	141
3.5.2	Potenzielle für die soziale Wohnraumversorgung	143
4.	Fazit	146
5.	Abkürzungsverzeichnis	148
6.	Literaturverzeichnis	149
7.	Abbildungsverzeichnis	159
8.	Tabellenverzeichnis	163
9.	Anhang	164

1. Einleitung

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gründet seit 2018 eine Initiative eine Stiftung, die den Namen „Stadtodenstiftung“ tragen wird. Die Stiftung soll zu marktüblichen Preisen großen Immobilienunternehmen Grundstücke abkaufen, auf denen teilweise bereits Wohnnutzungen, aber auch kulturelle, soziale und anderweitige Nutzungen bestehen. Über den Kauf des Bodens durch die gemeinnützige Stiftung, soll der Grund und Boden der Projekte langfristig Kapitalmärkten entzogen und vor Bodenspekulation geschützt sein. Durch den stetigen Aufbau eines Stiftungsvermögens, das entsprechend dem auf Dauer festgesetzten Stiftungszweck zum Ankauf weiterer Grundstücke genutzt wird, sollen so immer mehr Grundstücke einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung zugeführt und Wohnraum bezahlbar bereitgestellt werden.

Die folgenden einleitenden Worte haben zum Ziel, die Zusammenhänge bei der Bereitstellung von Boden und Wohnraum in den Blick zu nehmen und die Herausforderungen und Ansätze innerhalb verschiedener gesellschaftliche Ebenen darzustellen.

Seit dem Beginn kapitalistischer Urbanisierungsprozesse im 19. Jahrhundert wird in wiederkehrenden Zyklen von Wohnungsfragen gesprochen, wenn breite Bevölkerungsgruppen von einer Knappheit an Wohnraum betroffen sind. Der Doppelcharakter von Wohnraum als Gebrauchs- und gleichzeitig als Tauschwert erzeugt ein permanentes Spannungsfeld und einen Widerspruch zwischen den privaten ökonomischen Interessen und den gesamtgesellschaftlichen sozialen Aufgaben von Wohnraum. (Holm 2017: 139) Mit dem Vordringen neoliberaler Konzepte weltweit zeichnete sich auch in der Bundesrepublik ab Mitte der 80er-Jahre ein Rückzug staatlicher Akteur*innen aus der Wohnraumversorgung und ein Abbau sozialstaatlicher Sicherungen ab. Das äußerte sich in der Abschaffung der Gemeinnützigkeit in der Wohnraumversorgung, dem Rückzug des Staates im sozialen Wohnungsbau, in Form des Verkaufs und Abbaus von Sozialwohnungen, sowie in ausbleibenden staatlichen Interventionen, aber auch in Deregulierungsmaßnahmen des Mietrechts (Jensen et al. 2018: 175; Heinz/Belina 2019: 6). Seit der globalen Finanzkrise 2008 hat sich die Wohnungsfrage in Deutschland, aber auch global, verschärft (Jensen et al. 2018: 175). Da klassische Kapitalanlagen aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentral-

bank für Anleger*innen unattraktiv scheinen, finden wachsende Investitionen in Immobilien und Immobilienmärkten als vermeintlich sichere Anlage statt (Jensen et al. 2018: 176). Boden und Wohnraum werden dabei zu Anlageobjekten renditesuchenden Kapitals (Balmer/Bernet 2017: 259). Es entsteht eine spekulative und preistreibende Nachfrage nach städtischem Boden sowie nach Wohnungen und Gewerbeträgen (Heinz/Belina 2019: 6), die wiederum die Verdrängung teils breiter Einkommensgruppen aus ihren Quartieren und sozialräumliche Segregation bedingen.

Neben dem Diskurs zur Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland (Holm et al. 2017; Runkel 2017; Kuhnert/Leps 2017; Unterzeichnende „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“), fordern vielfältige Akteur*innen und soziale Protestbewegungen seit den frühen 2010er-Jahren bezahlbaren „Wohnraum für alle“, eine sozialgerechte Bodennutzung und eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik (Vogelpohl et al. 2017). Dazu zählten der „Münchener Aufruf“, der ein „neues soziales Bodenrecht“ fordert (Initiative Bodenrecht), das Positionspapier „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ vom Deutschen Städtetag (Klöppel et al. 2017), die „Bodenpolitische Agenda 2020-2030“ vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw) (Bunzel et al. 2017) sowie die „Schwerter Erklärung: Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl“ (Stiftung trias 2017).

Gegenstand dieser Diskurse ist auch immer wieder die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, die in Artikel 14 des Grundgesetzes „Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, festgeschrieben ist. Hier ist kein universelles Recht auf (Grundstücks-)Eigentum festgeschrieben und privates Bodeneigentum wird als Sonderfall behandelt. Als nicht vermehrbare Ressource müssen die Interessen der individuellen Verfügungsfreiheit und der öffentlichen Belange am Boden stetig gegeneinander abgewogen werden (Thiel 2018: 49).

Die Forderungen an die Bodenpolitik beziehen sich sowohl auf den Bereich der Liegenschaftspolitik als kommunalen Aufgabenbereich, auf das Planungsrecht, aber auch auf die Steuerpolitik. Im Bereich der Liegenschaftspolitik wird die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Kommunen, die Einrichtung von öffentlichen Bodenfonds, die Vergabe von öffentlichen Grundstücken im Erbbaurecht und über das Konzeptvergabeverfah-

ren gefordert. Im Bereich des Planungsrechtes werden Maßnahmen gegen die Abschöpfung leistungsloser Profite und über die Steuerpolitik alternative Besteuerungsmodelle von Grund und Boden gefordert. (Heinz/Belina 2019: 6)

Die Darstellungen machen deutlich, dass gegenwärtige Entwicklungen nicht mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen übereinstimmen. Neben Instrumenten einer nicht-profitorientierten und sozialen Wohnraumversorgung bedarf es auch an Instrumenten einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Mit der Abkehr von der gemeinnützigen Wohnraumversorgung ist auch das Bewusstsein um eine gemeinwohlorientierte Produktion und Organisation von Wohnraum nicht mehr präsent (Vollmer/Kadi 2018: 262).

Gegenwärtig wird von einigen Wissenschaftler*innen der Diskurs um einen postneoliberalen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik geführt (Vollmer/Kadi 2018; Schönig et al. 2017b; Jensen et al. 2018). Vollmer und Kadi (2018) sehen die Bereiche Bezahlbarkeit, Dekommodifizierung und Demokratisierung städtischer Wohnungspolitiken als Indikatoren einer postneoliberalen Wohnraumversorgung (ebd.: 248, 261).

Nach Schönig et al. (2017b) besteht die Frage, ob sich „erneut ein wohnungspolitischer Paradigmenwechsel im Sinne einer Um- oder Rückkehr zu wohlfahrtsstaatlicher Wohnungspolitik andeutet“ (ebd.: 26). Darüber hinaus zeichne sich eine große Vielfalt kommunaler Strategien in der Wohnungspolitik sowie ein Bedeutungsgewinn der lokalen Ebene und der lokalen Akteur*innen ab (ebd.).

Schönig et al. konstatieren folgend die Indikatoren einer sozialen Wohnraumversorgung:

„Um [...] jedoch von einem Paradigmenwechsel zu sprechen, müsste ein tatsächlicher Prioritätenwechsel der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik von einer Aufwertungsorientierung hin zur sozialen Wohnraumversorgung erfolgen. Indikatoren einer solchen Trendwende wären entweder passfähige Konzepte integrierter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik (I) oder die Etablierung bzw. Nutzung von vorhandenen Instrumenten, die darauf zielen, dauerhaft qualitätsvollen Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment

„zu gewährleisten (2), die Bodenpreisdynamiken dauerhaft zu verlangsamen oder aufzuhalten (3) und die öffentliche Verantwortung für eine soziale Wohnungsversorgung auch gegen private Renditeerwartungen durchzusetzen (4)“ (Schönig et al. 2017b: 37).

Auf lokalräumlicher sowie bundesweiter Ebene treten neben dem Miethäuser-Syndikat auch Stiftungen in der Rolle als Hoffnungsträgerinnen einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung und bezahlbaren Wohnraumversorgung auf. Sie wollen die Erträge aus dem Boden nicht profitorientiert verwerten, sondern der Allgemeinheit zugänglich machen. Dafür erwerben sie Grund und Boden und stellen die darauf befindlichen Grundstücke sozial ausgerichteten Projekttragenden über einen vereinbarten Zeitraum zur Verfügung. (Horlitz 2015b)

Ab Anfang der 90er-Jahre haben sich Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung gegründet, die das Ziel verfolgen, Grund und Boden spekulativen Mechanismen zu entkoppeln. Dazu zählen die öffentlich-rechtlichen Stiftungen Stiftung PWG und die Stiftung GSW und die privatrechtliche Stiftung Edith Maryon sowie die Stiftung Habitat aus der Schweiz. Im Jahr 2002 wurde in Deutschland die Stiftung trias gegründet, die bundesweit aktiv ist. In Berlin gründet sich die privatrechtliche Stiftung Stadtbodenstiftung.

Mit Stiftungen sind in unserer Gesellschaft diverse Hoffnungen und Wünsche verbunden: Sie könnten die Ausweitung des bürgerschaftlichen Engagements in der Gesellschaft befördern, private Initiativen im Sinne des Gemeinwohls mobilisieren, die Zivilgesellschaft stärken, soziale Innovationen hervorbringen, Ressourcen für das Gemeinwohl bereitstellen, die Krise öffentlicher Haushalte abfedern und neue und eigenverantwortliche Gestaltungsmöglichkeiten des sozialen Miteinanders hervorbringen. (Adloff 2005a: 22)

In Anbetracht des aufgezeigten, notwendigen Paradigmenwechsels in der Wohnraumversorgung soll in der vorliegenden Arbeit untersucht werden, wie Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen agieren und welche Potentiale sie für die soziale Wohnraumversorgung bieten.

1.1 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes und Forschungsfrage

Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Den empirischen Kern dieser Arbeit stellt die Auswertung von zwei Stiftungen dar, die mit der Absicht auftreten, Boden und Wohnraum spekulativen Boden- und Wohnungsmärkten zu entkoppeln. Sie gelten dabei als gemeinnützige Eigentümerinnen oder auch als Trägerinnen von Grund und Boden. Diese Stiftungen werden in der Arbeit als Bodenstiftungen bezeichnet, da sie als Trägerinnen von Grund und Boden auftreten, die Boden im Eigentum besitzen und die Absicht haben, diesen langfristig nicht mehr zu verkaufen. Auch der Aspekt, dass die Stiftungen ihre Grundstücke größtenteils im Erbbaurecht vergeben, kennzeichnet die untersuchten Organisationen, ist aber nicht ausschlaggebend für die Wahl der Stiftungen als Fallbeispiel und Untersuchungsgegenstand.

Die vorliegende Arbeit setzt einen Fokus auf Stiftungen als Organisationsform und Bodenträger sowie als Instrument. In der grundlegenden Auseinandersetzung soll nicht explizit auf konkrete Projekte eingegangen werden, für die Boden bereitgestellt wird. Dennoch soll angerissen werden, welche Boden-Nutzungsformen möglich sind und an welche Projektträger*innen Grund und Boden vergeben werden kann.

Wie Balmer und Bernet in ihrer Untersuchung „Selbstverwaltet bezahlbar Wohnen?“ zu genossenschaftlichen Wohnprojekten betonen, bewegen sich Organisationsformen immer vor dem Hintergrund nationalstaatlich vorgegebener Rahmenbedingungen und sind mit dem Blick auf politisch-rechtliche, ökonomische und soziokulturelle Aspekte zu betrachten (Balmer/Bernet 2017: 260). Die vorliegende empirische Untersuchung fokussiert bewusst Fallbeispiele aus der gesamten Bundesrepublik, ohne spezifische teilräumliche wohnungspolitische Gegebenheiten zu betrachten. Dieser Fokus wurde aus forschungspragmatischen Gründen gewählt, da die Stiftungen auf verschiedenen physisch-räumlichen Ebenen wirksam sind und die Untersuchung der Organisationsform im Fokus der Betrachtung stehen soll. Weitere internationale Beispiele, insbesondere aus der Schweiz, aber auch das angelsächsische Community Land Trust-Modell sollen in der Arbeit vergleichend herangezogen werden.

Forschungsinteresse

Aus bodenpolitischer Perspektive ist eine Betrachtung der Bodenstiftungen als nicht-profitorientierte Bodeneigentümerinnen von Interesse. Hypothetisch stellen sie ein theoretisches und praktisches Gegenmodell zu einer marktförmigen Boden- und Wohnungswirtschaft dar, da sie Boden als Gemeingut betrachten und den Gebrauchswert von Boden in den Vordergrund stellen. Inwiefern auch Wohnraum marktfern bereitgestellt wird, soll insbesondere betrachtet werden.

Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive ist es interessant, Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Akteurinnen zu betrachten, die in der Lage sein können, die Veränderung von Planungsparadigmen anzustoßen und Aufmerksamkeiten zu verschieben. Außerdem soll untersucht werden, ob die zivilgesellschaftlichen Akteurinnen in Zeiten der öffentlichen Knappheit an Wohnraum ein „Add-on“ darstellen können.

Untersucht werden soll auch, ob Bodenstiftungen als nicht-profitorientierte Organisationen in der boden- und wohnungspolitischen Landschaft als ein Beispiel guter Praxis gelten können, von dem sich einzelne Aspekte auch auf die Ebene staatlicher Wohnungs- und Bodenpolitiken übertragen lassen.

Forschungsfragen

In Anlehnung an die von Schönig et al. (2017b) genannten Indikatoren einer Trendwende, hin zu einer sozialen Wohnraumversorgung, sollen Bodenstiftungen als Akteur*innen der sozialen Wohnraumversorgung untersucht werden.

Folgende Forschungsfragen sollen in der Arbeit leitend sein und beantwortet werden:

1. Wie agieren Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Akteurinnen?⁴
2. Welche Potentiale bieten Bodenstiftungen für die soziale Wohnraumversorgung?

¹

Die erste Forschungsfrage wird in der Arbeit schwerpunktmäßig beantwortet.

1.2 Forschungsstand, Einordnung relevanter Literatur

Nach Schönig et al. (2017b) bestehen zur Thematik der sozialen Wohnraumversorgung in Deutschland kaum Forschungen. Die Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Sinne einer sozial gerechten Wohnraumversorgung ist jedoch eines der wichtigsten Aufgabenfelder der kommunalen Daseinsvorsorge. Gerade auch die Nutzung städtischen Bodens ist hierbei ein entscheidender Gegenstand, um Instrumente für eine soziale Wohnraumversorgung zu implementieren. Wesentlich breiter aufgestellt sei dieser Forschungszweig im angelsächsischen Raum im Bereich des Housing Research, der sich auch durch eine hohe Interdisziplinarität kennzeichnet (Schönig et al. 2017b: 26).

Für die vorliegende Arbeit sind besonders drei wissenschaftliche Beiträge relevant, die je Aspekte der sozialen Wohnraumversorgung oder auch eines postneoliberalen Paradigmenwandels in der Wohnraumversorgung untersuchen.

In dem Aufsatz „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte“ untersuchen Balmer und Bernet (2017) die Potentiale selbstorganisierter genossenschaftlicher Wohnprojekte für die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Dabei stellen sie sowohl die Vorteile und Errungenschaften als auch die Probleme und Herausforderungen der Organisationsform dar (ebd.: 260). Der Aufsatz untersucht darüber hinaus die Strategien der Wohnprojekte und ihre Organisationsform als kollektive Eigentumsmodelle, die Wohnraum dauerhaft spekulativen Marktmechanismen entziehen und demokratisch organisieren wollen (Schönig et al. 2017a: 257). Diese Forschung ist hinsichtlich des Untersuchungsrahmens und der Untersuchungskategorien für die vorliegende Arbeit relevant.

Im Aufsatz „Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz? Fallstudien zu Auswirkungen von wohnungspolitischen Initiativen“ untersucht Balmer (2017) anhand von fünf Fallstudien wohnungspolitische Initiativen in den Städten Zürich, Basel, Bern, Winterthur und Luzern und geht dabei der Frage nach, wie die Städte auf kommunaler Ebene mit den Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum umgehen. Im Fazit der Untersuchung resümiert Balmer, dass auf lokaler Ebene Handlungsmöglichkeiten bestehen, die zu Änderungen lokaler Wohnungspolitiken führen und lang-

fristig die Zahl gemeinnütziger Wohnungsbestände erhöhen können. Der Aufsatz ist insofern relevant, da in den Schweizer Kommunen über die wohnungspolitischen Initiativen die Einführung oder der Ausbau kommunaler gemeinnütziger Wohnungsbauanstiftungen gefordert wird. Aus der Untersuchung geht auch hervor, dass in Schweizer Kommunen öffentliche Wohnungsbauanstiftungen bestehen. (ebd.)

Kadi und Vollmer (2018) untersuchen im Beitrag „Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?“, ob sich in den Städten Berlin und Wien eine Abkehr von neoliberalen Politiken in der Wohnungspolitik abbildet. Zur Untersuchung schlagen sie die Dimensionen Bezahlbarkeit, Dekomodifizierung und Demokratisierung vor. (Kadi/Vollmer 2018)

Der Beitrag „Zivilgesellschaft als Hoffnungsträger der Stadt- und Regionalentwicklung? Eine Einführung in das weite Feld einer allzu wolkigen Diskussion“ stellt eine zentrale Bezugsquelle für die vorliegende Arbeit dar. Schönig und Hoffmann (2007) zeigen verschiedene Rollen von zivilgesellschaftlichen Akteur*innen in Prozessen räumlicher Entwicklungen in Deutschland und den USA auf. Die Autorinnen führen an, dass zivilgesellschaftliche Interventionen in der Stadtentwicklung immer im Kontext jeweiliger herrschender Planungsverständnisse zu betrachten sind. Die Untersuchungskategorien dieser Arbeit zur Untersuchung der Stiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen werden in Anlehnung an die im Beitrag genannten Untersuchungsfelder zu zivilgesellschaftlichen Akteur*innen gebildet. (Schönig/Hoffmann 2007)

Mit den Publikationen „Stiftungen in Theorie, Recht und Praxis“ (Strachwitz/Mercker 2005) und „Handbuch Stiftungen“ (Bertelsmann Stiftung 2003) existieren zwei inhaltlich sehr umfangreiche Nachschlagewerke zum Stiftungswesen im nationalen und internationalen Kontext. Auch wenn die darin dargestellten Inhalte eine große thematische Varianz aufweisen, ist auffällig, dass die Publikationen jeweils von Autor*innen und diversen Institutionen aus der Stiftungslandschaft selbst publiziert wurden. Diese Beobachtung wurde bei der Literaturrecherche bei einem Großteil der identifizierten Literatur zu Stiftungen gemacht. Deutschsprachige (sozial-)wissenschaftliche Sekundärliteratur durch Dritte zum Stiftungswesen ist kaum vorhanden.

Der Soziologe Adloff hat zahlreiche Beiträge zu Stiftungen und der Thematik des Stiftens publiziert (Adloff 2004b, 2004a, 2005a, 2010). In diese Arbeit wurden die Aufsätze „Wozu sind Stiftungen gut?“ (2004b), „Leitbilder stifteten – Acht Versuche über Probleme und Perspektiven des Stiftungswesens“ (2005a) und die Publikation „Zivilgesellschaft. Theorie und politische Praxis.“ (2005b) des Autors einbezogen.

Grundlegend kann konstatiert werden, dass es dem Deutschen Stiftungswesen deutlich an Transparenz mangelt. Wohl auch, weil viele Stiftungen eine Offenlegung von Informationen über ihre wirtschaftliche Lage, ihre Tätigkeit und ihre Entscheidungsfindung nicht zwingend als förderlich für den Ruf ihrer Organisation sehen (Enquete Kommission 2002: 117).

Die Intransparenz im Deutschen Stiftungswesen ist auf den Mangel an öffentlichen quantitativen Daten zurückzuführen. Daher haben insbesondere der Bundesverband Deutscher Stiftungen, aber auch andere Organisationen⁵ begonnen, Stiftungsverzeichnisse zu publizieren. Dabei fordern sie Stiftungen auf, Selbstauskünfte zu ihrem Vermögen, ihren Zwecken und ihrer Arbeitsweise zu machen. (ebd.)

Auch nach Adloff (2004b) ist das Stiftungswesen in Deutschland als intransparent zu bezeichnen. Außerdem finde eine Selbstreflexion der Stiftungslandschaft nur in Ansätzen statt. Literarische, empirische und theoretische Grundlagen seien kaum vorhanden. Auch bestehne keine Pflicht zur Veröffentlichung von Jahresberichten der Stiftungen. Der Bundesverband Deutscher Stiftungen und das Maecenata Institut⁶ veröffentlichen in regelmäßigen Abständen Jahresberichte, die auf freiwilliger Selbstauskunft durch befragte Stiftungen beruhen. (ebd.: 269-270)

Zu einem dieser Jahresberichte zählt der 2017 erschienene Bericht „Zahlen, Daten, Fakten zum deutschen Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in 63 Grafiken und Tabellen“ (Bialowons 2017). Er dient in dieser Arbeit als Quelle für generelle Daten und rechtliche Rahmenbedingungen des Stiftungswesens.

² Dazu zählen das Maecenata Institut, das Bayrische Statistische Landesamt, der Arbeitskreis Frankfurter Stiftungen, das Land Brandenburg oder die Stadt Stuttgart (Enquete Kommission 2002: 117)

³ Das Maecenata Institut ist eine „außeruniversitäre Forschungseinrichtung. Das Institut hat die Aufgabe, durch eigene geistes- und sozialwissenschaftliche Forschungstätigkeit, akademische Lehre und entsprechende Publikationen das Wissen über die Zivilgesellschaft (den sogenannten Dritten Sektor) zu fördern.“ (Maecenata Stiftung 2018)

Der Bundesverband Deutscher Stiftungen veröffentlichte 2012 die Stiftungsstudie „Mission Investing im deutschen Stiftungssektor“ und 2017 den „Stiftungsfokus: Stiftungen in der Niedrigzinsphase - aktuelle Zahlen und Fakten“ (Weber und Schneeweß 2012; Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V. (Hg.) 2017). Die Publikationen verdeutlichen die Herausforderungen vor denen Stiftungen im Kontext der Niedrigzinsphase stehen, um weiterhin Erträge aus ihrem Stiftungskapital zu generieren. Sie zeigen Handlungsansätze der Kapitalgenerierung für Stiftungen, unter anderem durch Immobilien auf.

Die Forschungspublikation „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stellt eine weitere zentrale Bezugsquelle zu der vorliegenden Abschlussarbeit dar (Nelle et al. 2019). Die 2019 erschienene Studie untersucht die Rolle von Stiftungen und weiteren gemeinwohlorientierten Akteur*innen bei der Bereitstellung von Wohnraum (ebd.: 5, 14). Stiftungen werden hinsichtlich ihrer Organisationsformen, wohnungsnachfragenden Zielgruppen und ihrer „Geschäftsmodelle“ untersucht (ebd.: 11). Unter der Nennung als „weitere gemeinwohlorientierte Akteure“ werden auch Dachorganisationen, Hausgruppen, weitere Projekttypen, Kooperationsformen sowie Agierende und Hausprojekte deutscher und europäischer Projektbeispiele analysiert und ihre Rolle für die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik dargestellt (ebd.).

Im Folgenden abgekürzt mit „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“

Zur Erhebung von Daten wurde ein Stiftungs-Screening durchgeführt, bei dem 212 Stiftungen identifiziert wurden, sowie eine Online-Befragung mit Fragebogen durchgeführt, an der 51 (Quote 30 Prozent Rückläufe) von 175 angefragten Stiftungen teilnahmen. Interviews und Fachgespräche ergänzten die genannten Erhebungen (ebd.: 16).

Die Repräsentativität der in der Studie quantitativ erhobenen Daten zum deutschen Stiftungswesen im Bereich Wohnen kann durchaus kritisch betrachtet werden, da sich die absolute Zahl an teilnehmenden Stiftungen bei einigen Erhebungen auf Werte zwischen 15 und 41 beläuft (ebd.: 29-33). Die Studie stellt die einzige aufgefondene Literaturquelle dar, die Daten zum deutschen Stiftungswesen im Bereich der Wohnraumversorgung liefert. Darüber hinaus handelt es sich um eine Studie, die nicht durch Institutionen des deutschen Stiftungswesens selbst, sondern extern, durch das

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Auftrag gegeben wurde. Auftragnehmer*innen waren das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin (IfS), das Büro Urban Plus, sowie die Autor*innen Nelle, Aehnelt, Knorr-Siedow und Droste (ebd.: 4).

In der vorliegenden Arbeit wird mit dem Untersuchungsgegenstand der Bodenstiftung eine der in der Studie vorgestellten, gemeinwohlorientierten Träger*innenformen eingehender und empirisch-qualitativ untersucht. Für die Steckbrief-Untersuchungen dieser Arbeit wurden aus der Studie einige Untersuchungskriterien abgeleitet. Die in der Studie erhobenen Inhalte zum Stiftungswesen im Bereich Wohnen und die vorgestellten „Geschäftsmodelle“ von Stiftungen im Bereich Wohnen sind für die vorliegende Arbeit von besonderer Relevanz.

Bodenstiftungen wurden im deutschsprachigen Bereich bisher kaum untersucht. Weiter fällt auf, dass eine Abgrenzung zwischen den Begriffen Bodenstiftung und Wohnungsbauanstiftung in der Literatur nicht immer eindeutig trennscharf durchgeführt wird.

Eine Reihe von Beiträgen, die sich mit Schweizer Stiftungen im Zusammenhang mit Boden und Wohnraum beschäftigen, sind in der Publikation „Boden behalten – Stadt gestalten“ im Jahr 2019 erschienen (Gerber/Kriese 2019).

*Die Stiftung
Edith Maryon
wird in der
Steckbriefanalyse
behandelt.*

Im Beitrag „Basler Bodenstiftungen – erfinderisch und erstaunlich erfolgreich“ beleuchtet Bosshardt (2019) die drei Basler Stiftungen „Stiftung Habitat“, „Stiftung Edith Maryon“ und die „Christoph Merian Stiftung“ als Bodenstiftungen. Sie geht auf die Organisationsform der Stiftungen, ihre Gründungs- und Entwicklungsgeschichte, die punktuellen Beiträge der Stiftungen in der Stadtentwicklung, die partielle Anwendung des Schweizer Baurechts sowie die teilweise Zusammenarbeit der Stiftungen mit Kommunen ein. Bosshardt konstatiert, dass sich die Christoph Merian Stiftung selbst kaum als Bodenstiftung identifizieren würde, sie ordnet die Stiftung aber aufgrund ihres verfügbaren Grundstückvermögens als eine solche ein. Die Stiftung Habitat und die Stiftung Edith Maryon werden von der Autorin als Stiftungen vorgestellt, die bodenreformerische Ansätze verfolgen und die die wohnungspolitische Bodeninitiative in Basel mit auf den Weg gebracht haben. (ebd.: 235)

Eine Eingrenzung, wie der Begriff der Bodenstiftung im Beitrag verstanden wird, nimmt Bosshardt nicht vor. (ebd.: 235-247).

Außerdem relevant für diese Arbeit ist der Beitrag von Schmid (2019) „Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz durch Stiftungen und Aktiengesellschaften“, der Daten zur gemeinnützigen Wohnraumversorgung durch Stiftungen und Aktiengesellschaften in der Schweiz liefert (Schmid 2019: 73-81).

Sabine Horlitz hat zahlreich und als einzige deutschsprachige Autorin tiefergehend zum angelsächsischen Modell der Community Land Trusts (CLTs) geforscht und publiziert (Horlitz 2015a, 2015b, 2017, 2019). Sie verweist in ihren Aufsätzen zu Community Land Trusts auf die Analogien dieser zu Bodenstiftungen.

Zu Bodenstiftungen in Deutschland konnten außer der Studie „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ keine wissenschaftlichen Beiträge ausfindig gemacht werden, die die Stiftungen von einer Außenperspektive beforschen. Vielmehr stehen die Autor*innen, die über die Bodenstiftungen publizieren, immer in direktem Zusammenhang mit der Organisation und sind in diesen in bestimmten Rollen tätig. Bei den Publikationen zu Bodenstiftungen in Deutschland handelt es sich um Beiträge, die durch die Organisationen selbst, im Sinne ihrer Transparenz, Offenheit und Wissensvermittlung publiziert wurden.

Da sich das Fallbeispiel der Stadbodenstiftung an den Prinzipien des CLT-Modells orientiert, wird das CLT-Modell in einem Exkurs in Kapitel 2.9 näher betrachtet.

Zu den Autor*innen zählen Rolf Novy-Huy (geschäftsführender Vorstand) und David Matthée (Projektentwickler) der Stiftung trias, Ulrich Kriese (Öffentlichkeitsarbeit, Projektentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung) der Stiftung Edith Maryon und Sabine Horlitz (u.a. Mitglied) der Organisation Stadbodenstiftung. (Stiftung trias o. J.; Stadbodenstiftung i. G. o. J.; Stiftung Edith Maryon o. J.)

Zur Rolle des Erbbaurechts als Instrument im Zusammenhang mit Bodenstiftungen sind Beiträge von Rolf Novy-Huy, David Matthée u.a. und Ulrich Kriese in die Arbeit miteingeflossen (Novy-Huy 2019; Matthée et al. 2016; Kriese 2019).

1.3 Methodik und Vorgehensweise

Die Organisationsform von Stiftungen, die als Trägerinnen von Grund und Boden auftreten, wurde im Bereich der Stadtforschung bisher unzureichend untersucht. Als empirischer Gegenstand weisen sie, auch aufgrund ihrer uneindeutigen Abgrenzung zu anderen Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung, eine Komplexität auf verschiedenen Untersuchungsebenen auf. Der Gegenstand der Bodenstiftung wird daher innerhalb der Untersuchung weiter eingegrenzt. Dabei sollen grundlegende Erkenntnisse zur Organisationsform in den Untersuchungsergebnissen dargestellt werden.

Als Erhebungs- und Auswertungsmethodik und zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde eine empirische, qualitative Forschungsmethode mit deduktiv-induktiver Vorgehensweise gewählt.

Die Daten der Arbeit wurden über die Literaturanalyse und Felduntersuchungen in Form von Expert*inneninterviews sowie teilnehmender Beobachtungen bei öffentlichen Veranstaltungen (der Stadtbodenstiftung am 28.10.19 und 13.12.2019) erhoben. Bei den Daten der Literaturanalyse handelt es sich um Daten aus wissenschaftlichen Publikationen der Sekundärliteratur, um Studien, Internetdokumente, Webauftritte von Stiftungen und Gesetzestexte.

Für die empirische Untersuchung der Organisationsform wurde fokussiert, das rekonstruierende Moment der Prozesse der Organisation abzubilden. Als qualitative Auswertungsmethodik fand das rekonstruierende Untersuchungsverfahren nach Gläser und Laudel Anwendung. Die Expert*inneninterviews zielen auf die Prozesse, Handlungen, Beobachtungen und das Wissen der interviewten Personen ab und stellen primär keine Meinungs- und Datenabfrage dar (Gläser/Laudel 2010: 13). Zur Erhebung des Materials wurden in Anlehnung an Gläser und Laudel (2010) nicht-standardisierte leitfadengestützte Expert*inneninterviews durchgeführt (ebd.: 41-42). Das Interview mit der Stadtbodenstiftung wurde mit André Sacharow von der Initiative Stadtbodenstiftung in Berlin am 13.12.2019 geführt. Das Interview mit der Stiftung trias fand am 17.01.2020 in Hattingen mit dem Projektentwickler David Matthée von der Stiftung trias statt.

Die Auswertung und Interpretation des erhobenen transkribierten Inter-

view-Materials und der Beobachtungsprotokolle wurde in Anlehnung an die strukturierend-qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2010) durchgeführt (ebd.). Aus der untersuchten Sekundärliteratur heraus wurden deduktiv Kategorien für ein Analyseraster (Kodierleitfaden) gebildet. Das über die Interviews erhobene Material wurde nach Schlüsselkategorien kodiert und über die Analysematrix kategorisiert. Vor der Generalisierung der Inhalte in den Kategorien wurden die Kategorien induktiv erweitert. Die Schlüsselkategorien werden in Kapitel 2.10 eingeordnet und diskutiert.

Reflexion der Methode

Die erste Forschungsfrage zielt auf empirische, wirkungsanalytische und deskriptive Forschungsergebnisse ab. Bodenstiftungen werden als zivilgesellschaftliche Organisationsform betrachtet. Die Analyseergebnisse der Fallbeispieluntersuchung stellen jeweils die Innenperspektive, und eigene Wahrnehmung der interviewten Personen als Expert*innen der stattfindenden Prozesse und Handlungen ihrer Organisation dar. Zur reflexiven Einordnung der Analyseergebnisse sollen diese im Rahmen der Ergebnisse der gesamten Arbeit diskutiert und verglichen werden.

Eine direkte Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung kann nicht zwingend gewährleistet werden, da sich die untersuchten Bodenstiftungen in ihren Handlungs- und Wirkungsweisen zu anderen Stiftungen unterscheiden.

Nichtsdestotrotz lassen sich aus der Arbeit wichtige Erkenntnisse, die das Stiftungswesen von Bodenstiftungen allgemein betreffen, ableiten. Ihre Übertragbarkeit auf die Ebene der Wohnraumversorgung als kommunale Daseinsvorsorge ist bedingt möglich.

1.4 Untersuchungsschritte und Aufbau der Arbeit

Im Grundlagenteil der Arbeit bildet die Auseinandersetzung mit der Sekundärliteratur zu Stiftungen einen inhaltlichen Schwerpunkt. Hier wird den Fragen nachgegangen:

Wie werden Stiftungen aus verschiedenen Perspektiven eingeordnet? Welche Rolle spielen Stiftungen in der Gesellschaft? Wie agieren Stiftungen idealtypisch? Wie setzen Stiftungen ihre Ziele um? Wie finanzieren sich

Stiftungen? Welche Rechtsformen bestehen im Stiftungswesen? Wie sind Stiftungen organisiert?

In einem ersten Schritt der Untersuchung werden die Literaturanalyse und der Forschungsstand zu zivilgesellschaftlichen Organisationen in Prozessen räumlicher Entwicklungen (Kapitel 2.1) und zu Stiftungen als Organisationsform aus sozialwissenschaftlicher Perspektive (Kapitel 2.2) dargestellt. Im Kapitel 2.3 wird der Zusammenhang von Stiftungen zur gemeinnützigen Wohnraumversorgung und der ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland dargestellt. Das Kapitel 2.4 bildet ein vertiefendes Grundlagenwissen zum Stiftungswesen in Deutschland ab.

Zur weiteren Eingrenzung und Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes der Bodenstiftung wurde über Sekundärliteratur- und Internetrecherche sowie -analyse das Stiftungswesen im Bereich der Wohnraumversorgung in Deutschland (in Kapitel 2.5) und der Schweiz (Kapitel 2.6) betrachtet. Im Exkurs „Einrichtung kommunaler Bodenstiftungen“ (Kapitel 2.7) wird schlussfolgernd aus den Erkenntnissen zum Stiftungswesen im Bereich der Wohnraumversorgung die Einrichtung kommunaler Bodenstiftungen diskutiert. Im Kapitel 2.8 „Vertiefung Instrument Erbbaurecht“ wird das Erbbaurecht als Instrument der Stiftungen der Fallbeispieluntersuchungen vorgestellt und die Rolle des Erbbaurechts bei der Bezahlbarkeit von Wohnraum überprüft.

In der Fallbeispieluntersuchung in Kapitel 3 werden die Bodenstiftungen „Stiftung trias“ und „Stadtbodenstiftung“ anhand der bereits genannten Kategorien untersucht. Die Ergebnisse der Erhebungen werden im Kapitel 3.3 verglichen und diskutiert. Die Beantwortung der Forschungsfragen, wie Bodenstiftungen agieren und welche Potentiale ihr Handeln für die soziale Wohnraumversorgung darstellt, wird im Kapitel 3.5 beantwortet. Im Fazit in Kapitel 4 werden die Schlussfolgerungen dargelegt.



Abbildung 1: Schematische Darstellung der Untersuchungsschritte (eigene Darstellung, 2020)

Erwartete Erkenntnisse

In Bezug auf die genannten Forschungsfragen sind die Ziele der Arbeit die Folgenden:

Im Grundlagenteil der Untersuchung sollen mithilfe der analysierten Sekundärliteratur grundlegende Erkenntnisse über die Wirkungs- und Funktionsweise von Stiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationsform generiert werden.

Durch die Auswertung der Fallbeispiele werden Erkenntnisse zu Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Agierende und als Organisationsform erwartet. Es sollen Handlungsziele- und Aktivitäten, angewandte Strategien und Instrumente, Kooperationsbeziehungen und Wirkungsweisen aufgezeigt werden.

Auf einer übergeordneten Ebene wird das Ziel verfolgt, Erkenntnisse zu Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen zu generieren, aus denen sich Aussagen über zivilgesellschaftliche Agierende in Prozessen räumlicher Entwicklungen ableiten lassen.

Zentrale Begriffe der Arbeit

Unter „Projekten“ werden in der vorliegenden Arbeit diverse Nutzungsweisen von durch Stiftungen – ob im Erbbaurecht, zur Miete oder anderweitig – vergebenem Grund und Boden und den darauf befindlichen Gebäuden verstanden. Darunter können sowohl Wohn- und Gewerbenutzungen, aber auch soziale, kreative und produktive Nutzungsweisen fallen. Die „Projekte“ können sowohl als selbstorganisierte Wohnprojekte in verschiedenen Rechtsformen, als auch als größere Genossenschaften und ähnliche gemeinnützige Träger*innen, die Räume vergeben, verstanden werden. Die Projekttragenden der Immobilien werden in der Arbeit als Projekttragende, oder auch organisierte Wohn- oder Hausprojekte bezeichnet.

2. Stiftungen

Im Kapitel 2 wird die Stiftung als Organisationsform erfasst, die zur Boden- und Wohnraumvergabe genutzt wird. Inhaltliche Schwerpunkte stellen dabei die Untersuchung der Wirkungsweise der Stiftung als zivilgesellschaftliche Organisation, als Rechtskonstruktion und als Vermögen dar. Auf einer weiteren übergreifenden Ebene wird die Stiftung als Instrument betrachtet, um Wohnraum nach sozialen Kriterien bereitzustellen.

2.1 Einordnung zivilgesellschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung

Intervenieren gemeinnützige, nicht-staatliche Stiftungen auf Bodenmärkten und in der Wohnraumversorgung, um Boden in Formen des Gemeineigentums zu überführen und Wohnraum marktfern bereitzustellen, liegt eine Betrachtung ihrer Rolle als zivilgesellschaftliche Agierende in der Gesellschaft nahe.

Das Wirken von Stiftungen im Sinne gemeinnütziger und mildtätiger Zwecke wird in der Literatur, insbesondere aus dem Stiftungswesen selbst, auch als „zivilgesellschaftliches“ oder „bürgerschaftliches Engagement“ beschrieben (Becker et al. 2010; Bialowons 2017: 12). Im Folgenden sollen Definitionen von Zivilgesellschaft, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Non-Profit-Organisationen vorgestellt werden. Darüber hinaus wird zivilgesellschaftliches Engagement aus planungstheoretischer Perspektive betrachtet: Hier werden Ansätze zur Einordnung zivilgesellschaftlichen Engagements in Prozessen räumlicher Entwicklungen und der Rolle von zivilgesellschaftlichen Organisationen zum Staat dargestellt. In der Fallbeispieluntersuchung dieser Arbeit wird darauf aufbauend untersucht, wie sich Bodenstiftungen ihrem Wirken nach zwischen Staat, Markt und Zivilgesellschaft einordnen lassen.

Stiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen

Stiftungen werden von der Enquete Kommission (2002) zur Bürgergesellschaft gezählt und in einem Netzwerk von selbstorganisierten und freiwilligen Assoziationen eingeordnet, das ein Tätigkeitsfeld eigener Art bildet. Die Enquete Kommission zählt zu diesem Netz-

werk „Vereine und Verbände, NGOs, Bürgerinitiativen und Selbsthilfegruppen, Stiftungen und Freiwilligendienste, aber auch politische Parteien und Gewerkschaften usw.“ (Enquête Kommission 2002: 3). Der Soziologe Adloff (2005b) definiert Zivil- und Bürgergesellschaft umfänglich folgendermaßen:

„Unter [...] Zivil- oder Bürgergesellschaft, wird in der Regel ein gesellschaftlicher Raum, nämlich die plurale Gesamtheit der öffentlichen Assoziationen, Vereinigungen und Zusammenkünfte verstanden, die auf dem freiwilligen Zusammenhandeln der Bürger und Bürgerinnen beruhen. Vereine, Verbände und soziale Bewegungen sind dabei typische Organisationsformen. Diese Vereinigungen sind unabhängig von wirtschaftlichen Profitinteressen, das heißt, idealtypisch bilden sie eine Sphäre aus, die nicht staatlich ist und nicht auf reinen Marktprinzipien beruht. [...] Schließlich beinhaltet das Zivilgesellschaftskonzept auch ein utopisches Moment: das selbstregierte demokratische Zusammenleben“ (Adloff 2005b: 8).

Zivilgesellschaftliche Organisationen können nach Adloff (2005b) als Institutionen verstanden werden, die weder den Sphären Staat, Wirtschaft, noch Privatsphäre eindeutig zuzuordnen sind, sondern sich vielmehr fließend im Bereich zwischen diesen bewegen. Dieser Definition von Adloff (2005b) folgend werden keine normativen Vorstellungen mit dem Begriff der Zivilgesellschaft verbunden, die Verwendung erfolgt hier bereichsbezogen (Adloff 2005b: 90; zitiert nach Schönig/Hoffmann 2007: 26).

Nach Schönig/Hoffmann (2007) sind zivilgesellschaftliche Organisationen über die in ihnen wirkenden Mitglieder und deren Ressourcen strukturell auf vielfältige Art und Weise mit der Gesellschaft verbunden (Schönig/Hoffmann 2007: 26). Eine Verbindung von Zivilgesellschaft besteht folglich sowohl zu Staat, Markt und Privatsphäre. Die Verflechtung kann sich beispielsweise auf Personen, Gelder und institutionelle Rahmenbedingungen beziehen.

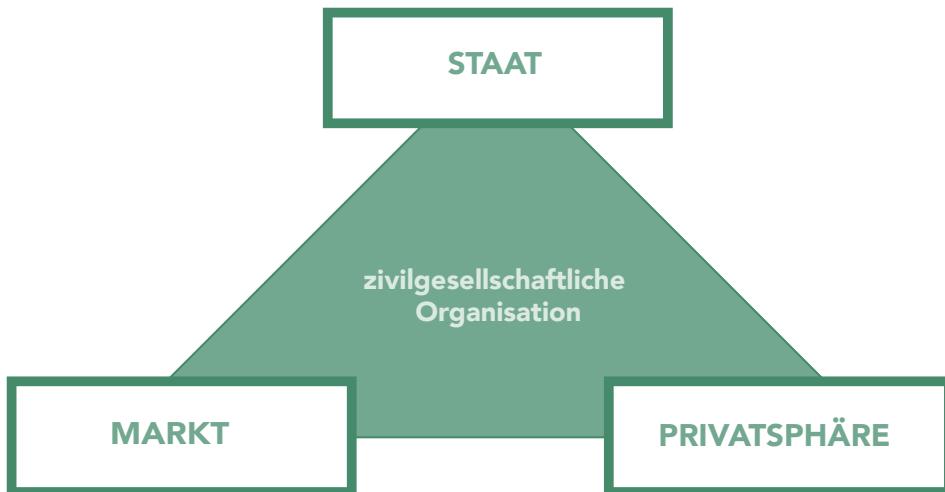


Abbildung 2: Zivilgesellschaftliche Organisationen zwischen Staat, Markt und Privatsphäre (eigene Darstellung, 2020). Nach: Adloff 2005b: 90.

