

**Daniela Brahm**

**Landeseigener Bodenfonds,  
Bodensicherungsgesetz und  
eine Bodenstiftung?  
Diskussionsstand in Berlin**

**„GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“**

11. Juni 2021



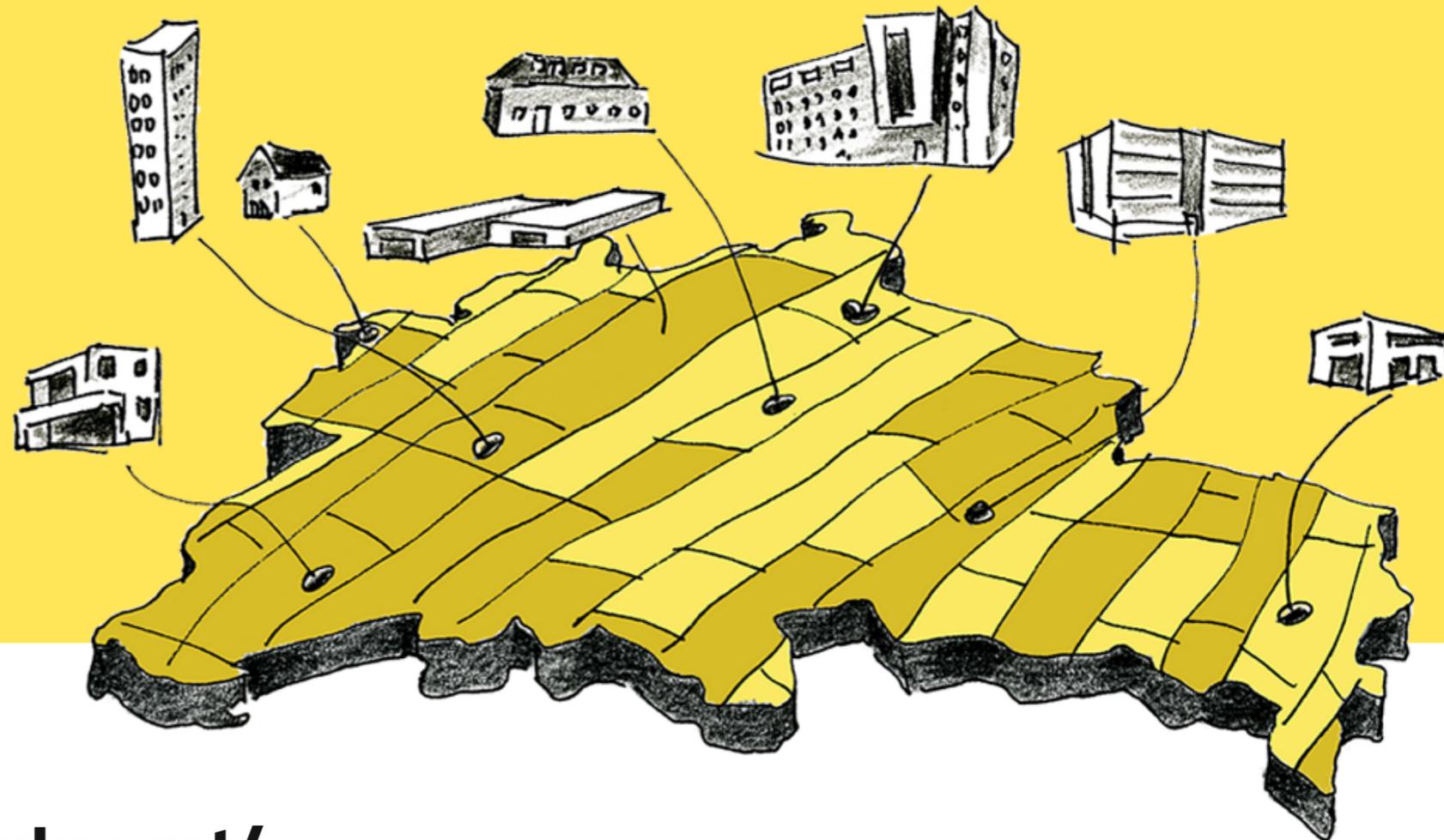
**Thema**  
**Bodenfonds**  
**Alle Beiträge**

# BODEN FÜR ALLE?

Das Debüt unseres Online-Magazins „Stadt Neudenken“ beschäftigt sich anlässlich des jüngsten Runden Tisches vom November 2020 mit dem neuen „Berliner Bodenfonds“: Von einer Einführung in die Thematik, über Positionen aus der Landesregierung, der Zivilgesellschaft und den Fraktionen des Parlaments, bis zu Fragen über die zukünftige strategische Handhabung des Berliner Bodens, gibt unser Magazin einen Einblick in die aktuelle Situation und andauernde Diskussionen.

