



# Schwerte Erklärung

## Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl

Die Schwerte Erklärung wurde auf der „Bodentagung“ der Stiftung trias, die am 30./31. März 2017 in Schwerte (NRW) stattfand, erarbeitet. Die Stiftung trias ist Initiatorin und Schirmherrin dieser Erklärung.

*Die Spekulation mit Grund und Boden gefährdet zunehmend den sozialen Frieden. Boden ist eine endliche Ressource. Wohnen und der Zugang zu Boden ist nur noch mit entsprechend großer finanzieller Ausstattung möglich. Dabei treten Nachbarschaftsinitiativen und gemeinnützige Projekte gegen das globale Finanzkapital an. Die Frage „Wem gehört die Stadt?“ stellt sich heute mit besonderer Dringlichkeit. Und obwohl das Grundgesetz in Artikel 14 mit „Eigentum verpflichtet“ das Leitziel für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung vorgibt, sieht die Realität in Deutschland aktuell ganz anders aus. Dem Auseinanderdriften der Bodenpreise ist abzulesen, dass der Markt in seiner Regulierungsfunktion versagt: Leerstand und Verfall in den schrumpfenden Regionen, Kampf um jeden Quadratmeter in den Metropolen. Bodenbesitz ist die zentrale Eigentumsfrage und muss heute wieder stärker mit Blick auf das Wohl der Allgemeinheit und als ein den Eigentümer aktiv verpflichtendes Natur- und Sozialgut bemessen werden. Boden ist das notwendige Fundament für das Gemeinwohl, Boden ist Zukunft!*

### Boden dem Markt entziehen

Wir stehen vor gewaltigen Herausforderungen in zentralen Bereichen der Gesellschaft. Der Zerstörung der Natur durch fortschreitende Landnahme und der zunehmenden Ungerechtigkeit durch die Dominanz des Marktes kann nur mit Strukturen begegnet werden, die Grund und Boden dauerhaft der Spekulation entziehen.

### Mehr Boden für Projekte der Zivilgesellschaft

Lösungen für die aktuellen Fragestellungen bedürfen der Beteiligung und der Innovationskraft der Zivilgesellschaft. Für ihre sozialen Alltagslaboratorien der Kooperation und des Zusammenlebens benötigt sie Räume, die aber werden immer knapper. Wir fordern eine aktive kommunale Liegen-

schaftspolitik, die den Zugang und das Nutzungsrecht an Boden auch für die Zivilgesellschaft sicherstellt. Vorkaufsrechte sollen die Vergabe von Boden an gemeinwohlorientierte Projekte und Initiativen ermöglichen.

### Kommunen als verantwortliche Träger einer aktiven Liegenschaftspolitik

Der städtische Boden wurde von den Kommunen zur Haushaltssanierung weitgehend verkauft. Kommunale Planungs- und konkret beeinflussbare Handlungsspielräume sind dadurch verloren gegangen. Die Rekommunalisierung, das Vorkaufsrecht für Kommunen und die gezielte Bodenvorratspolitik müssen wieder gestärkt werden. Das allgemeine Wohl ist durch die konsequente Anwendung vorhandener Instrumente des Baugesetzbuches durchzusetzen. Soweit notwendig muss das Gesetz zugunsten solcher Eingriffe weiterentwickelt werden. Die Transparenz über Handel mit Grund und Boden ist eine notwendige Voraussetzung für einen gerechten Umgang. Grundstückseigentümer und Eigentümerwechsel sind, wie bspw. in Basel-Stadt (Schweiz), öffentlich bekannt zu machen.

### Nutzung vor Rendite

Wir fordern kommunales Bodeneigentum mit langfristigen Zielen zur Nutzung und deutlich häufiger im Erbbaurecht zu vergeben. Die Vergabepaxis Hamburgs und Münchens mit Anhandgaben und Konzeptvergaben ist hier wegweisend.