Adloff (2005b) stellt die ambivalenten, mit dem Begriff der Zivilgesellschaft verbundenen Vorstellungen dar:

„Gilt er den einen als ein radikales Reformkonzept, das demokratische Selbstregierung stärken und sowohl Übergriffe des Staates als auch der Marktwirtschaft bändigen soll, verbinden andere mit ihm die Vorstellung, dass die Bürger sich nicht länger auf den Sozialstaat verlassen, sondern die Dinge eigenverantwortlich selbst regeln sollten“ (Adloff 2005b: 7).

Auf die gegensätzlichen Vorstellungen zur Rolle von Zivilgesellschaft gegenüber Staat und Wirtschaft soll im Kapitel 2.2 in Bezug auf Stiftungen vertiefend eingegangen werden.

Stiftungen als Non-Profit-Organisationen

Zivilgesellschaft lässt sich auch im sogenannten Nonprofit-Bereich oder auch dem Dritten Sektor in Form von zivilgesellschaftlichen Organisationen identifizieren (ebd.: 13, 15). Stiftungen werden auch als Non-Profit-Organisationen bezeichnet (Helwig 2018; Netzwerk Stiftungen und Bildung o. J.). Nach Salamon (1999) zeichnen sich Non-Profit-Organisationen durch

sechs wesentliche Eigenschaften aus:

- (1.) die Existenz einer formalen Organisationsstruktur,
- (2.) die institutionelle Unabhängigkeit von Regierungen oder staatlichen Institutionen,
- (3.) die Bindung des Gewinns an den Organisationszweck,
- (4.) eine Selbststeuerung, die institutionell unabhängig von externen Akteur*innen ist,
- (5.) die ehrenamtliche Tätigkeit, und
- (6.) die Auseinandersetzung mit Fragen von allgemeinem Interesse und Wirken im Sinne des allgemeinen Wohls (Salamon 1999: 10; zitiert nach Schönig/Hoffmann 2007: 27).



Abbildung 3: Eigenschaften von Non-Profit-Organisationen (eigene Darstellung, 2020). Nach: Salamon 1999: 10.

Inwiefern die genannten Merkmale von Non-Profit-Organisationen auf einzelne Stiftungen oder das Stiftungswesen zutreffen, kann und soll an dieser Stelle nicht geklärt werden. Die Definition soll aber der Orientierung bei der weiteren Untersuchung der Organisationsform dienen. Adloff (2004) kommentiert die Einordnung von Stiftungen in den Nonprofit-Sektor folgendermaßen: „Was für die verschiedenen Non-Profit-Sektoren idealtypisch insgesamt gilt, kann sich, muss sich aber nicht auf der Ebene der Stiftungen als Teil des Nonprofit-Sektors wiederholen“ (Adloff 2004b: 275).

Zivilgesellschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung

Zivilgesellschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung kann nach Schönig und Hoffmann (2007) in zwei verschiedenen Grundformen auftreten:

„Erstens als Beteiligung an Verfahren der Stadtentwicklung, die von staatlicher Seite angestoßen oder betreut werden, und zweitens als stadträumlich oder -strukturell bedeutsame eigenständige Intervention oder Initiative nicht-staatlicher und nicht-ökonomischer Akteure“ (Schönig/Hoffmann 2007: 12).

Während erstgenannte Form zivilgesellschaftlichen Engagements nach kooperativem Planungsverständnis in Form von formellen oder informellen Beteiligungsverfahren verstärkt im Fokus planungswissenschaftlicher Betrachtungen und Analysen steht und stand, werden in der vorliegenden Untersuchung zweitgenannte, eigenständige Interventionen oder Initiativen von zivilgesellschaftlichen Akteur*innen, die auf stadträumlicher und struktureller Ebene bedeutsam sein können, betrachtet.

Nach Schönig und Hoffmann (2007) zählen zu zweitgenannter Form des Engagements die eigenständige Erfüllung der Aufgaben der Quartiers-, Stadt- oder Regionalentwicklung durch die Zivilgesellschaft. Diese können durch die staatliche Hand über Anschub- oder Kofinanzierungen gefördert oder (mit-) getragen werden. Als klassische Beispiele hierfür können der genossenschaftliche Wohnungsbau oder Nachbarschaftsinitiativen genannt werden (Schönig/Hoffmann 2007: 13).

Ähnlich wie wirtschaftliche Organisationen wurden auch zivilgesellschaftliche Kräfte in planungspolitischen Diskursen – je nach Diskurskonjunkturen - in der Verantwortung gesehen, stärkeres Eigenengagement aufzubringen und städtische Gemeinwesenarbeit zu betreiben (Schönig/Hoffmann 2007: 15).

Während zivilgesellschaftliche Interventionen einerseits einen anerkannten Bestandteil der Stadtentwicklung in Deutschland darstellen, besteht gleichzeitig auch eine Unklarheit über die genaue Rolle der intervenierenden Akteur*innen. Nach ebd. (2007) bestehe sowohl in der Wissenschaft als auch in der Praxis kein einheitliches Bild darüber, welche Aufgaben zivilgesellschaftliche Kräfte übernehmen können und sollten und wie die Zusammenarbeit zwischen Staat und Zivilgesellschaft konkreter ausgestaltet sein kann, auch um eine gleichberechtigte Chance aller Menschen zur Teilhabe zu ermöglichen (Schönig/Hoffmann 2007: 16).

Selle (2012) konstatiert, dass „wir alle“ Akteur*innen der Stadtentwicklung seien und dass sich die Stadtentwicklung *durch alle* schon in diversen historischen und religiösen Überlieferungen widerspiegelt (ebd.: 34). Gleichzeitig ist der Einfluss der Zivilgesellschaft auf räumliche Entwicklungen stark abhängig vom sozialen und finanziellen Kapital, das die zivilgesellschaftlichen Gruppen mitbringen und bleibt stets inkonstant (Schönig/Hoffmann 2007: 13).

Über das genannte heterogene Spektrum an Ressourcen, das zivilgesellschaftliche Organisationen in Prozesse räumlicher Entwicklungen einbringen, ist auch ihr heterogenes Spektrum an Interessen zu nennen. Während als qualifizierendes Merkmal der Tätigkeiten von Zivilgesellschaft ihr Bezug auf das Gemeinwohl und ihre Verpflichtung gegenüber der Bürgerschaft im Mittelpunkt von Betrachtungen stehen, verfolgen zivilgesellschaftliche Organisationen auch individuelle Interessen (Adloff 2005b: 123-124).

Nach Schönig/Hoffmann (2007) muss kritisch hinterfragt werden, inwiefern zivilgesellschaftliche Kräfte (staatliche) Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge übernehmen sollten (ebd.: 13). Eine Stärkung der Zivilgesellschaft kann also auch eine Stärkung oder Übervorteilung der ohnehin schon Ressourcen-starken bedeuten und stellt nicht zwingend eine Demokratisierung von Entscheidungsprozessen im Raum dar. Auf einer

planungstheoretischen Ebene besteht die Frage wie viel und welche staatlichen Verantwortungen und Aufgaben zivilgesellschaftliche Kräfte übernehmen können und sollten.

Nach Young (1999: 33) lassen sich drei unterschiedliche Rollen von zivilgesellschaftlichen Agierenden zum Staat festmachen. Dazu zählen

- (1.) das adversariale, oder auch angespannte oder antagonistische Verhältnis zum Staat,
- (2.) das supplementäre, oder auch ergänzende Verhältnis zum Staat, sowie
- (3.) das komplementäre oder auch sich gegenseitig vervollständigende Verhältnis zwischen Staat und Zivilgesellschaft.

Den Ansätzen nach wirken zivilgesellschaftliche Agierende als Gegner*innen, als ergänzende Partner*innen oder (gegenseitig) vervollständigende Partner*innen der öffentlichen Hand. Darüber hinaus können zivilgesellschaftliche Organisationen auch mehrere der genannten Rollen gleichzeitig einnehmen. Die Rolle zivilgesellschaftlicher Organisationen zum Staat ist damit dem Ansatz von Young (1999) folgend, stetig variabel und nicht einheitlich. (Young 1999: 33; zitiert nach Schönig/Hoffmann 2007: 18-19)

Supplementäres zivilgesellschaftliches Handeln kann auf die Forderung ausgerichtet sein, den Staat dazu zu bewegen, eine Nachfrage zukünftig zu erfüllen. Es kann zusätzliche Ressourcen für einen bestimmten Zweck mobilisieren. Es kann aber auch eine ergänzende Maßnahme in Zeiten öffentlicher Knappheit, durch die Produktion von öffentlichen Gütern darstellen .(Young 1999: 35; zitiert nach Schönig/Hoffmann 2007: 18)

Bei dem antagonistischen Modell (nach Young 1999: 33) sind zivilgesellschaftliche Organisationen bestrebt, Forderungen und Interessen bei staatlichen Organisationen einzubringen und auf die Umsetzung dieser zu drängen (Young 1999: 33; zitiert nach Schönig/Hoffmann 2007: 19).

Aus der Betrachtung lässt sich zusammenfassend schließen: Zivilgesellschaftliche Organisationen können in der Lage sein, Aufmerksamkeit auf spezifische Fragen der Stadtentwicklung zu lenken. Sie können dabei herr-

schende Planungsparadigmen räumlicher Entwicklungen sowie Aufmerksamkeiten verschieben und verändern. Dabei muss hinterfragt werden, welche Rolle sie in diesen Prozessen einnehmen und ob ihre Handlungen tatsächlich das Gemeinwohl aller oder partikularer Interessensgruppen fördern.

2.2 Definition Stiftungen

Einordnung Stiftungen aus sozialwissenschaftlicher Perspektive

In diesem Kapitel sollen Definitionen sowie idealtypische Merkmale und Charakteristika von Stiftungen vorgestellt werden. Neben der Einordnung von Stiftungen als Non-Profit-Organisationen werden zwei idealtypische Subsektoren des deutschen Stiftungswesens vorgestellt.

Besonders im Hinblick auf die ambivalente Wahrnehmung von Stiftungen in gesellschaftlichen Diskursen wird hier näher auf Stiftungen als Institutionen sowie auf ihre Funktionen und Rollen in der Gesellschaft aus sozialwissenschaftlicher Perspektive eingegangen. Dabei werden Potentiale, aber auch Grenzen, Risiken und Schwächen von Stiftungen für die Gesellschaft angesprochen.

Merkmale und Charakteristika von Stiftungen

Stiftungen⁴ sind die ältesten bestehenden Organisationen bürgerschaftlichen Engagements in unserer Gesellschaft. Im Gegensatz zur Organisationsform des Vereins, der einen Zusammenschluss von Menschen darstellt, hat die Form der Stiftung eine materielle Basis. Während sich die Aufgaben eines Vereins, bedingt durch seine wechselnden Mitglieder, ständig wandeln können, werden die Aufgabe und der Zweck einer Stiftung bei ihrer Gründung durch den Willen der stiftenden Person einmalig festgeschrieben (Enquete Kommission 2002: 116).

Der Begriff „Stiftung“ beschreibt Organisationen verschiedener Rechtsformen. Dabei ist der Begriff Stiftung an sich kein rechtsfähiger, gesetzlich definierter Begriff.

⁴ Wird im Folgenden von Stiftungen gesprochen, so sind immer Stiftungen in Deutschland gemeint. Werden Beispiele internationalen Stiftungswesens angeführt, wird stets das jeweilige Land mitgenannt.

Der Bundesverband Deutscher Stiftungen (Bialowons 2017) charakterisiert Stiftungen nach den folgenden drei Wesensmerkmalen:

1. den **durch eine stiftende Person** (oder stiftende Personen) **festgelegten Stiftungszweck**,
2. das **selbständige Vermögen** einer Stiftung,
3. die **eigenständige Organisation** einer Stiftung (Bialowons 2017: 14).



Abbildung 4: Wesensmerkmale von Stiftungen (eigene Darstellung, 2020).
Nach: Bialowons 2017: 14.

Ähnlich beschreibt der Soziologe Frank Adloff (2004b, 2005a) die wesentlichen Merkmale von Stiftungen. Er nennt die dauerhafte Bindung der Stiftung an ihren Vermögenserhalt und ihre Vermögensverwendung sowie die dauerhafte Bindung von Stiftungen an den Willen der stiftenden Person(en) als charakterisierend. Die Organe einer Stiftung verfügen dabei formal nicht über ihr Vermögen. Auch die variierenden Rechtsformen können als charakteristisches Merkmal von Stiftungen genannt werden (Adloff 2004b: 273, 2005a: 30).

Der Bundesverband Deutscher Stiftungen (Bialowons 2017) führt weitere Charakteristika auf, nach denen sich Stiftungen vereinfacht und idealtypisch

pisch beschreiben lassen (Bialowons 2017: 14). Sie werden im folgenden Abschnitt vorgestellt. In den weiteren Kapiteln soll auf einzelne der charakteristischen Aspekte, wie die variierenden Rechtsformen und die Finanzierung von Stiftungen vertieft eingegangen werden.

Eine Stiftung betreut und ist zugleich ein Vermögen, das größtenteils dauerhaft einem bestimmten Zweck gewidmet ist. Die Verwirklichung des Zwecks bei gleichzeitiger Verwaltung des Vermögens sind dabei zentrale Elemente. In der Stiftungssatzung ist festgelegt, welche Zwecke die Stiftung verfolgt und wie die Stiftung intern organisiert ist. Die Satzung fungiert als Handlungsmaxime für das Wirken einer Stiftung. Damit Stiftungen ihre Zwecke dauerhaft erfüllen können, bleiben das Errichtungskapital, sowie meist auch die Zustiftungen langfristig erhalten. Nach klassischer Finanzierungslogik von Stiftungen setzt die Stiftung ihren Zweck über die Erträge aus dem Stiftungskapital um. Stiftungen können sich auch über andere Formen, wie Spenden, Zustiftungen oder Schenkungen finanzieren. (Bialowons 2017: 14)

CHARAKTERISTIKA VON STIFTUNGEN

Vermögen auf Dauer einem bestimmten, gemeinnützigen Zweck gewidmet

In der Satzung als Richtschnur für das Wirken
sind Zwecke der Stiftung und Organisation festgelegt

Errichtungskapital und Zustiftungen bleiben erhalten.
Mit Vermögen wird dauerhaft der Zweck erfüllt.

Abbildung 5: Charakteristika von Stiftungen (eigene Darstellung, 2020).
Nach: Bialowons 2017: 14.

Unbestimmtheit des Stiftungs-Begriffs und des Selbstverständnisses

Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive lassen sich Stiftungen nur schwer nach bestimmten Identitätsmerkmalen definieren und auch die Grenzen dieser Institutionsform zu weiteren gemeinnützigen Organisationsformen sind fließend (Adloff 2004b: 272-273). Adloff (2004) stellt fest:

„Obwohl es juristische Definitionsversuche und Festlegungen gibt, sind Stiftungen in Deutschland, empirisch betrachtet, relativ universelle und unbestimmte Instrumente. Sie können einer Vielzahl von Zwecken dienen, durch sie werden die verschiedensten Dinge getan und das jeweils mit den unterschiedlichsten Auffassungen“ (ebd.: 272).

Weiter schildert Adloff (2004) Stiftungen auch als „unterdeterminierte Institutionen“ (Adloff 2004: 273). Die Unbestimmtheit des Stiftungsbegriffs könne auch darauf zurückgeführt werden, dass sich sozialwissenschaftliche Disziplinen bisher kaum mit Stiftungen als Institution und ihrer gesellschaftsordnenden Kraft auseinandergesetzt haben. Eine Ursache hierfür kann in der rechtlichen Trennung von Körperschaft und Stiftung im 19. Jahrhundert gesehen werden, durch die zwar eine rechtliche Klärung, aber auch dahingehend eine Engführung des Stiftungsbegriffs vorgenommen wurde (Adloff 2004b: 273).

So schwer fassbar und bestimmbar Stiftungen als Institution und Organisationsform sind, so ist ihnen das Merkmal der Multifunktionalität gemeinsam. In Anlehnung an Marcel Mauss (1990) beschreibt Adloff Stiftungen als „totale soziale Sachen“: In Stiftungen zeigen sich gleichzeitig Gesichtspunkte verschiedenster gesellschaftlicher Bereiche, wie Politik, Verwaltung, Bildung, Wissenschaft, Wirtschaft, Kunst und Religion. Hierin begründen sich zentrale Rollen von Stiftungen: einerseits, als Instrument, um Einfluss auf die Gesellschaft zu nehmen, andererseits auch als Vermittlerin zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen. Beispielsweise ermöglichen Stiftungen Diskurse und bringen Vertretende aus verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen zusammen. (Mauss 1990; zitiert nach Adloff 2004b: 281) Auch die Enquete Kommission zur Zukunft des bürgerschaftlichen Engagements (2002) konstatiert, Stiftungen verstünden sich einem modernen Selbstverständnis nach als „Mittlerorganisationen als auch als Dienstleister

und Themenanwälte“ (ebd.: 117). Nach diesem Verständnis können über die Organisationsform der Stiftung strukturelle Grenzen überschritten und verschoben werden (Adloff 2005a: 26).

Subsektoren im deutschen Stiftungswesen

Nach Adloff (2004) lässt sich das deutsche Stiftungswesen idealtypisch in zwei Subsektoren unterteilen: einerseits in einen staatsnahen korporatistischen, andererseits einen liberal verfassten Subsektor (Adloff 2004b: 275-276). Sie sollen im Folgenden vorgestellt werden.⁵

Im staatsnahen, korporatistischen Subsystem des Stiftungswesens erfüllen Stiftungen dem Staat gegenüber komplementäre Funktionen, insbesondere durch ihre Tätigkeiten im Sozialbereich. Ordnet man die deutschen Stiftungen nach Stiftungszwecken ein, so sind rund ein Drittel aller Stiftungen im Sozialwesen tätig. Diese Stiftungen agieren überwiegend als operative Stiftungen und betreiben soziale Einrichtungen, Heime und Kindergärten (ebd.: 276). Ihre Leistungen werden meist durch Träger*innen von Sozial- und Krankenversicherung finanziert (Adloff 2005a: 25).

Historisch gesehen führte der Wandel der Staatstätigkeit (hin zur Erfüllung wohlfahrtsstaatlicher Aufgaben) ab Mitte des 19. Jahrhunderts auch zu einem veränderten Verhältnis von bereits bestehenden, ehemals staatsfernen Stiftungen im Sozialbereich zum Staat (ebd.). Seitdem kann das Verhältnis von Stiftungen im Sozialbereich auch als „wechselseitige[s] Steigerungsverhältnis von staatlichen Sozialausgaben und Wachstum des Non-Profit-Sektors“ beschrieben werden (Adloff 2004b: 275). Stiftungen ordnen sich hier mit anderen Organisationen des Non-Profit-Sektors in Bereichen sozialer Dienste und des Gesundheitswesens in einen „Sozial-Korporatismus“ ein (Adloff 2005a: 25). Mit dem Rückzug des Staats aus der wohlfahrtsstaatlichen Aufgabenerfüllung ab Mitte des 20. Jahrhunderts wandelte sich das beschriebene wechselseitige Steigerungs-Verhältnis. Das Verhältnis von Stiftungen zum Staat im Sozial- und Dienstleistungsbereich ist seither nicht mehr eindeutig als komplementäre Aufgabenerfüllung einzuordnen, sondern

⁵ Bei der Vorstellung der zwei Subsektoren bezieht sich Adloff auf das Forschungsprojekt „Visions and Roles of Foundations in Europe“ (Adloff 2004a), welches die Selbstverständnisse von Stiftungen, ihre tatsächliche Stiftungspraxis sowie die Konsequenzen ihrer Handlungen für die Gesellschaft untersuchte (Adloff 2004b: 275).

wird von den Stiftungen selbst, auch als notwendige, substitutive Alternative zur staatlichen Aufgabenerfüllung gesehen. Insgesamt kann eine Liberalisierung der Stiftungen des korporatistischen Sektors durch den Wandel der wohlfahrtsstaatlichen Aufgabenerfüllung verzeichnet werden. Eine Unterscheidung zwischen komplementärer und substituierender Stiftungstätigkeit ist nicht immer eindeutig möglich. Die Deutung darüber, ob das Handeln der Stiftungen als Substitution oder Komplementarität zu verstehen ist, ist nach Adloff (2004b) objektiv nicht zu klären. Subjektiv logisch erscheint Adloffs Beobachtung zur Rolle von Stiftungen bei der Erfüllung komplementärer Funktionen: „Was bisher der Staat leistete, ist unmöglich in vollem Umfang von Stiftungen zu übernehmen, da ihr Vermögen zu gering ist“ (Adloff 2004b: 277). Auf die anteilige Erfüllung staatsnaher Aufgaben durch Stiftungen, gemessen an monetären Werten, soll im Kapitel 2.4 Stiftungswesen in Deutschland näher eingegangen werden.



Abbildung 6: Unterscheidung des deutschen Stiftungswesens in zwei Subsektoren (eigene Darstellung, 2020). Nach: Adloff 2004: 275.

Der liberale Subsektor im Stiftungswesen wird idealtypisch als unabhängig vom Staat beschrieben. Stiftungen in diesem Sektor werden durch wohlhabende Bürger*innen und Unternehmer*innen errichtet. Sie heben bei ihren Stiftungshandlungen ihre Freiheit, Unabhängigkeit und Staatsferne bei einer gleichzeitigen Orientierung an den Interessen im Sinne des Gemeinwohls hervor. Kennzeichnendes Merkmal ist ihr autonomes Agieren parallel zum staatlichen Handeln. Stiftungen des liberalen Subsektors werden in Diskursen als Impulsgebende zivilgesellschaftlichen Wandels dargestellt, wobei dieses Narrativ meist von den Stiftungen selbst stammt und weniger über ihre tatsächliche Funktion in der Gesellschaft aussagt (ebd.: 278-279).

Die Stiftungen im liberalen Subsektor zielen nicht zwingend darauf ab, innovative Ideen oder Zivilgesellschaft zu unterstützen (ebd.: 278). Die Unabhängigkeit der Stiftungen des liberalen Subsektors zum Staat drückt sich auch in spezifischen Rechts-Konstrukten, wie der Stiftungs-GmbH oder des Stiftungs-e.V. aus, die nicht der Aufsicht durch staatliche Behörden unterliegen (Adloff 2004b: 280).

Blickweisen auf die Funktionen und Rollen von Stiftungen in der Gesellschaft

Um im späteren Verlauf der vorliegenden Arbeit die Rolle von Bodenstiftungen einordnen zu können, soll zunächst die Funktionen und die Rolle von Stiftungen als Institutionen in der Gesellschaft dargestellt werden.

Schillernde Beschreibungen der Rolle von Stiftungen in der Gesellschaft sind in der Literatur des Stiftungswesens häufig, wie beispielsweise durch den Bundesverband Deutscher Stiftungen (Bialowons 2017). Stiftungen werden beschrieben als „Träger sozialer, wissenschaftlicher oder kultureller Einrichtungen, [sie] fördern innovative Ideen Dritter, schaffen ein Bewusstsein für gesellschaftliche Problemlagen und Missstände oder übernehmen die Anwaltschaft für den europäischen Gedanken“ (ebd.: 34). Weiter heißt es „Stiftungen können langfristige Veränderungen anstoßen, sie können Neues wagen und dabei auch Risiken aufnehmen“ (Bialowons 2017: 34). Welche Rolle Stiftungen in der Gesellschaft zugeordnet wird, scheint weitgehend von den sendenden Bereichen abhängig.

Nach Prewitt (1999) und Toepler (2002) lassen sich fünf verschiedene Funktionen von Stiftungen in der Gesellschaft unterscheiden:

- [1.] Stiftungen übernehmen ökonomische Funktionen, indem sie Erbregelungen vereinfachen können und Unternehmensfragmentierungen vorbeugen können. Stiftungen können
- [2.] als Institutionen der freiwilligen Umverteilung wirken und Ressourcen, ob materiell oder monetär, in die unteren Einkommensschichten einer Gesellschaft umverteilen. Stiftungen können
- [3.] private Ressourcen gemeinnützigen Zwecken zuführen und heben sich dabei implizit oder explizit von staatlichen Handlun-

gen ab. Die von Stiftungen eingebrachten Ressourcen können substituierend oder komplementär wirken. Stiftungen können [4.] ihre Ressourcen mit dem Versuch einbringen, als innovative Agitator*innen sozialen Wandels zu wirken. Da sie theoretisch unabhängig von Politiken und Marktkonkurrenz sind, können sie Risikokapitale für innovative Projekte vergeben. Auch argumentierten Prewitt und Toepler,

[5.], dass das Eigeninteresse von Stiftungen **gesellschaftlichen Pluralismus bestärke** und dass Stiftungen dadurch zur „**Problemlösungsfähigkeit**“ von Gesellschaften beitragen würden. (Prewitt 1999, Toepler 2002; zitiert nach Adloff 2004b: 274)

Eine empirische und systematische Untersuchung dieser genannten Funktionen ist nach Adloff noch nicht erfolgt (ebd.: 274).

Stiftungen als Kristallisierungskerne der Zivilgesellschaft

Stiftungen werden auch als „Kristallisierungskerne in der Zivilgesellschaft“ für zukünftige Entwicklungen und gesellschaftlichen Wandel positiv diskutiert (Adloff 2005a: 27, 2004b: 282). Dieser Vision folgend können sich Stiftungen zu „Knotenpunkten einer zivilgesellschaftlichen Infrastruktur“ entwickeln. Sie können im Kontext knapper, öffentlicher Haushalte „prinzipiell in der Lage [...] [sein], die Kontinuität von Inhalten unabhängig von tagespolitischen Konjunkturen sicherzustellen“ (Adloff 2005a: 27). Dieser Betrachtungsweise folgend, wird von Stiftungen erwartet, innovative Modellprojekte durchzuführen und dabei Kapitale für innovative Ideen bereitzustellen (ebd.). In Diskursen wird Stiftungen darüber hinaus auch die Fähigkeit zugesprochen, „Wertbindung gegenüber Vermarktlichungsprozessen“ zu verfolgen (Adloff 2004b: 278). Nach dieser Annahme werden durch Stiftungen Risiko-Kapitale für soziale Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Adloff (2004b) zufolge wird diese Handlung der risikobehafteten Kapitalbereitstellung tatsächlich aber nur durch wenige Stiftungen ausgeübt (Adloff 2004b: 282).

Stiftungen als nicht demokratisch legitimiert und elitär

Stiftungen unterstehen immer wieder der Forderung nach mehr Transparenz gegenüber der Gesellschaft. Dieser Anspruch lässt sich auch auf

die besondere Steuerbefreiung zurückführen, die Stiftungen vonseiten des Staates erfahren (Adloff 2005a: 28). Im Gegensatz zum Wirken staatlicher Institutionen, sind Stiftungen und auch ihr Wirken nicht unmittelbar demokratisch legitimiert. Vielmehr beruhen die Tätigkeiten von Stiftungen auf den Wertvorstellungen einzelner Stifter*innen (Meyn et al. 2003: 5). Durch ein langfristig intransparentes Wirken von Stiftungen verstärkt sich der Vorbehalt der demokratisch nicht-legitimierte Machtausübung und der Einordnung von Stiftungen als privatistische und elitäre Institutionen (Adloff 2004b: 282). In der Literatur des Stiftungswesens wird eine erhöhte Transparenz immer wieder gefordert und beispielsweise als moralische Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit und als selbstverständlicher Bestandteil der Außendarstellung beschrieben (Meyn et al. 2003: 6).

Selbstbezügliche Motive

Der Förderpraxis von Stiftungen kann ein selbstbezüglicher Charakter innewohnen, insbesondere wenn die Stiftungen eine Nähe zur Wirtschaft und zur prestigeträchtigen Hochkultur aufweisen. Stiftungen können das primäre Ziel verfolgen, symbolisches Kapital zu generieren. Beispielsweise kann über eine durch eine Bank gegründete Kulturstiftung Kapital akkumuliert werden, dass der Förderung von Hochkultur dient. Das ökonomische Kapital des Unternehmens wird in diesem Prozess „symbolisch veredelt“ und „kulturell aufgewertet“ (Adloff 2004b: 279). Stiftungen können demnach der Unternehmenskommunikation dienen, den Charakter eines Marketinginstruments zur verbesserten Außenwirkung einnehmen und den Institutionen langfristig Ansehen und Prestige einbringen (Adloff 2004b: 279).

Es bestehen eine Reihe weiterer selbstbezüglicher Motive zur Gründung einer Stiftung. Dazu können dynastische Motive der stiftenden Person, die weitere Kontrolle über ein Vermögen, die Errichtung eines persönlichen Denkmals oder der Ersatz für fehlende Erben zählen (Adloff 2005a: 23).

Stiftungen als finanzielle Belastung der öffentlichen Hand

Darüber hinaus können Stiftungen als ineffiziente Formen angesehen werden, um Gelder für das Gemeinwohl zu akquirieren, die zu Lasten der öffentlichen Hand gehen. Dieser Betrachtungsperspektive nach ist der Verlust an Steuergeldern für den Staat höher als der monetäre Beitrag, den

Stiftungen für die Gesellschaft und das Gemeinwohl leisten (Adloff 2005a: 23). Bei dieser Ansicht sollte beachtet werden, dass hier die Wirkkraft von Stiftungen nur nach ökonomischen und nicht nach sozialen oder kulturellen Werten gemessen wird.

Stiften als Gabe und Reproduktion von Identität

Nach Adloff kann das Stiften und die Bereitstellung von Mitteln zur Erfüllung des Stiftungszwecks auch als Gabe nach Mauss (1990) verstanden werden, die einen Ausdruck und die Reproduktion einer Identität nach innen und außen darstellt (Mauss 1990; zitiert nach Adloff 2004b: 281).

Das Stiften drückt einerseits Solidarität gegenüber der Gesellschaft und eine (Wert-)Bindung zu dieser aus, gleichzeitig manifestiert und reproduziert sich durch das Stiften auch die Identität der Stiftung oder der stiftenden Person(en) in der Gesellschaft und für diese selbst. Stiftungen reichen materielle Werte weiter, stellen dabei aber auch soziale Beziehungen her (Adloff 2004b: 281).

2.3 Gemeinnützige Wohnraumversorgung in Deutschland

In diesem Kapitel soll überprüft werden, wie gemeinnützige Stiftungen und die Wohnraumversorgung in Beziehung stehen. Dabei wird den Fragen nachgegangen, was Gemeinnützigkeit bedeutet und inwiefern diese in Deutschland rechtlich verankert ist. Darüber hinaus wird dargestellt, wie Gemeinnützigkeit und Wohnungswesen in Zusammenhang stehen.

Die Handlungsweisen einer juristischen Person oder Körperschaft gelten als gemeinnützig, wenn ihre Wirkung dem Wohle der Allgemeinheit dient (Stiftung Mitarbeit o. J.).

Ein gemeinnütziges Wohnungswesen lässt sich für Deutschland nicht einheitlich definieren und ist nicht rechtlich verankert. Unternehmen im Wohnungswesen in Deutschland, die gemeinnützig agieren, orientieren sich an bestimmten sozialen und ökonomischen Kriterien, die ehemals über das Wohnungsgemeinnützige Gesetz gesetzlich geregelt waren. Die Gemeinnützigkeit in der Wohnraumversorgung wird von Holm (2017) als Instrument für eine soziale Wohnraumversorgung gesehen (Holm 2017: 143).

In Deutschland entwickelte sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Ab 1940 war die Wohnungsgemeinnützigkeit über das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gesetzlich geregelt (ebd.: 144). Als Akteur*innen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wirkten neben staatlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Körperschaften des öffentlichen Rechts und Vereinen auch Stiftungen (ebd.). Die gemeinnützigen Träger*innen von Wohnraum verpflichteten sich folgenden vier Prinzipien:

Im Gegensatz zu Deutschland gilt in der Schweiz die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau, siehe Kapitel: Stiftungswesen im Zweckbereich Wohnen in der Schweiz (S. 77).

„[1.] der Kostendeckung statt der Gewinnmaximierung bei der Mietpreisbildung (Kostenmietprinzip), [2.] der begrenzten Verzinsung des Eigenkapitals (Gewinnbeschränkung), [3.] der verbindlichen Investition von Vermögen in die fortwährende Weiterentwicklung der Wohnungsbestände (Zweckbindung) und [4.] der Versorgung unterer und mittlerer Einkommensschichten als zentrale Zielgruppe (sozialer Versorgungsauftrag)“ (Holm 2017: 133).

Mit dem Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gesetzlich aufgehoben. Damit wurden rund 1.800 gemeinnützige Wohnungsunternehmen körperschafts-, gewerbe- und unternehmenssteuerpflichtig. Durch die Steuerpflichtigkeit verlor die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ihre wettbewerblichen Vorteile, das gemeinwohlorientierte Handeln der nicht-staatlichen Agierenden wurde eingegrenzt (Schopp 2018: 5; Schönig et al. 2017b: 30). Sowohl gemeinnützige Unternehmen, als auch öffentliche Wohnungsbestände wurden gewinnorientiert restrukturiert und privatisiert (Schönig et al. 2017b: 30). Gegenwärtig führen rund 400 Wohnungsunternehmen in Deutschland den Begriff „gemeinnützig“ in ihrem Namen. Davon tragen viele Wohnungsunternehmen das g für „gemeinnützig“ gegenwärtig funktionslos. Rechtlich gesehen gelten sie nicht mehr als gemeinnützig. (Sethmann 2019) Vereinbarungen zur Profitbeschränkung kommunaler Wohnungsunternehmen und weitere Festsetzungen im Sinne der ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeit werden mit der jeweiligen Kommune gegenwärtig über spezifische Vereinbarungen und Verträge getroffen.

Verankerung der Gemeinnützigkeit über das Steuerrecht

In der Abgabenordnung ist die Gemeinnützigkeit steuerrechtlich definiert.

Juristische Personen, wie Vereine, Stiftungen, Genossenschaften oder gemeinnützige GmbHs können gemeinnützig sein, natürliche Personen und Personengesellschaften im Gegensatz dazu nicht (Benezeder 2019). Die Körperschaften gelten dann als gemeinnützig, wenn sie nach § 52 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung darauf ausgerichtet sind, „die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern“ (§§52 AO Abs. 1).

Was bedeutet das für Stiftungen im Wohnungswesen? Stiftungen, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, können, sofern sie die gemeinnützigsrechtlichen Voraussetzungen der Abgabenordnung erfüllen (AO § 52-54), Steuerbegünstigungen erhalten (Bialowons 2017: 20). Sie werden beispielsweise von der Körperschafts-, der Erbschafts- und der Schenkungssteuer befreit. Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erhalten Stiftungen vom Finanzamt, wenn sie die gemeinnützigsrechtlichen Voraussetzungen für die Anerkennung als steuerbegünstigte Körperschaft erfüllen (Novy-Huy 2019: 3; Bialowons 2017: 20). Im § 52 Absatz 2 der Abgabenordnung sind die 25 als gemeinnützig geltenden Zwecke gesetzlich verankert. Die Bereitstellung von Wohnraum generell - oder gar die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist nicht als gemeinnütziger Zweck in der Abgabenordnung festgelegt und damit nicht steuerbegünstigt. Daher müssen gemeinnützige Stiftungen, die Wohnraum bereitstellen, zumindest weitere gemeinnützige Zwecke verfolgen, um steuerbegünstigt agieren zu können (Nelle et al. 2019: 11). Zu den zentralen gemeinnützigen Tätigkeitsfeldern von Stiftungen können die Förderung von „Bildung, Ausbildung und Erziehung“, „Förderung von Wissenschaft und Forschung“, „Förderung von Kunst und Kultur“ sowie Tätigkeiten in den Feldern „Medizin“, „Gesundheit“ und „Umweltschutz“ gezählt werden (Meyn et al. 2003: 3-4).

2.4 Stiftungswesen in Deutschland

Entwicklung des Stiftungswesens

Stiftungen werden zu den ältesten Organisationsformen gezählt, die am Gemeinwohl orientiert sind. Die Herausbildung von Stiftungen geht bis ins frühe Mittelalter zurück: Hochrangige Politiktragende, kirchliche Würdenträger und wohlhabende Privatpersonen stifteten, um im Sinne christlicher Nächstenliebe mildtätig zu wirken (Bialowons 2017: 22).

Mittelalterliche Stiftungen zeichnen sich aus heutiger Perspektive durch eine Durchdringung von „Religion, Recht, Ökonomie und [...] Motive der Caritas“ (Adloff 2004b: 272) aus. Sie zielten als Seelenheil-Stiftungen auf das Seelenheil der stiftenden Person vor Gott - als ersten Adressaten der Stiftung - ab. Die Gebete und Gedenken der durch die Stiftung beförderten Zielgruppe können als Gegengabe an die meist bereits verstorbene Person gesehen werden. Stiftungen im Mittelalter hatten damit eine gesellschaftsordnende und reproduzierende Kraft sozialer Beziehungen. Die fortwährende Vergrößerung des Stiftungsvermögens stand im Gegensatz zur gegenwärtigen Stiftungspraxis weniger stark im Fokus. (Adloff 2004b: 272-273)

Ab dem 19. Jahrhundert war das Stiftungswesen von einer Hochphase an Neugründungen geprägt, die bis kurz nach Ende des 1. Weltkrieges anhielt. Schätzungen zufolge bestanden im deutschen Raum um 1900 über 100.000 Stiftungen. Ein Großteil dieser Stiftungen waren Treuhandstiftungen, welche die älteste heutige bestehende Stiftungsform darstellen. Erst mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches im Jahr 1900 konnten rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts gegründet werden. (Bialowons 2017: 23) Durch die beiden Weltkriege, die Auswirkungen der Inflation in den 1920er-Jahren, die Politik des Nationalsozialismus und der DDR-Regierung verlor das Stiftungswesen im 20. Jahrhundert zunehmend an Bedeutung. Durch die gesamtgesellschaftlichen Umbrüche und Regime verloren Vermögen an Wert, wurden aufgebraucht, zusammengelegt, aufgelöst oder verstaatlicht. Ab den 1980er-Jahren stiegen die Stiftungsneugründungen in der BRD wieder langsam an. Während im Jahr 1990 181 Stiftungen neugegründet wurden, lag die Zahl der Neugründungen im Jahr 2000 bei bereits 681. Ab Beginn der 2000er-Jahre wird von einem „Stiftungsboom“ gesprochen. In den Jahren 2001 bis 2016 wurden jährlich rund 800 rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts gegründet (ebd.). Die Ursachen hierfür werden im Anstieg von Privatvermögen und öffentlichen Diskursen über Gemeinwohl und bürgerschaftliches Engagement gesehen. Die Reformen des deutschen Steuerrechts Anfang der 2000er-Jahre haben die Zahl der Stiftungsneugründungen immens beeinflusst. Durch diese sind Zuwendungen an Stiftungen in größerem Umfang steuerbegünstigt (ebd.; Nelle et al. 2019: 19). Die nun wieder stagnierende Zahl von Stiftungsneugründungen ist auf die Niedrigzinsphase und die Kapitalentwertung zurückzuführen (Bialowons 2017: 23).

Stiftungswesen in Zahlen

In Deutschland bestehen rund 23.000 rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts (Stand: 2018) (Novy-Huy 2019: 2; Bundesverband Deutscher Stiftungen o. J.a). Gemeinsam mit den Treuhandstiftungen wird die Anzahl aller Stiftungen auf über 30.000 geschätzt (Novy-Huy 2019: 2). Im Jahr 2018 wurden 554 Stiftungen neu errichtet (Bundesverband Deutscher Stiftungen o. J.b).

Vermögende Stiftungen stehen in Deutschland besonders im Zentrum des öffentlichen Interesses (Adloff 2004b: 271). Der Bundesverband Deutscher Stiftungen (2020) schätzt das Gesamtvermögen der rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts auf rund 100 Milliarden Euro (ebd.). Überwiegend besteht das deutsche Stiftungswesen aber aus Stiftungen mit kleinen Vermögen. (Adloff 2004b: 271) 63,5 Prozent der rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts verfügen über ein Stiftungsvermögen von unter einer Million Euro. 23,8 Prozent der rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts verfügen über bis zu 10 Millionen Euro Stiftungskapital. Lediglich 12,7 Prozent der rechtsfähigen Stiftungen bürgerlichen Rechts verfügen über mehr als 10 Millionen Euro an Stiftungskapital (Stand: Mai 2017). (Bialowons 2017: 59) Nach Novy-Huy wäre eine Zusammenlegung der vielen kleinen Stiftungen in Deutschland sinnvoll, um die Aufwandsseiten der Organisationen zu optimieren. Außerdem könnten Kooperationen zwischen Stiftungen helfen, um finanzielle Mittel zu konzentrieren und bessere Wirkungen zu erzielen. (Novy-Huy 2019: 3)

Stiftungen sind in der Lage, Kapital für gemeinwohlorientierte Zwecke zu generieren (Enquete Kommission 2002: 116). Ihre Rolle bei der Erfüllung dieser Aufgabe wird aber gemeinhin überschätzt. Die Enquete Kommission zur „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“ stellte in ihrem gleichnamigen Bericht aus dem Jahr 2002 (ebd.) den Beitrag von Stiftungen zur Finanzierung von Aufgaben des Gemeinwohls dar. Der Beitrag von Stiftungen zum Finanzvolumen des Dritten Sektors lasse sich auf 0,3 Prozent schätzen. Die Enquete-Kommission (2002) bewertet daher die Bedeutung der Arbeit von Stiftungen vielmehr im qualitativen Bereich, und weniger als quantitativen Beitrag für das Gemeinwohl (Enquete Kommission 2002: 117).

Der Bundesverband Deutscher Stiftungen schätzte die Gesamtausgaben von Stiftungen aller Rechtsformen für den Satzungszweck im Jahr 2016 auf

durchschnittlich 4,3 Milliarden Euro (Stand: Ende 2016) (Bialowons 2017: 25). 4,3 Milliarden Euro sind lediglich 1,3 Prozent der Ausgaben des Bundeshaushaltes im Jahr 2017 von rund 329 Milliarden Euro (statista 2019). Den Werten nach sind Stiftungen nicht in der Lage, in der Rolle einer Akteurin aufzutreten, die staatliches Handeln ersetzt. Es wird deutlich: Nach monetären Leistungen gewertet, verfügen Stiftungen über weniger Wirkkraft als angenommen. (Novy-Huy 2019: 2) Der Beitrag von Stiftungen bei der finanziellen Erfüllung gemeinwohlorientierter Zwecke, ob im komplementären oder im liberalen Subsektor, ist marginal.