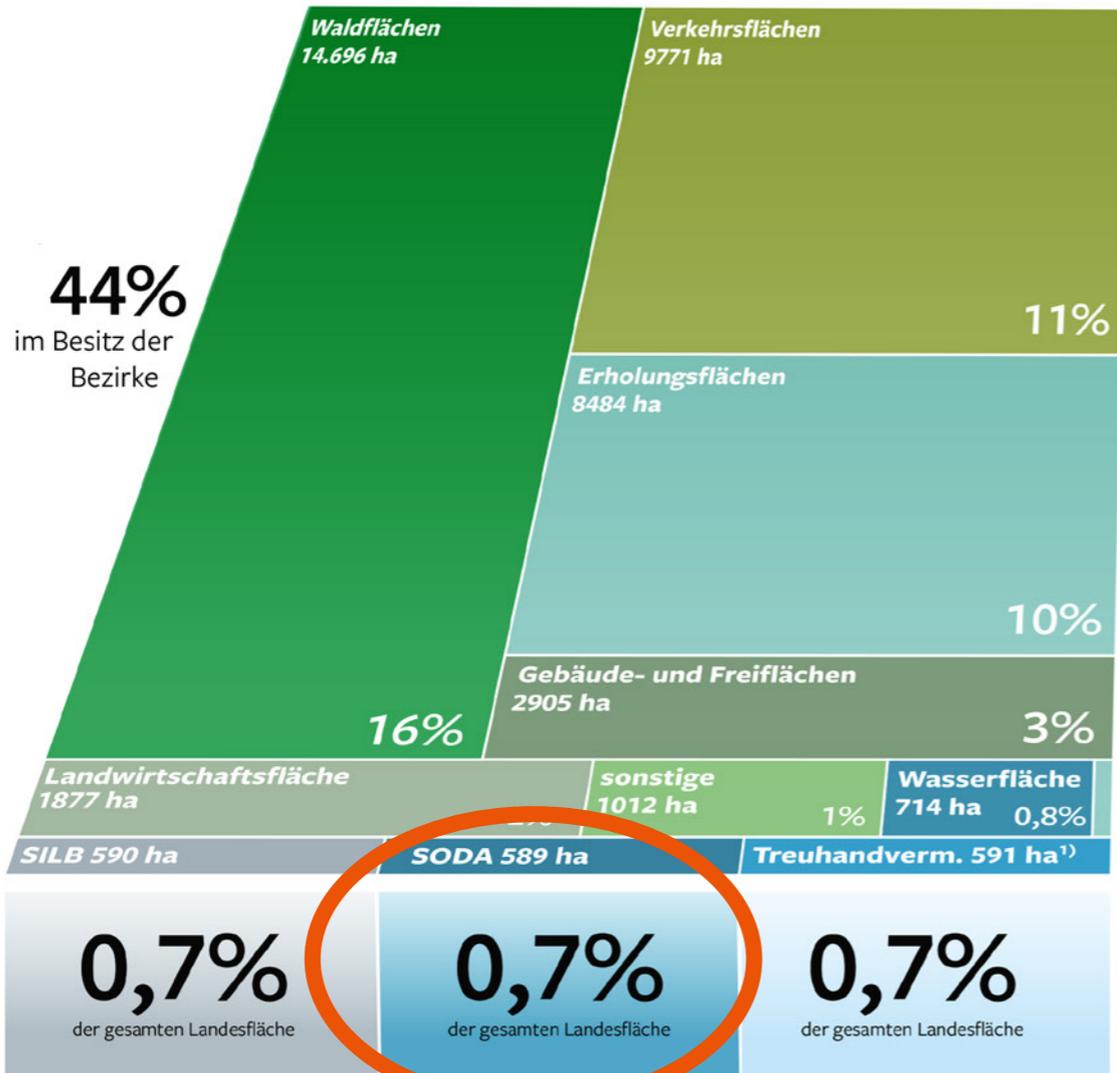
Das Magazin „Stadt Neudenken“ informiert ab jetzt regelmäßig zu neuen Highlights rund um die Berliner Liegenschaftspolitik und lädt alle Berliner\*innen dazu ein, aktiv in die Diskussionen einzusteigen. Mit den ersten Beiträgen übernimmt es zudem die Dokumentation des 32. Runden Tisches Liegenschaftspolitik vom 06. November 2020 zum Thema „Bodenfonds“. Die Dokumentation der Beiträge ist mit Markierungen hervorgehoben und wurde um weitere interessante Beiträge ergänzt.