### Stärkung gemeinwohlorientierter Bodenfonds

In den Städten und auf dem Land bedarf die Konkurrenz um Flächen einer neuen Strategie. In der Stadt ist Boden knapp und übersteuert, im landwirtschaftlichen Bereich werden durch Versiegelung, intensive Landwirtschaft und außerlandwirtschaftliche Investoren die Pacht- und Kaufpreise so weit hochgetrieben,

dass eine konsequent ökologische – und damit Natur und Gesellschaft dienliche Landwirtschaft – nicht mehr konkurrieren kann. Neue Formen des solidarisch-gemeinschaftlichen Grunderwerbs müssen befördert werden.

Bodenfonds sichern das Gut „Boden“ gegen das Marktgeschehen ab und ermöglichen die Nutzung für soziale, ökologische und am Gemeinwohl orientierte Entwicklungen. Wir fordern die Einrichtung landwirtschaftlicher und städtischer Bodenfonds und ihre Förderung durch die öffentliche Hand. Dabei soll auf bestehende Strukturen wie Stiftungen, Genossenschaften, kommunale revolvierende Bodenfonds und andere zivilgesellschaftliche Projekte aufgebaut, sollen bestehende Kooperationen verstärkt und Instrumente für die Grundausstattung der Bodenfonds entwickelt werden. Fiskalerbschaften, leistungslose Planungswertgewinne und Teile des Bodenwertzuwachses sind für Bodenfonds zu nutzen.

Wir haben schon einmal angefangen ... und eine Fläche von 10 Mio. m<sup>2</sup><sup>[1]</sup> – das entspricht 1.400 Fußballfeldern – der Spekulation entzogen, die nun von gemeinwohlorientierten Initiativen langfristig mit sozialer, kultureller und ökologischer Zielsetzung eigenverantwortlich bewirtschaftet werden. Wir entwickeln einen Werkzeugkoffer für gute kommunale Vergabepaxis, prüfen Instrumente kurzfristiger Bodensicherung, helfen beim Aufstellen von „Bodenvergabebeiräten“ und schaffen die Voraussetzungen für weitere Bodenfondsmodelle.

### Lassen Sie uns gemeinsam den Boden retten und unterstützen Sie unsere Arbeit!

<sup>1</sup> Mietshäusersyndikat 50 ha, Montag Stiftung Urbane Räume 1,3 ha, Stiftung trias 42 ha, Stiftung Edith Maryon 800 ha, Kulturland eG 90 ha, Stiftung Habitat 5 ha

**Stiftung trias** – Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen  
**Martin-Luther-Str. 1**  
**45525 Hattingen (Ruhr)**



## ErstunterzeichnerInnen der Schwerter Erklärung

- **Benedikt Altrogge**, GLS Gemeinschaftsbank eG
- **Tobias Bäcker**, Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte
- **Dr. Titus Bahner**, Kulturland eG
- **Bettina Berens**, Netzwerk Solidarische Landwirtschaft
- **Daniela Brahm**, ExRotaprint gGmbH
- **Oliver Brügge**, Montag Stiftung Urbane Räume
- **Christian Darr**, Stiftung trias
- **Dr. Egbert Dransfeld**, Institut für Bodenmanagement (IBoMA)
- **Dr. Gudrun Escher**, freie Autorin
- **Dr. Uwe Ferber**, STADTLAND UG
- **Dr. Winfried Haas**, AK Integriertes Wohnen e. V.
- **Prof. Dr. Rolf Heyer**, Honorarprofessor am Geographischen Institut der Ruhr Universität Bochum
- **Dr. Sabine Horlitz**, ps wedding
- **Klaus Hubmann**, Stiftung Habitat und Neue Bodeninitiative – Boden behalten und Basel gestalten!
- **Horst Hücking**, WohnBund Beratung NRW GmbH
- **Wolfgang Kiehle**, Kiehle-Beratung: Wohnen
- **Rainer Kroll**, wohnprojekt + beratung und entwicklung GmbH
- **Cilia Lichtenberg**, Bauhaus-Universität Weimar und Leipzig – Stadt für Alle
- **Martin Linne**, Stadt Krefeld - Geschäftsbereich Planung, Bau- und Gebäudemanagement
- **Jaqueline Lohde**, COMMUNIA - Bürgerstiftung für bezahlbaren Boden in Metzingen
- **Jörn Luft**, Montag Stiftung Urbane Räume
- **David Matthée**, Stiftung trias
- **Dr. Christa Müller**, anstiftung
- **Helga Nissen**, Rechtsberatung Nissen
- **Rolf Novy-Huy**, Stiftung trias
- **Dr. Bertram Schiffers**, Jena
- **Andrej Schindler**, Stiftung trias
- **Enrico Schönberg**, Regionalberatung Berlin-Brandenburg im Mietshäuser Syndikat
- **Prof. Dr. Fabian Thiel**, Fachgebiete Baurecht, Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung
- **Annick Thomsen**, Stiftung trias
- **Monika Wirth**, Stiftung Edith Maryon