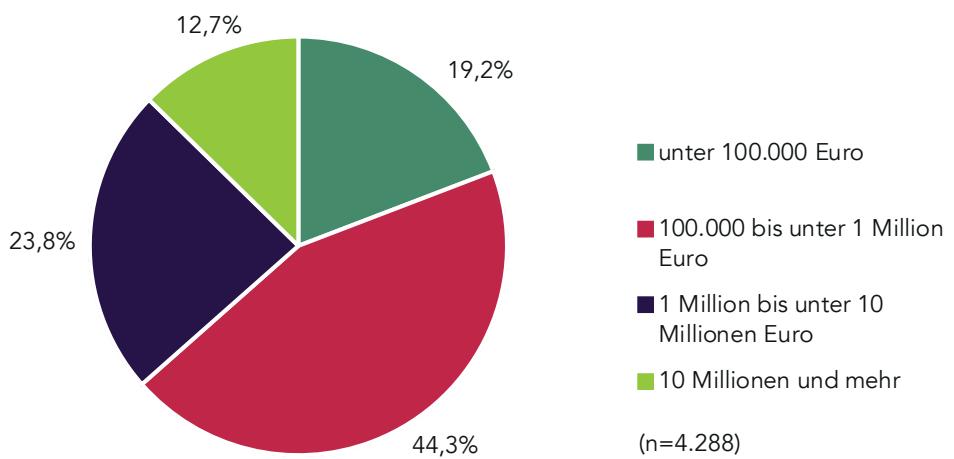


Abbildung 7: Stiftungen und ihr Stiftungskapital in Deutschland (eigene Darstellung, 2020). Nach: Bialowons, 2017: 59.

2.4.1 Satzung und Zwecksetzung, Arbeitsweise und Organe von Stiftungen

Satzung und Zwecksetzung

Wie bereits überblicksartig dargestellt, bildet die Satzung einer Stiftung die oberste Handlungsrichtlinie einer Stiftung und kann auch als Verfassung einer Stiftung beschrieben werden.

In der Satzung der Stiftung ist die Willensbekundung (der Stiftungszweck) einzelner oder mehrerer Stiftender zum Zeitpunkt der Gründung der Stiftung festgelegt (Adloff 2004b: 273). Der Stiftungszweck benennt die willentlich gegebenen Aufgaben und Ziele der Stiftung (Meyn et al. 2003: 7). Zu einem entscheidenden Kriterium von Stiftungen zählt nach Adloff (2004), dass die Zwecksetzung, die in der Satzung festgeschrieben ist, immer wieder reinterpretiert werden muss. Die in der Satzung festgelegte

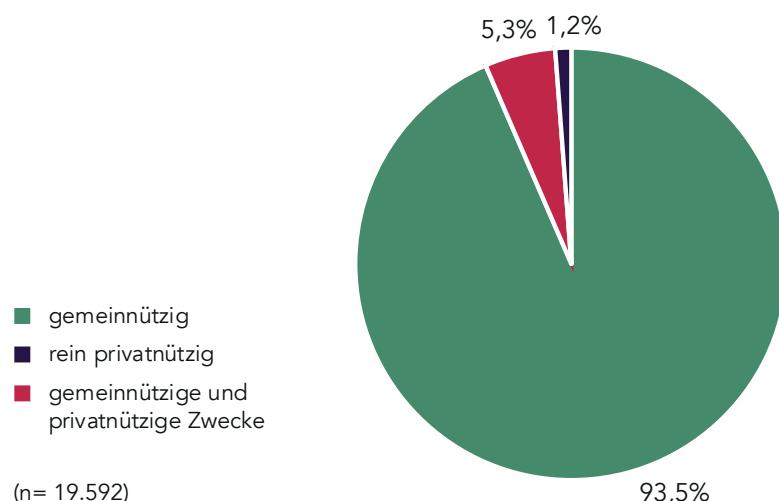


Abbildung 8: Gemeinnützige und privatnützige Zwecke von Stiftungen (eigene Darstellung, 2020). Nach: Bialowons 2017: 101.

Willensbekundung kann nicht, wie bei Vereinen immer wieder angepasst und verändert werden. Stiftungen sind daher stetig damit auseinanderge setzt, in der Gegenwart zu entscheiden, wie der in der Vergangenheit festge legte Zweck für die erwartete Zukunft fortgeschrieben werden kann (Adloff 2004b: 273).

Ein Großteil der deutschen Stiftungen hat mehrere Zwecke in der Satzung verankert (Bialowons 2017: 36). Die in der Satzung festgelegten Zwecke können als gemeinnützig, mildtätig, kirchlich oder privatnützig gelten. Stiftungen, die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen, können, sofern sie die gemeinnützigkeitsrechtlichen Voraussetzungen der Abgabenordnung erfüllen (AO § 52-54), Steuerbegünstigungen erhalten (ebd.: 20). Umgangssprachlich werden diese Zwecke teils als „Gemeinnützigkeit“ zusammengefasst (Urselmann 2018: 444). In Deutschland verfolgen 93,5 Prozent aller Stiftungen rein gemeinnützige Zwecke, lediglich 5,3 Prozent der Stiftungen verfolgen rein privatnützige Zwecke und 1,2 Prozent der Stiftungen verfolgen gemeinnützige und privatnützige Zwecke (Stand: 2017) (Bialowons 2017: 101).

Gemeinnützige Stiftungen sind nach §52 Abs. 1 Satz 1 AO in ihrer Tätigkeit darauf ausgerichtet „die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern“ (§§52 AO Abs. 1).

Der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit von Stiftungen liegt eine große Öffentlichkeitswirksamkeit inne. Sie hat nach Adloff (2004b) aber keine Auswirkungen auf die tatsächlichen Aktivitäten oder die Identität einer Stiftung. Die Gemeinnützigkeit einer Stiftung sei vielmehr im Sinne der steuerrechtlichen Anerkennung zu deuten, die auch anderen gemeinnützigen Organisationsformen wie Vereinen zuteilwird (Adloff 2004b: 273).

siehe Kapitel 2.3
Gemeinnützige
Wohnraumver-
sorgung



Abbildung 9: Zwecktypen von Stiftungen (eigene Darstellung, 2020).

Arbeitsweise „fördernd“ und „operativ“

Die Arbeitsweise von Stiftungen wird zwischen „fördernd“ und „operativ“ unterschieden. Insgesamt zeichnet sich im deutschen Stiftungswesen eine zunehmende Überlagerung von gleichzeitig fördernder und operativer Tätigkeit der Stiftungen ab. Rein rechtlich sind die Bereiche über die Abgrenzung noch getrennt (Enquête Kommission 2002: 117).

Eine fördernde Stiftung (Förderstiftung) unterstützt finanziell die Projekte Dritter und nimmt dabei meist eine Vermittlerinnenrolle ein (Bialowons 2017: 35). Die Stiftung führt keine Projekte eigenständig durch. In Deutschland sind 60,4 Prozent aller Stiftungen ausschließlich fördernd tätig (Stand Mai 2017) (Bialowons 2017: 102). Zur Stiftungsarbeit einer fördernden Stiftung kann die Vergabe von Fördermitteln oder Stipendien, die Vergabe von anderen finanziellen Unterstützungsmaßnahmen, beispielsweise die Ausschreibung von Preisen oder Wettbewerben, oder auch die Organisation von Konferenzen gehören (Meyn et al. 2003: 4).

Operative Stiftungen führen ihre Projekte selbst durch (Adloff 2004b: 271). In Deutschland agieren 18,4 Prozent aller Stiftungen operativ (Stand: Mai 2017) (Bialowons 2017: 102). Operative Stiftungen haben meist ein größeres Vermögen als Förderstiftungen (Adloff 2004b: 271). 21,2 Prozent aller deutschen Stiftungen agieren sowohl fördernd als auch operativ (Stand: Mai 2017) (Bialowons 2017: 102).

Organe einer Stiftung

Allgemein werden Stiftungen mit Aufsichts- und Führungsorganen ausgestattet, die die formulierten Ziele der Stiftung umsetzen sollen, indem sie die finanzielle und inhaltliche Tätigkeit der Stiftung leiten und kontrollieren. Die Ausgestaltung der Organisationsebenen einer Stiftung kann stark, auch in Abhängigkeit des jeweiligen Stiftungszwecks, variieren. Meist bestehen die Organe aus Gremien mit Entscheidungs- und Beratungsinstanzen (Meyn et al. 2003: 7). Stiftungen handeln nach außen über ein handlungsfähiges Organ, meist über den Vorstand. Das handlungsfähige Organ haftet auch im Falle von Schädigungen gegenüber Dritten. Stiftungen sind durch einen Vorstand und weitere ehrenamtliche Tätige und Beratende sowie eventuelle Mitarbeitende ausgestattet (ebd.: 8). Stiftungsräte und Stiftungsvorstände arbeiten überwiegend ehrenamtlich in den Orga-

nisationen, rund 15 Prozent aller Stiftungen beschäftigen Mitarbeitende (Enquête Kommission 2002: 117).

Als juristische Personen gehören Stiftungen sich selbst und nicht den Stiften. Sie sind darüber hinaus mitgliederlose Organisationen (Bundesverband Deutscher Stiftungen 2020; Enquête Kommission 2002: 116). Berufen die Stiftungen die Destinatär*innen (Begünstigten) ihres Zwecks in ihre eigenen Entscheidungsgremien, so besteht die Gefahr, dass Partikularinteressen vertreten werden (Enquête Kommission 2002: 118).

2.4.2 Rechtsformen

Zur Verwirklichung bestimmter Zwecke können Organisationen für sich geeignete Rechtsformen wählen. Während selbstorganisierte Wohnprojekte häufig als Genossenschaft oder Verein organisiert sind, sind Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung und die bodenträgenden Stiftungen der Fallbeispieluntersuchung in verschiedenen stiftungsrechtlichen Formen organisiert. In Deutschland besteht ein weites Feld an verschiedenen rechtlichen Stiftungsformen, das unter anderem auch zur genannten Intransparenz des Stiftungswesens für die Öffentlichkeit beiträgt. In Bezug auf Bodenstiftungen soll der Frage nachgegangen werden, welche Bedeutung die jeweiligen Rechtsformen für die Verwirklichung des primären Stiftungsziels, Boden dauerhaft spekulativen Kreisläufen zu entziehen, darstellt. Außerdem wird beschrieben, welche Instanzen die Zweckverwirklichung überprüfen. Unter den verschiedenen Formen von Stiftungen sind für die Arbeit rechtsfähige Stiftungen des privaten und des öffentlichen Rechts und insbesondere Bürgerstiftungen relevant, auf die folgend näher eingegangen wird.

Während Stiftungen selbst keine eigenständige Rechtsform darstellen, kann ihre variierende Rechtsform als Wesensmerkmal beschrieben werden. Seit der Trennung der Rechtsformen von Körperschaft und Stiftung im 19. Jahrhundert findet in Deutschland eine Engführung des Stiftungsbegriffs statt, der sich auf die jeweiligen Rechtsformen der Stiftungen bezieht. (Adloff 2004b) Grundsätzlich werden Stiftungen in rechtsfähige und nichtrechtsfähige Stiftungen unterschieden. Rechtsfähige Stiftungen besitzen im Sinne des Stiftungsrechts eine eigene Rechtspersönlichkeit (Urselmann 2018: 445). Während im 19. Jahrhundert noch überwiegend nichtrechtsfähige Stiftungen bestanden, ist heute der Großteil der Stiftungen als rechts-

*Rechtsfähige
Stiftungen-
werden auch
selbstständige
Stiftungen
genannt*

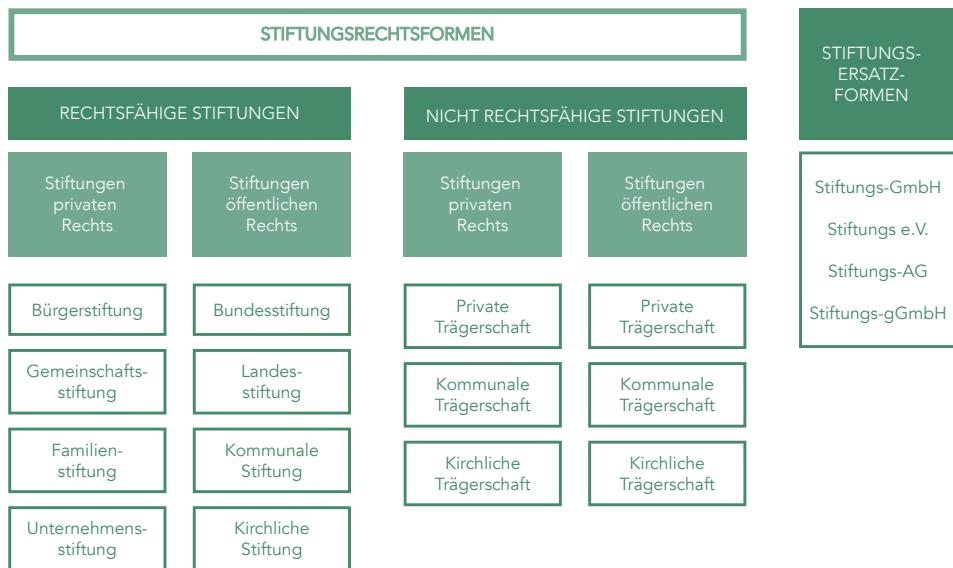


Abbildung 10: Rechtsformen von Stiftungen (eigene Darstellung, 2020).
Nach: Burmeister et al. o.J.

fähige Stiftung des privaten (oder auch bürgerlichen) Rechts organisiert. Die rechtsfähigen Stiftungen des bürgerlichen Rechts werden häufig als Prototyp der deutschen Stiftungen, als „klassische Stiftungsform“ oder als „Regelform“ bezeichnet, entstanden aber erst ab Beginn des 19. Jahrhunderts (Bialowons 2017: 15; Enquete Kommission 2002: 116).

Rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen und öffentlichen Rechts

Rechtsfähige Stiftungen können sowohl als Stiftungen des privaten oder des öffentlichen Rechts auftreten. Als privatrechtliche Stiftungen gelten in Deutschland die Stiftungen des bürgerlichen Rechts. Ihre Rechtsverhältnisse sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 80-88 BGB) sowie in den Landesstiftungsgesetzen festgeschrieben (Urselmann 2018: 444; Bialowons 2017: 15). Die Zahl der rechtsfähigen Stiftungen des bürgerlichen Rechts in Deutschland beträgt 21.806 Stiftungen (Bialowons 2017: 25) (Stand 31.12.16). Dazu können beispielsweise Einzelstiftungen, Familienstiftungen, Bürgerstiftungen, Gemeinschaftsstiftungen, oder Unternehmensstiftungen zählen (Urselmann 2018: 444). Unter den verschiedenen Rechtsformen von Stiftungen sind für diese Arbeit rechtsfähige Stiftungen

privaten und öffentlichen Rechts besonders relevant, auf die folgend näher eingegangen wird.

Die Zwecksetzung von rechtsfähigen Stiftungen des bürgerlichen Rechts kann langfristig nicht verändert werden. Aufgrund der regelmäßigen Kontrolle durch die staatliche Stiftungsaufsichtsbehörde (auf Länderebene) werden der Wille der stiftenden Personen, der dauerhafte Bestand der Stiftung und die Einhaltung der in der Satzung festgeschriebenen Vorgaben weitgehend dauerhaft sichergestellt (Bialowons 2017: 114). Änderungen der Satzung sind nur zulässig, wenn sie zum Weitererhalt eines Stiftungsbetriebes notwendig sind und der Stiftungszweck sowie der Wille bei Stiftungsgründung erhalten bleiben. Sie können nur durch Genehmigung durch die Stiftungsaufsichtsbehörde vorgenommen werden (Serviceportal Baden-Württemberg 2019). Rechtsfähige Stiftungen unterstellen sich damit einer formalen Beaufsichtigung durch die Stiftungsaufsicht.

Zu den rechtsfähigen öffentlich-rechtlichen Stiftungen zählen Stiftungen, die von staatlicher Seite oder der Kirche nach eigenen Rechtsvorschriften errichtet und geführt werden. Dazu können Bundesstiftungen, Landesstiftungen, Kommunale Stiftungen oder kirchliche Stiftungen zählen. (Urselmann 2018: 444-445)

Bürgerstiftungen

Bürgerstiftungen stellen eine spezifische Ausprägung der Gemeinschaftsstiftung dar (ebd.: 445). Die Stiftungen werden meist in der Rechtsform einer rechtsfähigen Stiftung des bürgerlichen Rechts gegründet. Sie zeichnen sich einerseits durch ihren lokalen Bezug auf einen bestimmten geographischen Raum auf Länder-, Regions-, Stadt- oder Ortsebene aus. Gleichzeitig sind Bürgerstiftungen meist mit einem breiten Stiftungszweck gegründet, der unter anderem auch ein breites gesellschaftliches Engagement ermöglicht, beziehungsweise erfordert (Bialowons 2017: 16; Enquete Kommission 2002: 117). Bürgerstiftungen bauen ihr Kapital langsam auf und sind daher insbesondere auf Zuwendungen in Form von Zustiftungen und Schenkungen angewiesen. (Enquete Kommission 2002: 117). In der Stiftungsliteratur wird die Funktion von Bürgerstiftungen auch als „Katalysator [...] einer aktiven[n] Bürgergesellschaft“ beschrieben (Meyn et al. 2003: 5). Der Bundesverband Deutscher Stiftungen (Bialowons 2017) betont die Einbringung unterschiedlicher Ressourcen in die Bürgerstif-

tung „von Bürgern für Bürger“, wie „Geld, Zeit und Ideen“ (Bialowons 2017: 16). In Deutschland bestehen Bürgerstiftungen erst seit 1996. Das amerikanisches Vorbild von Bürgerstiftungen sind die Community Foundations in den USA, die bereits seit 1914 gegründet wurden (Bialowons 2017: 27).

Öffentlich-rechtliche Stiftungen und Stiftungen der öffentlichen Hand

Zwischen privat und staatlich gegründeten Stiftungen kann nicht immer eindeutig unterschieden werden, da staatliche Institutionen bei der Errichtung von öffentlichen Stiftungen teils mit privaten Akteur*innen kooperieren und zahlreiche Mischformen bei den rechtlichen Festlegungen von öffentlichen Stiftungen bestehen (Bialowons 2017: 30).

Stiftungen der öffentlichen Hand können privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich organisiert sein. Sie werden durch staatliche Behörden (auf Bundes-, Länder- oder kommunaler Ebene) mit Hilfe eines einen Stiftungsaktes, überwiegend in Form eines Gesetzes, errichtet (ebd.: 17). Stiftungen der öffentlichen Hand verfolgen Zwecke von besonderem öffentlichen Interesse, sind aber von der Staatsverwaltung und ihren öffentlichen Haushalten auf Dauer theoretisch unabhängig (ebd.). Nach Novy-Huy (2019) und Adloff (2004b) bestehen öffentliche Stiftungen, die ihr Wirken über jährliche Zuwendungen aus öffentlichen Haushalten finanzieren (Adloff 2004b: 273; Novy-Huy 2019: 3). Laut Bundesverband Deutscher Stiftungen bestehen 798 rechtsfähige Stiftungen des öffentlichen Rechts (Stand 2017) (Bialowons 2017: 17).

Kommunale Stiftungen können mit verschiedenen Rechtsformen ausgestattet sein (ebd.: 30). Kommunale Stiftungen zeichnet aus, dass ihr Zweck dem Aufgabengebiet und -bereich der jeweiligen kommunalen Gebietskörperschaft entspricht. In der Regel werden kommunale Stiftungen durch die jeweilige Gemeinde verwaltet, in einigen Bundesländern kann die Verwaltung aber auch privat geschehen (Leseberg 2013: 13). In Deutschland bestehen insgesamt über 2.200 kommunale Stiftungen (Leseberg 2013: 12).

Synthese Satzung und Rechtsformen

In der Satzung einer Stiftung werden Zwecke festgesetzt, die langfristig

nicht mehr abgeändert werden können. Zwar sind Satzungsänderungen bei Genehmigung durch die Stiftungsbehörde möglich, der Stiftungszweck und der Wille der Stifter*innen müssen aber stets eingehalten werden. Demzufolge kann die Satzung einer Stiftung ein geeignetes Mittel darstellen, um den Weiterverkauf von Grund und Boden an Dritte langfristig auszuschließen.

Nach Adloff beeinflusst die jeweilige Rechtsform die Ziele, Intentionen und Agitationsweisen einer Stiftung nur gering (Adloff 2004b: 273). Bei der Betrachtung der Rechtsformen wurde aber deutlich, dass das Aufgabengebiet einer öffentlich-rechtlichen Stiftung auf den Gemeinderaum lokal beschränkt ist, während privatrechtliche Stiftungen mindestens bundesweit agieren können. Für Stiftungen, die Grund und Boden erwerben, um Wohnraum bereitzustellen, spielt die Rechtsform der Stiftung daher bezüglich ihres Wirkungsraumes eine entscheidende Rolle.

Privatrechtliche Stiftungen des bürgerlichen Rechts unterliegen der Aufsicht durch staatliche Behörden. Von ihnen wird die Einhaltung der festgesetzten Zwecke stetig überprüft und der Stifterwille so langfristig gewährleistet.

Die Organisationsform einer Stiftung kann den Rahmen einer langfristigen Sicherung von Grund und Boden, über den in der Satzung auf Dauerhaftigkeit angelegten Stiftungszweck gewährleisten. Aufgrund der Dauerhaftigkeit und Unveränderbarkeit des Stiftungszwecks, beispielsweise bei rechtsfähigen Stiftungen des bürgerlichen Rechts, kann die Form der Stiftung eine geeignete Organisationsform darstellen, um Grundstücke und Gebäude langfristig, gar über Jahrhunderte hinweg, marktfern bereitzustellen (Nelle et al. 2019: 113).

2.4.3 Finanzierung und Anlagestrategien

Vor dem Hintergrund, dass das Vermögen das zentrale Instrument von Stiftungen darstellt, soll im Folgenden abgebildet werden, wie Grund und Boden in Zusammenhang mit der Finanzierung des Stiftungsvermögens stehen. Dabei wird zunächst die klassische Anlagestrategie von Stiftungen vorgestellt. In einem weiteren Schritt wird die Anlagestrategie des wirkungsorientierten Investierens dargelegt, nach der auch Stiftungen, die im Wohnungswesen tätig sind, agieren. Darüber hinaus werden fünf verschie-

dene von Nelle et al. (2019) identifizierte Geschäftsmodelle von Stiftungen, die Wohnraum oder Boden bereitstellen, vorgestellt. In der weiteren empirischen Untersuchung der Arbeit sollen auch die zwei Fallbeispiele den vorgestellten Geschäftsmodellen zugeordnet werden.

Klassische Anlagestrategie von Stiftungen

Nach der klassischen Finanzierungslogik von Stiftungen wird der Stiftungszweck über die aus dem Stiftungskapital erwirtschafteten Erträge finanziert (Bialowons 2017: 32). Die Stiftenden müssen die Stiftung mit einem bestimmten Vermögen, dem Stiftungsvermögen oder auch Stiftungskapital, ausstatten (Serviceportal Baden-Württemberg 2019). Diese reale Vermögenssubstanz muss nach stiftungsrechtlicher Regelung ungeschmälert erhalten werden (Grundsatz der Vermögenserhaltung) (Meyn et al. 2003: 8-9). Elementares Ziel von klassisch agierenden Stiftungen ist es, die Vermögensanlage inklusive Inflationsausgleich zu erhalten und gleichzeitig ausreichend Mittel für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu generieren (Bialowons 2017: 32). Das Stiftungsvermögen kann aus verschiedensten Vermögenswerten, wie Kapitalvermögen, Liegenschaften, beweglichen Sachen oder Aktien bestehen (Serviceportal Baden-Württemberg 2019). Die Erträge können beispielsweise über Anteile an Fonds oder Aktien in Form von Zinsen generiert werden (Novy-Huy 2019: 4).



Abbildung 11: Klassische Anlagestrategie von Stiftungen (eigene Grafik, 2020).

Gemeinnützige Stiftungen können wirtschaftlich tätig werden, sofern die Einnahmen und Ausgaben den vier Sphären „ideeller Bereich“, „Zweckbetrieb“, „Vermögensverwaltung“ und (steuerpflichtiger) „wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb“ zufallen. Der ideelle Bereich beschreibt den hauptsächlichen Tätigkeitsbereich der Stiftung, der der Zweckerfüllung dient. Dazu zählen zum Beispiel Projektausgaben, Personalkosten und Spendeneinnah-

men. Die Einnahmen im ideellen Bereich sind steuerbegünstigt. Zweckbetriebe können Museen, Kitas oder Pflegeheime sein, ihre Bewirtschaftung ist ebenfalls steuerbegünstigt. Auch die Einnahmen durch die Kapitalanlage in Form von Zinserträgen, Mieteinnahmen, Pachteinnahmen können steuerbefreit sein. Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe einer Stiftung sind nach Gemeinnützigkeitsrecht ausdrücklich zulässig. Die Gewinne müssen wie bei gewerblichen Gesellschaften versteuert werden. (Benezeder 2019)

Zuwendungen und Schenkungen

Stiftungen müssen zur Erfüllung und Verwirklichung ihres Stiftungszwecks nicht ausschließlich mit den Erträgen aus dem angelegten Kapital agieren. Stiftungen können sich auch über Zuwendungen in Form von Zustiftungen und Spenden finanzieren und Schenkungen annehmen (Nelle et al. 2019: 23).

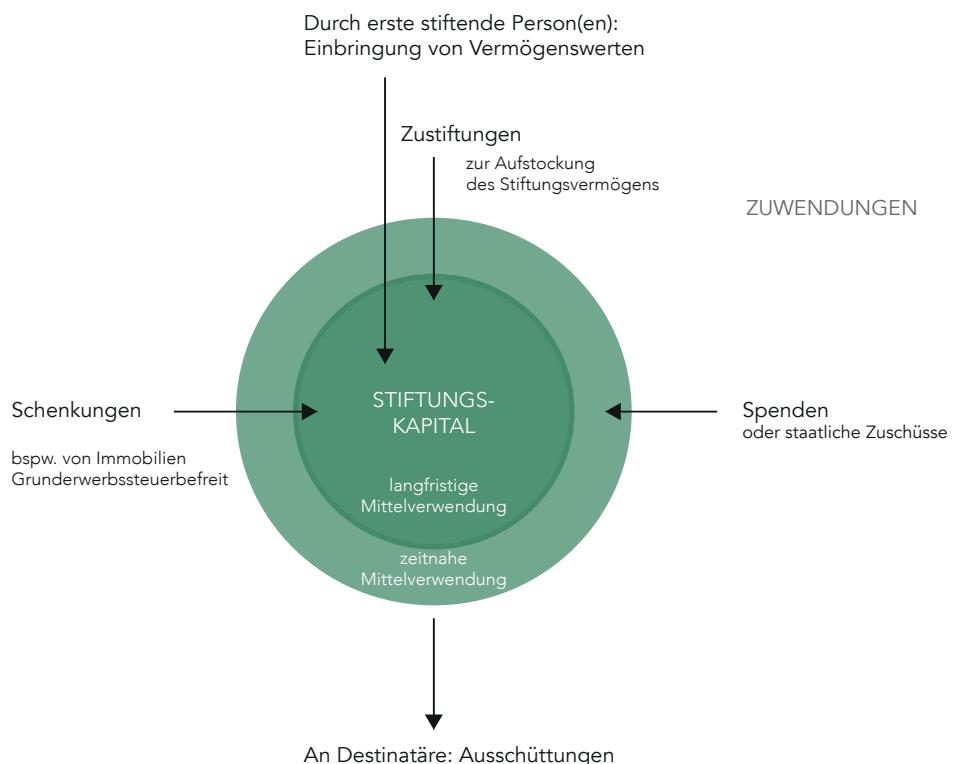


Abbildung 12: Finanzierung von Stiftungen (eigene Grafik, 2020). Nach: Serviceportal Baden-Württemberg o. J.: Stiftungsvermögen.

Seit der Steuerrechtsreform im Jahr 2000 mit dem „Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung von Stiftungen“ können Zustiftungen in größerem Umfang als bei anderen gemeinnützigen Organisationsformen steuerbegünstigt sein (Bialowons 2017: 19; Nelle et al. 2019: 23). Zustiftungen werden in den Vermögensstock geleistet, erhöhen das Stiftungskapital und verbessern damit auch langfristig die Ertrags situation der Stiftung. Währenddessen unterstehen Spenden an die Stiftung dem Gebot der zeitnahen Mittelverwendung (nach § 55 Abs. 1 Nr. 5 AO). Auch Schenkungen an gemeinnützige Stiftungen sind von bestimmten Steuererhebungen befreit. Beispielsweise können Immobilien an eine Stiftung geschenkt werden, ohne dass die Grunderwerbssteuer fällig wird (Nelle et al. 2019: 23).

Wirkungsorientiertes Investieren oder auch Mission Investing als Anlagestrategie

In der aktuellen Niedrigzinssituation ist es insbesondere für Stiftungen mit einem niedrigen Kapital schwierig, Erträge aus der Vermögensanlage zu erwirtschaften und somit auch dem jeweiligen Stiftungszweck nachzukommen. Derzeit bewirbt der Bundesverband Deutscher Stiftungen „wirkungsorientiertes Investieren“ als alternative Anlagestrategie zur Erhaltung der Vermögensanlage und sinnvollen Ertragsgenerierung aus dieser (Bialowons 2017: 32). Die Zweckerfüllung und die Vermögensanlage, als zumeist zwei getrennte Aspekte des Stiftungshandelns, werden beim wirkungsorientierten Investieren zu einer strategischen Anlagestrategie verbunden (ebd.: 39). Nach Befragungen des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen legt derzeit jede fünfte Stiftung ihr Stiftungskapital wirkungsorientiert an (Bischoff/Ratajszczak 2017: 4).



Abbildung 13: Wirkungsorientiertes Investieren: Strategische Verbindung von Zweckerfüllung und Vermögensanlage (eigene Darstellung, 2020). Nach: Bialowons 2017: 39.

Bei der Anlagestrategie des wirkungsorientierten Investierens, satzungsorientierten Investierens oder auch „Mission Investing“ werden Geldanlagen gesucht, die *unmittelbar* oder *direkt* mit dem Stiftungszweck übereinstimmen. Die Stiftungen wirken hier also direkt über ihr Vermögen und erfüllen dabei gleichzeitig ihren Zweck. Beispielhaft kann eine Umweltstiftung in Windkraft- und Solaranlagen investieren. Stiftungen können aber auch direkt in Unternehmen oder Immobilien investieren. Beispielsweise können landwirtschaftliche Flächen und Gebäude als Vermögensanlage fungieren, die den Zweck erfüllen, durch biologische landwirtschaftliche Betriebe genutzt zu werden. Eine solche Vermögensanlage tätigt beispielsweise die Stiftung Aktion Kulturland (Novy-Huy 2019: 4). Da Stiftungen beim Mission Investing Geldanlagen verwenden, die unmittelbar mit dem mildtätigen oder gemeinnützigen Zweck übereinstimmen, wird das Mission Investing durch den Stiftungssektor häufig auch als bewusst gesetzte, nach ethisch-moralischen Grundsätzen ausgerichtete oder nachhaltige Geldanlage bezeichnet (Novy-Huy 2019: 4).



Abbildung 14: Anlagestrategie „Wirkungsorientiertes Investieren“ (eigene Grafik, 2020).

Hemmnisse des Wirkungsorientierten Investierens

Im Sinne des deutschen Stiftungsrechts ist es nicht vorgesehen, Erträge aus dem Stiftungsvermögen wieder in das Stiftungsvermögen zu reinvestieren, um dieses zu vergrößern. Nach der klassischen Logik von Kapitalstiftungen sollen die Erträge aus dem Vermögen zur Erfüllung des Zwecks und nicht zur Wiedereinbringung in den Kapitalstock verwendet werden. Dieses Verbot der Reinvestition von Erträgen wird in der Praxis „Thesaurierungsverbot“ genannt (Nelle et al. 2019: 22). Das Thesaurierungsgebot stellt also eine rechtliche Hemmnis für die Expansionsmöglichkeiten von Stiftungen über wirkungsorientiertes Investieren dar.

Sowohl über die steuerlich zulässige Bildung von „nutzungsgebundenem Kapital“ als auch über die freie Rücklagenbildung kann die rechtliche Einschränkung aber umgangen werden.

Bei der Bildung von nutzungsgebundenem Kapital können Stiftungen neben ihrer klassischen Finanzierung auch Spenden und andere zeitnah zu verwendende Mittel steuerlich zulässig für nutzungsgebundene Zwecke einwerben (ebd.). Die Mittel können beispielsweise zum Bau eines Hospizes, aber auch zum Kauf von Grundstücken genutzt werden. Nach § 62 Abs. 1 der Abgabenordnung ist es außerdem steuerlich zulässig, freie Rücklagen zu bilden. Sollte der Höchstbetrag für die Rücklagenbildung in einem Jahr nicht ausgeschöpft werden, kann dieser seit 2013 auch über die „Nachholbarkeit der freien Rücklage“ später eingebbracht werden. Stiftungen können folglich zeitnah zu verwendende Mittel aus den Vermögenserträgen für den Erwerb einer Immobilie in einer Rücklage ansparen, sofern damit der Stiftungszweck verwirklicht wird (Nelle et al. 2019: 22-23, 114).

Da die Wiedereinbringung der Erträge zur Vergrößerung des Vermögens rechtlich widrig ist, werden expansiv agierende Stiftungen teilweise von den Stiftungsaufsichtsbehörden aufgefordert, zusätzliche Gewinne zu erwirtschaften, um nachzuweisen, dass sie diese nutzen, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen (Nelle et al. 2019: 22).

Synthese Finanzierung

Die Erfüllung des Stiftungszwecks über die Vermögensanlage (wirkungsorientierten Investieren) stellt prinzipiell eine effektive Möglichkeit dar, immer mehr Grund und Boden proaktiv aufzukaufen und so spekulativen Marktmechanismen zu entziehen. Der Wert des Bodens geht formal in den Vermögensstock der Stiftung über und kann dazu genutzt werden, zu günstigeren Kreditkonditionen als zuvor, weiteren Boden zu erwerben.

Bei der Vermehrung des Stiftungsvermögens über die Erträge aus diesem sind Stiftungen aufgrund des Thesaurierungsverbotes rechtlich eingeschränkt. Über die Bildung von nutzungsgebundenem Kapital und die freie Rücklagenbildung bestehen aber Möglichkeiten, dennoch größere Vermögenswerte aus den Erträgen des Vermögens anzuhäufen und diese zum Kauf von Grund und Boden zu nutzen.

2.5 Stiftungswesen im Zweckbereich Wohnen in Deutschland

Die Bereitstellung von Wohnraum in Deutschland stellt nach der Abgabenordnung und aufgrund der Abstinenz des Wohnungsgemeinnützigeitsgesetzes keinen gemeinnützigen Zweck dar. Dennoch gibt es Stiftungen, die ihrem Stiftungszweck folgend Wohnraum bereitstellen. Als Bereitstellerinnen von Wohnraum sind die Stiftungen auch Akteurinnen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Sie sollen in diesem Kapitel betrachtet werden.

Da, wie bereits im Kapitel Forschungsstand erwähnt, keine Literatur und auch kaum Daten zu deutschen Stiftungen als Bereitstellerinnen von Wohnraum recherchiert werden konnten, beziehen sich die folgenden Daten überwiegend auf die jüngst erschienene Studie des BBSR „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ (Nelle et al. 2019). Die in der Studie des BBSR dargestellten Ergebnisse werden in dieser Arbeit als Grundlage zur weiteren Auswertung in Bezug auf den vorliegenden Forschungsgegenstand genutzt.

2.5.1 Bedeutung von Immobilien für Stiftungen

Stiftungen können aus sehr unterschiedlichen Interessenorientierungen Immobilien halten. Vor der Betrachtung einzelner Stiftungen im Bereich Wohnen sind zwei Bedeutungen von Immobilien für Stiftungen grundlegend zu unterscheiden.

- [1.] Immobilien können einerseits eine (rentable) Kapitalanlage für das Stiftungsvermögen darstellen durch die Renditen erwirtschaftet werden, um einen beliebigen Stiftungszweck zu erfüllen.
- [2.] Andererseits können Immobilien als Kapitalanlage dienen und im Sinne des wirkungsorientierten Investierens dazu genutzt werden, den Stiftungszweck direkt über die Immobilien zu erfüllen. (Nelle et al. 2019: 22)

Vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinssituation stellen Immobilien auch für Stiftungen eine Anlageform dar, die vergleichsweise attraktive Renditen und eine hohe Sicherheit versprechen. Bei der Studie „Breit auf-



Abbildung 15: Bedeutung von Immobilien für Stiftungen (eigene Grafik, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 22.

gestellt und auf Sicherheit bedacht. Zum Anlageverhalten deutscher Stiftungen im Immobilienbereich⁶ (Poldrack 2016) des Maecenata Instituts gaben rund ein Drittel der befragten Stiftungen an, dass sie den Immobilienanteil an ihrem Vermögen vergrößern möchten. Dabei fokussieren sie vor allem risikolose Investitionen in Ballungsräumen und Großstädten (Psotta 2016). Laut des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen (2017) legen von 255 befragten Stiftungen 36,5 Prozent der Stiftungen ihr Kapital in Immobilien und Immobilienfonds an (Bischoff/Ratajszczak 2017: 6). Im Kontext der gegenwärtigen Niedrigzinssituation sowie der vorherrschenden Wohnungsnot deutet sich der Besitz von Immobilien als Kapitalanlage durch Stiftungen als inhaltsreiches Feld mit Forschungsbedarf an. Nelle et al. urteilen in der Studie „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ (2019), dass die Bedeutung von Immobilien als Geldanlage für die Gesamtheit aller Stiftungen nur schwer erfassbar sei (Nelle et al. 2019: 22).

2.5.2 Geschäftsmodelle von Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung

Im Stiftungswesen deutet sich derzeit ein Diskurs zum „wirkungsorientierten Investieren“ an, der insbesondere durch den Bundesverband Deutscher Stiftungen thematisch gesetzt worden zu scheint. Für die vorliegende Arbeit ist jedoch besonders von Interesse, dass historische Stiftungen, die Wohnraum für diverse Zielgruppen zur Verfügung stellen, seit jeher wirkungsorientiert investieren (Nelle et al. 2019: 22). In der Studie des BBSR „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ identifizieren Nelle et al. (2019) fünf verschiedene Geschäftsmodelle von Stif-

⁶ Im Auftrag der Wertgrund Immobilien AG und in Zusammenarbeit mit der Fachzeitschrift „Die Stiftung“.

tungen, die die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum als gemeinnützigen Zweck verfolgen. Die vier Modelle sollen im Folgenden vorgestellt werden, auch um im späteren Verlauf der Arbeit die Finanzierungsweise der Bodenstiftungen aus den Fallbeispielen einordnen zu können.

1. „Unterstützung von Wohnprojekten“
2. „Immobilien als Zweckvermögen“
3. „Immobilien als Zweckvermögen, expansiv“
4. „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“
5. „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung, expansiv“. (Nelle et al. 2019: 34-41)

Beim Modell (1) „Unterstützung von Wohnprojekten“ ist im Stiftungszweck die Unterstützung von Projekten im Bereich des Wohnens festgeschrieben. Über die Erträge der Stiftung wird dieser Zweck finanziert. Dabei können Grund und Boden Teil des Stiftungsvermögens sein, müssen es aber nicht. Nach diesem Modell kann die Stiftung Projekte Dritter unterstützen und „fördernd“ tätig sein. Sie kann aber auch „operativ“ agieren und eigene Projekte durchführen. Als Beispiel einer operativen Tätigkeit nennen Nelle

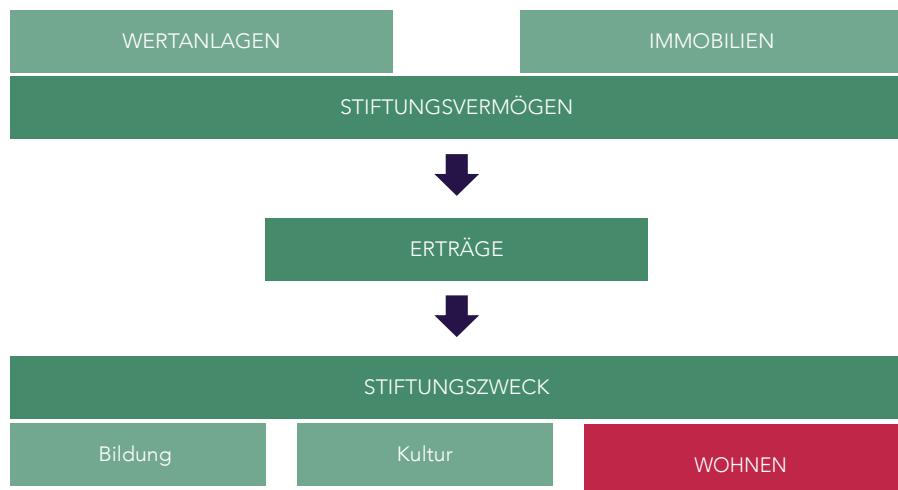


Abbildung 16: Geschäftsmodell 1: „Unterstützung von Wohnprojekten“ (eigene Darstellung, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 34.

et al. (2019) die Anmietung von Wohnraum durch die Stiftung für Menschen mit Behinderungen. Die Stiftung selbst besitzt bei diesem Beispiel keine Immobilie und übt den Zweck der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung aus. (Nelle et al. 2019: 34)

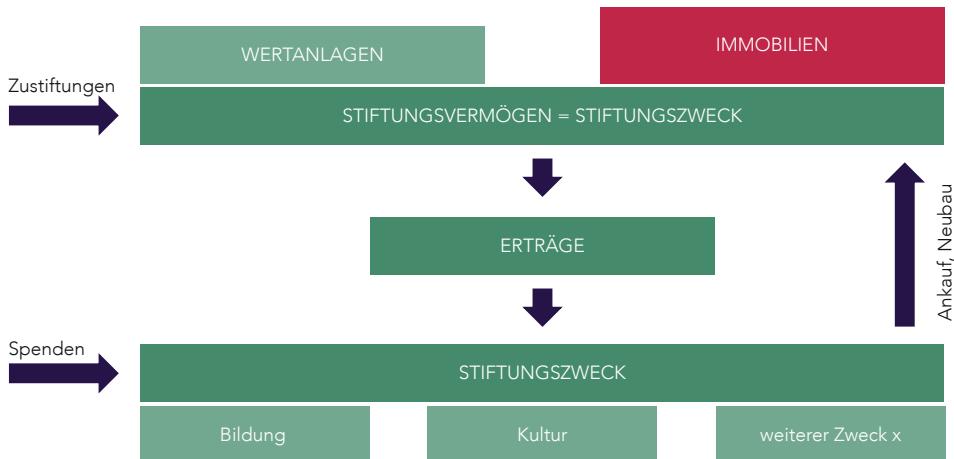


Abbildung 17: Geschäftsmodell 2: „Immobilien als Zweckvermögen“ (eigene Darstellung, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 35.