Ihr Redaktionsteam vom Runden Tisch Liegenschaftspolitik  
Zeichnung: © Daniela Brahm



# Wem gehört Berlin? 2018

Quelle: Berliner Morgenpost 3.6.2018, Infografik: C. Schlippes, Recherche: Andreas Abel, Christian Schlippes



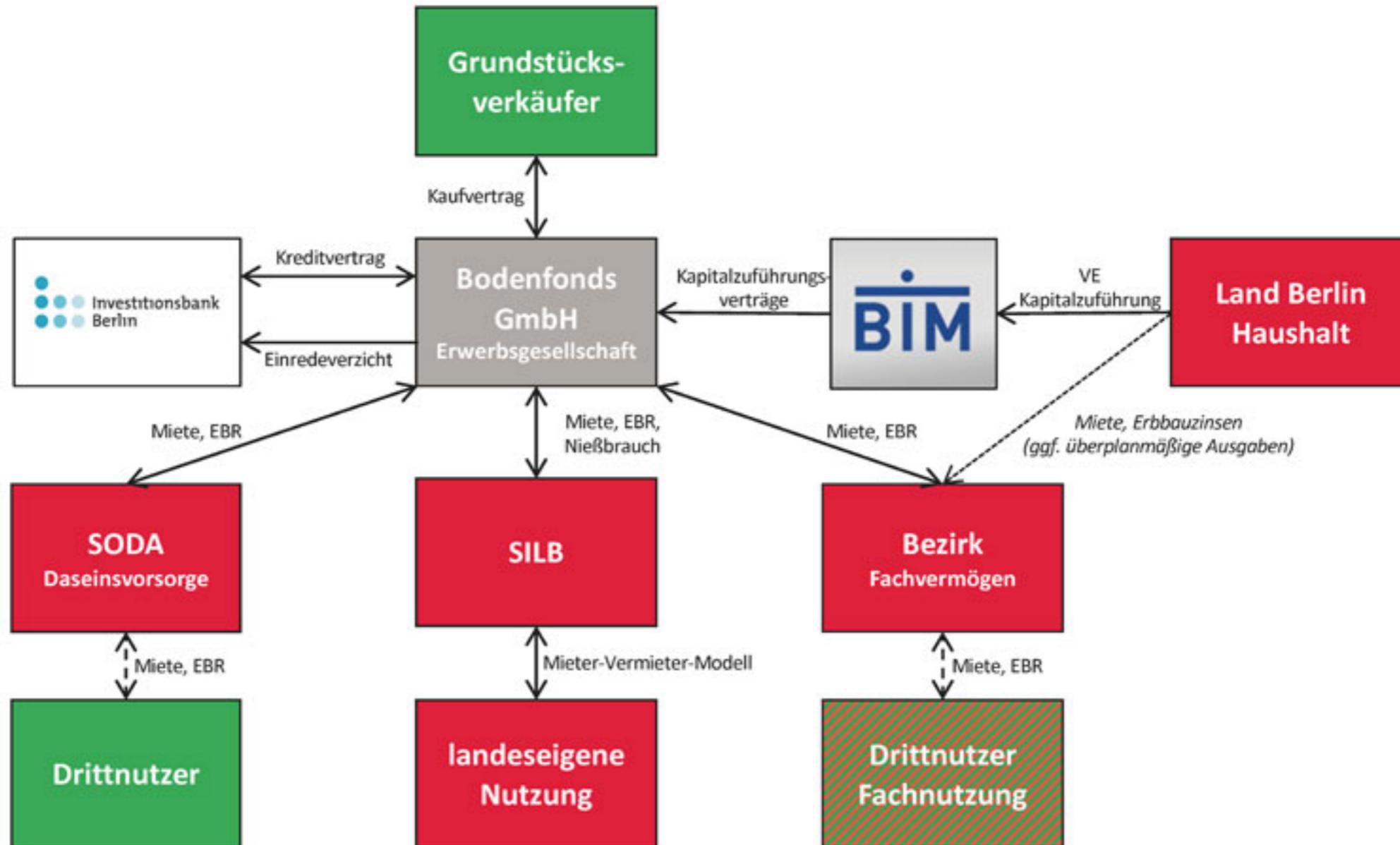
**SODA: Der Beginn eines Bodenfonds?**

Der Senat von Berlin im Februar 2019

# Konzept zur „Bodenpolitischen Strategie und Ergänzung des bestehenden Regelwerks für die Liegenschaftspolitik“

(Auszüge)