... über weitere UnterzeichnerInnen freuen wir uns sehr!

### Boden als Gemeinwohl sehen

Die Preise für Grund und Boden boomen. Doch nicht nur in Berlin, Köln und München erreichen die Verkaufssummen immer neue Höchststände. Auch die Landwirtschaft spürt den zunehmenden Druck bei der Verteilung von Boden, während viele ländliche Gebiete mit Leerständen und Preisverfall zu kämpfen haben.



Rolf Novy-Huy

„Der Markt ist oftmals nicht mehr in der Lage, eine gerechte Verteilung des Bodens zu gewährleisten. Wir wollen deshalb das Engagement der Bürger stärken“ sagt Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer der gemeinnützigen Stiftung trias. Als Gegenentwurf zur Spekulation und Marktversagen fordert sie Bodenfonds, um einen gerechteren Zugang zu Grund und Boden zu ermöglichen.

Daher hatte die Stiftung am 30. und 31.03.2017 zur „Bodentagung“ nach Schwerte eingeladen. Auf dem Programm standen zunächst Diskussions- und Austauschrunden, unter anderem mit dem nordrhein-westfälischen Staatssekretär für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, Michael von der Mühlen. Die Teilnehmer aus Politik, Verwaltung, zivilgesellschaftlichen Initiativen und Organisationen erarbeiteten nicht nur Kernelemente, Hürden und Skalierungsmöglichkeiten für Bodenfonds, sondern auch Forderung an die Politik, den Zugang aller gesellschaftlichen Gruppen zu Grund und Boden sicherzustellen. **Boden wieder stärker unter Gemeinwohl zu sehen, nicht nur als Sanierungsfaktor für leere Kassen und als Investitionsgut für Kapitalanleger.**

Diskutiert wurden die Herausforderungen der „knappen“ Märkte in den Ballungsgebieten, die Chancen für landwirtschaftliche Bodenfonds sowie für die schrumpfenden Regionen.

Als Ergebnis der Tagung verabschiedeten die TeilnehmerInnen die „Schwerter Erklärung“, mit welcher sie ihre Erkenntnisse und die zentralen Forderungen öffentlich machen.

Teilnehmer Martin Linne, Stadt Krefeld, resümiert: „Eine aktive und auf Nachhaltigkeit orientierte Bodenpolitik der Kommunen und die intensive Nutzung von Erbbaurechten sind wichtige Bausteine um eine dauerhaft dem Gemeinwohl in der Stadt dienende Nutzung des Bodens zu sichern!“

Rolf Novy-Huy sagt abschließend: „Wir freuen uns auf die Debatte und werden, gemeinsam mit unseren MitstreiterInnen, weiterhin so viel Boden wie möglich der Spekulation entziehen und für das Gemeinwohl fruchtbar machen.“

#### Hinweis:

Weitere Informationen über die Stiftung trias finden Sie unter:

<http://www.stiftung-trias.de>