Beim Geschäftsmodell (2) „Immobilien als Zweckvermögen“ verfügt die Stiftung über eigene Immobilien, bzw. Grundstücke als Stiftungsvermögen, die gleichzeitig dem Stiftungszweck dienen. Sofern die Stiftung den Zweck verfolgt, Grund und Boden spekulativen Verwertungskreisläufen zu entziehen, kann der Zweck der Stiftung schon durch das Eigentum an Grund und Boden erfüllt sein. Darüber hinaus kann aber auch ein weiterer Stiftungszweck zur Nutzung des Grundstücks und der Immobilie festgelegt sein. Nach diesem Modell muss die Nutzung der Immobilie nicht als Stiftungszweck festgelegt sein. Außerdem kann die Bewirtschaftung der Immobilie auch durch Dritte geleistet werden. Auch gemeinschaftliche Wohnprojekte können dieses Geschäftsmodell in Form einer Stiftung verfolgen, um Boden dauerhaft zu halten. (Nelle et al. 2019: 34-35)

Bei dem Geschäftsmodell (3) „Immobilien als Zweckvermögen expansiv“ erfüllen die Immobilien der Stiftung ebenfalls den Stiftungszweck als Vermögen. Darüber hinaus hat die Stiftung in ihrem Stiftungszweck fest-

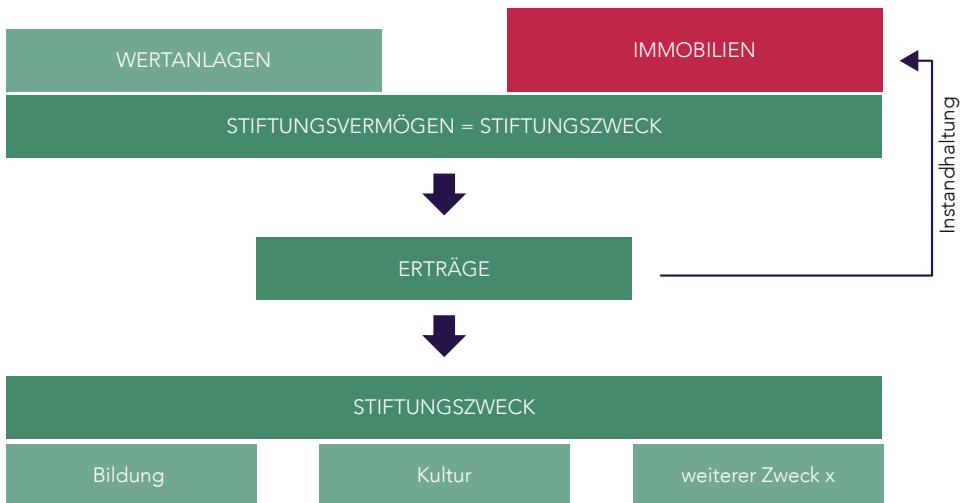


Abbildung 18: Geschäftsmodell 3: „Immobilien als Zweckvermögen, expansiv“ (eigene Darstellung, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 36.

gesetzt, dass ihr Immobilien-Bestand stetig vermehrt wird. Die Stiftung agiert daher auf Expansion ausgerichtet und nutzt die Erträge aus dem Stiftungskapital gezielt für den Ankauf oder Neubau weiterer Immobilien und erfüllt damit ihren Stiftungszweck. Bei diesem expansiven Geschäftsmodell sind die Stiftungen auf Zustiftungen, Spenden oder Schenkungen durch Dritte, auch in Form von Immobilien, angewiesen. Nach Nelle et al. (2019) gründen sich expansiv agierende Stiftungen meist mit einem geringen Stiftungskapital, das von mehreren Stifter*innen eingebracht wird. (Nelle et al. 2019: 36)

Auch beim Geschäftsmodell (4) „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“ ist die Wohnimmobilie Teil des Stiftungsvermögens und dient gleichzeitig dem Stiftungszweck. Zusätzlich wird die Immobilie aber noch durch die Stiftung bewirtschaftet und auch damit wird der Stiftungszweck erfüllt. Die Bewirtschaftung der Immobilie kann aus den Stiftungserträgen finanziert werden, da die Bewirtschaftung der Immobilie selbst den Stiftungszweck erfüllt. Die Erträge für die Bewirtschaftung können aus den Immobilienerträgen in Form von Mieten, aus Kapitalerträgen, Pachteinnahmen oder über Spenden gewährleistet werden. Nach Nelle et al. (2019) verfolgen insbesondere

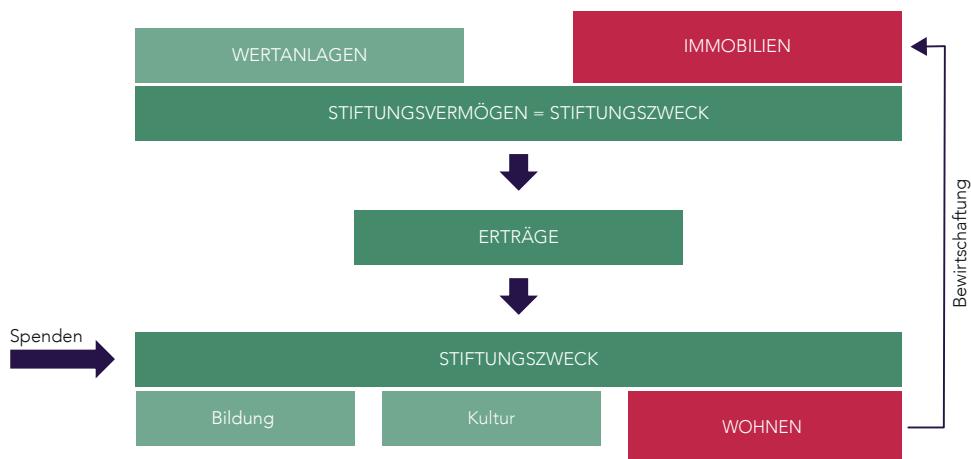


Abbildung 19: Geschäftsmodell 4: „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“ (eigene Darstellung, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 38.

historische Stiftungen dieses Geschäftsmodell, die die Bereitstellung von Wohnraum für spezifische Begünstigte als Stiftungszweck haben. (Nelle et al. 2019: 38)

Beim Geschäftsmodell (5) „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien, expansiv“ werden zusätzlich zum oben vorgestellten Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung“ die Erträge der Stiftung dazu genutzt, in den Ankauf von Grundstücken oder in den Neubau von Immobilien zu investieren. Hier wird sowohl über den weiteren Erwerb oder Neubau von Immobilien als auch über die Bewirtschaftung von Immobilien, der Stiftungszweck erfüllt. Zustiftungen in Form von Immobilien sind auch bei diesem expansiven Geschäftsmodell besonders zur Erfüllung der Stiftungszwecke geeignet. (Nelle et al. 2019: 41)

Synthese Geschäftsmodelle

Außer beim ersten geschilderten Geschäftsmodell „Unterstützung von Wohnprojekten“ verfolgen alle weiteren genannten Geschäftsmodelle die Anlagestrategie des wirkungsorientierten Investierens. Die Grundstücke der Stiftungen fungieren als Vermögensanlage und erfüllen gleichzeitig den Stiftungszweck. Die Darstellung der Geschäftsmodelle zeigt deutlich: Ähnlich wie Boden und Wohnraum thematisch gemeinsam behandelt wer-

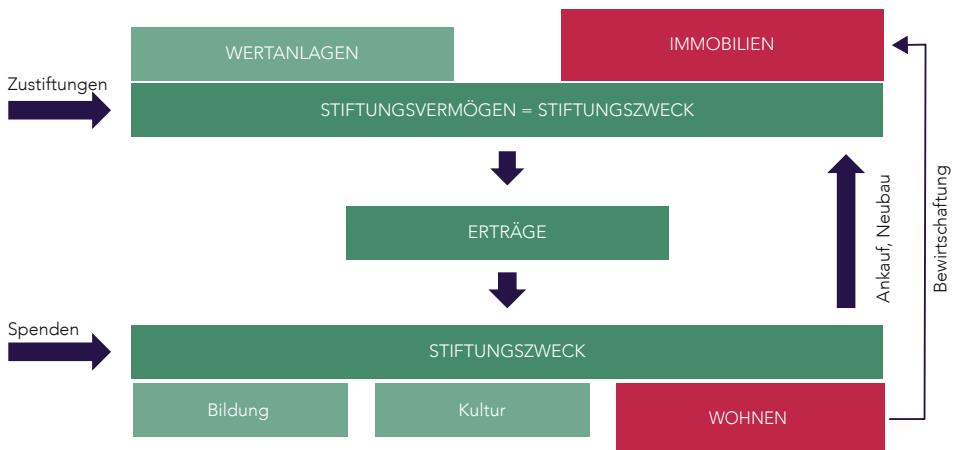


Abbildung 20: Geschäftsmodell 5: „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“ (eigene Darstellung, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 41.

den müssen, überlappen sich auch die Wirkungsbereiche von Stiftungen im Bereich der Bodenbereitstellung und Wohnraumversorgung. Es ist nicht möglich, ein idealtypisches Modell einer Stiftung als Boden- oder Wohnraumbereitstellerin darzustellen. Aus den Funktionsweisen der verschiedenen idealtypischen Geschäftsmodelle lässt sich außerdem nicht ableiten, auf welche Art und Weise darüber entschieden wird, wer den Grund und Boden und die darauf befindlichen Immobilien nutzen darf. Auf diese Frage hin sollen die Fallbeispiele untersucht werden.

2.5.3 Daten zu Stiftungen im Zweckbereich Wohnen

Um einen ersten Überblick über deutsche Stiftungen im Bereich Wohnen zu erhalten, wurde in eigener Recherche über die Suchmaske „Stiftungssuche“ des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen in stichprobenartig mit Schlagwörtern zum Bereich Wohnen (dazu zählten unter anderem „Wohn*“, „bezahlbar“, „Spekulation“, „Boden“) recherchiert (Bundesverband Deutscher Stiftungen o. J.a). Auffällig bei dieser ersten Recherche war, dass nahezu alle Stiftungen in den Suchergebnissen, Wohnraum für Menschen mit diversen körperlichen Beeinträchtigungen, bzw. für pflegebedürftige jüngere oder ältere Menschen bereitstellen. Auch Stiftungen, die Wohnraum für sozial-ökonomisch Benachteiligte anbieten sowie wenige Stiftungen, die Wohnraum für Studierende oder Auszubildende bereit-

stellen, wurden ausfindig gemacht. Weiterhin auffällig war, dass ein großer Teil der identifizierten Stiftungen einen religiösen Hintergrund hat. Die Suche mit dem Schlagwort „Wohnen“ ergab 149 Treffer. Die Suche unter den Schlagworten „bezahlbar“, „Spekulation“, „Boden“ ergab wenige bis keine Suchergebnisse. Ein Suchergebnis war die Stiftung trias.

Die Bereitstellung von Wohnraum durch Stiftungen wird folgend als „Zweckbereich Wohnen“ benannt.

Auch Nelle et al. (2019) haben in der Studie „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ eine ähnliche Ersterhebung durchgeführt. Das Stiftungs-Screening ergab, dass 212 Stiftungen die direkte Bereitstellung von Wohnraum, die Bereitstellung einer Immobilie zu Wohnzwecken oder die Bewirtschaftung von Wohnraum als Stiftungszweck verankert haben. Das entspricht weniger als einem Prozent der Gesamtheit aller deutschen Stiftungen (Nelle et al. 2019: 21).

Zielgruppen im Zweckbereich Wohnen

Nelle und Aehnelt (2019) stellen über das Screening fünf Zielgruppen von Stiftungen fest, deren Stiftungszweck mit Wohnen und Immobilien verbunden ist. Sie zählen folgende Gruppen auf: [1.] „Senioren, Pflegebedürftige / Wohnraum für Betreuungsbedürftige, [2.] wirtschaftlich Bedürftige / Wohnraum mit günstigen Mieten, [3.] Studierende, Schüler, Auszubildende, [4.] spezifische Gruppen (beispielsweise Mönche, Schriftsteller, Antiquitätenhändler, Christen), [5.] Wohnraumprojekte zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen (Inklusionsprojekte)“ (Nelle et al. 2019: 21).

Im Screening ermittelte das BBSR 212 Stiftungen, an der Online-Befragung nahmen 51 Stiftungen teil.

Sowohl im Screening als auch bei der Online-Befragung war die Gruppe der Betreuungsbedürftigen und Senior*innen die anteilmäßig am stärksten vertretene Zielgruppe von Stiftungen im Zweckbereich Wohnen (46 Prozent im Screening, 39 Prozent bei der Online-Befragung). Während beim Screening die Zielgruppe „wirtschaftliche Benachteiligte“ mit 32 Prozent die zweitgrößte Gruppe darstellte, wurde diese Zielgruppe bei der Online-Befragung in etwa gleichrangig angegeben (18 Prozent), wie die Zielgruppen „Sonstige Zielgruppen“ (17 Prozent) und „Wohnraumprojekte zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen“ (17 Prozent). Grund für die divergierenden Werte kann die Möglichkeit zur Mehrfachnennung bei der Online-Befragung sein. (Nelle et al. 2019: 27)

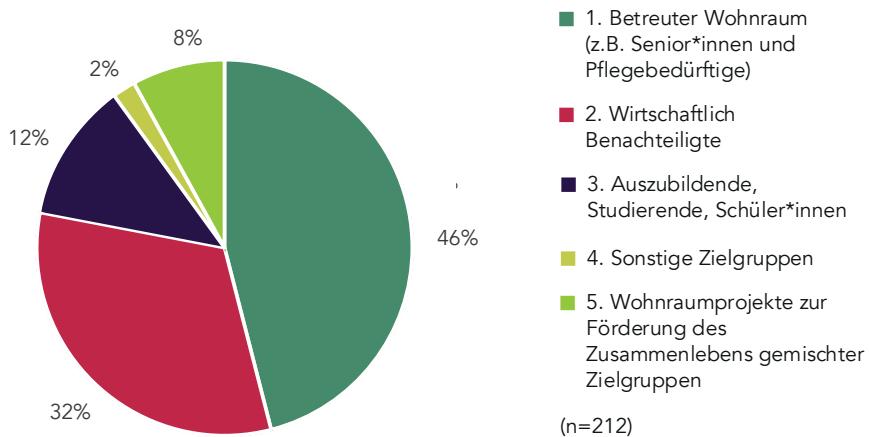


Abbildung 21: Zielgruppen im Zweckbereich Wohnen (Screening BBSR) (eigene Grafik, 2020). Nach: Screening der Stiftungen, IfS 2018. In: Nelle et al. 2019: 27.

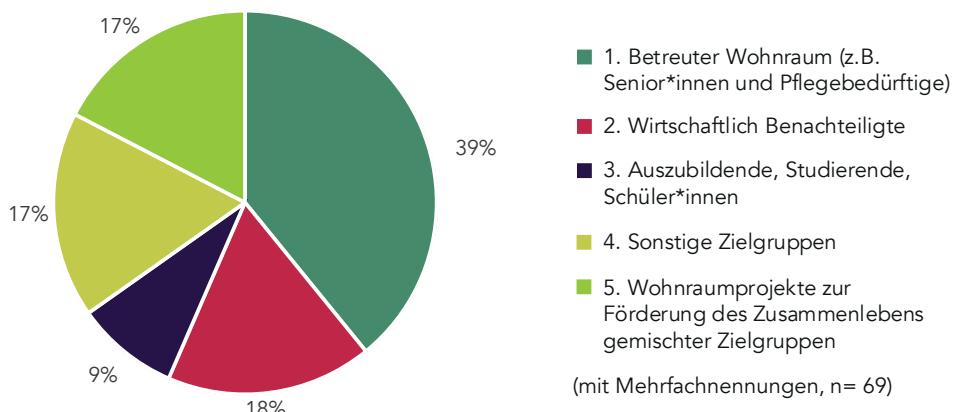


Abbildung 22: Zielgruppen im Zweckbereich Wohnen (eigene Grafik, 2020). Nach: Online-Befragung, IfS 2018. In: Nelle et al. 2019: 27.

Rechtsformen von Stiftungen im Zweckbereich Wohnen

Von 86 Stiftungen im Zweckbereich Wohnen wurden 17 Stiftungen ermittelt, die Stiftungen öffentlichen Rechts sind. Die Stiftungen öffentlichen Rechts leisten damit (mit einem Anteil von 20 Prozent) einen geringeren Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum als die Stiftungen privaten Rechts (80 Prozent). Sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Stiftungen fokussieren am stärksten die Betreuung bedürftiger Zielgruppen, wie Senior*innen und Pflegebedürftige (Zielgruppe 1), als auch die Zielgruppe 2 „wirtschaftlich Benachteiligte“ (Nelle et al. 2019: 26). Dieser Erhebung nach ist ein Großteil der Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung in Deutschland privatrechtlich organisiert.

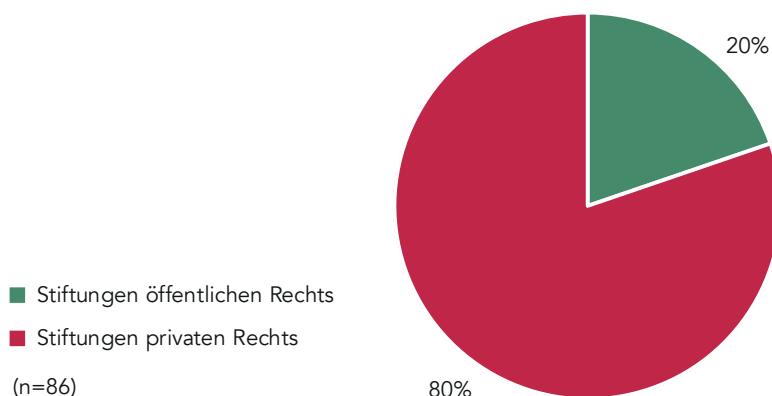


Abbildung 23: Rechtsformen bei der Bereitstellung von Wohnraum (eigene Grafik, 2020). Nach: Online-Befragung, IfS 2018. In: Nelle et al. 2019: 26.

Insbesondere historisch bedeutsame Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung verbinden die Bereitstellung von Wohnraum mit Pflegeleistungen und Betreuungsangeboten, wobei zweitgenannter Bereich das Hauptwirkungsfeld darstellt und die Bereitstellung von Wohnraum weniger im Fokus steht. Der Übergang zwischen den Stiftungen selbst als Trägerinnen der Pflege- oder Betreuungsleistungen und weiteren sozialen Träger*innen in den Immobilien der Stiftungen ist fließend. Stiftungen im Zweckbereich Wohnen wirken daher insbesondere auch als Bereitstellende von Immobilien für soziale Trägereinrichtungen (Nelle et al. 2019: 113).

Tätigkeitsformen von Stiftungen im Zweckbereich Wohnen

Ergänzend zu den Erkenntnissen über die vorgestellten verschiedenen Geschäftsmodelle von Stiftungen im Bereich Wohnen lassen sich die Tätigkeitsformen abbilden: Stiftungen im Zweckbereich Wohnen können sowohl ausschließlich fördernd oder ausschließlich operativ wirken. Sie können aber auch beide Tätigkeitsbereiche miteinander vereinen. Stiftungen im Zweckbereich Wohnen können einerseits Wohnformen über ihre fördernde Tätigkeit, beispielsweise in Form von Finanzierung, Beratung und Wissenstransfer unterstützen. Andererseits können sie über ihre operative Tätigkeit Wohnraum selbst bewirtschaften und bereitstellen. Es ist aber auch möglich, dass Stiftungen Wohnraum für ihre Zielgruppen anmieten, ohne, dass sie im Besitz eigener Bestände sind. (Nelle et al. 2019: 21)

Von allen Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, gaben 46 Stiftungen (90 Prozent) an, operativ zu agieren. Besonders die privaten Stiftungen bürgerlichen Rechts, die an der Befragung teilnahmen, sind sowohl operativ als auch fördernd tätig. Nur drei der befragten Stiftungen sind ausschließlich fördernd tätig. Sie besitzen und bewirtschaften keine eigenen Bestände. Von den 42 Stiftungen, die an der Online-Befragung Angaben zu ihren Beständen machten, gaben rund zwei Drittel (66,66 Prozent, bzw. 30 Stiftungen) an, dass sie über eigene Bestände verfügen, die sie selbst bewirtschaften. (Nelle et al. 2019: 30)

Stiftungen als Marktkorrektiv im Zweckbereich Wohnen

Bei der Online-Befragung gaben sieben Stiftungen (rund 14 Prozent) an, dass sie sich als Marktkorrektiv sehen, um Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen. Fünf Stiftungen (ca. zehn Prozent) führten an, dass diese Aussage für sie teilweise zutrifft und 21 Stiftungen (41 Prozent), dass diese Aussage nicht zutrifft. Nelle et al. (2019) treffen keine Aussage zu den verbleibenden 18 Stiftungen (35 Prozent), die an der Online-Befragung teilnahmen. Es liegt nahe, dass sie keine Angaben zur Frage gemacht haben. (Nelle et al. 2019: 28, 123) Den Werten zufolge lässt sich schlussfolgern, dass der Anteil von Stiftungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt, die sich als Marktkorrektiv verstehen, um Wohnraum nachhaltig spekulativen Marktmechanismen zu entziehen, sehr gering ist.

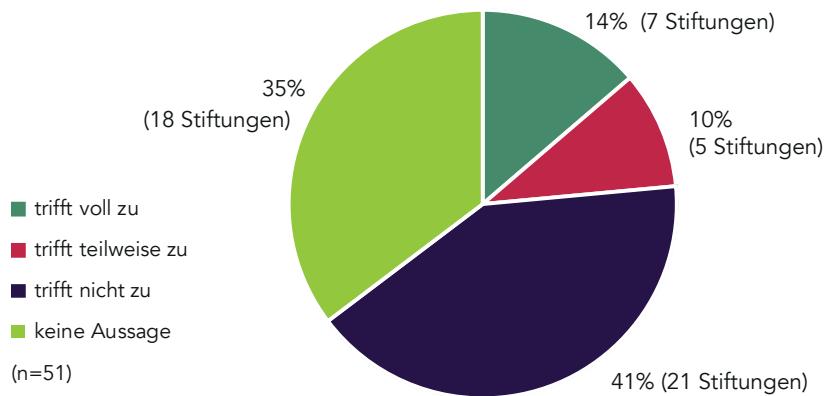


Abbildung 24: Stiftungen, die sich als Marktkorrektiv verstehen (eigene Grafik, 2020). Nach: Nelle et al. 2019: 28.

Wohnungsbestände im Zweckbereich Wohnen

Von den 51 Stiftungen, die an der Online-Befragung des BBSR teilnahmen, verfügen 47 Stiftungen über eigene Wohnungsbestände. Davon machten 41 Stiftungen Angaben zur Anzahl der genauen Wohneinheiten. 33 Stiftungen (80 Prozent) verfügen über eine bis zu 200 Wohneinheiten. Zwei Stiftungen verfügen über 201 bis 500 Wohneinheiten und je drei Stiftungen verfügen über 501 bis 1.000 sowie 1.001 und mehr Wohneinheiten (ebd.: 30). Die über die Online-Befragung ermittelte Summe der gesamten Wohnungen (Angaben von 43 Stiftungen) beträgt 15.070 Einheiten. Davon entfallen 2/3 (ca. 10.046 Wohnungen) auf die drei größten Stiftungen: die Joseph-Stiftung in Bamberg, die Margarethe-Krupp-Stiftung in Essen und die Bremer Heimstiftung (Nelle et al. 2019: 76).

Relevanz auf dem Wohnungsmarkt

60 Prozent der an der Online-Befragung teilgenommenen Stiftungen schätzen sich basierend auf der Anzahl ihrer Wohnungsbestände selbst „nicht“ oder „eher nicht“ als wichtige Akteurin auf dem Wohnungsmarkt ein. Nur fünf der an der Online-Befragung teilgenommenen Stiftungen beurteilen sich aufgrund ihrer Wohnungsbestände als wichtige Akteurin auf dem Wohnungsmarkt ein (Nelle et al. 2019: 31).

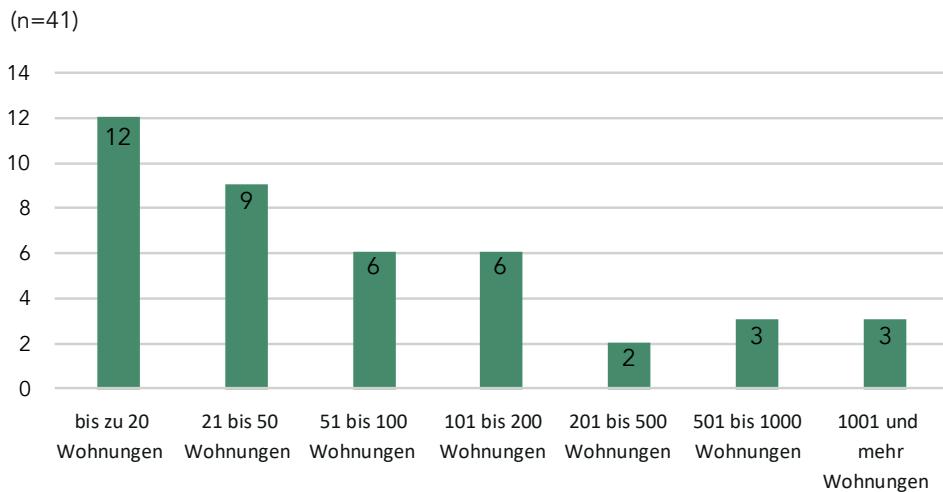


Abbildung 25: Anzahl der Wohnungen der Stiftungen im Zweckbereich Wohnen (eigene Darstellung, 2020). Nach: Online Befragung, IfS 2018. In: Nelle et al. 2019: 30.

Miethöhen im Zweckbereich Wohnen

Auch wenn die vom BBSR untersuchten Stiftungen im Zweckbereich Wohnen Wohnraum zu sehr moderaten Preisen zwischen 4 und 6 Euro/m² (nettokernt) bereitstellen und dies unter anderem über ihren sozialen Auftrag begründen (Nelle et al. 2019: 40), muss der Wohnraum für die auf dem Grund und Boden einer Stiftung lebenden Menschen nicht zwingend bezahlbar sein. Das Mietniveau kann stets von der Stiftung angepasst und verändert werden.

Verwendung der Stiftungserlöse

Bei der Online-Befragung nannten 29 Stiftungen die genaue Verwendung ihres Stiftungserlöses im Bereich wohnungswirtschaftlicher Zwecke, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Dabei gaben 24 Stiftungen die Verwendung zur „Bewirtschaftung und Modernisierung vorhandener Bestände“, fünf Stiftungen die Verwendung zum „Erwerb von Grund und Boden, der dann verpachtet wird“, zwölf Stiftungen die „Verwendung zum Bau neuer Wohnungen“ und zwei Stiftungen die Verwendung zum „Erwerb von Wohnungsbeständen“ an (Mehrfachnennungen waren möglich). (Nelle et al. 2019: 32) Den Ergebnissen nach kann angenommen werden, dass sich die Zahl der Stiftungen in Deutschland, die aus ihren Erlösen

Boden kaufen, um diesen in Pacht zu vergeben, auf einen minimalen Wert beläuft.

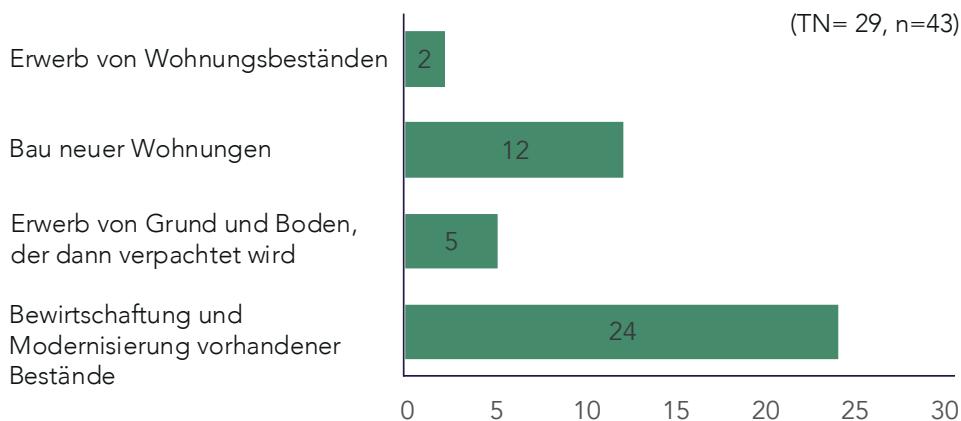


Abbildung 26: Verwendung des Stiftungserlöses für wohnungswirtschaftliche Zwecke (eigene Darstellung, 2020). Nach: Online-Befragung, IfS 2018. In: Nelle et al. 2019: 32.

Synthese Stiftungen im Zweckbereich Wohnen in Deutschland

Die Untersuchung des deutschen Stiftungswesens im Bereich Wohnen hat gezeigt, dass nicht jegliche Stiftungen, die im Bereich der Wohnraumversorgung wirksam werden, zwingend Beiträge zu einer sozialen Wohnraumversorgung leisten. Immobilienbesitz kann sehr unterschiedliche Funktionen für Stiftungen erfüllen. Neben Stiftungen, die über Immobilien Wohnraum im Sinne der Stiftungszwecke bereitstellen, kann die Investition in Immobilien auch für Stiftungen eine rentable Geldanlage darstellen.

Quantitativ betrachtet spielen Stiftungen bei der Bereitstellung von Wohnraum in Deutschland nur eine marginale Rolle. Es bestehen nur wenige Stiftungen mit sehr großen Wohnungsbeständen.

Die Geschäftsmodelle von Stiftungen zur Bereitstellung von Boden und Wohnraum sind sehr vielfältig und überlagern sich. Im deutschen Stiftungswesen bestehen im Bereich der Wohnraumversorgung sowohl Stiftungen, die die Bereitstellung von Wohnraum ausschließlich finanziell fördern, als auch Stiftungen, die Wohnraum selbst bereitstellen sowie Stiftungen, die

Boden für Zwecke des Wohnens halten und bereitstellen. Die Grenzen zwischen den verschiedenen Funktionsweisen sind als fließend zu betrachten. Aus der Darstellung der Geschäftsmodelle lässt sich ableiten, dass verschiedene Organisations-Modelle für Stiftungen möglich sind, die das Ziel verfolgen, Grund und Boden dauerhaft in ihrem Eigentum zu halten.

Die Analyse von Stiftungen im Zweckbereich Wohnen zeigt, dass jene Stiftungen, die die Intention verfolgen, Boden und Wohnraum spekulativen Marktmechanismen zu entziehen, eine Ausnahme im deutschen Stiftungswesen im Bereich der Wohnraumversorgung darstellen. Diese Stiftungen unterscheiden sich auch sofern grundlegend von anderen Stiftungen im Zweckbereich Wohnen, dass sie die auf ihren Grundstücken befindliche Immobilien überwiegend nicht selbst bewirtschaften, sondern vielmehr den Grund und Boden für Dritte zur Verfügung stellen.

Für die Analyse der Fallbeispiele leitet sich daraus ab, dass es zu klären gilt, welche Geschäftsmodelle die beiden Bodenstiftungen verfolgen und welche Rolle das Erbbaurecht für die Bezahlbarkeit des Wohnraums spielt.

2.6 Stiftungswesen im Bereich Wohnen in der Schweiz

Die Literaturanalyse zu Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung ergab einige Beiträge zu Stiftungen in der Schweiz. Das folgende Kapitel geht der Annahme nach, dass Stiftungen im Schweizer Wohnungswesen eine institutionalisiertere und etabliertere Funktion im Bereich der Wohnraumversorgung einnehmen als in Deutschland. Im Kapitel soll dargestellt werden, wie Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung in der Schweiz im Wohnungswesen verankert sind und wie das Stiftungswesen im Bereich der Wohnraumversorgung beschaffen ist. Begrifflich werden jene Stiftungen in der Schweiz vor allem als „Wohnbaustiftungen“ bezeichnet.

Als Beispiele aus der Praxis sollen zwei Schweizer Stiftungen über die Steckbrief-Darstellung näher betrachtet werden; einerseits die privatrechtliche Stiftung Edith Maryon aus Basel, die auch in Deutschland agiert, sowie die öffentlich-rechtliche Stiftung PWG aus Zürich mit Wirkungsraum in Zürich.

Gemeinnützige Wohnraumbereitstellung in der Schweiz

Im Gegensatz zu Deutschland gilt in der Schweiz die Gemeinnützigkeit auch im Wohnungsbau (Balmer 2017: 67). Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Auftrag in der Verfassung niedergeschrieben und damit erklärtes Ziel der Schweizer Wohnungspolitik.⁷ Es bestehen institutionalisierte Wohnraumakteur*innen, die nicht-gewinnorientiert und preisgünstig Wohnraum zur Verfügung stellen. Als nicht gewinnorientiert bereitgestellt wird in der Schweiz Wohnraum verstanden, der zur Kostenmiete angeboten wird (ebd.). Die Kostenmiete beschreibt die Deckung der effektiv anfallenden Kosten (inklusive eines Rentabilitätsaufschlages von vier Prozent auf das eingesetzte Kapital) (ebd.; Nelle et al. 2019: 107). Bei der gemeinnützigen Vergabe von Wohnraum wird folglich kein oder höchstens ein minimaler Gewinn durch den Mietertrag erwirtschaftet, der durch die Wohnraumbereitstellenden bereichsbezogen zu reinvestieren ist (Balmer 2017: 67). In seiner Organisation entspricht der gemeinnützige Wohnungsbausektor in der Schweiz weitgehend der ehemaligen deutschen Wohnungsgemeinnützigkeit. Im Gegensatz zu Deutschland sind die Sachverhalte der Gemeinnützigkeit nicht in einer Abgabenordnung festgeschrieben und gemeinnützige Wohnbauträger*innen erhalten keine Steuerprivilegien (Nelle et al. 2019: 83). Dafür bestehen einige Finanzierungsvorteile für gemeinnützige Wohnbauträger*innen wie Stiftungen, die öffentliche Wohnraumförderung über die Standortgemeinden betreiben (Kriese 2019: 177).

Rund 225.000 der 4,4 Millionen Schweizer Wohnungen zählten im Jahr 2017 zum gemeinnützigen Wohnungsbausektor in der Schweiz. Der gemeinnützige Sektor liegt damit bei einem eher geringen Marktanteil von 5,1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes (Schmid 2019: 74). In den Schweizer Großstädten liegt der Anteil des gemeinnützlich bereitgestellten Wohnraums allerdings höher und kann hier eine wichtige Rolle zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Wohnhaushalte mit niedrigem Einkommen spielen (Nelle et al. 2019: 83-84).

⁷ „Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschließung [sic] von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten“ (Art. 108 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft).

Im Handelsregister der Schweiz sind rund 80 Wohnbaustiftungen eingetragen. Sie besitzen circa 15.000 Wohnungen und stellen damit einen Anteil von circa 6,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der gemeinnützigen Schweizer Wohnraumakteur*innen bereit. Währenddessen stellen Genossenschaften in der Schweiz 163.000 Wohnungen bereit, was einen Anteil von 72 Prozent im gemeinnützigen Sektor darstellt. Ähnlich wie die Analyse zum Stiftungswesen im Bereich Wohnen in Deutschland zeigte, haben die bestehenden Schweizer Wohnbaustiftungen vorrangig den Bau und Betrieb von Alterswohnungen und Studierendenwohnungen zu Zweck. Weitere 8.000 Wohnungen (3,6 Prozent) werden in der Schweiz durch gemeinnützige Aktiengesellschaften bereitgestellt, 39.000 Wohnungen (17,3 Prozent) durch die öffentliche Hand (Schmid 2019: 74-75).

In der Schweiz bestehen verschiedene Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger wie die „Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger“ (EGW). Sie stellt ein Instrument zur Finanzierung gemeinwohlorientierter Projekte dar. Die seit 1990 bestehende Genossenschaft nimmt am Kapitalmarkt Anleihen auf, die durch Bürgschaften auf Bundesebene abgesichert sind. Den gemeinnützigen Wohnbauträger*innen werden über Anleihen jährlich Kredite in Höhe von 6,5 Milliarden Schweizer Franken ermöglicht, die günstiger sind als Festzinshypothenken am Bankenmarkt mit vergleichbaren Laufzeiten (Kriese 2019: 177; Nelle et al. 2019: 84).

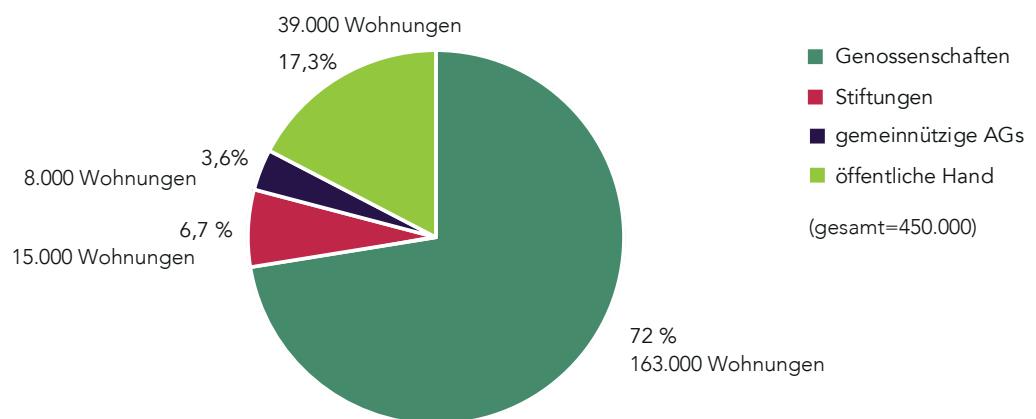


Abbildung 27: Gemeinnützige Wohnraumbereitstellende in der Schweiz (eigene Grafik, 2020). Nach: Schmid 2019: 74-75.

Mit dem „Dachverband Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz“ besteht außerdem ein Verband, der 1.100 Mitgliederorganisationen mit circa 15.000 Wohnungen, darunter Wohnungsbaugenossenschaften und Stiftungen, vertritt. Auch der Verband unterstützt die Bauprojekte finanziell über die dafür eigens gegründeten Stiftungen „Solidaritätsfonds“ und die Stiftung „Solinvest“. Die Stiftung Solidaritätsfonds vergibt verzinsliche, rückzahlbare Darlehen, die Stiftung Solinvest fördert den Erwerb und Bau von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbautragende (Nelle et al. 2019: 84; GSW Luzern o. J.).

In der Stadt Zürich werden über 4.200 Wohnungen durch die vier öffentlichen Stiftungen „Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich“ (SAW), die „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich“ (Stiftung PWG), die „Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien“ und die „Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen“ (SEW) bereitgestellt. Außerdem besteht seit 1946 die privatrechtliche Stiftung „Dr. Stephan à Porta-Stiftung“ in Zürich, die 1.300 Wohnungen besitzt. Die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich ist die größte Wohnbaustiftung der Schweiz mit über 2.000 Wohnungen und wurde 1950 gegründet. Die Stiftung PWG wurde im Jahr 1990 aus einer Volksinitiative hervorgehend gegründet und dabei mit einem Eigenkapital von 50 Millionen Schweizer Franken aus öffentlichen Kassen ausgestattet. Die Stiftung betreibt über 1.600 Wohnungen und Gewerberäume (Schmid 2019: 76).

In Lausanne besteht die Stiftung Parloca, die über 1.100 Wohnungen besitzt und ebenfalls 1990 gegründet wurde (Schmid 2019: 76). In Luzern besteht die öffentlich-rechtliche Gemeinschaftsstiftung „Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern“, die mit insgesamt 360 Wohnungen eher eine kleine, aber vergünstigende Intervention bereitstellt (Balmer 2017: 75; GSW Luzern o. J.).

Auch in Basel haben mehrere große Wohnungsbaustiftungen ihren Sitz. Dazu zählen die privatrechtlichen Stiftungen „Stiftung Edith Maryon“, die „Stiftung Habitat“ und die „Stiftung Christoph Merian“. Die Stiftung Edith Maryon wurde 1990 mit dem eher geringen Startkapital von 12.000 Schweizer Franken gegründet. Sie ist sowohl in der Schweiz, als auch in Deutschland aktiv und hat rund 100 Projekte realisiert. Die Stiftung vergibt auch Grundstücke im Erbbaurecht. Die Stiftung Habitat wurde 1996

gegründet und verfügt über 300 Mietwohnungen sowie 70 Gewerbelokale. Die Stiftung hat ein eigenes Mietzinsbeitragsmodell entwickelt, vergibt aber auch Grundstücke im Baurecht (Bosshardt 2019: 236, 239) (Bosshardt 2019: 239).

Steckbrief Stiftung PWG Zürich

Name der Stiftung	Stiftung PWG (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich)
Stiftungssitz	Zürich, Werdstraße 36
Gründungsjahr der Stiftung	1990
Stiftungszweck-Typ	gemeinnützig
Rechtsform	Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung nach Schweizer Recht mit eigener Rechtspersönlichkeit

Organe und Entscheidungsstruktur	<p>Oberstes Organ: Stiftungsrat mit 19 Mitgliedern, tagt alle zwei Monate, wird vom Gemeinderat nach Parteienvertretung im Rat für eine vierjährige Periode gewählt</p> <p>Ausschuss, bestehend aus fünf Stiftungsräten, treffen Entscheidungen bei kleineren Bauprojekten, formulieren bei größeren Projekten Anträge an den Stiftungsrat, werden auch alle vier Jahre gewählt</p> <p>Geschäftsstelle führt Unternehmen, 23 Mitarbeitende)</p> <p>Externe Kontrollstelle / Revisionsstelle: KPMG AG, Amtsdauer 4 Jahre, Wahl bei Gemeinderat</p> <p>Aufsicht der Stiftung durch Gemeinderat der Stadt Zürich</p>
Tätigkeitstyp	<p>Operativ</p> <p>Immobilienvererb und -verwaltung</p> <p>Stiftung hat jährlich bis zu elf Liegenschaften erworben</p> <p>im Jahr 2018 Erwerb von 9 Liegenschaften im Wert von 56,56 Millionen CHF</p>
Stiftungsvermögen	<p>722 Millionen Schweizer Franken Anlagevermögen (31.12.2018)</p> <p>168 Millionen Schweizer Franken Eigenkapital: (31.12.2018)</p>
Anfangsvermögen	50 Millionen CHF

Satzung	Weiterverkauf von Boden nicht ausgeschlossen, Kauf, Tausch und Verkauf obliegt Stiftungsrats-Ausschuss „Die Immobilien der Stiftung sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.“ (Satzung)
Anzahl Liegenschaften	156 Liegenschaften
Anzahl Wohnungen und Gewerbe-einheiten	1.824 Wohnungen, 319 Gewerbeeinheiten
Vergabekriterien der Wohnungen	Ökonomische Kriterien (Einkommen und Vermögen), soziale Kriterien (Belegungsvorschriften, Wohnungsnotfälle, Quartierbezug) Mindestbelegungszahl mit Regel „Anzahl der Bewohner plus eins, gleich Anzahl der mietbaren Zimmer“
Gebäudetypologien	77 Wohnliegenschaften, 65 gemischt genutzte Liegenschaften, 8 reine Gewerbeeinheiten
Eigentümer*innen der Gebäude	Stiftung PWG
Vergabe des Bodens im Erbbaurecht	6 Projekte sind im Erbbaurecht vergeben (Stand 31.12.2018)
Eigentum des Bodens	Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Stiftung PWG, lediglich ein Objekt ist Mieteigentum der Stiftung (Stand 31.12.2018)
Status der Bewohnenden	Nahezu ausschließlich Mieter*innen
Zielgruppe	Vergabe der Grundstücke an Haus-, Wohn- und Baugenossenschaften, Kleinbetriebe, gemeinnützige Träger*innen sozialer Aufgaben, einzelne Wohnungsmieter*innen und Gewerbetreibende

(Nelle et al. 2019: 94; Ringli 2018: 38-41; Stiftung PWG o. J.)