- Schaffung eines „**Bodenfonds**“ durch die Einführung eines gesonderten Vermögens für Grundstücke, die aus Gründen der Daseinsvorsorge bzw. aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen (Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin - SODA Errichtungsgesetz vom 17.3.2017).
- Es wird zudem geprüft, wie das **SODA** zukünftig als strategisches bodenpolitisches Instrument weiterentwickelt werden kann.
- Die Vermarktung von Grundstücken erfolgt **grundsätzlich in Form des Erbbaurechts**. Dies betrifft auch Grundstücke zur Gewerbe- und Industrieansiedlung.



# Warum ist die **BODENFONDS GmbH** noch kein **BODENFONDS**?

- falsche Rechtsform, sie ist kein Eigenbetrieb bzw. handelnder Akteur im Sinne einer strategischen Bodenpolitik mit eigenem Personal und politisch formuliertem Auftrag, denkbar wäre z.B. eine Stiftung öffentlichen Rechts

## **AUFGABEN**

- beständiger, strategischer und langfristiger Flächenerwerb
- Ankauf zum Zwecke der Erbbaurechtsvergabe an Dritte, Landeshaushaltsordnung stellt Ankäufe aber immer noch unter Zweckvorbehalt, Ankauf auf Vorrat ist nicht vorgesehen

## **SICHERUNG**

- sollte einer strikten Veräußerungsbeschränkung unterliegen, Verkauf von Grundstücken sollte nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig sein. Bisher sind Entnahmen ausdrücklich möglich.

## **MITWIRKUNG**

- muss zivilgesellschaftliche Mitwirkung z.B. in Form eines Beirats ermöglichen.
- Der Bodenbeirat sollte Kriterien für Ankäufe und Erbbaurechtsvergaben (mit-)entwickeln und die operative Bodenpolitik (mit-)kontrollieren können. Auch Vorschläge zum Grundstückserwerb sollte er einbringen können.

## **FINANZIERUNG**

- muss dauerhaft finanziert werden, jetziger „Extrahaushalt“ ist nur für 2 Jahre gesichert, der strategische Ankauf unterliegt weiterhin den Schwankungen politischen Mehrheitsverhältnisse
- sollte zweckgebundene Rücklagen für Grunderwerb bilden können
- langfristig soll die revolvierende Verwendung der Einnahmen möglich sein

# Berliner Bodenfonds

**SILB**

alle Liegenschaften  
im Eigentum Berlins

**THV**

**SODA**

**Fach-  
vermögen**  
Bezirke und Senat

**Ankauf**

Bodenfonds GmbH

**Vergabe**

mittels Erbbaurecht

**Bodenbeirat**

Aufsichtsgremium unter  
Beteiligung der  
Zivilgesellschaft

# Bodensicherungsgesetz (BoSiG)

(Entwurf der Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus, vorgestellt von Steffen Zillich am 32. Runden Tisch Ligenschaftspolitik)

- Der gesamte Grund und Boden des Landes wird gemeinsam betrachtet.
- Das Berliner Grundvermögen wird als Berliner Bodenfonds konstituiert.
- Alles, was in diesem Sinne den Berlinerinnen und Berlinern gehört, wird gemeinsamen Rechtsprinzipien unterworfen.

## **Die Ziele des Bodensicherungsgesetzes:**

1. Den Berliner Grund und Boden sichern
2. Transparenz über ein öffentlich zugängliches Kataster herstellen
3. Die Stadtgesellschaft an den Entscheidungen über Nutzungen beteiligen

## **Regelungen eines Bodensicherungsgesetzes**

1. Anwendungsbereich: Gesamter Grund und Boden in unmittelbarem und mittelbarem Landesbesitz
2. Veräußerungsverbot
3. Vergabe nur im Erbbaurecht
4. Grundstückskataster
5. Berliner Bodenbeirat
6. Ankauf

# Stadtbodenstiftung

## Über den Boden zur solidarischen Stadt

Über uns  
Projekte  
CLT

News  
Netzwerk  
Jetzt stiften!