Tabelle 1: Steckbrief Stiftung PWG Zürich

Steckbrief Stiftung Edith Maryon

Name	<p>Stiftung «Edith Maryon» zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten (Finanz- und Rechnungswesen, Förderung in den Bereichen Landwirtschaft und Ernährung, Pädagogik und Jugendbildung, Kunst und Kultur, Forschung und Wissenschaft, Medizin und Therapie und weitere) (Jahresbericht 2018)</p> <p>Fünf hundertprozentige Tochterunternehmen:</p> <p>In der Schweiz: Edith Maryon AG (Liegenschaftsprojekte und -verwaltung Schweiz), equimo AG (Sitz in Basel, Projektentwicklung in der Schweiz)</p> <p>In Deutschland: Stiftung Edith Maryon gemeinnützige GmbH (Förderung von Kunst- und Kultur, Erziehung, Volks- und Berufsbildung in Deutschland) [Stiftungsartige Konstruktion], Terra Libra Immobilien GmbH (Tochter der Stiftung in Deutschland, vergibt Erbbaurechte), Allmendia GmbH (Haus- und Liegenschaftsverwaltung in Deutschland)</p> <p>Drei Tochtergesellschaften in Deutschland: für gemeinnützige Projekte, Liegenschaften und Liegenschaftsverwaltung</p>
Stiftungssitz	Basel, Berlin
Gründungsjahr der Stiftung	1990 von Christoph Langscheid, John Ermel, Michael Rigganbach; Ulrich Kriese ist Stiftungssprecher
Stiftungszweck-Typ	gemeinnützig

Entscheidungsstruktur und Organe	Oberstes Organ: Stiftungsrat bestehend aus 5 Personen Beirat aus 18 Personen berät Stiftungsrat Tägliches Geschäft durch Geschäftsstelle mit 15-20 Mitarbeitenden
Tätigkeitstyp	Sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland durch Gesamtheit der Tochterunternehmen operativ und fördernd aktiv, in der Schweiz Förderung von diversen Felder über die Stiftung Edith Maryon, in Deutschland Förderung von Kunst- und Kulturprojekten über die Stiftung Edith Maryon gGmbH
Vorbild	Benennung der Stiftung nach englischer Bildhauerin Edith Maryon (Mitarbeiterin Rudolf Steiners) aufgrund ihres Engagements für den sozialen Wohnungsbau
Stiftende Personen	Private Personen, sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland schenkungs- und erbschafssteueraufgelöste
Lage / Region	Nordwestschweiz (Basel und Umgebung) und Berlin
Anzahl der Projekte	Über 100 Projekte, auch Bauernhofprojekte; Immobilien jeglicher Bauweise und Nutzungsart Projekte der Stiftung sind aufgeteilt in Bereiche: Wohnen, Wohnen im Alter, Gemeinschaftswohnen, Wohnen und Arbeiten, Gesundheit und Erholung, Bildung und Erziehung, Kultur und Gewerbe, Landwirtschaft und Gartenbau
Quartiersprojekte	„Vollgut“ in Berlin (13.850 m ²) (Gewerbe und Kulturbetriebe)

Stiftungsvermögen	Bilanzsumme 177 Millionen Franken (Bilanzsumme ist damit über 10-mal höher als die der Stiftung trias) Liegenschaftsvermögen 250 Millionen Franken (rund 200 Millionen Euro)
Anfangsvermögen	12.000 CHF
Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte	Vergabe und Förderstiftung im Bereich Kunst und Kultur
Finanzierung und Anlagestrategie	Pionierrolle im Mission und Impact Investing Finanzierung über zinsgünstige Kredite von alternativen Banken sowie über Darlehen und Schenkungen Grundstücke können auch über Erbschaften, Schenkungen, Teilschenkungen in Stiftungseigentum übergehen Immobilien als Zweckvermögen
Miethöhen	Kostenmieten
Satzung	Schließt Verkauf von Grundstücken an Dritte grundsätzlich aus
Vergabe des Bodens und der Gebäude	Miete (63 Projekte), Nutznießung, Wohnrecht, Erbbaurecht (21 Projekte), Pacht
Kriteriensicherung bei Vergabe des Bodens	Weiterverkauf des Bodens an Dritte ist ausgeschlossen, Weitergabe an eine stiftungseigene Tochtergesellschaft ist möglich

Tätigkeitsbereiche und Handlungsfelder	<p>Wissensvermittlung zu: Projektentwicklung, Entwicklung alternativer Rechtsformen und Finanzierungsmodelle für organisierte Projekte, Vertragsgestaltung der Erbbaurechtsverträge, Erarbeitung von Selbstverwaltungsstrukturen</p> <p>Stiftung leistet rund 8000 Mieter*innen Bürgschaften für Mietkautionen</p> <p>Fungiert als Dachstiftung für Stiftungsgründungs-Initiativen und Fonds</p>
Zielgruppe im Bereich Wohnen	Miethäuser-Syndikat-GmbHs, Wohnungsgenossenschaften, Vereine, Eigentümer*innengemeinschaften
Zweck und Zielsetzung der Stiftung	<p>Zweck: „Zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten“</p> <p>Grundstücke der Spekulation entziehen, damit sie sozialverträglich genutzt werden können</p>

(Stiftung Edith Maryon; Schuppli 2016; Bosshardt 2019: 240; Stiftung Edith Maryon 2019: 3, 7; Strauß 2018)

Tabelle 2: Steckbrief Stiftung Edith Maryon

Boden- und wohnungspolitische Initiativen in der Schweiz

In mehreren Schweizer Städten bestehen Ansätze neuer lokaler Wohnungspolitiken (Balmer 2017). Dies zeigte sich in wohnungspolitischen (Volks-) Initiativen in den Städten Zürich, Basel und Luzern sowie in Winterthur, in denen unter anderem die Einführung oder der Ausbau kommunaler Stiftungen gefordert wurde (ebd.: 78). In Zürich und Luzern bestehen bereits kommunale Stiftungen als öffentliche Wohnbauträger*innen. Initiativen zur Gründung solcher in den Städten Winterthur und Basel waren nicht erfolgreich (Balmer 2017: 82).

Die Stiftung Edith Maryon, die Stiftung Habitat und der Dachverband der Wohnungsgenossenschaften der Nordwestschweiz initiierten in Basel zwei Bodeninitiativen, von denen die zweite, die „Neue Bodeninitiative“, im Jahr 2015 erfolgreich war. Sie forderten, dass kantonseigener Boden nicht mehr verkauft werden dürfe (Stiftung Habitat o. J.). Gegenwärtig vergeben die Kommunen Zürich, Basel und Biel öffentliche Grundstücke nahezu ausschließlich nur noch im Baurecht (Kriese 2019: 178).

Dazu zählen die Stiftung Nutzungsgegentum Schweiz (NEB), die Stiftung Habitat, die NWO-Stiftung Belcampo, die Stiftung Edith Maryon, die Stiftung TRIGON, die Stiftung Wunderland, die terra schweiz AG / habitare schweiz AG und die confœderata-Bewegung

Einige Schweizer Wohnungsbaustiftungen und weitere Organisationen sind seit 2013 als loser Zusammenschluss zum Info-Netzwerk „Gemeingut Boden“ zusammengeschlossen (ebd.). Das Netzwerk verfolgt das Ziel „den Boden als Gemeingut zu stärken“ und Boden über die öffentliche Hand oder gemeinnützige Organisationen zur Verfügung zu stellen (Gemeingut Boden 2020). Außerdem erarbeitete das Netzwerk das Dokument „Elemente eines fairen Baurechtsvertrages zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern“ (Kriese 2019: 178).

Gemeinsam haben die privatrechtlichen Schweizer Stiftungen hier eine politische Wirkkraft entfaltet, die über ihre eigene Leistung der Wohnraumbereitstellung hinausgeht. Neben ihren politischen Forderungen treten sie auch als Partner*innen von Kommunen auf, unter anderem, indem sie Öffentlichkeitsarbeit und Wissensvermittlung betreiben.

Kommunale Wohnbaustiftungen in der Schweiz

In der Schweiz forderten Initiativen in Zürich, Basel, Luzern und Winterthur die Einführung oder den Ausbau von kommunalen Stiftungen als öffentliche Wohnbauträger*innen (Balmer 2017: 78).

In der Schweiz sind einige öffentlich-rechtliche Stiftungen zu großem Eigenkapital gekommen, sodass sie finanziell in der Lage sind, Grund und Boden und Gebäude zu erwerben. Durch ihre Rechtsform als öffentlich-rechtliche Stiftung haben sie Grundstücke vergünstigt erwerben können und Wohnbauförderungshilfe von lokalen Gemeinden erhalten (Schmid 2019: 76). In Eigenrecherche wurde deutlich, dass die öffentlichen Wohnbaustiftungen kaum bis gar keine Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Es kann vermutet werden, dass zwischen den öffentlichen Wohnbaustiftungen in der Schweiz und den kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland Analogien bestehen.

Die Zahl der Stiftungen in der Schweiz, die Wohnungen im Baurecht (Erbbaurecht in Deutschland) vergeben, ist nicht bekannt. Schmid (2019) konstatiert allerdings, dass es sich bei den Stiftungen in der Schweiz, die Grundstücke im Baurecht vergeben, größtenteils um Stiftungen im Bereich Alterswohnen handle (ebd.: 77). Auch in der Schweiz wird der Anteil der im Baurecht vergebenen Grundstücken am gesamten Immobilienbestand auf rund fünf Prozent geschätzt (Kriese 2019: 178).

Synthese Stiftungswesen Schweiz

Über den gemeinnützigen Wohnungsbausektor wird in der Schweiz Wohnraum mit eingeschränktem Warencharakter bereitgestellt (Balmer 2017: 67). Stiftungen, die in der Schweiz als gemeinnützige Wohnraumbereitstellende agieren, haben sich an den Kriterien der Schweizer Wohnungsgemeinnützigkeit zu orientieren und unterliegen damit bei der Bereitstellung von Wohnraum wesentlichen Kriterien einer sozialen Wohnraumversorgung. Durch die Verankerung als gemeinnützige Wohnungsmarktagierende könne Wohnbaustiftungen in der Schweiz als institutionalisierte und etablierte Agierende in der Wohnraumversorgung gesehen werden.

Die Wohnbaustiftungen in der Schweiz nehmen sowohl Funktionen als politische Agierende, Vermittelnde im Bereich des Baurechts sowie als subventionierte Wohnraumbereitstellende ein. Anhand der Stiftungsbeispiele aus den Schweizer Städten deutet sich an, dass in der Schweiz quantitativ mehr Stiftungen mit größeren Beständen bestehen als in Deutschland. Insbesondere die kommunalen Wohnbaustiftungen weisen aufgrund ihrer Organisationsstrukturen und ihrer großen Bestände Analogien zu öffentlichen Wohnbauunternehmen in Deutschland auf.

Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung in der Schweiz erhalten zwar keine Steuervorteile wie gemeinnützige Stiftungen in Deutschland. Sie erhalten aber als gemeinnützige Wohnbauträger*innen – anders als in Deutschland – diverse öffentliche Fördergelder über ihre Gemeinden und weitere Fördergelder über gemeinwohlorientierte Verbände. Damit unterliegen sie gänzlich anderen öffentlichen Rahmenbedingungen.

Bei der Steckbrief-Untersuchung der Stiftung Edith Maryon und der Stiftung PWG wurde deutlich, dass ausdifferenziertere Organisationen, die ebenfalls über ihre Satzung ausschließen Grund und Boden wieder zu verkaufen, sowohl Gebäude im Erbbaurecht vergeben als auch selbst bewirtschaften und vermieten.

2.7 Exkurs: Diskurse zur Einrichtung öffentlicher Bodenstiftungen

Die Beiträge zur Wohnraumversorgung durch kommunale Stiftungen in Zürich und Luzern, insbesondere durch die Stiftung PWG sowie bestehende Diskursbeiträge (Nelle et al. 2019: 114; Novy-Huy 2018: 144;) werfen die Frage auf, ob die Gründungen von communal verwalteten Bodenstiftungen auch in Deutschland einer sozial gerechten Wohnraumversorgung dienlich sein können. Sofern kommunale Wohnbauanstiftungen in der Schweiz derart gewachsen sind, dass sie sich selbst finanzieren können, haben sie das Potential, weiter zu wachsen und handlungsfähig zu sein, auch wenn die Kommunen selbst nicht genügend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen haben (Schmid 2019: 76). Wie weitere kommunale Stiftungen in Deutschland würden die Stiftungen durch die Kommune oder privat verwaltet werden. Ihr Zweck- und Wirkungsbereich wäre auf den Gebiets- und Aufgabenbereich der Kommune beschränkt (Leseberg 2013: 62-63).

Das BBSR resultiert in der Studie „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ (2019): „Die Kommunen sollten prüfen, inwieweit die Gründung einer eigenen Stiftung die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in der Kommune befördern kann“ (ebd.: 114). Bodenstiftungen der öffentlichen Hand würden laut BBSR (2019) den Vorteil bieten, dass die Stiftungen unabhängig von den bodenpolitischen Konjunkturen der Kommune agieren könnten. Regierungen hätten damit keinen Einfluss auf die Veräußerung und den Kauf von Grund und Boden (Nelle et al. 2019: 114).

Nach Novy-Huy (2018) bestehen in Hamburg als auch Berlin Initiativen „zur Gründung von stadteigener Boden-Stiftungen“ (Novy-Huy 2018: 144). Bei Internetrecherchen und Nachfragen bei den Interview-Partnern Matthée und Sacharow konnten keine Informationen zur Gründungsinitiative einer kommunalen Hamburger Bodenstiftung generiert werden.

Der Bezirkspolitiker Florian Schmidt hatte sich mehrfach zur Gründung einer Bodenstiftung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geäußert, wobei aus den Beiträgen nicht eindeutig hervorging, ob die Stiftung durch die öffentliche Hand oder durch eine private Organisation geleitet werden sollte (Spix 2020). Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hatte die Machbarkeitsstudie zur Gründung der Stadtbodenstiftung finanziert. Die Gründung der Stadtbodenstiftung wurde durch den Kommunalpolitiker und Baustadtrat Schmidt angestoßen, die Stiftung wird aber als privatrechtliche Bürgerstiftung gegründet, die öffentliche Anschubfinanzierungen erhält (André Sacharow 2019).

Matthée (2020) beurteilte im Interview die Gründung von kommunalen Stiftungen als kritisch: Er nannte den hohen Aufwand zur Gründung einer Stiftung und den Aufbau ihrer Organisationsstrukturen als sehr aufwändig und merkte an, dass nicht die Gründung vieler Stiftungen oder Fonds eine hohe Wirksamkeit entfalte, sondern vielmehr ihr großes Vermögen. Daher sei eher eine Zusammenlegung von Strukturen sinnvoll (David Matthée 2020: #00:40:14-8#). Der Aufbau kommunaler Stiftungen würde sich demnach ressourcen- und aufwandsseitig für größere Städte eignen.

Die kommunalen Stiftungen der Stadt Zürich sind als gemeinnützige Wohnbautragende in diverse finanzielle Förderungen eingebunden. Die bisherige Untersuchung hat gezeigt, dass Stiftungen vor allem über ein großes Finanzvermögen verfügen müssen, um aktiv Boden ankaufen zu können. Kommunale Stiftungen in Deutschland wären daher, um Wirksamkeit zu entfalten, vor allem abhängig von öffentlichen Förderpolitiken. Solange in der Bundesrepublik keine Gemeinnützigkeit im Bereich der Wohnraumversorgung besteht, wäre wohl auch die Gründung kommunaler Stiftungen quantitativ nicht bereichernd für die Wohnraumversorgung.

Neben dem Diskurs zur Gründung kommunaler Stiftungen gab es bereits die Forderung nach der Einrichtung einer Bodenstiftung auf Bundesebene. Frauke Burgdorff, Jochen Lang und Stefan Rettich brachten im Herbst

2017 mit ihrem Papier „Mehr Boden für Wohnen“ den Vorschlag zur Errichtung einer Bodenstiftung des Bundes als Fundament für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum an die sich damals bildende Große Koalition ein. Der Vorschlag beinhaltete die Gründung einer Bodenstiftung des Bundes, die nach diesem Vorschlag durch bundeseigene Grundstücke aufgebaut würde. Hinweise auf vorrätige geeignete Grundstücke würden hier die Bundesländer und Kommunen geben. Der Bund würde so ein Stiftungsvermögen aufbauen, seine Grundstücke in Erbbaurecht vergeben und Boden als öffentliches Gut einbehalten (Burdgorff et al. 2017).

2.8 Vertiefung Instrument Erbbaurecht

Das Erbbaurecht als Rechtsinstrument soll vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass neben Kommunen und kirchlichen Institutionen auch Stiftungen als Erbbaurechtsgeberinnen auftreten (Oefele et al. 2016: 3). Insbesondere die Stiftungen der Fallbeispieluntersuchung wenden Erbbaurechte an. Sie vergeben ihre Liegenschaften an in einer bestimmten Rechtsform organisierte Projekttragende im Erbbaurecht, die damit eigentumsähnliche Rechte betreffend der Nutzung der Grundstücke erhalten (Horlitz 2015b). Folgend soll das Instrument des Erbbaurechts im Hinblick auf seine Chancen zur Dekomodifizierung von Boden und Wohnraum betrachtet werden und dargestellt werden, welche Rolle die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht, insbesondere für Stiftungen spielt.

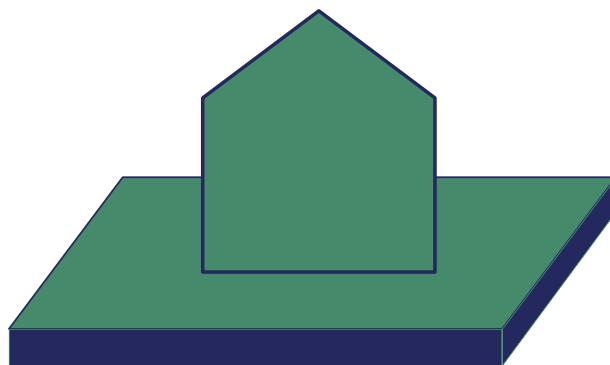


Abbildung 28: Eigentum am Boden und am Gebäude gemeinsam (eigene Darstellung, 2020).

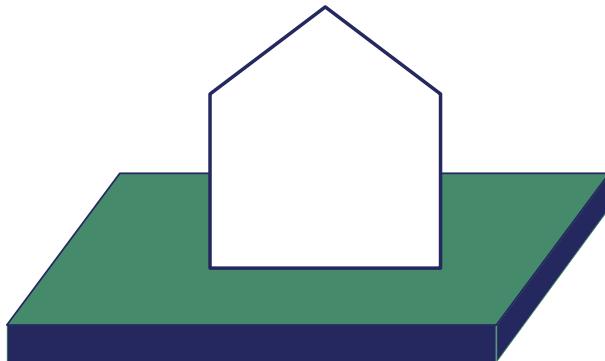


Abbildung 29: Vergabe des Gebäudes im Erbbaurecht: Rechtliche Trennung vom Eigentum am Boden und am Gebäude. (eigene Darstellung, 2020).

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, ein Bauwerk auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks zu errichten oder zu unterhalten. Das Erbbaurecht ist zudem auch übertragbar und beleihbar (ErbbauRG §1, Abs. 1) (Matthée et al. 2016: 3; Oefele et al. 2016: 1).

Im Jahr 1919 wurde die Erbbaurechtsverordnung erlassen, die auf die „Bodenfraktion“ im Deutschen Reichstag zurückgeht (Matthée et al. 2016: 4). Erklärtes Ziel der Verordnung war die „Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instrumentes zur Bekämpfung der Bodenspekulation“ (Oefele et al. 2016: 14-15). Im Jahr 2007 wurde die Erbbaurechtsverordnung novelliert und die Gesetzesbezeichnung wurde auf Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) abgeändert (Novy-Huy 2019: 19; Oefele et al. 2016: Vorwort).

Bei der Vergabe eines Erbbaurechtes findet eine eigentumsrechtliche Trennung von Grund und Boden und Gebäude statt. Dabei bleibt der*die Erbbaurechtsgeber*in Eigentümer*in des Grund und Bodens, während der*die Erbbaurechtsnehmer*in Eigentümer*in des Gebäudes über einen vertraglich vereinbarten Zeitraum wird. Die Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen beträgt klassischerweise 99 Jahre. Erbbaurechte können aber auch über einen kürzeren Zeitraum, beispielsweise über 30, 60 oder 75 Jahre vergeben werden. Der*Die Erbbaurechtsnehmer*in zahlt dabei einen jährlichen Erbbauzins an den*die Erbbaurechtsgeber*in. Dieser Zins kann beispielsweise über einen Anteil in der zu leistenden Miete der Bewohner*innen des

Erbbaurechtsgrundes erbracht werden. Zinssätze zwischen 3,5-5 Prozent des Bodenwertes (Verkehrswertes) zu Vertragsabschluss sind üblich (Novy-Huy 2019: 21). In Zeiten stark überhöhter Bodenpreise werden Erbbauzinse, insbesondere durch Kommunen zunehmend auch mit Zinssätzen von zwei Prozent vergeben. In der Regel kann der Erbbauzins innerhalb der Vertragslaufzeit nicht erhöht werden, wobei Anpassungen an die Inflationsrate, nach Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes üblich sind. Durch die einmalige Festschreibung des Zinses für den vergebenen Grund und Boden können über den laufenden Zeitraum des Vertrages keine weiteren Bodenpreisseigerungen mehr stattfinden. (Matthée et al. 2016: 3) Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt und wird daher auch als „grundstücksgleiches, dingliches Recht“ bezeichnet (Kriese 2019: 180). Für die Unterhaltung der baulichen Anlagen ist der*die Erbbaurechtsnehmer*in zuständig. Dazu zählen die monetäre Leistung des Gebäudewertes bei Vertragsabschluss, die Leistung der Baukosten bei einer Neuerrichtung des Gebäudes sowie die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des Gebäudes.

Im Erbbaurechtsvertrag wird eine Zweckbindung der Grundstückvergabe getroffen. Wird die Zweckbestimmung durch den*die Erbbaurechtsnehmer*in nicht eingehalten, tritt der juristische „Heimfall“ ein. Über die Heimfallregelung kann festgelegt werden, welche Fälle einen Vertragsbruch darstellen und was im Falle des Vertragsbruchs geschieht. Bei Vertragsbruch kann der*die Erbbaurechtsgeber*in das Grundstück gegen eine vertraglich festgesetzte Entschädigungssumme zurücknehmen. Dabei kann die Verwendung des Grundstücks durch den*die Erbbaurechtsgeber*in neu festgesetzt sowie das Grundstück neu vergeben werden (Novy-Huy 2018: 143, 2019: 21). Aufgrund der Möglichkeit zur individuellen Festsetzung von Nutzungszwecken innerhalb des Erbbaurechtsvertrages werden Erbbaurechtsverträge auch als besonders geeignet bezeichnet, um langfristige Stadtentwicklungsziele flächenpräzise umzusetzen. In zeitlich festgelegten Abständen kann immer wieder neu definiert und angepasst werden, welche Nutzung der vergebene Boden erfahren soll. Das macht Erbbaurechtsverträge insbesondere zur proaktiven Flächensteuerung von Kommunen attraktiv (Novy-Huy 2018: 143).

Da der*die Erbbaurechtsnehmer*in den Wert des Bodens erst über die Jahre abzahlt und zu Beginn des Vertrages nur die Erwerbungs- und eventuellen Sanierungskosten für das Gebäude zu zahlen sind, wird das Erb-

baurecht auch als Instrument bezeichnet, das der finanziellen Entlastung dient. Es trägt besonders dort für Privatpersonen oder gemeinschaftliche Projekte zur finanziellen Realisierbarkeit von Wohnraum bei, wo Bodenpreise hoch sind. Dieser Sichtweise nach wird durch das Erbbaurecht die Hürde zum Zugang zu Grund und Boden gesenkt (Oefele et al. 2016: 17).

Spekulation und Bodenwertsteigerung durch Erbbaurecht

Auch bei Erbbaurechtsvergaben können insbesondere durch den*die Erbbaurechtnehme*in innerhalb des Vertragszeitraumes Spekulationsgewinne erzielt und an Bodenwertsteigerungen partizipiert werden. Verschiedene Fälle machen deutlich, dass die Vergabe eines Erbbaurechtes die Spekulation mit Grund und Boden oder Wohnraum nicht zwangsläufig unterbindet oder ausschließt: Der*die Erbbaurechtsnehmer*in kann zum Beispiel bei langfristiger Zahlung eines immer gleichbleibend niedrigen Erbbauzinses die Mieten oder Pachten des Grundstücks an die Marktgegebenheiten anpassen, sofern vertraglich keine Einschränkungen festgesetzt sind. Das Erbbaurecht kann auch durch den*die Erbbaurechtsnehmer*in an Dritte zum Höchstpreis, inklusive der zu Vertragslaufzeit zustande gekommenen Bodenwertsteigerungen, veräußert werden, sofern dies nicht im Vertrag ausgeschlossen wird. Damit für den*die Erbbaurechtgeber*in kein Differenzgeschäft entsteht, kann sofern vertraglich nicht ausgeschlossen, der Erbbauzins über die Jahre angepasst, beziehungsweise erhöht werden. Auf Grundlage des 3-9a sind Anpassungen des Zinses an Bodenwertentwicklungen zwar nicht rechtens, jedoch aber an allgemeine Preis- oder Lohnentwicklungen. (Kriese 2019: 178-179)

Daraus lässt sich folgern: Werden im jeweiligen individuellen Erbbaurechtsvertrag keine Schutzklauseln und Spekulationsschranken festgesetzt, bestehen sowohl für Erbbaurechtgebende als auch Erbbaurechtnehmende Möglichkeiten, an Bodenwertsteigerungen zu partizipieren und spekulative Gewinne zu erzielen (Kriese 2019: 178-179).

Mögliche Klauseln in Erbbaurechtsverträgen anhand der Stiftung Edith Maryon und der Stiftung trias

Ulrich Kriese (2019), der selbst bei der Stiftung Edith Maryon tätig ist, und Autor*innen der Stiftung trias nennen diverse Möglichkeiten für Klauseln

zur Absicherung der sozialen Zwecke bei der Nutzung des Erbbaurechtsgrundes und zur Verhinderung von Spekulation (Matthée et al. 2016: 11; Kriese 2019: 180; Novy-Huy 2019: 21).

- Bezuglich des Nutzungszwecks des Erbbaurechtsgrundes sind vertragliche Festlegungen zu einer sozialen und gemeinwohlorientierten Nutzungsweise der Gebäude möglich (Kriese 2019: 180; Matthée et al. 2016: 11). Neben der Festlegung von Nutzungsinhalten können auch gestattete oder erforderliche bauliche (Instandhaltungs-) Maßnahmen festgelegt werden. Außerdem kann eine notwendige Zustimmung durch den*die Erbbaurechtsgeber*in bei geplanten baulichen Maßnahmen festgelegt sein (Matthée et al. 2016: 11; Kriese 2019: 180; Novy-Huy 2019: 21).
- Über den Vertrag kann die Möglichkeit zur Bildung von Wohnungseigentum durch die Gebäudetragenden ausgeschlossen werden (Kriese 2019: 180).
- Der*die Erbbaurechtsnehmer*in kann zu Profitbeschränkungen verpflichtet werden, indem monetäre Vorteile durch niedrig festgesetzte Erbbauzinsen auch auf die Mieter*innen und deren wirtschaftliche Ressourcen übertragen werden müssen. Beispielsweise kann der*die Erbbaurechtsnehmer*in zu einer Deckelung der Miethöhen verpflichtet werden. Durch Mieteinnahmen eingenommene Überschüsse können einer Zweckverwendung für gemeinwohlorientierte oder projektbezogene Ziele unterstellt werden (Kriese 2019: 180).
- Der*die Erbbaurechtsgeber*in kann eine Überschreibung (Verkauf, Beleihung) des Erbbaurechts an Dritte untersagen, beispielsweise auch sofern Zweifel bestehen, dass diese die Vereinbarungen des Vertrages nicht einhalten (ebd.).
- Die Erhöhung des Erbbauzinses und damit Anpassungen an Bodenwertsteigerungen können vertraglich ausgeschlossen sein (ebd.). Die Verwendung der Einnahmen durch den Erbbauzins kann im Sinne übergeordneter sozialer Zwecke, beispielsweise für die Schaffung eines Quartiersfonds, festgelegt werden (Novy-Huy 2019: 21).
- Im Vertrag können gegenseitige Vorkaufsrechte vereinbart werden. Der*die Erbbaurechtsnehmer*in kann ein Vorkaufsrecht für das Grundstück, dem*der Erbbaurechtsgeber*in kann ein Vorkaufsrecht für das Erbbaurecht eingeräumt werden (Matthée et al.

2016: 3).

- Bei Nicht-Nutzung des Gebäudes durch den*die Erbbaurechtsnehmer*in oder den Verstoß gegen jegliche beispielhaft genannte Fälle, kann der Heimfall geltend gemacht werden (Novy-Huy 2019: 21). Die Summe der Heimfallentschädigung kann anhand eines bestimmten Wertes, beispielsweise (2/3) der baulichen Anlagen, festgelegt werden (Kriese 2019: 180).

Alle diese Klauseln werden über den Zweckparagrafen des Erbbaurechtsvertrages festgesetzt, dem damit eine entscheidende Funktion im Vertrag zukommt. Anhand der vorgestellten Klauseln deutet sich an, welche hohe soziale Verantwortung Stiftungen tragen und welche Wirkmacht die ausgehandelten Festsetzungen im Vertrag für beide Seiten des Vertrages haben können.

Synthese Erbbaurecht

Abschließend kann festgehalten werden: Das Erbbaurecht ist ein Steuerungsmittel oder auch Steuerungsinstrument über den Boden. Der*Die Erbbaurechtsgeber*in entscheidet, wer die Flächen erhält und was mit ihnen zukünftig geschehen soll. Über den Erbbaurechtsvertrag können Festsetzungen zur Zielsetzung des Projektes (bspw. Gebäudenutzung, soziale Ausrichtung und Verpflichtung, Verkaufsbeschränkung) getroffen werden. Erbbaurechtsverträge dienen an erster Stelle nicht der Festsetzung der Bezahlbarkeit des Wohnraums und enthalten auch nicht zwangswise Festsetzungen zu dieser, sie können aber zur Dekommodifizierung von Wohnraum genutzt werden (Balmer/Bernet 2015: 190).

Das Erbbaurecht kann zur Dekommodifizierung von Wohnraum eingesetzt werden, es kann aber auch zur Generierung von hohen Erträgen über die Wohnraumvermietung genutzt werden. Über spezifische Vereinbarungen im Zweckparagrafen des Erbbaurechtsvertrages können Erbbaurechtgebende die langfristige Bezahlbarkeit von Wohnraum festsetzen. Über die Festsetzung eines gleichbleibenden Erbbauzinses kann die Teilhabe an Bodenwertsteigerungen über den Zeitraum des Vertrages ausgesetzt werden.

2.9 Vertiefung Community Land Trusts

Community-Land-Trusts (CLTs) sind ein amerikanisches Modell der nicht gewinnorientierten und treuhänderischen Verwaltung von Grund und Boden durch gemeinschaftlich organisierte und selbstverwaltete Gesellschaften. Verkürzt können sie auch als kollektives Grundeigentumsmodell beschrieben werden. Die Stadtbodenstiftung baut ihre Stiftung auf den Prinzipien der angelsächsischen Trusts auf. Im Folgenden soll dargestellt werden, wie Community Land Trusts funktionieren und wie das Eigentum des Grund und Bodens und das der Gebäude in diesen geregelt wird. Darüber hinaus soll erläutert werden, wie Entscheidungsfindungen stattfinden. Abschließend werden aktuelle Entwicklungstendenzen weltweit und in Europa betrachtet.

Auf rechtlicher Ebene entsprechen angelsächsische Trusts den in Deutschland vorkommenden nicht-rechtsfähigen oder auch rechtlich unselbstständigen Stiftungen (Enquête Kommission 2002: 116).

Ein zentrales Prinzip von Community Land Trusts ist die klare Trennung des Eigentums an Grund und Boden vom Eigentum an den darauf errichteten baulichen Anlagen. Während der Grund und Boden beim gemeinschaftlich organisierten „Trust“ verbleibt, werden die darauf befindlichen Gebäude an diverse Nutzer*innen vergeben. Neben der zweigeteilten Eigentumsstruktur zeichnen sich CLTs durch ihre lokale Verankerung und die nachbarschaftliche und demokratische Mitbestimmung aus. Ein weiteres zentrales Prinzip ist die soziale Orientierung bei der Vergabe von Grund und Boden. (Horlitz 2019) CLTs werden auch als „community-based-organizations on community owned land“ bezeichnet.

Als erster Community Land Trust wurde der „New Communities Inc.“ 1969 von Civil-Rights-Aktivist*innen in der Nähe von Albany gegründet, um schwarzen Farmer*innen einen dauerhaften Zugang zur landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung sicherzustellen (ebd.: 106). Ab den 80er-Jahren wandelte sich das Modell in den USA zunehmend hin zu einem Modell der bezahlbaren Bereitstellung von Boden für Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsräume in städtischen Gebieten (Horlitz 2015a: 35-36). Inzwischen bestehen in den USA rund 260 Community Land Trusts (Horlitz 2019: 106).

Umgang mit Eigentum

Bei Community Land Trusts ist das Eigentum an Grund und Boden strukturell vom Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden getrennt. Während das Eigentum an Grund und Boden beim Trust und damit der Entscheidungsgewalt durch die nachbarschaftliche Gemeinschaft verbleibt, wird die Nutzungsverfügung über die Fläche meist über einen Erbbaurechtsvertrag auf 99 Jahre an die Nutzer*innen vergeben. Die Nutzer*innen der Fläche tragen die Kosten für die Errichtung oder Instandhaltung der darauf befindlichen Gebäude, bzw. erwerben die baulichen Strukturen. Die Nutzer*innen des verpachteten Bodens können sowohl Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Gewerbetreibende oder private Bewohnende sein. Die auf der Fläche befindlichen Gebäude können Privateigentum darstellen oder Mietobjekte sein und an Mieter*innen vermietet werden. (ebd.: 107) Die Nutzenden des Bodens haben einen Erbbauzins an den Trust zu zahlen sowie sich an die im Erbbaurechtsvertrag geregelten Vereinbarungen zu halten. Die im Vertrag geregelten Vereinbarungen sind erneuerbar, vererbbar sowie für alle bestehenden sowie zukünftigen Nutzer*innen bindend. Die Aufsicht und Kontrolle über die Vereinbarungen erfolgen durch die Mitglieder des Trusts. Der Vertrag enthält je individuelle Vereinbarungen zu den Funktionsweisen des CLTs. Zudem schließt er Regelungen zur Bezahlbarkeit des Wohnraums der baulichen Strukturen ein und kann folgende weitere Regelungen beinhalten: Vereinbarungen zur Begrenzungen des Weiterverkaufspreises der baulichen Strukturen, ein Verbot des Besitzes der baulichen Strukturen in Abwesenheit der Besitzenden, Einkommensbeschränkungen möglicher Pächter*innen, Regelungen über ein Vorkaufsrecht des CLTs im Falle des Verkaufs der baulichen Strukturen durch die Gebäudeeigentümer*innen. (Horlitz 2019: 107)

Entscheidungsstruktur

Ein weiteres zentrales Merkmal von Community Land Trusts ist ihre demokratisch organisierte Entscheidungsstruktur. Zu den Mitgliedern eines Trusts zählen sowohl die Nutzer*innen der Fläche sowie die für einen bestimmten angrenzenden geografischen Raum als Nachbarschaft definierte Gruppe, als auch Vertretende aus der Öffentlichkeit. Die Mitglieder wählen jährlich auf einer Mitgliedervollversammlung den Vorstand, der sich paritätisch aus diesen drei Gruppen zusammensetzt und meist unentgelt-

lich arbeitet. Der Vorstand trägt die Aufsicht über die Geschäftsführung sowie über mögliche Arbeitsgruppen und Mitarbeitende. Der Vorstand setzt die Entscheidungen der Mitglieder um und entscheidet über sich anbietende Grundstückserwerbe und die vertraglichen Vereinbarungen. Die Anzahl der Personen, die Mitglieder eines Trusts sind, als auch die Anzahl der Personen des Vorstands, können ganz unterschiedlich ausfallen. Je nach Größe des Trusts variieren auch die bezahlten Mitarbeiter*innen von beispielsweise einer Person als geschäftsführend über viele spezialisierte Mitarbeitende in den möglichen Bereichen Nachbarschaftsarbeit, Planung, Buchhaltung und Finanzierung. (Horlitz 2019: 109)

Durch die drittelparitätische Entscheidungsfindung innerhalb der Community Land Trusts ist der Einfluss der direkten Nutzer*innen der baulichen Anlagen beschränkt. Anders als bei Wohnungsbaugenossenschaften werden die Nachbarschaft und Öffentlichkeit in die Entscheidungsfindung über die Gebäude miteinbezogen (ebd.). CLTs begrenzen damit eine Gefahr, die sich bei Genossenschaften zeigt, dass über einen Mehrheitsbe-

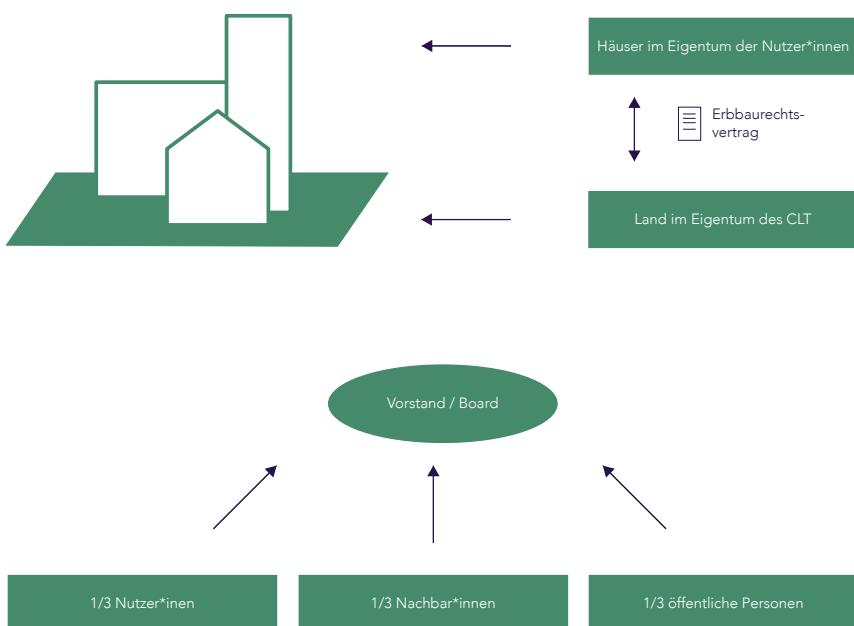


Abbildung 30: Struktur von Community Land Trusts (eigene Darstellung, 2020). Nach: Horlitz 2019: 108.

schluss in der Mitgliederversammlung, Wohnungen oder Gebäude profitorientiert verkauft werden. Durch die Einbeziehung der Nachbarschaft und Vertreter*innen des öffentlichen Lebens soll allgemeinhin erreicht werden, dass eher die langfristigen Interessen des CLT Durchsetzung erfahren und weniger die eher kurzfristigen Interessen der Eigentümer*innen oder Bewohner*innen der Gebäude (Horlitz 2015a: 36).

Horlitz (2019) folgert, dass diese Komponente von Community Land Trusts auch als Vergesellschaftung begriffen werden kann (Horlitz 2019: 109). Interessant zeigt sich die beim CLT Modell Anwendung findende Demokratisierung von Entscheidungsstrukturen als gegenwärtig in wohnungspolitischen Diskursen auf der Agenda stehende Forderung an Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen.

Aktuelle Tendenzen

Community Land Trusts verbreiteten sich in den vergangenen Jahren weltweit. Auch in Kanada, Australien, Belgien und Großbritannien bestehen Community Land Trusts oder sogar CLT-Netzwerke (ebd.: 106). Die gegründeten CLTs umfassen nicht mehr nur lokale Nachbarschaften, sondern auch Städte, Metropolregionen und Bundesstaaten. Diese Entwicklung lässt sich auch durch die Einrichtung von CLTs durch wohnungspolitische Programme auf städtischer oder nationaler Ebene erklären (Horlitz 2015a: 37).

In Anlehnung an Balmers schlussfolgernde Überlegungen in seinem Aufsatz „Neue lokale Wohnungspolitiken“ (Balmer 2017) können Kooperationen der öffentlichen Hand mit gemeinnützigen Wohnungsbauorganisationen als „liberale Denkfigur eines public-private-(non-profit)-partnership Modells“ interpretiert werden (Balmer 2017: 86).

Auch das BBSR geht in der Studie „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ auf Community Land Trusts ein. In den Handlungsempfehlungen der Studie wird vorgeschlagen, dass Bund, Länder und Kommunen in Deutschland Community-Land-Trust Modelle im Rahmen von nationalen Forschungsvorhaben oder im Rahmen der Internationalen Bauausstellung erproben sollten (Nelle et al. 2019: 115).

Community Land Trusts ermöglichen sehr diverse Nutzungsformen des

Bodens und Wohntypologien auf diesem. Die auf dem Grund und Boden befindlichen Gebäude können sowohl Mietwohnungsbauten als auch private Einfamilien- oder Reihenhäuser sein. Community Land Trusts können an lokale Genossenschaften verpachtet werden, die auf dem Grund und Boden nachbarschaftliche und soziale Einrichtungen, Räume für Gewerbetreibende und öffentliche Träger*innen bereitstellen (Horlitz 2015a: 36). CLTs werden in einigen Ländern aber auch als kostengünstiges Modell zur individuellen Eigentumsbildung beworben und interpretiert (Horlitz 2015a: 37).

2.10 Synthese I Forschungsdesign und Untersuchungsmatrix

Die Untersuchungskategorien zur Analyse der Fallbeispiele wurden deduktiv aus der Literatur gebildet. Dazu wurden wissenschaftliche Beiträge herangezogen. Nach Erstellung der Kategorien wurden weitere Unterkategorien gebildet. Auch der Aufbau des Interviewleitfadens orientiert sich an den gebildeten Kategorien. Das erhobene Material wurde mithilfe der strukturierenden Inhaltsanalyse nach Mayring (2010) ausgewertet. Der Interviewleitfaden und die Transkriptionen der Interviews befinden sich im Anhang (S.166-200) der Arbeit.

Die Kategorien für die empirische Fallbeispieluntersuchung wurden in Anlehnung an die im Beitrag „Zivilgesellschaft als Hoffnungsträger der Stadt- und Regionalentwicklung? Eine Einführung in das weite Feld einer allzu wolkigen Diskussion“ (Schönig/Hoffmann 2007) genannten empirischen Untersuchungsfragen des Sammelbandes „Hoffnungsträger Zivilgesellschaft? Governance, Nonprofits und Stadtentwicklung in den Metropolregionen der USA“ gebildet (Altrock et al. 2007).

Diese lauteten:

„Welche Arten von zivilgesellschaftlichen Akteuren gibt es [...] im Bereich der räumlichen Entwicklung, wie arbeiten diese (jeweils) und was sind ihre Ziele? Wer sind die sozialen Träger dieser Nonprofits, wie finanzieren und wie organisieren sie ihre Arbeit? Mit wem arbeiten sie zusammen und auf welche Weise?“ (Altrock et al. 2007: 21).