Kontakt  
Newsletter  
bestellen



## Was und Wer ist die Stadtbodenstiftung?

### Selbstverständnis und Ziele

Selbstverständnis und Ziele  
Struktur und Organe  
Nachbarschaften und Community  
Das Kuratorium  
Der Vorstand  
Büroteam

Die Stadtbodenstiftung engagiert sich für eine sozial gerechte, diskriminierungsfreie und ökologische Stadt. Dies geschieht vor allem durch die treuhänderische Verwaltung von Boden und die Vergabe von Erbbaurechten an nicht gewinnorientierte Akteure. Indem wir den „Faktor Boden“ dauerhaft dem profitorientierten Markt entziehen und über seine Nutzung demokratisch – im mit Vertreter\*innen unterschiedlicher Interessen besetzten Kuratorium – entscheiden, wollen wir ein Beispiel für eine zivilgesellschaftliche, solidarische Stadtentwicklung sein, in der unterschiedliche Akteure zusammenkommen und soziale Zielsetzungen dauerhaft gesichert werden.



Fassadenbeschriftung, Genter Straße, B-Wedding ©WikimediaCommons

Insbesondere zielt die Stadtbodenstiftung darauf:

- + Entscheidungen über die Nutzung von Boden und den sich darauf befindlichen Gebäuden und ihren Nutzungen zu demokratisieren
- + Grundstücke dauerhaft der Verwertung am Markt zu entziehen und in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen
- + das Recht auf Wohnen für Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen
- + Räume für nachbarschaftsbezogenes Kleingewerbe, für Kultur und soziale Projekte zu schützen und bereitzustellen

## Spenden, stiften, Boden schenken

Helfen Sie uns mit Ihrem finanziellen Engagement vielfältige Projekte umzusetzen und unsere gemeinnützigen Ziele zu verwirklichen.

## Newsletter bestellen



**Vorstand:** Sabine Horlitz und André Sacharow

**Kuratorium:**

- vier Vertreter\*innen der Nutzer\*innen
- vier Vertreter\*innen der Nachbarschaften
- ein\*e Vertreter\*in der Stifter\*innen
- drei Expert\*innen der gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtpolitik
- ein bzw. eine Vertreter\*in der öffentlichen Körperschaften (Zustiftung / Zuwendung Voraussetzung)

**Stiftungskomitee:**

- Vertretung der Interessen der Nutzer\*innen, der Nachbarschaften sowie der Stifter\*innen.
- mindestens 15 Mitgliedern
- noch nicht eingerichtet

# Stadtbodenstiftung

## Über den Boden zur solidarischen Stadt



Über uns  
Projekte  
CLT

News  
Netzwerk  
Jetzt stiften!

Kontakt  
Newsletter  
bestellen

### Projekte

## Verhandlungen zum ersten Bodenkauf

**D**erzeit stehen wir in Verhandlungen zum ersten Projekt der Stadtbodenstiftung. Dabei geht es um ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Kreuzberg. Die Eigentümer:innen wollen dieses verkaufen und in „guten Händen“ wissen. Dabei ist ihnen wichtig, dass die sehr günstigen Mieten nicht oder nur maßvoll steigen. Insofern wird hier kein Verkauf zum Höchstpreis verhandelt, der nur durch spekulatives Handeln oder durch die Aufteilung des Gebäudes in Einzeleigentum refinanziert werden könnte, sondern zu einem Preis, der sich an den verschiedenen tatsächlichen Realitäten und Mieteinnahmen orientiert.

Wir planen, das Haus gemeinsam mit einer Genossenschaft zu erwerben – die Stadtbodenstiftung würde den Boden, die Genossenschaft das Gebäude (im Erbbaurecht) erhalten. Noch sind nicht alle Fragen geklärt, aber wir sind optimistisch, als Stiftung schon bald mit dem ersten Projekt starten und die erste Immobilie dauerhaft vom Markt nehmen zu können.

Mit Erbbaurecht gestalten Projekte gemeinsam entwickeln  
Wege zum Boden: Die Handlungsfelder der Stadtbodenstiftung

Beitrag teilen:  

## Spenden, stiften, Boden schenken

Helfen Sie uns mit Ihrem finanziellen Engagement vielfältige Projekte umzusetzen und unsere gemeinnützigen Ziele zu verwirklichen.

## Newsletter bestellen

<https://www.stadtbodenstiftung.de/>

**Vielen Dank.**

**Daniela Brahm**

**ExRotaprint gGmbH / Initiative Stadt Neudenken / Kuratorium Stadtbodenstiftung**

**[brahm@exrotaprint.de](mailto:brahm@exrotaprint.de)**