Außerdem wurden die Perspektiven, in welche die untersuchten Initiativen des Sammelbandes schlussendlich eingeordnet werden, für die Bildung der

Untersuchungskategorien herangezogen. Hier werden im Beitrag die „Rolle in der Akteurslandschaft“, die „Organisationsform“, die „Beziehungen zu verschiedenen Zielgruppen“, die „Trägerschaft“, der „räumliche Wirkungsbereich“ sowie der „Einfluss auf die räumliche Entwicklung“ genannt (Schönig/Hoffmann 2007: 25).

Als weitere Kategorien wurden aus dem Beitrag von Balmer/Bernet (2017) „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen“ die Unterkategorie „Wissenstransfer und Vernetzungsarbeit“ abgeleitet (Balmer/Bernet 2017: 269).

A - Ziele und Selbstverständnis	Ziele & zentrale Prinzipien, Selbstverständnis
B - Organisation und Entscheidungsstruktur	Gründungsmotive, Aufbau der Organe, Entscheidungsstrukturen, Rechtlicher Aufbau
C- Finanzierung	Anlagestrategie, Finanzierung der Projekte, Öffentliche Förderungen
D - Zielgruppen	Zielgruppen allgemein, Zielgruppen bei Bodenvergabe
E - Räumlicher Wirkungsbereich	Räumlicher Wirkungsbereich, Entscheidungsprozess über Kauf & Vergabe von Böden, Erbbaurecht & Erbbauzins, Projektbeispiele
F - Kooperationen und Akteur*innen	Wissenstransfer & Vernetzungsarbeit, Öffentlichkeitsarbeit, Kooperationen mit öffentlicher Hand, politische Arbeit
G - Zeitlicher Horizont	Zeitlicher Horizont

Tabelle 3: Untersuchungskategorien (eigene Darstellung, 2020).

3. Analyse der Fallbeispiele

Für die Fallbeispiel-Untersuchung wurden die Stiftung Edith Maryon, die Stiftung trias und die Stadtbodenstiftung für Expert*inneninterviews angefragt. Die Stiftungen sind deshalb von besonderem Untersuchungs-Interesse, da sie alle drei öffentlich das Ziel verfolgen, Boden und Wohnraum spekulativen Märkten zu entziehen. Die abschließende Auswahl der Fallbeispiele erfolgte auch aus forschungspragmatischen Gründen, da die Interview-Anfrage bei der Stiftung Edith Maryon nicht erfolgreich war. Mit der Stiftung trias wurde eine Bodenstiftung interviewt, die seit knapp 20 Jahren deutschlandweit wirksam ist und bereits 37 Projekte umgesetzt hat. Die sich gründende Stadtbodenstiftung⁸ soll erst diesjährig, im Jahr 2020, rechtswirksam werden. Sie hat noch keine Projekte realisiert.

Im Folgenden werden diese zwei Stiftungs-Organisationen im Hinblick auf die definierten Untersuchungskategorien analysiert. Zur Vergleichbarkeit mit den bereits untersuchten Stiftungen, werden auch die Stiftungen der Fallbeispieluntersuchung in Steckbrief-Form vorgestellt.

⁸ Auch wenn sich die Stiftung noch in Gründung befindet, wird von der Organisation im Folgenden als Stiftung gesprochen.

3.1 Analyseergebnisse Fallbeispiel Stadbodenstiftung

Steckbrief Stadbodenstiftung

Name	Stadbodenstiftung
Stiftungssitz	Berlin
Gründungsjahr der Stiftung	bis 31.12.2020 soll Stiftung gegründet sein, noch nicht gegründet
Organisationsform, Rechtsform	Rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts (§80 BGB)
Tätigkeitstyp	operativ und fördernd
Stiftungszwecktyp und Stiftungszweck	„verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke“ (§ 3 Satzungsentwurf) mildtätig
Entscheidungsstruktur / Organe	Vorstand, Kuratorium, Stiftungskomitee (§5 Abs. 1 Satzungsentwurf) Initiative bestehend aus rund 15 Personen, davon 8-9 Personen aktiv und in AGs organisiert
Vorbilder	Angelsächsische Community Land Trusts, Kibbutzim in Israel, garden-cities-movement USA, Stiftung Edith Maryon, Stiftung trias
Stiftende Personen	Vielzahl an Menschen soll kleinere und größere Mittel stiften Privatpersonen, Unternehmen, Vereine, Gruppen Voraussetzung: dürfen nicht den Zielen der Stiftung zuwiderhandeln Empfohlener Mindestbeitrag sind 500 Euro
Lage / Region	Lokaler Bezug auf Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin

Situation Wohnungsmarkt	angespannt
Anzahl der Hektar, Liegenschaften, Gebäude, Anzahl der Projekte	<p>Verhandlungen über zu erwerbende Immobilien in Berlin finden statt</p> <p>Stand Mai 2019: Block89, Görlitzer Straße 51, Prinzess*innengärten, Reichenberger Straße 114, Ora-Nostra, Lausitzer Straße 10/11</p> <p>Stand Dezember 2019: Lausitzer Straße 10/11 und weitere Gewerbe-Immobilie</p>
Anfangsvermögen	Noch benötigt, mind. 100.000 Euro
Finanzierungsform / Unternehmensstrategie / Anlagestrategie / Umgang mit Zustiftungen	<p>Zustiftungen und Spenden benötigt:</p> <p>Spenden für die unmittelbare, alltägliche Stiftungsarbeit</p> <p>Zustiftungen gehen in Vermögensstock der Stiftung über, müssen in ihrem Wert dauerhaft erhalten werden / bleiben</p> <p>Zustiftungen dürfen von einer Vermögensform (Geld) in eine andere Vermögensform (Boden) umgewandelt werden</p> <p>Zustiftungen werden zum Erwerb von Boden genutzt</p>
Eigentümer*innen der Gebäude	Erbbaurechtsnehmende, gemeinwohlorientierte Träger*innen, Stiftung kann Gebäude auch selbst halten (§4 Abs. 2 Satzungsentwurf)

Kriteriensicherung bei Vergabe des Bodens / Erbbaurechtsvertrag	<p>„Es entspricht nicht dem Stifterwillen, Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) jemals wieder zu veräußern. Über Ausnahmen, beispielsweise, wenn ein Grundstück das wirtschaftliche Fortbestehen der Stiftung erheblich gefährdet, kann das Kuratorium dessen Verkauf einstimmig beschließen. Enthaltungen werden bei dieser Abstimmung als Enthaltungen gewertet. Ist das Fortbestehen der Stiftung generell gefährdet, sind erst alle anderen Möglichkeiten auszuschöpfen, bevor eine Liegenschaft veräußert werden darf.“ (§4 Abs. 7 Satzungsentwurf)</p> <p>Verankerung eines Vorkaufsrechtes der Stiftung, falls die Erbbaurechtnehmenden Strukturen verkaufen möchten (Sacharow et al. 2019: 5)</p>
Eigentum des Bodens	bei Stadtbodenstiftung
Zielgruppe	Hausgemeinschaften, Nachbarschaften, „Stadtgesellschaft“
Zweck / Zielsetzung der Stiftung / Werte / Leitbild	<p>Grund und Boden (in Berlin) der Spekulation entziehen und dauerhaft für günstigen Wohnraum und andere soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen bereitstellen</p> <p>Ersten deutschen community land trust gründen</p> <p>Selbstverwaltung in gemeinschaftlichen Projekten fördern</p> <p>Bewegung für Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung stärken</p>

(Stadtbodenstiftung i. G. 2020b; Gutzweiler 2019a, 2019c, 2019b; André Sacharow 2019; Sacharow et al. 2019: 5)

Tabelle 4: Steckbrief Stadtbodenstiftung (eigene Darstellung, 2020).

A - Ziele und Selbstverständnis

A - Ziele und zentrale Prinzipien

Die Stadtbodenstiftung verfolgt verschiedene Handlungsziele, die auf verschiedene Ebenen Wirksamkeit entfalten sollen. Als drei zentrale Grundprinzipien gelten die demokratische Öffnung der Organisation der Stiftung, die lokale Beschränkung der Stiftungstätigkeit und -aktivitäten auf die Bezirksebene von Friedrichshain-Kreuzberg und die Stadt Berlin sowie die sozialgerechte und der Spekulation entzogene Vergabe von Grund und Boden und den darauf befindlichen Gebäuden. (André Sacharow 2019: #00:04:57-8#)

Mit den grundlegenden Zielen zusammenhängend verfolgt die Stadtbodenstiftung eine Reihe handlungsbestimmender Prinzipien: Die Stiftung organisiert sich angelehnt an das Modell angelsächsischer Community Land Trusts. Gleichrangig mit den Interessen der Bewohner*innen des vergebenen Bodens sollen nachbarschaftliche und öffentliche Interessen in dessen geografischem Umfeld behandelt werden. In der Öffnung für Nachbarschaftsprozesse wird auch eine Öffnung der Eigentumskategorien von Grund und Boden gesehen. Die Stadtbodenstiftung fokussiert bezahlbare Wohn- und Gewerberäume für von Boden- und Wohnungsmärkten ausgeschlossene oder von Verdrängung bedrohte Gruppen bereitzustellen, indem sie Grundstücke aufkauft und über Erbbaurechte zur Verfügung stellt. Dabei soll das vorhandene und einbringbare Kapital der Projekte als Ausgangssituation und nicht als Voraussetzung dienen. (André Sacharow 2019: #00:15:23-7#, #00:04:57-8#)

A - Selbstverständnis

Die Stadtbodenstiftung sieht die potentielle Wirksamkeit ihrer Handlungen auf zwei verschiedenen Wirkungsebenen: Auf der einen Ebene soll die Stiftung durch ihre eigenen Tätigkeiten wirksam werden. Voraussetzung dafür ist, dass sie eine finanziellen Modus findet ihr Vermögen kontinuierlich vergrößern zu können, um ein finanzstarke Akteurin zu werden. (André Sacharow 2019: #00:45:03-1#)

Auf einer übergeordneten Ebene möchte die Stiftung durch ihre Aktivitäten zu einem Diskurs über den Umgang mit Grund und Boden anregen.

Dabei möchte sie andere Organisationen, insbesondere öffentliche und politische Institutionen, die über mehr Handlungsmacht und finanzielle Ressourcen verfügen als sie selbst, mobilisieren, wirksam zu werden. Eine solche Wirksamkeit auf übergeordneter Ebene könnte sich nach Sacharow (2019) in einem finanzstark ausgestatteten kommunalen Berliner Bodenfonds oder in öffentlichen Wohnungsbauunternehmen mit demokratisierten Strukturen äußern. (André Sacharow 2019: #00:42:31-8#; #00:45:03-1#)

„Es gibt diese beiden Schritte: Einmal, ein starker Akteur zu werden, was Zeit braucht, aber möglich ist, wie man an anderen Stiftungen sieht. Aber was man schwer voraussehen kann - wir hoffen natürlich. Das zweite ist, dass man andere Organisationen inspiriert, die dadurch dann direkt Wirksamkeit entfalten.“ (André Sacharow 2019: #00:45:03-1#)

Im öffentlichen Gespräch am 13.12.2019 nannte Sacharow die Stadtbodenstiftungen außerdem als eine Akteurin, die die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland vorlebt, auch wenn diese rechtlich nicht besteht (Gutzweiler 2019c).

B – Organisations- und Entscheidungsstruktur

B - Entscheidungsstrukturen

Eine Besonderheit der Stadtbodenstiftung liegt nach Sacharow (2019) in der Demokratisierung der Entscheidungsstrukturen der Stiftung. Die Entscheidungsstrukturen über die Nutzung des Grund und Boden der Stiftung sollen demokratisiert werden. Die Entscheidungsgewalt orientiert sich an den Prinzipien von Community Land Trusts. (André Sacharow 2019: #00:04:57-8#) Sie soll drittelparitätisch auf Bewohnende, die lokale Nachbarschaft eines geografisch bestimmten Gebietes und auf Vertretende öffentlicher Interessen verteilt sein. Die Stiftung möchte die lokalen Nachbarschaften von Projekten zur Mitbestimmung über diese einladen und strebt die Ermächtigung lokaler Nachbarschaften an. In der Öffnung für Nachbarschaftsprozesse und die Nachbarschaftseinbindung wird eine Öffnung von Eigentum als Kategorie verstanden. (ebd.: #00:07:36-0#) In welche Prozesse die Nachbarschaften konkret eingebunden sein werden,

soll von Fall zu Fall ausgehandelt werden. Sacharow nannte die Entwicklung von Gewerbenutzungskonzepten als Beispiel. Zur Absicherung der demokratisierten Entscheidungsstrukturen möchte die Stadbodenstiftung eine sogenannte „Community-Satzung“ oder ein „Community-Leitbild“ aufstellen. (André Sacharow 2019: #00:12:45-9#; Stadbodenstiftung i. G. 2020a)

Die Wirkungsziele der Stiftung, die als Zwecke in der Satzung festgeschrieben sind, sind langfristig nicht mehr demokratischen Entscheidungsprinzipien unterworfen und können nicht mehr abgeändert werden. Beispielsweise soll der Verkauf von Grund und Boden keinen demokratischen Prozessen unterworfen sein. (André Sacharow 2019: #00:07:36-0#) Die Stiftung möchte die in der Satzung festgeschriebenen Zwecke strikt verfolgen, aber den Handlungszielen von Projekttragenden gegenüber offen sein, sofern sie den grundlegenden Prinzipien der Stiftung nicht widersprechen (André Sacharow 2019: #00:38:01-3#).

B - Rechtlicher Aufbau

Die Gründung der Stiftung und des Stiftungsgeschäfts wird aufgrund der angestrebten Dauerhaftigkeit der Organisation als sehr anspruchsvoll beschrieben, insbesondere die Entwicklung des Aufbaus der Organisationsstruktur und der Wahlverfahren. Genannt wird die intrinsische Schwierigkeit einer Stiftung, das Stiftungsgeschäft so aufzubauen, dass die Ziele der Stiftung langfristig gesichert werden, während die Organisationsstrukturen auch bei Veränderungen eine Handlungsfähigkeit gewährleisten müssen. (André Sacharow 2019: #00:38:01-3#)

Auch die Verhandlungen mit der lokalen Berliner Stiftungsaufsicht werden als mühsam und aufwändig beschrieben. Die gegründete Stiftung wird der Kontrolle durch die Berliner Stiftungsaufsicht unterliegen. Die Stiftungsaufsicht forderte die Stiftung auf, zusätzlich zu den 100.000 Euro Gründungsvermögen Nachweise zu liefern, dass die Stiftung ihren Zweck über Grund und Boden erfüllen kann. Die Organisation strebt nun an, sich durch bestehende Hausprojekte im Eigentum Grund und Boden schenken zu lassen, um ihr Gründungsvermögen zu vergrößern. (André Sacharow 2019: #00:21:32-5#)

Die Stiftungs-Rechtsform wurde durch die Organisation bewusst gewählt,

da andere Rechtsformen, wie die des Vereins oder der Genossenschaft nicht geeignet sind, die dauerhafte Absicherung der Zwecke zu gewährleisten. Die Festsetzungen in der Satzung der Stiftung sind auf Dauerhaftigkeit angelegt und können nicht mehr abgeändert werden. (ebd.: #00:07:36-0#) In der Satzung der Stiftung sind mehrere Zwecke festgeschrieben. Die Satzung der Stiftung ist so formuliert, dass über den Kauf von Boden eine Zweckerfüllung stattfindet. Außerdem sind die Zwecke in der Satzung so definiert, dass sie der Vermögensanlage dienen. Neben dem Erwerb von Grund und Boden sind in den Zwecken auch Nachbarschafts- und Bildungsarbeit, sowie mildtätige Zwecke in Form der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen vorgesehen. (André Sacharow 2019: #00:23:14-1#)

B - Aufbau der Organe

Die Stiftung wird mit den drei Organen Stiftungskomitee, Kuratorium und Vorstand ausgestattet (André Sacharow 2019: #00:09:33-4#).

Das Komitee hat den Charakter einer basisdemokratischen Mitgliederversammlung. Es ist in Dritteln organisiert und wählt je nach Bereich die Vertretenden im Kuratorium. Zu den Mitgliedern des Komitees können Bewohnende der Projekte, Menschen der physisch-räumlich definierten Nachbarschaften, Nachbarschaftsorganisationen sowie Stifter*innen zählen. Das Komitee kann zwischen 30 und mehrere hundert Mitglieder haben. Die zentrale Funktion des Komitees liegt in der Wahl der Mitglieder des Kuratoriums. Damit ist die Entscheidungsgewalt des Komitees eher begrenzt. Nach ebd. (2019) ist eine weitere Ermächtigung des Komitees, beispielsweise durch die Einrichtung von Arbeitsgruppen, denkbar. (André Sacharow 2019: #00:12:45-9#)

Das Kuratorium gilt als entscheidungstragendes Gremium und soll sich die Expertise für grundlegende Entscheidungen aneignen können. Es trifft sich einmal im Monat und ist ebenso wie das Komitee drittelparitätisch und durch Mitglieder verschiedener Interessengruppen zusammengesetzt. (ebd.: #00:09:33-4#) Zu den Mitgliedern des Kuratoriums können hierbei sowohl Akteur*innen aus der Initiativ-Szene als auch Mitglieder ethischer Banken zählen. (ebd.: #00:33:58-2#) Anfragen zu Projekten werden an das Kuratorium gerichtet. Das Kuratorium positioniert sich zu den eingebrachten Vorschlägen und gibt Ersteinschätzungen und Empfehlungen ab. Da-

bei gibt es auch finale Einschätzungen ab, insbesondere zur Finanzierung der Projekte. Das Kuratorium wählt den Vorstand, welcher dem Kuratorium weisungspflichtig ist. Die Mitglieder des Vorstands der Stiftung müssen auf die Vorschläge durch das Kuratorium reagieren und final entscheiden, da sie auch haftungstragend sind. (André Sacharow 2019: #00:24:26-0#)

Die Stiftung führt in ihrem Satzungsentwurf den Aufbau der Organe und die Entscheidungsstrukturen zwischen diesen in sieben Seiten aus. Eine Bewertung, inwiefern die Entscheidungsstrukturen als demokratisch zu bezeichnen sind, bedürfte einer eigenen Untersuchung.

Der Stiftungssatzung ist zu entnehmen, dass die Stiftung als handlungsfähig gilt, sobald der Vorstand aus zwei und das Kuratorium aus mindestens drei Mitgliedern besteht und dass den Mitgliedern des Vorstands die Geschäftsführung obliegt (Stadtodenstiftung i. G. 2020b: §5 Abs. 3, §7 Abs. 1). Hier deutet sich an, dass ein Fortbestehen und Wirken der Organisation auch ohne eine breite demokratische Legitimation möglich sein kann.

C – Finanzierung

C - Anlagestrategie

Die Vermögensverwaltung und die Zweckerfüllung der Stadtodenstiftung sind anders als bei klassischen Finanzierungsweisen von Stiftungen nicht getrennt. Die Stadtodenstiftung finanziert ihre Zwecke primär nicht über die Erträge aus dem Kapital, sondern durch ihr Vermögen. (André Sacharow 2019: #00:21:32-5#) Damit investiert die Stadtodenstiftung wirkungsorientiert.

Im Satzungsentwurf bezieht sich folgende Passage auf die Zweckerfüllung durch Boden als Vermögensanlage:

„Die Art und Weise, wie das Vermögen der Stiftung in Immobilien eingesetzt wird ist die eigentliche Zweckverfolgung. Damit kommt die Stiftung unmittelbar Artikel 14 GG (2) 1, „Eigentum verpflichtet“, nach.“ (Stadtodenstiftung i. G. 2020b: § 3 Abs. 5).

Die Passage soll die Finanzierung des Stiftungszwecks, auch gegenüber der Stiftung trias, erheblich vereinfachen. Durch diese Passage ist die Möglichkeit gegeben, in stärkerem finanziellen Maße Einzelne zu bevorteilen, die den Prinzipien der Stiftung nach handeln. (André Sacharow 2019: #00:21:32-5#)

Die Stiftung fokussiert eine Anlagestrategie, die es ermöglicht, finanziell kontinuierlich zu wachsen und Einnahmen zu generieren. Im Interview wurde deutlich, dass ein erheblicher Handlungsdruck besteht, eine geeignete Anlagestrategie zu finden, um ein finanzielles Wachstum zu erreichen, da die Stiftung ihre direkte Wirksamkeit nur über ihr Vermögen und die effektive, nachhaltige Anlagestrategie entfalten kann. (André Sacharow 2019: #00:45:03-1#)

Die Finanzierung der Zwecke soll über Crowdfunding, Ethical Investment, Schenkungen und Spenden erfolgen. Für die Geldanlage verhandelt die Stiftung mit der GLS Bank und der DKB Bank, die Nachrangdarlehen mit speziell niedrigen Zinssätzen zur Verfügung stellen sollen. (André Sacharow 2019: 00:15:23-7; Gutzweiler 2019c)

C - Finanzierung der Projekte

Während die Stiftung den städtischen Grund und Boden erwirbt, müssen die Projekttragenden den Wert der darauf befindlichen baulichen Anlagen leisten. Die Gebäude werden im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Projekte vergeben. Die Projekte zahlen einen Erbbauzins an die Stadtbodenstiftung. Zur Finanzierung der Projekte wird mit den Projekttragenden individuell ausgehandelt, welche finanziellen Ressourcen vorhanden sind und eingebracht werden können. (André Sacharow 2019: #00:18:14-0#) Jedes Projekt hat damit spezifische Finanzierungsvereinbarungen mit einem spezifischen Erbbauzins.

Zur Finanzierung des Bodens beim Ankauf durch die Stiftung müssen die Projekte keine Eigenmittel aufbringen. ebd. (2019) sieht in der Aufbringung von Eigenmitteln einen Widerspruch des Sinn und Zwecks einer Stiftung in sich. Es ist dennoch möglich, dass Projekte zum Ankauf von Grund und Boden dazu stiften. Insbesondere vermögendere Projekte, die beim Ankauf Eigenmittel hinzugeben, sind als Zielgruppe auch denkbar, sofern sie die Ressourcen der Stiftung nicht überlasten. Die Stiftung pro-

fiziert dann stärker vom Solidararbeitrag in Form des Erbbauzinses, den die Projekte zahlen. (André Sacharow 2019: #00:18:14-0#)

Die Kaufsummen für Grundstücke auf dem Berliner Bodenmarkt sind erheblich. Eines der angedachten Kaufgrundstücke soll rund vier Millionen Euro kosten. Die Organisation muss hierfür mindestens eine Million Euro an Eigenmitteln aufbringen. Potentielle Geldgeber*innen und Finanzierungsperspektiven sind unsicher. (André Sacharow 2019: #00:46:15-8#)

Es wird deutlich, dass es im Endeffekt – insbesondere in Anbetracht exorbitant hoher Grundstückspreise - vor allem eine Finanzierungsfrage ist, ob Grundstücke in das Eigentum der Stiftung aufgenommen werden können oder nicht (André Sacharow 2019: #00:24:26-0#).



Abbildung 31: Geplante Finanzierung Stadtbodenstiftung (eigene Darstellung, 2020).

C - Öffentliche Förderungen

In der Gründungsphase wurde die Organisationsarbeit innerhalb der Stiftung durch den Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung für Bauen, Planen und Facilitymanagement des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt ermöglicht. Der Bezirk Friedrichshain Kreuzberg förderte die Organisation in zwei Schüben mit insgesamt 100.000 Euro für die Machbarkeitsüberprüfungen und die Gründungskampagne der Stiftung. (André Sacharow 2019: #00:28:22-1#)

Die Stadtbodenstiftung hofft auf öffentliche Zuwendungen durch das Land Berlin in Millionenhöhe (Gutzweiler 2019c). Im Doppelhaushalt des Landes Berlin 2020/2021 wurde beschlossen die Stadtbodenstiftung über zwei Jahre mit je 100.000 Euro öffentlich zu fördern. Die Stadtbodenstiftung erhält auch EU-Gelder, über die sie einen Beraterauftrag mit der Stiftung Edith Maryon finanziert. (André Sacharow 2019: #00:32:53-5#) Der genaue Ursprung der Fördergelder und die Summe sind nicht bekannt.

D – Zielgruppen

Insgesamt hat die Stadtbodenstiftung sehr unterschiedliche Zielgruppen. Jegliche Akteur*innen mit denen kooperiert wird, werden als Zielgruppe betrachtet (ebd.: #00:15:23-7#). In Anlehnung an das Modell von Community Land Trusts fokussiert die Stadtbodenstiftung vor allem lokale Zielgruppen. Die Stiftung zielt darauf ab, verschiedenste Interessengruppen in ihre Entscheidungen zu integrieren (ebd.: #00:04:57-8#). In der Einbindung lokaler Nachbarschaften in die Entwicklungsprozesse von Projekten in der Form von Nachbarschaftsprozessen versteht die Organisation auch eine Öffnung für soziale Kontrolle (André Sacharow 2019: #00:15:23-7#).

D - Zielgruppen bei Bodenvergabe

Bei der Auswahl der Projekte werden priorisiert Bewohner*innen gefördert, die von Verdrängung bedroht sind, wenig Ressourcen einbringen können und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden. Gleichzeitig werden aber auch einkommensstärkere Projekte als Zielgruppe nicht ausgeschlossen. (André Sacharow 2019: #00:18:14-0#)

E – Räumlicher Wirkungsbereich

E - Räumlicher Wirkungsbereich

Die Stiftung soll in den ersten Jahren nach der Gründung insbesondere auf Ebene des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Grundstücke erwerben. Eine Ausweitung der Tätigkeit auf die Landesebene Berlins ist geplant. Über ihren lokalen Wirkungs- und Aktionsraum soll die Identifikation mit der Stiftung ermöglicht werden. (André Sacharow 2019: #00:04:57-8#)

Insgesamt wird die politische Situation im Bezirk als angespannt beschrieben. Eine Unabhängigkeit von Florian Schmidt als politische Person und eine Unabhängigkeit von der Bezirksregierung wird - trotz der Zusammenarbeit mit dieser – als positiv bewertet. (André Sacharow 2019: #00:29:09-5#)

E - Entscheidungsprozess über Kauf und Vergabe von Grund und Boden und Gebäuden

Beim Erwerb der Liegenschaften verfolgt die Stiftung verschiedene Strategien. Einerseits sollen bestehenden Eigentümer*innen Grundstücke abgekauft werden. Andererseits strebt die Organisation an, Grundstücke zu sehr günstigen Konditionen oder gar als Schenkung von privaten Eigentümer*innen zu erhalten, die an einer gemeinwohlorientierten Entwicklung interessiert sind. (Gutzweiler 2019c)

Beim Erwerb der Liegenschaften soll das Prinzip Bestandshäuser zu schützen zentral sein (André Sacharow 2019: #00:15:23-7#). Die Organisation soll den Boden von bestehenden selbstorganisierten Projekten oder Bewohner*innen, die die Selbstorganisation beginnen, abkaufen. Dazu müssen sich die Bewohnenden der Gebäude in einer für sie geeigneten Rechtsform organisieren und mit der Stiftung in Kontakt treten . Als Erbbaurechtnehmer*innen kommen Genossenschaften und in anderen Rechtsformen selbstverwaltete Hausprojekte, das Mietshäuser Syndikat und weitere soziale Träger*innen in Frage. (Sacharow et al. 2019: 3) Erbbaurechtsnehmende Projekte sollen laut Satzung (§ 1) gemeinwohlorientierte Träger*innen sein. Sie sind damit nicht zwingend auch nicht-profitorientiert bei der Vermietung ihrer Erbbaurechts-Liegenschaften. (Stadtodenstiftung i. G. 2020b: § 1)

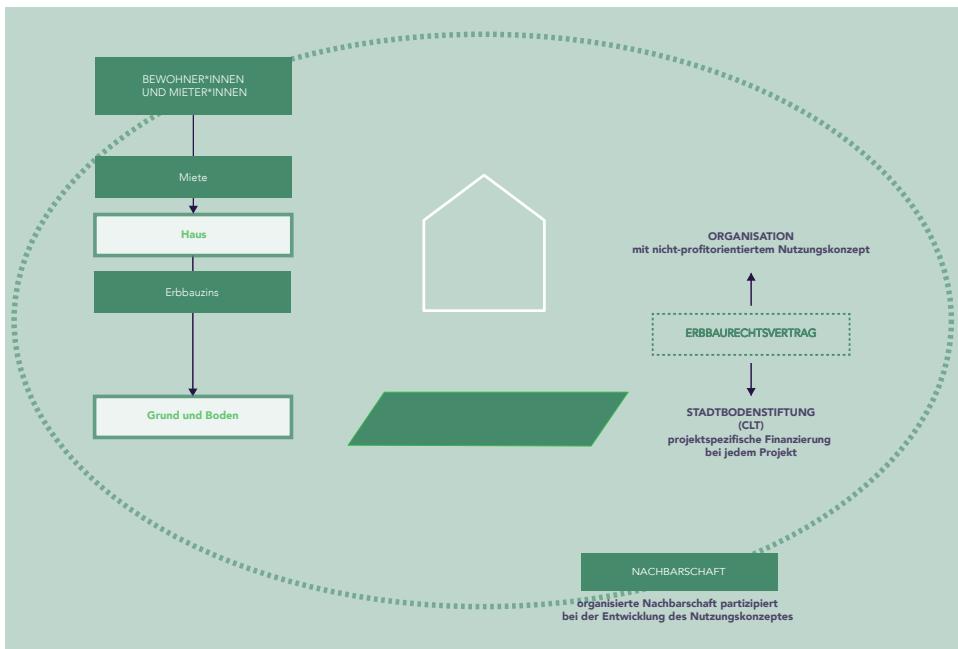


Abbildung 32 Beispielhafter Aufbau eines Projektes der Stadtbodenstiftung (eigene Darstellung 2020). Nach: Gutzweiler 2019c.

Das in einer bestimmten Rechtsform organisierte Projekt tritt formal als Erbbaurechtsnehmer*in und Träger*in des Gebäudes auf und zahlt der Stiftung den vereinbarten jährlichen Erbbauzins. Der*die Projektträger*in als Erbbaurechtsnehmer*in finanziert die Bewirtschaftung des Gebäudes klassisch über die Miete, über die auch ein Anteil des Erbbauzinses geleistet wird. (André Sacharow 2019: #00:24:26-0#) Das Eigentum am Boden und das Eigentum am Gebäude sind damit getrennt (ebd.: #00:07:36-0#). Da die Projekttragenden bei dieser Form der Finanzierung keine Schuldlast für den Boden aufnehmen müssen und nur die Finanzierung für den Wert des Gebäudes aufbringen müssen, sieht die Stiftung ihr Modell als erleichterte Finanzierungsmethode von Wohnraum für Hausprojekte, Genossenschaften und soziale Träger*innen. (Gutzweiler 2019c) Die Stiftung möchte die Projekttragenden zu einer transparenten Vergabe ihres Wohnraums auffordern. Dafür wird die Entwicklung von transparenten Vergabekriterien von Wohnraum gemeinsam mit den Projekten angestrebt. (Gutzweiler 2019c: 00:38:01-3)

Da sich insbesondere kleinere (Haus-)Genossenschaften über einen Mehr-

heitsbeschluss auflösen und Grund und Boden verkaufen können, bietet die Vergabe des Bodens im Erbbaurecht durch die Stadtbodenstiftung auch die Möglichkeit, den Grund und Boden kleinerer Genossenschaften, selbst bei deren Auflösung, vor dem Verkauf zu schützen. (Gutzweiler 2019b)

E - Projektbeispiele

Die Stiftung versucht derzeit zwei Liegenschaften zu kaufen. Der Grund und Boden einer der Liegenschaften wird von dem Hausprojekt „Lause“ in der Lausitzer Straße 10 und 11 bewohnt. In dem Hausprojekt leben rund 100 Bewohner*innen, weitere Teile der Gebäude werden gewerblich genutzt. In den Gebäuden leben sowohl organisierte als auch klassische Mieter*innen, die Bewohner*innenstruktur ist sehr vielfältig. Auch der Ausbauzustand des Gebäudes ist sehr unterschiedlich. Die Stadtbodenstiftung interveniert derzeit in verschiedene Kommunikationsprozesse des Hausprojektes. Während die Bewohner*innen des Hauses mit einer Genossenschaft verhandeln und die Genossenschaft mit möglichen Finanzierungspartner*innen für das Gebäude verhandelt, stellt die Stadtbodenstiftung Bedingungen an die Genossenschaft und die selbstorganisierten Bewohnenden. (André Sacharow 2019: #00:38:01-3#)

Bei der anderen Liegenschaft, die die Stiftung erwerben möchte, handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, die zur Hälfte leer steht. Rund um die Gewerbeimmobilie sind viele Nachbarschaftsinitiativen angesiedelt. Über die Gewerberäume soll eine Nachbarschaftsanbindung ins Quartier erfolgen. Die Stiftung ist bei diesem Projekt aktiv in die Gewerberäumentwicklung involviert und stellt eigene Forderungen und Richtlinien bei der Nutzung der Gewerberäume auf. Ob die Nutzung der Gewerbestrukturen über den Erbbaurechtsvertrag oder externe Verträge festgesetzt wird, ist noch unklar. (André Sacharow 2019: #00:38:39-1#)

F – Kooperationen und Akteur*innen

F - Akteur*innen

Die Stadtbodenstiftung steht in Beziehung zu diversen Akteur*innen und ist in eine Vielzahl informeller Netzwerke eingebunden. Dies lässt sich da-

rauf zurückführen, dass die Aktiven der Gruppe selbst stark vernetzt und in diversen politischen Bündnissen und Initiativen aktiv sind. Die breit aufgestellte, netzwerkartige Akteur*innenstruktur soll sich auch im Kuratorium abbilden, das durch ehemalige Besetzer*innen, Genossenschaftsvorstände, Nachbarschaftsinitiativen, Politiker*innen, Mitglieder ethischer Banken und Stifter*innen zusammengesetzt sein soll. (André Sacharow 2019: #00:32:53-5#, #00:33:58-2#)

F - Wissenstransfer und Vernetzungsarbeit

Neben der starken Vernetzung der Stiftung zu diversen Bündnissen und Initiativen betreibt die Stiftung selbst ein aktives Zusammenbringen verschiedener Interessensgruppen, das im Interview als „Organizing“ und „Mobilisierung“ beschrieben wird (André Sacharow 2019: #00:15:23-7#, #00:40:16-0#).

Die Stiftung möchte Menschen zu einem anderen Umgang mit Eigentum anregen und steht dabei in der Rolle einer (Wissens-)Vermittlerin:

„Vor allem auch beim Mitmachen [...], dass die Leute sich auch selbst weiterbilden können im Bereich einer gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft.“

„Also das ist schon etwas, was ich für wichtig finde, oder was wir für wichtig finden - Mitmachen - eine Bildungsarbeit.“ (André Sacharow 2019: #00:42:31-8#)

Die Mobilisierungs- und Organizing-Arbeit durch die Stiftung wird proaktiv verstanden. Initiativen und Gruppen sollen bewusst angesprochen und mobilisiert werden, um gemeinsame Prozesse der Stadtproduktion zu starten. Die gemeinsamen Prozesse sollen dabei über die Ebene von klassischen Partizipationsverfahren hinausgehen. Beispielsweise sollen gemeinsam mit Nachbarschaftsinitiativen Gewerberichtlinien für Projekte definiert werden. (André Sacharow 2019: #00:40:16-0#)

Als sich gründende Stiftung wurde und wird die Stadtbodenstiftung sowohl durch die Stiftung trias als auch die Stiftung Edith Maryon beraten. Die Stiftung Edith Maryon steht in einer beratenden Funktion mit bezahltem Auftrag in engerem Austausch mit der Stadtbodenstiftung. (André Sacharow 2019: #00:32:53-5#)

F - Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit der Stiftung wird finanziell durch die öffentlichen Zuwendungen durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg getragen (ebd.: #00:28:22-1#). Die Stiftung setzt bei ihrer Öffentlichkeitsarbeit bewusst Transparenz und Offenheit ein, um eine kritische Reflexion ihrer Arbeit und Mitbestimmungsmöglichkeiten zu ermöglichen, aber auch um neue Mitglieder und finanzielle Ressourcen anzuwerben (André Sacharow 2019: #00:42:31-8#).

F - Kooperation mit öffentlicher Hand

Die Stadtbodenstiftung arbeitet mit der lokalen Verwaltung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg zusammen, wobei die genauen Kooperationsbeziehungen und auch die politische Legitimation der Handlungen unklar und intransparent sind. Die Kooperation mit der Verwaltung ist stark durch Florian Schmidt als Einzelperson geprägt (André Sacharow 2019: #00:29:09-5#).

Die Organisation stand von den ersten Initiativtreffen an mit der Verwaltung in Kontakt. Der Kontakt kam durch Florian Schmidt zustande, der die Stiftung mitinitiiert, erste Treffen organisiert und die Gruppe zusammengebracht hat. Durch Florian Schmidt wurde auch die öffentliche Finanzierung der Konzeptphase und Öffentlichkeitskampagne von 100.000 Euro ermöglicht. Einige Grundstücke und darauf befindliche Projekte, deren Kauf die Stiftung potenziell überprüft hat, wurden von der lokalen Verwaltung eingebracht. Florian Schmidt unterstützt die Stiftung sowohl in der Rolle als Aktivist, als auch in der Rolle als Baustadtatrat. Er ist in der Organisationsarbeit nicht mehr aktiv dabei, verknüpft die Organisation aber mit Kontakten seines Netzwerkes und möglichen Stifter*innen. (André Sacharow 2019: #00:28:22-1#, #00:31:00-2#)

Die tatsächliche Zusammenarbeit mit der lokalen Bezirksverwaltung ist nicht sehr eng. Grundlegend besteht aber eine offene Haltung der Verwaltung gegenüber der Stadtbodenstiftung und auch ein Interesse der Zusammenarbeit wurde durch einzelne Verwaltungsmitarbeitende konstatiert. (André Sacharow 2019: #00:31:00-2#)

Auf übergeordneter Ebene wird die Stiftung in den kommenden zwei Jahren jährlich um 100.000 Euro vom Land Berlin subventioniert (André Sacharow 2019: #00:28:53-7#).

Die öffentliche Hand wird als Zielgruppe und als Kooperationspartner*in beschrieben: „Wir können etwas machen, was die nicht können, und die können etwas machen, was wir nicht können.“ (André Sacharow 2019: #00:15:23-7#). Hier deutet sich ein gegenseitig vervollständigendes Verhältnis der beiden Akteur*innen zueinander an, wobei unklar bleiben muss, wie die öffentlichen Akteur*innen zu der Haltung stehen.

F - politische Arbeit

Die Stiftung versteht ihr Wirken als politisch bei der Frage nach dem Umgang mit Grund und Boden, aber auch im Bereich der Commons-Bewegung. Die Stiftung fordert die öffentliche Hand zu größeren Subventionierungen ihrer Tätigkeit auf. Sie fordert auch die Politik dazu auf, Wege zu finden, damit Grundstückseigentümer*innen zu günstigen Konditionen an die Stadtbodenstiftung verkaufen. (André Sacharow 2019: #00:49:24-0#)

„An die lokale Politik ist die formulierte Forderung, dass wir sie als Kooperationspartner erarbeiten wollen und sagen ‘es braucht Public Investment in zivilgesellschaftliche Akteure’.“ (André Sacharow 2019: #00:47:10-2#)

Auf lokaler Ebene wird die Stiftung von der Partei Bündnis 90/DIE GRÜNEN unterstützt. (André Sacharow 2019: #00:49:24-0#)

G – zeitlicher Horizont

Die Stadtbodenstiftung hat die Vision langfristig zu wachsen. Zeit ist für die Stiftung ein wichtiger Faktor, um Vermögenswerte anzuhäufen und eine möglichst große Wirksamkeit entfalten zu können. Die Stiftung verzahnt einen zeitlichen Rahmen von 20-30 Jahren, um die Organisation vollständig handlungsfähig aufzubauen. Im Kontext der Organisationsentwicklung vergleicht sich die Stiftung mit Berliner Genossenschaften und Wohnbaugesellschaften als zum Zeitpunkt ihrer Gründung ebenfalls kleinen Organisationen. (André Sacharow 2019: #00:45:03-1#)

3.2 Fallbeispiel Stiftung trias

Steckbrief Stiftung trias

Name	<p>„Stiftung trias - Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen“</p> <p>trias steht für inhaltliche Schwerpunkte der Stiftung: „Boden, Ökologie, Wohnen“</p>
Stiftungssitz	Hattingen (Nordrhein-Westfalen)
Gründungsjahr der Stiftung	02.03.2002, eingetragen im Stiftungsverzeichnis von Nordrhein-Westfalen, Gründung durch Rolf Novy-Huy
Stiftungszweck-Typ	<p>gemeinnützig im Sinne der Bildung, der Alten- und Jugendhilfe, des Naturschutzes, der Völkerverständigung, der Wissenschaft und Forschung, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;</p> <p>mildtätig: „die Unterstützung am Wohnungsmarkt Benachteiligter insbesondere Beratung und Unterstützung hilfsbedürftiger Personen [...] und Gruppen, um lebendige Nachbarschaften und funktionierende Sozialgefüge, bei bezahlbaren Mieten zu erhalten“ (§2 Abs. 3 Satzung)</p>
Organisationsform und Rechtsform	<p>selbstständige Stiftung des privaten Rechts, unabhängig von anderen Organisationen</p> <p>Stiftung bürgerlichen Rechts</p> <p>versteht sich als Bürgerstiftung</p>
Entscheidungsstruktur und Organe	Vorstand und Geschäftsführung Rolf Novy-Huy, Kuratorium (11 Personen, ehrenamtlich), 7 Mitarbeitende in Geschäftsstelle

Tätigkeitstyp	operativ und fördernd Förderung Dritter in gemeinnützigen Bereichen
Vorbild	Stiftung Edith Maryon
Wirkungsraum	deutschlandweit tätig
Situation Wohnungsmarkt	angespannte und entspannte Märkte
Anzahl der Projekte	37 Projekte, größtenteils Wohnprojekte
Stiftungsvermögen	ca. 11 Mio. EUR (2015: 7,7 Mio. EUR)
Anfangsvermögen	75.000 Euro
Eigene Ausgaben und Zuwendungen an Dritte	in 2017: 205.000 EUR (2016: 196.093 EUR)
Finanzierungsform	gezieltes Mission Investing Vermögensprojekte und Förderprojekte über Vermögensanlage Grundstückserwerb Erbbauzins wird für die Deckung laufender Kosten der Stiftung, für ihre gemeinnützigen Aufgaben und für die Finanzierung neuer Grundstücke verwendet
Satzung	schließt Weiterverkauf von Grundstücken aus
Eigentümer*innen der Gebäude	Grundsatz, dass nicht-profitorientiert Grundstücke werden den Projekten in Erbbaurecht zur Verfügung gestellt
Kriteriensicherung bei Vergabe des Bodens	Im Erbbaurechtsvertrag werden Ziele des Projektes festgeschrieben, wie dauerhaft soziale und ökologische Nutzung Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag schützen vor Zweckentfremdung

Eigentum des Bodens	Stiftung Trias, zunehmende Zahl der Schenkungen von Immobilien
Status der Bewohnenden	576 Bewohnende gesamt, davon 1/3 Kinder und Jugendliche
Themen	Boden, Ökologie und (gemeinschaftliches) Wohnen
Zielgruppe	Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte
Zielsetzung der Stiftung	„Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden. Für uns ist Boden Gemeingut- „Allmende“

(Nelle et al. 2019: 46; David Matthée 2020; Stiftung trias o. J.)

Tabelle 5: Steckbrief Stiftung trias (eigene Darstellung, 2020).

A – Ziele und Selbstverständnis

A - Ziele und zentrale Prinzipien

Als oberstes Ziel gilt bei der Stiftung trias, „dass Grund und Boden Gemeingut sein soll.“ (David Matthée 2020: #00:02:37-8#). Die Stiftung fördert in ihren Projekten Selbstorganisation und emanzipatorische Elemente und versteht sich nicht in der Rolle einer Wohlfahrtspflegerin (ebd.). Gleichzeitig möchte die Stiftung einen gesellschaftlichen Wandel in der Denkweise über Grund und Boden befördern und die öffentliche Hand, aber auch andere Bodenagierende zu diesem anregen (ebd.: #00:03:49-9#). Die trias-Struktur, die im Namen der Stiftung benannt wird, weist nicht direkt auf die Themen oder Ziele der Stiftung hin, sondern benennt die inhaltlichen Schwerpunkte der Tätigkeit „Boden, Ökologie und Wohnen“ (David Matthée 2020: #00:54:47-3#).

Ein zentrales Prinzip im Agieren der Stiftung ist, dass Grundstücke, die einmal erworben wurden, ins Grundstücksvermögen übernommen und nicht mehr verkauft werden (ebd.: #00:02:37-8#). Bei der Vergabe von Grundstücken an Projekte ist ein weiteres zentrales Prinzip, dass die Stiftung Neuversiegelungen von Boden grundsätzlich ausschließt (David Matthée 2020: #00:02:37-8#, #00:21:14-5#). Darüber hinaus vergibt

die Stiftung den erworbenen Grund und Boden ausschließlich an nicht-profitorientierte Projekte.

Die Projekte der Stiftung trias wirken nach Matthée vor allem als Leuchtturmpunkte oder gute Beispiele (ebd.: #00:03:49-9#). Die Stiftung fokussiert nicht primär das Ziel, über ihre Größe und ihr Vermögen ein substantieller Faktor auf dem Wohnungsmarkt zu werden, sondern mehr als Trägerin eines Wertewandels (David Matthée 2020: #00:50:56-9#).

A - Selbstverständnis

Die Stiftung versteht sich als Bürgerstiftung und wirkt nicht mit einem fest definierten geografischen Bezug, sondern mit einem thematischen Bezug (ebd.: #00:09:48-2#). Die Stiftung selbst sieht sich als Motor und Teil eines Wandels, der sich in der Denkweise über Grund und Boden abspielt. Die Stiftung sieht sich selbst verantwortlich dafür, dass Kommunen wieder verstärkt Erbbaurechte vergeben und dass die Idee einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik präsent ist. (David Matthée 2020: #00:03:49-9#)

Dabei betrachtet sich die Stiftung trias selbst nicht in der Rolle einer „Wohnraumbereitstellerin“ für breite Bevölkerungsschichten:

„[...] uns ist die Selbstorganisation ein Anliegen und wir halten wenig von so einer Versorgungsmentalität ‘wir kaufen Häuser und stellen Wohnraum günstig zur Verfügung’, sondern wir würden immer versuchen, Menschen zu aktivieren, ihre Lebensumstände in die Hand zu nehmen und aktiv zu werden, und dann sind wir ansprechbar. Also, wir wollen keine bessere Voronria sein.“ (David Matthée 2020: #00:53:17-0#)

B – Organisations- und Entscheidungsstruktur

B - Gründungsmotive

Bei der Gründung der Stiftung im Jahr 2002 hatte die Stiftung Edith Maryon Vorbildcharakter (ebd.: #00:11:33-7#, #00:06:14-7#). Zum Zeitpunkt der Gründung bestand sowohl der Bedarf nach einer Bodenträgerin für gemeinwohlorientierte Projekte, die Grund und Boden marktfern bereitstellt, als auch der Bedarf nach einer Trägerin von Wissen im Bereich gemeinschaftlicher Wohnprojekte (David Matthée 2020: #00:05:36-2#).

B - Aufbau der Organe

Oberstes Organ der Stiftung trias ist das Kuratorium. Ein Wirtschaftsausschuss des Kuratoriums ist bei größeren Projektentscheidungen beteiligt. (ebd.: #00:08:26-5#) Die Mitglieder des Kuratoriums waren zu Beginn der Stiftungstätigkeit die ersten Stifter*innen der Stiftung. Das Kuratorium wird nicht direkt gewählt, sondern seine Mitglieder berufen nach Ablauf der maximalen Gremiendauer die Nachfolger*innen selbst. (ebd.: #00:09:48-2#) Der Vorstand der Stiftung Rolf Novy-Huy war anfangs als ehrenamtlicher Vorstand und Geschäftsführer tätig und wirkt seit einer Satzungsänderung als hauptamtlicher und geschäftsführender Vorstand. Vor Änderung der Satzung war die Geschäftsführung und die Geschäftsstelle weitgehend selbstständig tätig. (David Matthée 2020: #00:08:26-5#)

„Wir haben eigentlich alle Fähigkeiten, die die Stiftung braucht, in einer Person vereint gehabt, und da diese Person, also Rolf Novy-Huy, als Gründer in einigen Jahren aussteigen wird, ist es wichtig jetzt die Organisation so zu umzubauen, dass die Fähigkeiten erhalten bleiben einerseits, und die Ziele der Stiftung erreicht werden können.“ (David Matthée 2020: #00:13:31-1#)

Die Stiftung hat sich in den vergangenen Jahren umstrukturiert und strebt auch für die kommenden Jahre einen weiteren Wechsel der organisatorischen Strukturen an, insbesondere da Rolf Novy-Huy, der als „starke Gründerpersönlichkeit“ beschrieben wird, in den nächsten zwei Jahren in Rente gehen wird. Der Vorstand der Stiftung soll erweitert werden und innerhalb der Geschäftsstelle sollen Gruppen definiert werden, die selbst Entscheidungen zu bestimmten Sachverhalten treffen dürfen. Ziel sei es „Arbeits-

prozesse klarer zu gestalten, breiter aufzustellen und auch zu demokratisieren“ (ebd.: #00:11:33-7#) Dabei sollen aber keine Entscheidungsgremien durch Mitglieder aus Projekten gebildet werden, die die wirtschaftlichen oder kaufmännischen Entscheidungen der Stiftung treffen. Im Interview wurde betont, dass eine Mitwirkung der Projektgruppen bei der Entscheidungsfindung grundsätzlich erwünscht sei und Versuche zur Einbindung stattgefunden hätten. Gleichzeitig seien die Projektmitglieder mit dem Aufbau ihrer eigenen Projekte ressourcenbezogen sehr ausgelastet (David Matthée 2020: #00:11:33-7#).

B - Entscheidungsstrukturen

Die Stiftung wird von ebd. (2020) als „unternehmerisch aufgestellt“, und der Aufbau als „relativ schlank“ beschrieben.

„Also wir müssen uns nicht mit ganz vielen Menschen abstimmen und in ganz vielen Kontrollschleifen arbeiten, sondern haben ein ganz starkes kaufmännisches Wissen in der Stiftung und können deswegen vor Ort entscheiden [...]“ (David Matthée 2020: #00:08:26-5#).

Die Aussagen machen deutlich, dass bei der Stiftung trias die Entscheidung darüber, an wen Grund und Boden vergeben wird und wie dieser genutzt wird, durch wenige Einzelne oder gar den geschäftsführenden Vorstand alleine getroffen werden können.

B - Rechtlicher Aufbau

Die Organisation ist in der Form einer Stiftung organisiert. Bei der Gründung wurde systematisch eine geeignete Rechtsform für eine Organisation, die als Bodenträgerin wirken soll, gesucht und verschiedene Rechtsformen wurden überprüft. Für die dauerhafte Absicherung der Ziele wird die gemeinnützige Stiftung als geeignete Form betrachtet (David Matthée 2020: #00:05:36-2#).

C – Finanzierung

Die Stiftung hat derzeit über 140 Stifter*innen. Sie wurde mit einem Eigenkapital von rund 70.000 Euro gegründet und verwaltet inzwischen ein Eigenkapital von rund 14 Millionen Euro. In den vergangenen Jahren wuchs das Eigenkapital der Stiftung jedes Jahr um rund 2 Millionen Euro. Über jedes weitere Grundstück, dass über den Erwerb in das Vermögen der Stiftung übergeht, kann die Stiftung weiterwachsen. Das starke Finanzwachstum der Stiftung bedingt sich durch die Zusammenarbeit mit der Hannoverschen Pensionskasse VVaG und anderen Finanzierungspartner*innen. Auch die verschiedenen Finanzierungsmodelle für Projekte sind ausschlaggebend für das starke Wachstum der Stiftung. (ebd.: #00:09:48-2#, #00:17:14-0#) Die Stiftung erhält zunehmend auch Grundstücks-Stiftungen durch die das Vermögen der Stiftung weiter anwächst (David Matthée 2020: #00:17:14-0#).

Das Wachstum der Stiftung in den ersten Jahren nach Gründung, wird über die Erbbauzinsen erklärte, die von Projekten freiwillig gezahlt wurden und werden, obwohl die Grundstücke damals an die Stiftung geschenkt wurden (David Matthée 2020: #00:14:53-0#).

Die Organisation befindet sich nach David Matthée (2020) derzeit auf einem „Wachstumskurs“ und soll noch finanziär ausgebaut werden, damit die Organisation in ihrer Entwicklung von der Gründungs- in die Differenzierungsphase übergehen kann. (David Matthée 2020: #00:12:52-6#)

C - Anlagestrategie

Als gemeinnützige Stiftung ist die Stiftung verpflichtet, über die Vermögensanlage Gelder zu erwirtschaften und diese im ideellen Bereich, also im laut Satzung Haupttätigkeitsbereich der Stiftung, auszugeben. Die Stiftung fördert daher über die Erträge aus ihrem Stiftungsvermögen, Förderprojekte in den Bereichen Umweltschutz, Kinder- und Jugendhilfe, Denkmalschutz und schwerpunktmäßig Bildung. Neben den Förderprojekten realisiert die Stiftung die Bereitstellung von Boden als „Vermögensprojekte“, direkt durch das Stiftungsvermögen. (David Matthée 2020: #00:12:52-6#) Da sie den Zweck Grund und Boden bereitzustellen direkt durch ihr Stiftungsvermögen realisiert, agiert sie teilweise wirkungsorientiert.

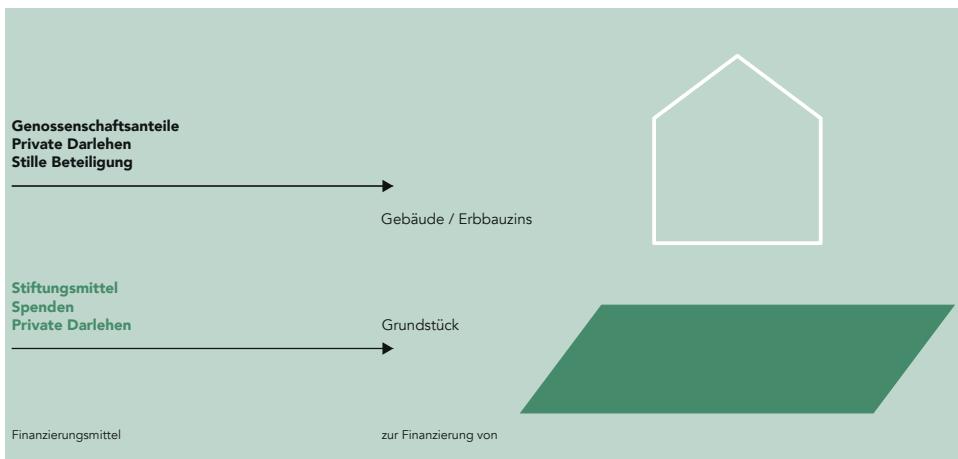


Abbildung 33: Modell zur Finanzierung von Grundstück und Gebäude bei der Stiftung trias (eigene Darstellung, 2020). Nach: Stiftung trias, 2016: 8.

Über eines ihrer Kernziele selbst - die gemeinwohlorientierte Bereitstellung von Grund und Boden -generiert die Stiftung in Form von Erbbauzinsen Erträge, die zur Deckung der laufenden Kosten der Stiftung, für die gemeinnützigen Aufgaben und die Finanzierung neuer Grundstückserwerbungen eingesetzt werden. (David Matthée 2020: #00:12:52-6#; Stiftung trias o. J.)

C - Finanzierung der Projekte

Zur Finanzierung des Erwerbs neuer Grundstücke hat die Stiftung drei verschiedene Finanzierungsmodelle entwickelt: Beim „Drittelf-Modell“ bringt die Stiftung 1/3 des Kapitals aus eigenen Rücklagen und Zustiftungen ein, 1/3 des Kapitals nimmt die Stiftung als Darlehen zu besonders günstigen Konditionen auf, und 1/3 des Bodenpreises bringt das Projekt selbst auf (David Matthée 2020: #00:17:14-0#). Beim „20:80-Modell“ kauft die Stiftung gemeinsam mit der Hannoverschen Pensionskasse VVaG oder anderen Finanzierungspartner*innen den Grund und Boden auf. Bei diesem Modell zahlt die Hannoversche Pensionskasse VVaG 80 Prozent des Grundstückspreises und die Stiftung trias 20 Prozent, wobei sie um die Hälfte der 20 Prozent um Zustiftungen wirbt (ebd.). Beim Modell „Haus in gute Hände“ werden Grundstück und Gebäude oder nur der Grund und Boden an die Stiftung trias geschenkt und Projekte zahlen den Erbbauzins

in Höhe eines vereinbarten Solidarbeitrages (Stiftung trias 2019). Dieses Finanzierungsmodell bietet sich insbesondere für bereits bestehende Projekte an, die den Verkauf ihres Grund und Bodens dauerhaft absichern wollen.

C - Öffentliche Förderungen

Die Stiftung erhält bisher keine direkten Anschubfinanzierungen oder öffentlichen Förderungen von kommunaler Seite, oder auf Länder-, Bundes- oder EU-Ebene zum Aufbau. Derzeit erhält die Stiftung Forschungsbudgets für zwei laufende Forschungsprojekte, über die sie auch das Personal der jeweiligen Projekte bezahlt. Sie agiert damit von öffentlichen Geldern weitgehend unabhängig und fordert diese auch nicht ein.

D – Zielgruppen

So wie sich die Stiftung selbst im Bereich der Zivilgesellschaft verortet, sieht sie auch die Zivilgesellschaft als Zielgruppe:

„Wir kommen ganz stark aus der Zivilgesellschaft und wollen, dass die beteiligt ist, in Entscheidungsprozessen und dass die mitverortet ist, in so einer Stiftung.“ (David Matthée 2020: #00:42:02-2#)

Wie schon beschrieben, ist die Zivilgesellschaft bei Entscheidungsprozessen tatsächlich aber nicht beteiligt. Die Aussage widerspricht jedoch der momentanen Vorgehensweise, da die Zivilgesellschaft bei Entscheidungsprozessen bewusst nicht beteiligt wird.

D – Zielgruppen bei Bodenvergabe

Als Zielgruppe bei der Bodenvergabe gelten selbstorganisierte und zivilgesellschaftliche Akteur*innen (ebd.: #00:02:37-8#). Die Bewohner*innen der Projekte werden nicht durch die Stiftung ausgesucht und es werden keine weiteren Anforderungen an die Bewohner*innenschaft der Projekte gestellt, da die Projekte als sich bildende oder bestehende Gruppe auf die Stiftung zukommen. Über die Zusammensetzung der Bewohner*innen der Projekte der Stiftung trias entscheiden die Projektgruppen selbst. (ebd.: #00:19:42-0#). Die Stiftung definiert explizit keine konkreten Zielgruppen

(ebd.: #00:18:58-6#). Die Stiftung versteht sich nicht in der Rolle einer Vermieterin, die Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in einer versorgenden Funktion zur Verfügung stellen will – die Selbstorganisation der Zielgruppen steht stets im Fokus (David Matthée 2020: #00:53:17-0#).

D – weitere Zielgruppen

Als Zielgruppen der gemeinnützigen Arbeit der Stiftung fungieren die Zielgruppen im Förderbereich der Stiftung (ebd.: #00:18:58-6#). Dazu zählen die Zielgruppen der Förderprojekte in den Bereichen Umweltschutz, Kinder- und Jugendhilfe, Denkmalschutz und Bildung. (David Matthée 2020: #00:12:52-6#)

E – Räumlicher Wirkungsbereich

Die Organisation versucht sowohl auf angespannten als auch entspannten Bodenmärkten sowie in städtischen und ländlichen Räumen aktiv zu sein und hier einen Ausgleich zu finden. Sie ist deutschlandweit tätig und weist keinen lokalen Raumbezug auf. (David Matthée 2020: #00:24:14-9#)

E - Projektbeispiele

Die auf dem Boden der Stiftung trias realisierten Projekte unterscheiden sich stark in den Organisations- und Rechtsformen sowie durch das eingebrachte Engagement der Gruppe (ebd.). Die Beziehung zu den Projekten wird als „Geben und Nehmen“ beschrieben (ebd.: #00:18:58-6#), da die Stiftung die Projekte bei ihrer Umsetzung des Grundstückskaufs unterstützt, diese aber auch um Zustiftungen bittet. Als Gegenleistung für die Zustiftung und die Zahlung des Erbbauzinses durch die Projekte übernimmt die Stiftung eher jene Anforderungen, die die Projekte abgesichert haben wollen. (David Matthée 2020: #00:18:58-6#)

Die Stiftung unterstützt primär die Nutzung des Grund und Bodens über gemeinschaftliche Wohnprojekte, ist aber auch offen für gewerbliche, künstlerische und soziale Nutzungen wie beispielsweise beim Projekt ExRotaprint in Berlin, dass als gutes Beispiel der Praxis der Stiftung genannt wird. Bei Nicht-Wohnnutzungen ist eine gemeinwohlorientierte Nutzung des Bodens Bedingung der Vergabe. (David Matthée 2020: #00:33:59-2#)

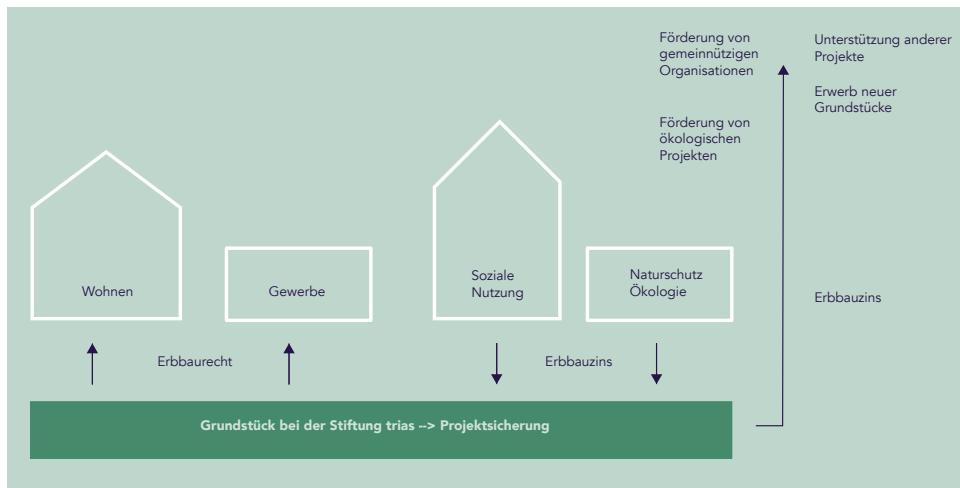


Abbildung 34: Modell der Stiftung trias (eigene Darstellung, 2020). Nach: Stiftung trias o. J.

Die Stiftung trias betreibt eigenständig keine Quartiersentwicklungen, unterstützt aber ihre Projekte in diesem Bereich mit Wissen und finanziellen Mitteln (ebd.: #00:22:54-1#). Einige Projekte der Stiftung stellen ihre Räume für die Nachbarschaft im Sinne einer Quartiersanbindung zur Verfügung (ebd.: #00:25:35-1#). Die Projekt-Beteiligten der Projekte der Stiftung trias werden als politisch und ehrenamtlich stark engagiert beschrieben (ebd.). In Bezug auf die Zielgruppen warnte Matthée (2020) davor, die Projekte mit Anforderungen zu überfrachten, da sie bereits die Trägerschaft und Organisation ihrer Häuser selbst übernehmen und sich ehrenamtlich organisieren würden (David Matthée 2020: #00:25:35-1#).

E – Entscheidungsprozess über Kauf und Vergabe von Grund und Boden und Gebäuden

Die Stiftung kauft nicht eigenständig Grundstücke und sucht dann nach geeigneten Projekten. Formal wenden sich interessierte Projekte, die ein Gebäude neu kaufen oder den Bestand eines Mietshauses selbst übernehmen wollen, an die Stiftung. Die Anforderungen an die Gruppen werden als nicht besonders hoch beschrieben. Die Frage ob Projekte angenommen werden, ist stark von ökonomischen Faktoren abhängig. (ebd.: #00:19:42-0#) Es bestehen keine grundlegenden Entscheidungsrichtlinien über die Vergabe von Grund und Boden (David Matthée 2020: #00:18:58-6#).

E - Erbbaurecht und Erbbauzins

Die Stiftung trias vergibt ihre Grundstücke überwiegend im Erbbaurecht und fokussiert bei der Höhe des Erbbauzinses im Mittel einen Wert von 4 Prozent. Während der Sanierungs- und Umbauzeit und der Finanzierungsphase des Gebäudes ist die Stiftung trias bereit den Erbbauzins niedriger anzusetzen. Auf lange Sicht gesehen soll aber der Mittelwert von vier Prozent erreicht werden, auch da die Stiftung davon ausgeht, dass die Niedrigzinsphase innerhalb der Vertragslaufzeit von 99 Jahren ein Ende nehmen wird. (David Matthée 2020: #00:29:56-1#)

Die Bezahlbarkeit des Wohnraums wird bei der Stiftung trias nur marginal über den Erbbaurechtsvertrag geregelt. In den Erbbaurechtsverträgen bestehen unter anderem Klauseln zur Untervermietung der Erbbaurechte. Da die erbbaurechtsnehmenden Genossenschaften gleichzeitig auch die Mieter*innen und Bewohner*innen der baulichen Anlagen bilden, liege es im Eigeninteresse dieser die Mieten niedrig anzusetzen. In diesem Fall sind die Klauseln zur Einschränkung der Untervermietung ausschlaggebend für die Bezahlbarkeit des Wohnraums. (David Matthée 2020: #00:29:56-1#)

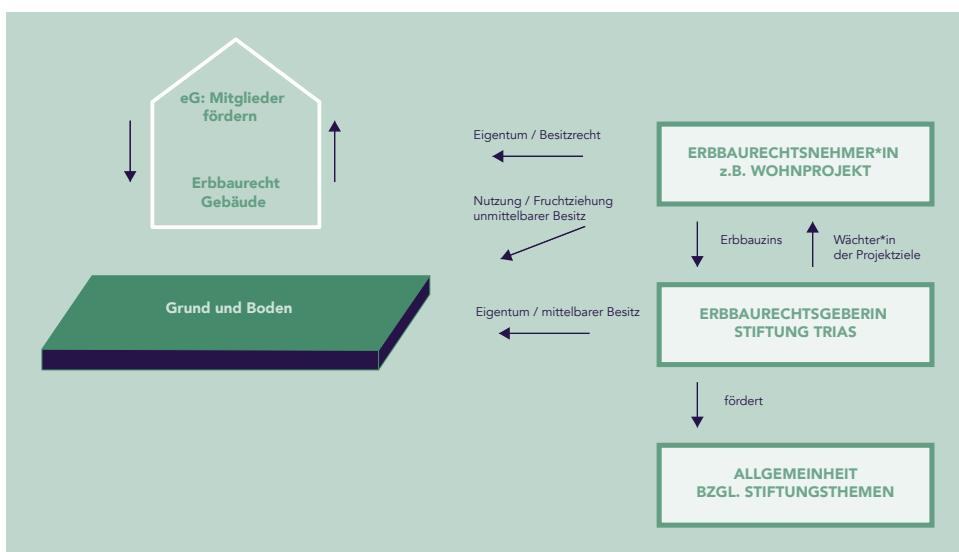


Abbildung 35: Beispielhafter Aufbau eines Projektes der Stiftung trias (eigene Darstellung, 2020). Nach: Stiftung trias, 2016: 11.

Über den Zweckparagrafen im Erbbaurechtsvertrag legt die Stiftung trias bei Projekten die Nutzungsweise der Gebäude nach Bereichen wie „Wohnen“ oder „Wohnen und Ateliers“ fest und schließt damit die vollständige Umwandlung von Nutzungen im Sinne einer Verwertungsorientierung aus. (David Matthée 2020: #00:32:44-0#)

E – Funktionale Wirkungsebenen

Sowohl für Stiftungen als auch für Wohnprojekte beurteilt Matthée (2020) den Aufbau immer neuer, reproduzierender Strukturen und Rechtsformen als kritisch. Es stehe die Frage im Raum, ob es nicht effektiver sei, sich bestehenden Dachgenossenschaften und Bodenstiftungen anzuschließen und diese zu unterstützen. Der Ressourcenaufwand zur Gründung neuer Strukturen wird als hoch beschrieben und die dauerhafte Besetzung der Organe sei eine Herausforderung, was auch an der treuhänderischen Gründung der Bürgerstiftung „Communia“ deutlich werde. (David Matthée 2020: #00:40:14-8#, #00:42:02-2#)

F – Kooperationen und Akteur*innen

F – Wissenstransfer und Vernetzungsarbeit

Ein zentrales Moment der Handlungsweise der Stiftung trias ist ihr Auftreten in der Rolle einer Wissensvermittlerin. In dieser Rolle agiert sie zwischen organisierter Zivilgesellschaft, Privatheit, der öffentlichen Hand und weiteren gemeinwohlorientierten Agierenden. Sie vermittelt Wissen über die Vergabe von Erbbaurechten und den durch das Instrument möglichen Spekulationsentzug sowie Wissen zu Konzeptvergabeverfahren. Die Stiftung informiert über Möglichkeiten zur Selbstorganisation zivilgesellschaftlich organisierter Projekte, deren mögliche Rechtsformen und Finanzierungsinstrumente. (David Matthée 2020: #00:22:54-1#)

Die Stiftung ist in mehreren Netzwerken aktiv, darunter Netzwerke, die Grund und Boden als Gemeingut betrachten, wie das Netzwerk „Immobilien“ oder das Netzwerk „Landwirtschaft ist Gemeingut“ (David Matthée 2020: #00:36:22-8#).

Im Interview hob Matthée besonders hervor, dass die Stiftung mit „Wissen und Erfahrung und auch Reputation und Vertrauen“ ausgestattet sei. (David Matthée 2020: #00:43:57-6#)

Die Stiftung trias realisiert gemeinsam mit der Stiftung Edith Maryon Projekte. Sie wird als „große Schwester-Stiftung aus der Schweiz“ bezeichnet, die viele Gemeinsamkeiten mit der Stiftung trias hat. (ebd.: #00:06:14-7#) Die Stiftung trias hat außerdem die Gründung und den Aufbau der Metzinger Bürgerstiftung „communia“ als Treuhandstiftung der Stiftung trias begleitet (ebd.: #00:36:22-8#). Auch die Gründung der Stadtbodenstiftung wurde durch die Stiftung trias unterschiedlich intensiv begleitet (David Matthée 2020: #00:43:57-6#). In der Rolle einer Wissensvermittler wirkt die Stiftung trias folglich auch gegenüber anderen Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung. Gleichzeitig fungiert sie als Kooperationspartnerin gegenüber diesen.

F - Kooperation mit öffentlicher Hand

Die Organisation hat keine Kooperationsverträge mit Kommunen. Die Zusammenarbeit zwischen der Stiftung trias und der kommunalen Seite äußert sich in der Wissensvermittlung durch die Stiftung. Es bestehen Kommunen, die sich explizit an die Stiftung trias mit Fragen zum Thema Erbbaurecht oder Konzeptvergabe für gemeinschaftliche Wohnprojekte wenden. Die Stiftung vermittelt den Kommunen Wissen über ihre Broschüren, vermittelt Kontakte zu Netzwerken und wird zu Veranstaltungen eingeladen. Beispielsweise werden auch Ausschreibungs-Vorlagen weitergeleitet. (ebd.: #00:36:42-4#, #00:37:22-2#). Die Rolle der Stiftung zu Kommunen wird von Projekt zu Projekt als unterschiedlich beschrieben, da die Stiftung bundesweit agiert (ebd.: #00:43:57-6#). In der Zusammenarbeit bei der Wissensvermittlung gegenüber Kommunen sieht Matthée die Stiftung in einer unterstützenden Rolle (David Matthée 2020: #00:43:00-2#).

F – Öffentlichkeitsarbeit

Die Stiftung trias besucht regelmäßig Wohnprojekte-Tage und wird auf diverse öffentliche Veranstaltungen eingeladen, um ihre Arbeit vorzustellen. Außerdem hat die Stiftung eine öffentliche Website. (David Matthée 2020: #00:36:22-8#)

Die Stiftung betreibt keine offensive Werbearbeit. Der Kontakt zu neuen Projekten entstehe meist über Empfehlungen durch bestehende oder unterstützte Projekte der Stiftung trias, was auch Teil der Strategie sei (David Matthée 2020: #00:38:28-0#).

F – politische Arbeit

In Kooperation mit anderen Akteur*innen betreibt die Stiftung politische Arbeit. Beispielhaft zu nennen ist hier die „Schwerter Erklärung“, die unter anderem die Einrichtung lokaler Bodenfonds, insbesondere für landwirtschaftliche Flächen und die Möglichkeit nach Vorkaufsrechten für Hausgemeinschaften fordert. Außerdem ist die Stiftung im Netzwerk „Immovielien“ aktiv. Das Netzwerk fordert unter anderem die verstärkte Einführung von Konzeptvergabeverfahren, die Vergabe von Boden im Erbbaurecht und weiteren alternativen Vergabeverfahren von Grund und Boden durch Kommunen und Länder. (David Matthée 2020: #00:50:01-2#)

G – zeitlicher Horizont

Die Stiftung fokussiert innerhalb eines zukünftig langfristigen Zeitraumes weiter zu wachsen und ihr Stiftungsvermögen zu vergrößern. Dabei fokussiert die Stiftung nicht eine monopolistische Funktion als Bodenträgerin einzunehmen (David Matthée 2020: #00:45:17-6#).

3.3 Vergleich und Diskussion der Ergebnisse der beiden Fallbeispiele

Für den Vergleich wurden einzelne auffällige Aspekte der Analyseergebnisse sowie weitere Beobachtungen aus der Felduntersuchung herangezogen.

Das Selbstverständnis der beiden Stiftungen kann als sehr unterschiedlich beschrieben werden. Beide Stiftungen verfolgen das Ziel, Grund und Boden spekulative Mechanismen zu entziehen und diesen für gemeinwohlorientierte Entwicklungen bereitzustellen. Die Stiftung trias sichert den auf sie zugehenden Projekten vorrangig jene Grundprinzipien und Nut-

zungsweisen ab, die von diesen angefragt werden. Sie tritt überwiegend in der Rolle einer Bereitstellerin von Grund und Boden und Partnerin gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnprojekte auf. Im Gegensatz dazu tritt die Stadbodenstiftung wesentlich proaktiver, aber auch reglementierender auf: Über die Entscheidungsgremien der Stiftung sollen Kriterien und Bedingungen an die Projekte zur Zusammensetzung der Bewohner*innenschaft, Bezahlbarkeit und Nutzung der Immobilien gestellt werden. Die Rolle einer „Wächterin gemeinwohlorientierter Ziele“ (Matthée et al. 2016: 9), mit der sich die Stiftung trias selbst beschreibt, wird der Stadbodenstiftung demnach stärker zuteil.

Das proaktive und politische Auftreten der Stadbodenstiftung mit dem Narrativ Grund und Boden auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt der Spekulation zu entziehen, kann auch über den starken lokalen Bezug und die Vernetzung der Stiftung zu vielfältigen lokalen Akteur*innen erklärt werden.⁹

Gleichzeitig repräsentiert sich die Stadbodenstiftung als eine Stiftung, die sich noch in der Gründungsphase ihrer Organisation befindet mit einem hohen Anspruch und Idealismus:

„Das ist so ein grundlegendes Prinzip, um sicherzustellen, dass die Stiftung nicht anfängt nur Mittelklasseprojekte zu machen, weil die sich einfacher rechnen, sondern, dass es immer einen Druck gibt zu überlegen, wie schaffen wir es so zu finanzieren und zu verwirklichen, dass wir damit bezahlbaren Wohnraum für Leute sichern können, die damit sonst Probleme haben - oder Gewerbe, das verdrängt wird sonst - oder soziale Einrichtungen die verdrängt werden.“ (Sacharow 2019: #00:15:23-7#)

Da die Stiftungen Boden für einzelne Projektgruppen bereitstellen, muss ihre grundlegende Gemeinwohlorientierung bei dieser Handlung als eingeschränkt betrachtet werden. Beide Stiftungen spielen mit dem rechtlichen Rahmen der gemeinnützigen Stiftungsform. Da sie bei ihren Projekten einzelne Gruppen bevorreiten, dienen ihre Tätigkeiten nicht „dem Wohle aller“ entsprechend der Abgabenordnung in §52 Abs. 1.

⁹ Der Werbeflyer der Stiftung enthält u.a. den Slogan „Der Spekulation den Boden abgraben!“

Besonders bei der Stiftung trias stellt sich die Frage einer Übervorteilung einzelner Gruppen. Die Stadbodenstiftung versucht aktiv über die Nachbarschaftsanbindung und die Demokratisierung von Entscheidungsstrukturen den Grund und Boden der Projekte für die Allgemeinheit zugänglich zu machen und damit Eigentum an Grund und Boden zu vergesellschaften. Beim öffentlichen Gespräch mit der Stadbodenstiftung wurde beispielhaft das Narrativ: „Inseln der Glückseligen für alle“ genannt (28.10.2019).

Die Stiftung trias kann in ihren Organisationsstrukturen und ihrer Tätigkeit als stark abhängig von der Person Rolf Novy-Huy als geschäftsführender Vorstand und Gründer der Stiftung beschrieben werden. Die Entscheidung, an welche Träger*innen Grund und Boden vergeben wird und wer den Zugang zu Boden erhält, entscheidet hier formal ein kleines Gremium, bestehend aus dem Vorstand und gegebenenfalls einem Beirat.

Die Gründungsinitiative der Stadbodenstiftung ist dagegen breit aufgestellt. In der Initiative sind Personen aus Politik, Verwaltung und Forschung, sowie Nachbarschaftsaktivist*innen und Genossenschaftler*innen (Sacharow et al. 2019: 2). Auch das Kuratorium als zentrales Entscheidungsgremium soll durch Personen aus diversen Interessensgruppen zusammengesetzt sein. Die Stiftung verfolgt das Ziel, die Entscheidungsprozesse über die Vergabe von Grund und Boden zu demokratisieren. Sie versucht damit dem inhärenten demokratischen Legitimationsdefizit von Stiftungen als mitgliederlose Organisationen entgegen zu wirken.

Die Wirksamkeit der Stiftungen ist wesentlich von der Größe ihrer Finanzvolumen abhängig. Die Potentiale und die Leistungsfähigkeit der Stiftungen sollten aufgrund ihrer eher geringen Vermögen nicht überschätzt werden. Die Finanzierung der ersten Grundstücke und der Aufbau von Bodenstiftungen ist vor allem in den ersten Jahren schwierig. Die Stiftungen sind, bzw. waren daher in den ersten Jahren besonders auf Zustiftungen, Schenkungen und zinslose Darlehen angewiesen. Die Finanzierbarkeit des Bodens, besonders auf angespannten Märkten ist schwierig, insbesondere wenn der Verkehrswert des Bodens dem Marktwert entspricht, kann die Finanzierung des Bodens für die Stiftungen auch nicht realisierbar sein.

Die Erbbaurechtsverträge sind ein zentrales Element, um die Prinzipien der Stiftungen zu verwirklichen. Über die Zweckvereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag können die Stiftungen ideelle Ziele sichern und eine

Wächter*innenrolle einnehmen. Sie *können* damit den Wunsch nach der Durchsetzung von Partikularinteressen, zum Beispiel der Bildung von Privateigentum, verhindern. (vgl. dazu auch Horlitz 2015b)

Werden von den Stiftungen Grundstücke mit hohen Bodenpreisen gekauft, sind auch die Erbbauzinsen, die die Projekte leisten müssen, entsprechend hoch. Den Erbbauzins nutzen die Stiftungen für ihr wirkungsorientiertes Investieren. Er wird ins Stiftungsvermögen eingebracht und unter anderem zur Finanzierung neuer Grundstücke genutzt.

Die Stiftung trias agiert deutschlandweit und fokussiert sich in ihrer Stiftungstätigkeit nicht auf lokale Räume. Während sie in städtischen und ländlichen Räumen mit angespannten und entspannten Märkten wirksam ist, soll die Stadbodenstiftung auf Bezirksebene des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg tätig werden, wo die Bodenpreise überaus hoch sind.

Die Stadbodenstiftung setzt, orientiert am Prinzip von Community Land Trusts, einen starken Fokus auf die Anbindung und Zugänglichkeit der Nachbarschaft zum Projekt und möchte über externe Verträge die Projekte an Vereinbarungen binden. Die Stiftung trias bewirbt öffentlichkeitswirksam das Projekt ExRotaprint, bei dem ein Einbezug des Quartiers und diverser Nutzer*innengruppen erfolgt. Der Einbezug der Nachbarschaft obliegt den Projekttragenden bei der Stiftung trias aber selbst und findet daher nicht bedingungsvoll statt.

Die Stiftungen bieten insbesondere das Potential, die aktive Verdrängung von Bewohner*innen aus Häusern zu verhindern sowie Projekte zu sichern, die einen bestehenden Mehrwert für das gesamte Quartier darstellen.

Die Stiftung trias setzt neben der Träger*innenschaft von selbstorganisierten Wohnprojekten einen Schwerpunkt auf den Bereich der Wissensvermittlung für Projekte, Kommunen und andere Akteur*innen.

Beide untersuchten Stiftungen betreiben eine transparente Öffentlichkeitsarbeit. Die Stadbodenstiftung wirbt darüber hinaus aktiv um Mitarbeit, orientiert am Community-Organizing und um kritische Reflexion durch Außenstehende.

„Aber wenn es darum geht ein Haus zu übernehmen - also das Grundstück von einem Haus zu übernehmen - dann haben wir sicherlich Wissen und Erfahrung und auch Reputation und Vertrauen, was eine Neugründung gar nicht bieten kann.“ #00:43:57-6#

Wissen, Erfahrung und Vertrauen können als Elemente der Strategie der Stiftung trias dargestellt werden, die bei Diskursen aber auch bei Grundstücksverhandlungen eingesetzt werden und es potenziell ermöglichen, Eigentümer*innen zu überzeugen an die Stiftung zu niedrigen Preisen zu verkaufen.

Die beiden Stiftungen befinden sich in unterschiedlichen Phasen ihrer Organisation. Die Stadtbodenstiftung befindet sich in einer Gründungsphase, die Stiftung trias befindet sich in einer Differenzierungsphase. Dennoch können die beiden untersuchten Stiftungen als vergleichsweise junge Stiftungen mit niedrigen Finanzvermögen beschrieben werden. Daher kann sich ihr quantitativer Beitrag zur Wohnraumversorgung auf lange Sicht gesehen noch wesentlich vergrößern. Das machen auch die deutlich höheren Finanzvermögen und auch die größeren Bestände der Stiftung PWG und der Stiftung Edith Maryon deutlich, die bereits je seit 1990 bestehen.

3.4 Reflexion der Untersuchung und der Untersuchungskategorien

Über die gebildeten Untersuchungskategorien konnten Ergebnisse über die Ziele, das Selbstverständnis, die Handlungsweisen, die Strategien, Instrumente und Wirkungsweisen von Bodenstiftungen generiert werden. Wie im Unterkapitel Reflexion der Methodik (S. 22) bereits angemerkt, stellen die Ergebnisse die Innen- und Selbstwahrnehmung der Interviewten dar. Aufgrund der deskriptiv und sehr breit gestellten ersten Forschungsfrage fallen die Analyseergebnisse auch nach der Generalisierung sehr umfanglich aus. Eine Generalisierung der Ergebnisse fiel grundlegend schwer.

Teilweise wurden Untersuchungskategorien, wie die Kategorie „Zielgruppen“ zu offen formuliert. Beispielsweise wurde bei der Untersuchung deutlich, dass die Bodenstiftungen sehr unterschiedliche Zielgruppen haben, sofern sie operativ und fördernd tätig werden. Die Kategorie Räumlicher Wirkungsbereich war zu Beginn der Untersuchung zu breit aufgestellt. Die

Untersuchung der Vergabe von Boden (im Erbbaurecht) hätte durch eine zusätzliche Kategorie detaillierter untersucht und erforscht werden können. Die induktive Erweiterung der festgelegten Kategorien durch Unterkategorien hat die Auswertung der Fallbeispiele insgesamt erleichtert.

3.5 Synthese II und Beantwortung der Forschungsfragen

In diesem Kapitel sollen die zentralen Ergebnisse der Erhebungen generalisiert und die beiden Forschungsfragen beantwortet werden.

3.5.1 Handlungsweisen von Bodenstiftungen als zivilgesellschaftliche Organisationen

Zur Beantwortung der ersten Forschungsfrage „Wie agieren Bodenstiftungen?“ werden die Analyseergebnisse der Fallbeispieluntersuchung zur Stadbodenstiftung und der Stiftung trias einbezogen.

Folgende idealtypische Handlungsweisen, Strategien und Instrumente wurden bei den beiden Bodenstiftungen festgestellt:

Die untersuchten Organisationen haben bewusst Rechtsformen der Stiftung gewählt, da sie so ihr primäres Organisationsziel Grund und Boden der Spekulation zu entziehen, zielführend verwirklichen können. Über die Satzungen der Stiftungen wird der Weiterverkauf von Grund und Boden auf Dauer ausgeschlossen. Die beiden Stiftungen betreiben sowohl Vermögens- als auch Förderprojekte. Über ihre Förderprojekte erfüllen die Stiftungen die Kriterien der Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung, über die Vermögensprojekte erfüllen sie den primären Zweck der Stiftung. Der Zweck des Erwerbs und der Vergabe von Boden ist in der Satzung verankert, gilt aber nicht als gemeinnützig nach Abgabenordnung. Die Stiftungen investieren unter anderem wirkungsorientiert und erfüllen durch ihre Vermögensanlage ihren primären Zweck. Im Vergleich zu anderen Stiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung bewirtschaften die untersuchten Stiftungen die Gebäude primär nicht selbst, auch wenn das tendenziell möglich wäre. Außerdem fokussieren sie ihr Stiftungsvermögen stetig zu vergrößern, um weiteren Grund und Boden zu erwerben.

Die Stiftungen können als Bodenstiftungen bezeichnet werden, da sie primär Grund und Boden tragen und besitzen, ohne die darauf befindlichen Immobilien selbst zu bewirtschaften. Sie sind damit keine direkten Bereitstellerinnen von Wohnraum und keine direkt wirkenden Akteurinnen der Wohnraumversorgung. Die Stiftungen vergeben die auf ihren Grundstücken befindlichen Immobilien weitestgehend im Erbbaurecht, an in bestimmten Rechtsformen selbstorganisierte Projekte. Das Erbbaurecht stellt ein zentrales Element bei der Bodenvergabe dar, wird aber nicht bei allen Bodenvergaben ausgeübt. Die organisierten Projekte wenden sich eigenständig an die Stiftungen mit der Anfrage an diese als Bodenträger*innen oder sie werden an die Stiftungen durch Dritte übermittelt. Über die Vergabe der Gebäude im Erbbaurecht durch die Stiftungen erhalten die Projekte eigentumsgleiche Rechte für die Gebäude. Die Projekte zahlen den Stiftungen einen Erbbauzins, der durch die Stiftungen unter anderem zum Erwerb weiterer Grundstücke genutzt wird. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, dass die Bodenstiftungen, sofern sie ihr Grundstücksvermögen über die Anlagestrategie oder Grundstückschenkungen erheblich vergrößern können, Boden proaktiv ankaufen und Projekte bei der Bodenvergabe eigenständiger auswählen können. Bei einem entsprechend hohem Stiftungsvermögen eignen sich die Stiftungen als Instrument, um eine drohende Verdrängung von bestehenden Projekten durch Verhandlungen mit Grundstückseigentümer*innen und einen erfolgreichen Grundstücksankauf, zu verhindern. Hier besteht das Potential, Projekte dauerhaft abzusichern, die beispielsweise über ihre gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen positive Effekte auf Quartiersebene oder städtischer Ebene entfalten.

Im Hinblick auf den im Grundlagenteil dargestellten Stand der Forschung zu zivilgesellschaftlichen Organisationen und Stiftungen kann geschlussfolgert werden, dass die Stiftungen in der Rolle als Vermittler*innen zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Sphären auftreten. Sie vermitteln dabei sowohl Wissen als auch Personen- und Organisations-Netzwerke miteinander. Sie treten in einer ergänzenden Rolle gegenüber der staatlichen Sphäre auf und verfolgen nicht die Absicht staatliche Aufgaben zu übernehmen oder zu ersetzen. Durch ihre zukunftsorientiertes Handeln wollen sie gesellschaftliche Sphären und insbesondere lokale Politiken zu einem Paradigmenwechsel anregen. Eine Übervorteilung einzelner Gruppen durch die Stiftungen kann dabei nicht ausgeschlossen werden.

3.5.2 Potenziale für die soziale Wohnraumversorgung

Pauschal kann nicht geschlussfolgert werden, dass jegliche Stiftungen, die im Bereich der Wohnraumversorgung wirksam werden, Beiträge zur sozialen Wohnraumversorgung leisten.

siehe Kapitel
2.5.3 Sntthese
Stiftungen im
Zweckbereich
Wohnen
(S. 76).

Beitrag zur Wohnraumversorgung

Da die untersuchten Bodenstiftungen vor allem kleineren Wohn- und Hausprojekten Boden für Wohnraum zur Verfügung stellen und da die Stiftungen noch wenig bis gar keine Grundstücke aufgekauft haben, ist ihr quantitativer Beitrag zur Wohnraumversorgung marginal.

Voraussetzungsvoll für das Wachstum und damit die Wirksamkeit der Stiftungen im Bereich der quantitativen Wohnraumversorgung sind Schenkungen von Grund und Boden sowie Zustiftungen.

In Ansätzen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Auf einer theoretischen Ebene können die Bodenstiftungen als ein „Gegenmodell zur marktförmigen Wohnraumversorgung“ nach Balmer/Bernet (2017) bezeichnet werden, da sie nicht den Tauschwert, sondern den Gebrauchswert von Boden und Wohnraum in den Vordergrund stellen und Boden als Gemeingut betrachten (Balmer/Bernet 2017: 260).

Da die Stiftungen ausschließlich mit gemeinnützigen, nicht-profitorientierten Träger*innen kooperieren, fallen auf theoretischer Ebene für die Mieter*innen nur die Kostenmieten, inklusive der Kapital- und Betriebskosten ihrer jeweiligen Trägerorganisation an. Eine dauerhafte Überführung des Wohnraums, hin zu einer nicht-warenförmige Bereitstellungsform kann nur gewährleistet werden, sofern sich die Trägerorganisationen der Projekte tatsächlich einer strikten Profitbeschränkung unterwerfen.

Die Absicherung der Bezahlbarkeit des Wohnraums kann über die Erbbaurechtsverträge nur durch individuelle Festsetzungen und Klauseln gewährleistet werden. Die Bezahlbarkeit des Wohnraums wird bei der Stiftung trias unter anderem gewährleistet, da in den Verträgen eine Untervermietung der Erbbaurechte ausgeschlossen wird. Die Bewohner*innen sind über die organisierte Rechtsform auch Erbbaurechtnehmende zugleich und es liegt

in ihrem Interesse, dass die Mieten bezahlbar bleiben. Dieser Aspekt macht deutlich, dass die Vergabe einer Vielzahl von Erbbaurechten durch Stiftungen an größere Genossenschaften nicht per se eine Bezahlbarkeit des Wohnraums sicherstellt. Vielmehr müssen sich die erbbaurechtnehmenden Genossenschaften selbst den Kriterien der Gemeinnützigkeit unterstellen und ihren Wohnraum zu Kostenmieten bereitstellen.

Bodenpreisdynamiken aufhalten

Der Kauf des Bodens durch die Stiftungen ermöglicht, dass spekulative Bodenpreise höchstens noch ein letztes Mal bezahlt werden. Die Schließung von rent gaps, beziehungsweise Ertragslücken wird durch den Kauf durch die Stiftungen und den Ausschluss des Weiterverkaufs verhindert. Dadurch nehmen die Stiftungen dem Boden seinen warenförmigen Charakter. Die Bodenstiftungen sind damit in der Lage „Bodenpreisdynamiken dauerhaft zu verlangsamen oder aufzuhalten“ (Schönig et al. 2017b: 37). Durch die Überführung des Bodens in das Eigentum der gemeinnützigen agierenden Stiftungen wird die Bodenrente (in Form des Erbbauzinses), die aus dem Grund und Boden generiert wird, dauerhaft den gemeinnützigen Zwecken der Stiftung gewidmet und auf formaler Ebene der Allgemeinheit zugeführt.

Unterstützung von selbstorganisierten Projekten und Potentiale als Trägerinnen von großen Genossenschaften

Durch die Finanzierung des Grund und Bodens durch die Stiftungen und die Vergabe desgleichen im Erbbaurecht, bietet sich den Projektträger*innen der Vorteil, dass sie in der Finanzierungsphase ihrer Projekte weniger finanzielle Mittel aufbringen müssen. Dadurch kann der Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, aber auch die Finanzierung von Wohnbauten für größere Genossenschaften erleichtert werden. Durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht müssen die Erwerbskosten für die Gebäude durch die Projekttragenden nur ein (letztes) Mal aufgebracht werden, auch hier wird die Schließung von Ertragslücken verhindert.

Durch die Organisationsformen und ihre angewandten Strategien zeigen sich wirksame Ansätze einer sozialen Wohnraumversorgung, deren Übertragung und Verfestigung auf eine staatliche Ebene als diskurswürdig erscheint.

Die genannten möglichen vertraglichen Vereinbarungen zur Absicherung sozialer Zwecke und der Spekulationsverhinderung, die die Stiftung Trias, die Stiftung Edith Maryon oder die Stadtbodenstiftung Berlin in Erbbaurechtsverträgen mit Projekttragenden abschließen, können auch Kommunen in Erbbaurechtsverträgen festsetzen.

Bei beiden untersuchten Stiftungen zeigen sich Ansätze der nicht-warenförmigen Bereitstellung (Dekommodifizierung) von Boden und Wohnraum sowie der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Ergänzend dazu zeigt sich bei der Stadtbodenstiftung eine Demokratisierung von Entscheidungsstrukturen über Boden und Wohnraum als soziales Grundbedürfnis. Die untersuchten Stiftungen weisen damit Elemente eines postneoliberalen Paradigmenwechsels in der Wohnraumversorgung nach Vollmer/Kadi (2018) und in Ansätzen Aspekte einer sozialen Wohnraumversorgung nach Schöning et al. (2017b) auf.

4. Fazit

In der Arbeit konnten grundlegende Erkenntnisse zu Funktionsweisen von Bodenstiftungen auf verschiedenen Wirkungsebenen generiert werden. Dabei wurden Bodenstiftungen als Organisationen, ihre Handlungsweisen und die dabei angewandten Strategien und Instrumente untersucht. Es konnten Aussagen über die Ziele und das Selbstverständnis der Stiftungen, den Aufbau ihrer Organisationen, ihre Entscheidungsstrukturen, ihre Finanzierungsweisen, ihre rechtlichen Kriterien, ihre räumlichen Wirkungsbereiche, aber auch über ihre Kooperationspartner*innen gewonnen werden.

In der Arbeit wird deutlich, dass der quantitative Beitrag von Bodenstiftungen im Bereich der Wohnraumversorgung nicht überschätzt werden darf: Die untersuchten Bodenstiftungen stellen vorrangig Boden für selbstorganisierte Wohnprojekte mit einer kleineren Bewohner*innenschaft zur Verfügung. Sie treten dabei nicht als direkte Bereitstellerinnen in der Wohnraumversorgung auf, sondern als Träger*innen von Grund und Boden.

Ihre Wirksamkeit für die soziale Wohnraumversorgung können die Stiftungen vor allem dann entfalten, wenn sie mit einem entsprechend großen Vermögen zum Ankauf von Grundstücken ausgestattet sind.

Wie die Betrachtung der Wohnbaustiftungen aus der Schweiz gezeigt hat, könnten Bodenstiftungen in Deutschland einen wesentlich größeren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung entfalten, wenn auch in Deutschland eine Gemeinnützigkeit in der Wohnraumversorgung und damit verbunden öffentliche Förderungen der gemeinnützigen Stiftungen bestehen würden.

Auf einer qualitativen Ebene sind die Bodenstiftungen als Instrument geeignet, Boden spekulativen Verwertungskreisläufen zu entziehen und diesen breiten Gruppen zugänglich zu machen. Dafür sind aber einige Absicherungskriterien essenziell, ohne die die Bodenstiftungen an sich ein Instrument ohne Wirkung bleiben:

Bildhaft dargestellt nutzen die Organisationen die Hülle der Stiftungsrechtsformen und befüllen sie mit verschiedenen Absicherungskriterien, einerseits zur dauerhaften Herauslösung des Bodens aus spekulativen Verwertungskreisläufen, andererseits zur langfristigen Bereitstellung von be-

zahlbarem Wohnraum, überdies zur Vergemeinschaftung des Bodens. Konkret äußern sich diese Kriterien in Festsetzungen in der Satzung, dass Grundstücke der Stiftung langfristig nicht mehr an Dritte verkauft werden können. In den Erbbaurechtsverträgen können spezifische Klauseln zur Nutzung des Bodens und der Bezahlbarkeit des darauf befindlichen Wohnraums getroffen werden. Besonders über das Grundprinzip, dass Boden durch die Stiftungen ausschließlich an nicht-profitorientierte Projekte vergeben wird, kann eine Bezahlbarkeit des Wohnraums gesichert werden. Bei den untersuchten Bodenstiftungen ist die Bezahlbarkeit besonders dann gesichert, wenn die Bewohner*innen der Projekte auch die Träger*innen dieser sind und den Wohnraum im Eigeninteresse bezahlbar halten.

Zur Bereitstellung des Bodens als Gemeingut und nicht als exklusives Gut für wenige glückliche Projektbewohnende bestehen bei der Stadbodenstiftung weitere Absicherungen zur Demokratisierung der Nutzung des Bodens als Gemeingut. Über die Einbindung lokal definierter Nachbarschaften in Entscheidungsprozesse und durch die Absicherung über eine Community Satzung sowie die demokratisierten Entscheidungsstrukturen soll der Boden – neben dem Eigentum durch die Stiftung und dem Nutzungsrecht durch die Projekttragenden - über die zusätzlich nachbarschaftliche Nutzungsweise vergemeinschaftet werden.

Demokratische Entscheidungsstrukturen über die Verfügungsgewalt von Boden liegen bei Stiftungen allgemein als mitgliederlose Organisationen per se nicht vor. Bei der Stiftung trias wird die Entscheidung, wer Zugang zu Grund und Boden erhält, über ein kleines Gremium getroffen. Die Stadbodenstiftung strebt an, dass über die Nutzung von Grund und Boden nicht wenige, sondern breite demokratisierte Strukturen entscheiden.

Eine Übertragbarkeit der Modelle der untersuchten Bodenstiftungen auf eine staatliche Ebene ist nur bedingt möglich. Zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsgruppen durch Bodenstiftungen bedarf es Träger*innen von Wohnraum als Erbbaurechtsnehmer*innen der Stiftungen, deren Profitbeschränkung durch staatliche Gesetze eindeutig abgesichert ist. Außerdem bedarf es Förderpolitiken, die den Aufbau von Bodenstiftungen subventionieren.

Die Stiftungen intervenieren als zivilgesellschaftliche Organisationen in räumliche Entwicklungsprozesse. Sie wirken dabei insbesondere auch über die Denkanstöße und Diskurse, die sie auf zivilgesellschaftlicher und politischer Ebene zur gemeinwohlorientierten Bodennutzung anstoßen.

5. Abkürzungsverzeichnis

- AG - Aktiengesellschaft
BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BDS – Bund Deutscher Stiftungen
BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
BRD – Bundesrepublik Deutschland
CLT – Community Land Trust
Difu – Deutsches Institut für Urbanistik
e. V. – eingetragener Verein
GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung
gGmbH – gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin
SAW – Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich
Stiftung PWG – Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

6. Literaturverzeichnis

- Adloff, Frank. 2004a. Visions and roles of foundations in Europe. The German report, Bd. 15. Berlin: Maecenata-Verlag.
- Adloff, Frank. 2004b. Wozu sind Stiftungen gut? Leviathan - Zeitschrift für Sozialwissenschaft 32, 2: 269–285.
- Adloff, Frank. 2005a. Leitbilder stiften - Acht Versuche über Probleme und Perspektiven des Stiftungswesens. In Stiftungen in Theorie, Recht und Praxis. Handbuch für ein modernes Stiftungswesen, Hrsg. Rupert G. Strachwitz und Florian Mercker, 22-32. Berlin: Duncker & Humblot.
- Adloff, Frank. 2005b. Zivilgesellschaft. Theorie und politische Praxis. Frankfurt, New York: Campus Verlag.
- Adloff, Frank. 2010. Philanthropisches Handeln. Eine historische Soziologie des Stiftens in Deutschland und den USA. Frankfurt am Main: Campus Verlag GmbH.
- Altrock, Uwe, Heike Hoffmann und Barbara Schönig, Hrsg. 2007. Hoffnungsträger Zivilgesellschaft? Governance, Nonprofits und Stadtentwicklung in den Metropolenregionen der USA. Reihe Planungsrundschau, Bd. 15. Kassel: Planungsrundschau Verlag Uwe Altrock.
- Balmer, Ivo. 2017. Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz? Fallstudien zu Auswirkungen von wohnungspolitischen Initiativen. In Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Hrsg. Marlon Barbehön und Sybille Münch, 63-89. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. 2015. Housing as a Common Resource? De commodification and Self-Organization in Housing - Examples from Germany and Switzerland. In Urban Commons. Moving Beyond State and Market. Bauwelt Fundamente, v.154, Hrsg. Mary Dellenbaugh, Agnes K. Müller, Markus Kip, Martin Schwegmann und Majken Bieniok, 178-195. Basel: Birkhäuser.
- Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. 2017. Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In Wohnraum für alle?!, Hrsg. Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper, 259-279. Bielefeld: transcript Verlag.

- Becker, Elke, Enrico Gualini, Carolin Runkel und Rupert Strachwitz. 2010. Stadtentwicklung, Zivilgesellschaft und bürgerschaftliches Engagement, v.6. Berlin: De Gruyter.
- Belina, Bernd. 2018. Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht. PROKLA Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft) 48, 191: 187 – 203.
- Benezeder, Jannis. 2019. Gemeinnützige Stiftung: Wann ist eine Stiftung gemeinnützig? <https://www.die-stiftung.de/recht-steuern/wann-gilt-eine-stiftung-als-gemeinnuetzig-84115/> (Zugegriffen: 22. Februar 2020).
- Bertelsmann Stiftung, Hrsg. 2003. Handbuch Stiftungen. Ziele - Projekte - Management - Rechtliche Gestaltung. Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Bialowons, Tom-Uwe. 2017. Zahlen, Daten, Fakten zum deutschen Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in 63 Grafiken und Tabellen. Berlin: Bundesverband Deutscher Stiftungen. https://shop.stiftungen.org/media/mconnect_uploadfiles/z/a/zahlen-daten-fakten-2017.pdf (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Bischoff, Antje, und Theresa Ratajszczak. 2017. Stiftungsfokus. Stiftungen in der Niedrigzinsphase. Aktuelle Zahlen und Fakten, 11: 1–20.
- Bosshardt, Claudia. 2019. Basler Bodenstiftungen - erfinderisch und erstaunlich erfolgreich. In Boden behalten – Stadt gestalten, Hrsg. Brigitte Gerber und Ulrich Kriese. Zürich: Rüffer & Rub.
- Bundesministerium der Justiz für Verbraucherschutz (15.02.2020): AO - Abgabenordnung. Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2875) geändert worden ist. Online verfügbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/BJNR006130976.html, zuletzt geprüft am 16.02.2020.
- Bundesverband Deutscher Stiftungen. o. J.a. Stiftungssuche. <https://stiftungssuche.de/> (Zugegriffen: 14. Februar 2020).
- Bundesverband Deutscher Stiftungen. o. J.b. Zahlen und Daten. Statistiken. <https://www.stiftungen.org/de/stiftungen/zahlen-und-daten/statistiken.html> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).

- Bundesverband Deutscher Stiftungen. 2020. 10 Fakten über Stiftungen. <https://www.stiftungen.org/de/stiftungen/basiswissen-stiftungen/was-ist-eine-stiftung/10-fakten-ueber-stiftungen.html> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Bunzel, Arno, Ricarda Pätzold, Martin Zur Nedden, Jürgen Aring, Diana Coulmas und Fabian Rohland, Hrsg. 2017. Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Sonderveröffentlichung: Deutsches Institut für Urbanistik, vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- Dransfeld, Egbert. 2018. Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik, 3: 136–140.
- Enquete Kommission. 2002. Bericht der Enquête-Kommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“. Bürgerschaftliches Engagement: auf dem Weg in eine zukunftsfähige Bürgergesellschaft. Drucksache 14/8900: Deutscher Bundestag.
- Felsch, Bernadette-Julia. 2014. Spekulation mit Bauland: Wem gehört der Planwertgewinn? Standpunkte 2014, 1: 2–6.
- Gemeingut Boden. 2020. Home. Gemeingut Boden. <https://www.gemeingutboden.ch/> (Zugegriffen: 14. Februar 2020).
- Gerber, Brigitta, und Ulrich Kriese, Hrsg. 2019. Boden behalten – Stadt gestalten. Zürich: Rüffer & Rub.
- Gläser, Jochen, und Grit Laudel. 2010. Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. 4. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag.
- GSW Luzern. o. J. Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. <https://www.gsw-luzern.ch/> (Zugegriffen: 14. Februar 2020).
- Heinz, Werner, und Bernd Belina. 2019. Die kommunale Bodenfrage. Hintergrund und Lösungsstrategien. STUDIEN 2/2019: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Helmig, Bernd. 2018. Nonprofit-Organisation. Definition. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/nonprofit-organisation-npo-39562> (Zugegriffen: 3. Januar 2020).

- Holm, Andrej. 2011. Wohnung als Ware: zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. *Widersprüche : Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 31(121): 9–20.
- Holm, Andrej. 2017. Neue Gemeinnützigkeit und soziale Wohnungsversorgung. In *Wohnraum für alle?!*, Hrsg. Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper. Bielefeld: transcript Verlag.
- Holm, Andrej, Sabine Horlitz und Inga Jensen. 2017. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte.
- Horlitz, Sabine. 2015a. Community Land Trusts in den USA. Kollektiv, selbstverwaltet, nicht spekulativ. *RaumPlanung*, 3-2015: 35–39.
- Horlitz, Sabine. 2015b. Wohnraum dem Markt entziehen | bpb. <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216872/wohnraumversorgung-jenseits-des-wohnungsmarkts?p=all> (Zugegriffen: 29. Dezember 2019).
- Horlitz, Sabine. 2017. Community Land Trusts in den USA : Strukturen und aktuelle Tendenzen. In *Wohnraum für alle?!* Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. *Urban Studies*, Hrsg. Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper, 282-296. Bielefeld: transcript.
- Horlitz, Sabine. 2019. Community Land Trusts - Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Bodenspekulation und Verdrängung. In *Boden behalten – Stadt gestalten*, Hrsg. Brigitta Gerber und Ulrich Kriese, 105-114. Zürich: Rüffer & Rub.
- Initiative Bodenrecht. Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik. Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte.
- Jensen, Inga, Sebastian Schipper, Dorothea Schmidt und Sandra Sieron. 2018. Editorial: Zur (neuen) Wohnungsfrage. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48, 191: 174–178.
- Klöppel, Sebastian, Hilmar von Lojewski, Timo Munzinger und Eva M. Niemeyer. 2017. Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetags.
- Kriese, Ulrich. 2019. Förderung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums mittels Erbbaurecht.

- Kuhnert, Jan, und Olof Leps. 2017. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. 1. Auflage 2017. Wiesbaden: Springer VS.
- Leseberg, Nina, Hrsg. 2013. Kommunale Stiftungen in Deutschland. Bestandsaufnahme, Chancen und Herausforderungen. StiftungsStudie. Berlin: Bundesverband Deutscher Stiftungen.
- Maecenata Stiftung. 2018. Maecenata Stiftung. <https://web.maecenata.eu/actuelles2> (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Matthée, David, Beatrice Nolte und Rolf Novy-Huy. 2016. Extrakt. Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden.
- Mauss, Marcel. 1990. Die Gabe. Form und Funktion des Austauschs in archaischen Gesellschaften. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Mayring, Philipp. 2010. Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Neuauflage. Weinheim: Beltz Verlagsgruppe.
- Meyn, Christian, Volker Then und Peter Walkenhorst. 2003. Einleitung. Verantwortung, Innovation und Effizienz. Stiftungen als Akteure der Bürgergesellschaft und Demokratie. In Handbuch Stiftungen. Ziele - Projekte - Management - Rechtliche Gestaltung, Hrsg. Bertelsmann Stiftung, 1-15. Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Nelle, Anja, Reinhard Aehnelt, Thomas Knorr-Siedow und Christiane Droste. 2019. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugegriffen: 29. Februar 2020).
- Netzwerk Stiftungen und Bildung. o. J. Zivilgesellschaft. <https://www.netzwerk-stiftungen-bildung.de/wissenscenter/glossar/zivilgesellschaft> (Zugegriffen: 3. Januar 2020).
- Novy-Huy, Rolf. 2018. Das Erbbaurecht als Instrument von Bodenpolitik und Stadtentwicklung. Forum Wohnen und Stadtentwicklung. vhw, 3: 141–144.

- Novy-Huy, Rolf. 2019. Die Rolle von Stiftungen in der Stadtterneuerung. In Programmatik der Stadtterneuerung. Jahrbuch Stadtterneuerung, Hrsg. Uwe Altrock, Detlef Kurth, Ronald Kunze, Holger Schmidt und Gisela Schmitt, 1-23. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Oefele, Helmut von, Karl Winkler und Jürgen Schlögel. 2016. Handbuch des Erbbaurechts. München: C. H. Beck.
- Poldrack, Clemens Jakob. 2016. Breit aufgestellt und auf Sicherheit bedacht. Zum Anlageverhalten deutscher Stiftungen im Immobilienbereich: Maecenata Institut.
- Psotta, Michael. 2016. Immobilienvermögen. Stiftungen greifen nach Wohnungen. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/immobilienvermoegen-stiftungen-greifen-nach-wohnungen-14228969.html> (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Ringli, Kornel. 2018. Bericht & Rechnung 2018. <https://www.pwg.ch/download/153> (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Runkel, Peter. 2017. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen. https://www.vdw-rw.de/fileadmin/VdW-RW/Presse/Publikationen/Studien_und_Gutachten/Gutachten_Runkel_VdW-RW_komplett.pdf (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Sacharow, André, Christina Habdank, Sabine Horlitz und Magnus Henge. 2019. Der Spekulation den Boden abgraben! Stadtbodenstiftung. Aus guten Gründen gemeinsam!
- Salamon, Lester. 1999. America's Nonprofit Sector. A Primer. New York: The Foundation Center.
- Schmid, Peter. 2019. Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz durch Stiftungen und Aktiengesellschaften. In Boden behalten – Stadt gestalten, Hrsg. Brigitta Gerber und Ulrich Kriese, 73-81. Zürich: Rüffer & Rub.
- Schönig, Barbara. 2017. Sechs Thesen. Zur wieder mal >neuen< Wohnungsfrage - Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In Wohnraum für alle?!, Hrsg. Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper. Bielefeld: transcript Verlag.

- Schönig, Barbara, und Heike Hoffmann. 2007. Zivilgesellschaft als Hoffnungsträger der Stadt- und Regionalentwicklung? Eine Einführung in das weite Feld einer allzu wolkigen Diskussion. In Hoffnungsträger Zivilgesellschaft? Governance, Nonprofits und Stadtentwicklung in den Metropolenregionen der USA. Reihe Planungsrundschau, Bd. 15, Hrsg. Uwe Altrock, Heike Hoffmann und Barbara Schönig, 11-31. Kassel: Planungsrundschau Verlag Uwe Altrock.
- Schönig, Barbara, Justin Kadi und Sebastian Schipper, Hrsg. 2017a. Wohnraum für alle?! Bielefeld: transcript Verlag,
- Schönig, Barbara, Dieter Rink, Daniel Gardemin und Andrej Holm. 2017b. Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Hrsg. Marlon Barbehön und Sybille Münch, 25-62. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Schönig, Barbara, und Lisa Vollmer. 2018. Wohnungsnot gestern und heute. *Informationen zur Raumentwicklung*, 4: 6–19.
- Schopp, Lisa. 2018. Gemeinwohl. Einführung. *Informationen zur Raumentwicklung* Nr. 5/2018.
- Schuppli, Stefan. 2016. Edith Maryon. Eine Stiftung, die in keine Schublade passt. <https://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/eine-stiftung-die-in-keine-schublade-passt-130469544> (Zugegriffen: 3. Februar 2020).
- Selle, Klaus. 2012. Stadtentwicklung aus der „Governance-Perspektive“. In Wer entwickelt die Stadt?, Hrsg. Uwe Altrock und Grischa Bertram, 27-48. Bielefeld: transcript Verlag.
- Serviceportal Baden-Württemberg. 2019. Stiftungsvermögen. <https://www.service-bw.de/web/guest/lebenslage/-/lebenslage/Stiftungsvermoegen-5000904-lebenslage-0> (Zugegriffen: 29. Dezember 2019).
- Sethmann, Jens. 2019. Gemeinnützigkeit. Neuauflage eines bewährten Instruments? <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0719/wohnen-darf-nicht-ware-sein-die-rufe-nach-einer-gemeinwohlorientierten-wohnungsbewirtschaftung-werden-lauter-071926.htm#2-Gemeinnuetzigkeit-Neuaufage-eines-bewaehrten-Instruments> (Zugegriffen: 9. Januar 2020).

- Spix, Sebastian. 2020. Meine Hoffnung ist, gemeinsam zu gestalten. Bauwelt 9.2019. <https://www.bauwelt.de/rubriken/interview/Park-am-Gleis-dreieck-gemeinwohlorientierte-Stadtentwicklungspolitik-Interview-Florian-Schmidt-Bezirksbaustadtrat-Friedrichshain-Kreuzberg-3354287.html> (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Stadtodenstiftung i. G. o. J. Mitglieder der Initiative. <https://stadtodenstiftung.de/mitglieder/> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Stadtodenstiftung i. G. 2020a. Blog. Meilenstein erreicht: Satzung der Stadtodenstiftung. <https://stadtodenstiftung.de/2020/01/27/meilenstein-satzung-der-stadtodenstiftung/#more-968> (Zugegriffen: 28. Februar 2020).
- Stadtodenstiftung i. G. 2020b. Satzungsentwurf Stadtodenstiftung. Stand: Januar 2020. <https://stadtodenstiftung.de/wp-content/uploads/2020/01/satzungsentwurf-stadtodenstiftung-januar-2020.pdf>.
- statista. 2019. Ausgaben und Einnahmen des Bundeshaushalts in Deutschland im Jahr 2017. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/75426/umfrage/einnahmen-und-ausgaben-im-bundeshaushalt-2011/> (Zugegriffen: 17. Februar 2020).
- Stiftung Edith Maryon. Jahresbericht 2018. https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/Jahresbericht_2018.pdf (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Stiftung Edith Maryon. o. J. Stiftung. Mitarbeitende. Unser Team, von A bis Z. <https://maryon.ch/stiftung/mitarbeitende/> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Stiftung Edith Maryon. 2019. Raum zu Leben - über Generationen. https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/Prospekt_2019.pdf (Zugegriffen: 03. Februar 2020).
- Stiftung Habitat. o. J. Politische Arbeit. <https://www.stiftung-habitat.ch/sh/engagement/politische-arbeit.html> (Zugegriffen: 14. Februar 2020).
- Stiftung Mitarbeit. o. J. Gemeinnützige Recht (gemeinnütziges Steuerrecht). <https://www.buergergesellschaft.de/praxishilfen/arbeit-im-verein/rechtsgrundlagen/gemeinnuetzige-recht-gemeinnuetziges-steuerrecht/> (Zugegriffen: 17. Februar 2020).

- Stiftung PWG. o. J. Stiftung PWG - Über uns. <https://www.pwg.ch/ueber-uns#/organisation> (Zugegriffen: 3. Februar 2020).
- Stiftung trias. o. J. Home. Stiftung trias. <https://www.stiftung-trias.de/home/> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).
- Stiftung trias. 2019. Finanzierungsmodelle der Stiftung trias Individuelles Projekt – Gemeinsamer Kauf – Ewiges Erbbaurecht. http://www.wohnprojektmentoren-hannover.de/downloads/trias-finanzierungsmodelle_trias_190830.pdf (Zugegriffen: 17. Februar 2020).
- Stiftung trias (Hrsg.). 2017. Schwerter Erklärung. Eigentum verpflichtet - mehr Boden für das Gemeinwohl. https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2017/04/Schwerter_Erklaerung_FINAL.pdf (Zugegriffen: 29. Februar 2020).
- Strachwitz, Rupert G., und Florian Mercker, Hrsg. 2005. Stiftungen in Theorie, Recht und Praxis. Handbuch für ein modernes Stiftungswesen. Berlin: Duncker & Humblot.
- Strauß, Stefan. 2018. Interview mit Christoph Langscheid: „Der Berliner Immobilien-Markt spielt verrückt“. <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/interview-mit-christoph-langscheid-der-berliner-immobilien-markt-spielt-verrueckt-li.67115> (Zugegriffen: 29. Februar 2020).
- Thiel, Fabian. 2018. Das Bodenrecht in der Bundesrepublik: Alles schon debattiert? *StadtBauWelt* 6, 217: 48–53.
- Unterzeichnende „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“. Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung. Vorabveröffentlichung. sub\urban Zeitschrift für kritische Stadtfor schung; i–xviii.
- Urselmann, Michael. 2018. Fundraising. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Vogel, Hans-Jochen. 2019. Wir brauchen endlich eine gerechtere Bodenordnung. <https://www.frankfurter-hefte.de/artikel/wir-brauchen-endlich-eine-gerechtere-bodenordnung-2796/> (Zugegriffen: 18. Dezember 2019).

- Vogelpohl, Anne, Lisa Vollmer, Elodie Vittu und Norma Brecht. 2017. Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt im Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig. In *Wohnraum für alle?!*, Hrsg. Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schipper. Bielefeld: transcript Verlag.
- Vollmer, Lisa, und Justin Kadi. 2018. Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik? PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft 48. Jg., 191, Nr. 2: 247–264.

Interviews und Protokolle

- Matthée, David. 2020. Interview mit David Matthée (Projektentwicklung), Stiftung trias. 27. Januar 2020. Hattingen. 00:54:55.
- Sacharow André. 2019. Interview mit André Sacharow (Mitglied Initiative), Stadtbodenstiftung i. G. 13. Dezember 2019. Berlin. 00:50:23.
- Gutzweiler, Elisabeth. 2019a. Protokoll Gemeinschaftliche Bodenverantwortung. Workshop zur Gründung der Stadtbodenstiftung. Recht auf Stadt Forum Hamburg am 18.05.2019. Mit Sabine Horlitz.
- Gutzweiler, Elisabeth. 2019b. Protokoll Öffentliche Info-Veranstaltung Stadtbodenstiftung am 28.10.2019.
- Gutzweiler, Elisabeth. 2019c. Protokoll Öffentliche Info-Veranstaltung Stadtbodenstiftung am 13.12.2019.

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Untersuchungsschritte.
Eigene Darstellung. 2020.

Abbildung 2: Zivilgesellschaftliche Organisationen zwischen Staat,
Markt und Privatsphäre. Eigene Darstellung. 2020. Nach: Adloff
2005 b

Abbildung 3: Eigenschaften von Non-Profit-Organisationen.
Eigene Darstellung. 2020. In Anlehnung an: Salamon, Lester.
1999: America's Nonprofit Sector. A Primer. New York: The
Foundation Center.

Abbildung 4: Wesensmerkmale von Stiftungen. Eigene Darstellung.
2020. Nach: Bialowons, Tom-Uwe. 2017. Zahlen, Daten, Fakten
zum deutschen Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in
63 Grafiken und Tabellen. Berlin: Bundesverband Deutscher
Stiftungen.

Abbildung 5: Charakteristika von Stiftungen. Eigene Darstellung.
2020. Nach: Bialowons, Tom-Uwe. 2017. Zahlen, Daten, Fakten
zum deutschen Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in
63 Grafiken und Tabellen. Berlin: Bundesverband Deutscher
Stiftungen.

Abbildung 6: Unterscheidung des deutschen Stiftungswesens in
zwei Subsektoren. Eigene Darstellung. 2020. In Anlehnung an:
Adloff, Frank. 2004b. Wozu sind Stiftungen gut? Leviathan -
Zeitschrift für Sozialwissenschaft 32, 2: 269–285.

Abbildung 7: Stiftungen und ihr Stiftungskapital in Deutschland.
Eigene Darstellung. 2020. Nach: Bialowons, Tom-Uwe. 2017.
Zahlen, Daten, Fakten zum deutschen Stiftungswesen. Die
Stiftungslandschaft in 63 Grafiken und Tabellen. Berlin:
Bundesverband Deutscher Stiftungen.

Abbildung 8: Gemeinnützige und privatnützige Zwecke von
Stiftungen. Eigene Darstellung. 2020. Nach: Bialowons,
Tom-Uwe. 2017. Zahlen, Daten, Fakten zum deutschen

Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in 63 Grafiken und Tabellen. Berlin: Bundesverband Deutscher Stiftungen.

Abbildung 9: Zwecktypen von Stiftungen. Eigene Darstellung. 2020.

Abbildung 10: Rechtsformen von Stiftungen. Eigene Darstellung. 2020. Nach: Burmeister et al. o. J.. <https://stiftungen-und-sport.de/artikel/einige-boehmische-doerfer-des-stiftungswesens> (Zugegriffen: 29. Februar 2020).

Abbildung 11: Klassische Anlagestrategie von Stiftungen. Eigene Grafik. 2020.

Abbildung 12: Finanzierung von Stiftungen. Eigene Grafik. 2020. Nach: Serviceportal Baden-Württemberg 2019. Stiftungsvermögen. <https://www.service-bw.de/web/guest/lebenslage/-/lebenslage/Stiftungsvermoegen-5000904-lebenslage-0> (Zugegriffen: 29. Dezember 2019).

Abbildung 13: Wirkungsorientiertes Investieren: Strategische Verbindung von Zweckerfüllung und Vermögensanlage. Eigene Darstellung. Nach: Bialowons, Tom-Uwe. 2017. Zahlen, Daten, Fakten zum deutschen Stiftungswesen. Die Stiftungslandschaft in 63 Grafiken und Tabellen. Berlin: Bundesverband Deutscher Stiftungen.

Abbildung 14: Anlagestrategie „Wirkungsorientiertes Investieren“. Eigene Grafik. 2020.

Abbildung 15-26:
jeweils eigene Darstellung. 2020. Nach: Nelle, Anja, Reinhard Aehnelt, Thomas Knorr-Siedow und Christiane Droste. 2019. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugegriffen: 29. Februar 2020).

Abbildung 15: Bedeutung von Immobilien für Stiftungen.

Abbildung 16: Geschäftsmodell 1: „Unterstützung von Wohnprojekten“.

Abbildung 17: Geschäftsmodell 2: „Immobilien als Zweckvermögen“.

Abbildung 18: Geschäftsmodell 3: „Immobilien als Zweckvermögen, expansiv“. Rund Christiane Droste.

Abbildung 19: Geschäftsmodell 4: „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“.

Abbildung 20: Geschäftsmodell 5: „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“.

Abbildung 21: Zielgruppen im Zweckbereich Wohnen. (Screening).

Abbildung 22: Zielgruppen im Zweckbereich Wohnen. (Online Befragung).

Abbildung 23: Rechtsformen bei der Bereitstellung von Wohnraum.

Abbildung 24: Stiftungen, die sich als Marktkorrektiv verstehen.

Abbildung 25: Anzahl der Wohnungen der Stiftungen im Zweckbereich Wohnen.

Abbildung 26: Verwendung des Stiftungserlöses für wohnungswirtschaftliche Zwecke.

Abbildung 27: Gemeinnützige Wohnraumbereitstellende in der Schweiz. Eigene Grafik. 2020. Nach: Schmid, Peter. 2019.

Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz durch Stiftungen und Aktiengesellschaften. In *Boden behalten – Stadt gestalten*, Hrsg. Brigitta Gerber und Ulrich Kriese, 73-81. Zürich: Rüffer & Rub.

Abbildung 28: Eigentum am Boden und am Gebäude gemeinsam. Eigene Darstellung. 2020.

Abbildung 30: Vergabe des Gebäudes im Erbbaurecht: Rechtliche Trennung vom Eigentum am Boden und am Gebäude. Eigene Darstellung. 2020.

Abbildung 31: Struktur von Community Land Trusts. Eigene Darstellung. 2020. Nach: Horlitz, Sabine. 2019. Community Land Trusts - Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Bodenspekulation und Verdrängung. In *Boden behalten – Stadt gestalten*, Hrsg. Brigitta Gerber und Ulrich Kriese, 105-114. Zürich: Rüffer & Rub.

Abbildung 32: Modell zur Finanzierung von Grundstück und Gebäude bei der Stiftung trias. Eigene Darstellung. 2020. Nach: Matthée, David, Beatrice Nolte und Rolf Novy-Huy. 2016. *Extrakt. Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden.*

Abbildung 33: Geplante Finanzierung Stadtbodenstiftung. Eigene Darstellung. Nach: Stadtbodenstiftung. Öffentliche Info-Veranstaltung Stadtbodenstiftung am 28.10.2019.

Abbildung 34: Modell der Stiftung trias. Eigene Darstellung, 2020. Nach: Stiftung trias. o. J. Home. Stiftung trias. <https://www.stiftung-trias.de/home/> (Zugegriffen: 23. Februar 2020).

Abbildung 35: Beispielhafter Aufbau eines Projektes der Stiftung trias. Eigene Darstellung 2020. Nach: Matthée, David, Beatrice Nolte und Rolf Novy-Huy. 2016. *Extrakt. Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden.*

8. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Steckbrief Stiftung PWG Zürich. Eigene Darstellung.
2020. Nach: Nelle et al. 2019; Ringli 2018: 38-41; Stiftung PWG
o. J.

Tabelle 2: Steckbrief Stiftung Edith Maryon. Eigene Darstellung.
2020. Nach: Stiftung Edith Maryon; Schuppli 2016; Bosshardt
2019: 240; Stiftung Edith Maryon 2019: 3, 7; Strauß 2018.

Tabelle 3: Untersuchungskategorien. Eigene Darstellung. 2020.

Tabelle 4: Steckbrief Stadtbodenstiftung. Eigene Darstellung. 2020.
Nach: Stadtbodenstiftung i. G. 2020b; Gutzweiler 2019a, 2019c,
2019b; André Sacharow 2019; Sacharow et al. 2019.

Tabelle 5: Steckbrief Stiftung trias. Eigene Darstellung. 2020 Nach:
Nelle et al. 2019; David Matthée 2020; Stiftung trias o. J.

Langverweise siehe Literaturverzeichnis.

9. Anhang

Persönliche Motivation

Der erste Kontakt zur Stadbodenstiftung entstand im Mai 2019 beim Recht auf Stadt Forum in Hamburg. Bei dem Workshop „Gemeinschaftliche Bodenverantwortung“, geleitet von Sabine Horlitz und anderen Aktivist*innen, war ich als Teilnehmerin anwesend (buko.info/ras-forum-programm). Das Forum mit den Themenschwerpunkten „Wohnen, Bodenfrage, Stadtentwicklung und Solidarische Stadt“ sowie die Konferenz „Boden. Wirtschaft. Gesellschaft“ im Mai 2019 an der Bauhaus-Universität inspirierten mich bei der Themenfindung für die Bachelorarbeit.

Das erste Mal habe ich mich bei meinem mündlichen Abitur mit den Ursachen von Verdrängung und Gentrifizierung in städtischen Räumen beschäftigt. Die Betrachtungs- und Erklärungsweisen von Stadt und den in ihr herrschenden Systemen, die mir die Professur Stadtplanung und ihre Lehrenden vom ersten Semester an aufgezeigt haben, haben meine persönliche thematische Beschäftigung während des Studiums stark geprägt und meinen Interessenweg beeinflusst. Dass das Thema meiner Abschlussarbeit im Zusammenhang mit Boden und Wohnraum steht, ist daher kein Zufall. Viele der steuerungs-, bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ansätze zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, die ich innerhalb der 4 Jahre Studiums- und Praxiserfahrungen kennlernte, begeisterten mich, stellten mich aber auch immer wieder vor die Auseinandersetzung mit der Frage nach einer Symptombekämpfung. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit der profitorientierten Verwertung von Boden und Wohnraum, fand in der Vorarbeit ausführlich statt, fließt aus forschungspragmatischen Gründen aber nicht in die Arbeit ein. Es war für mich eine spannende Herausforderung mir ökonomische und juristische Perspektiven zur Thematik Boden und Wohnraum und Stiftungen selbst zu erschließen. Die persönliche Entwicklung und das Aneignen neuen Wissens und neuer Vorgehensweisen innerhalb des Arbeitsprozesses war für mich dabei die zentrale Forschungsmotivation. Auf einer übergeordneten Ebene soll der wissenschaftliche Blick auf ein weiteres Instrument zur Dekommodifizierung von Boden- und Wohnraum geweitet werden.

Dank

Danke an Lotta, Jonathan, Caspar, Johanna und Anton, David, Lukas, Annika, Jakob, Mama, Papa, Jojo und Opa.

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere eidesstattlich, dass die vorliegende Bachelorarbeit von mir selbstständig und ausschließlich unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel verfasst wurde. Alle Stellen, die wörtlich oder indirekt aus Veröffentlichungen entnommen sind, habe ich als solche kenntlich gemacht. Die Bachelorarbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde in gleicher oder ähnlicher Form, auch nicht in Teilen, vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Weimar,

4. März 2020