

VERGESELLSCHAFTUNG VON GRUND UND BODEN? NEUE EIGENTUMSKONZEPTE FÜR SCHRUMPFENDE STÄDTE

Holger Lauinger

Der planerische Fachdiskurs fokussiert im Umgang mit schrumpfenden Städten zunehmend die Frage nach dem gesellschaftlichen Verständnis von Eigentumsrechten an Grund und Boden. Die Kommunen haben gegenwärtig kein praktikables Instrument, um Eigentümer von brachliegenden Immobilien notfalls auch mit Druck zur Kooperation bewegen zu können. Aus diesem Grund entscheiden sich Rückbauprozesse vielerorts weniger nach städtebaulichen Kriterien als nach gegebenen Besitzverhältnissen vor Ort.

Das deutsche Rechtsverständnis geht im Allgemeinen von der Eigentumskonzeption des „Dominium“¹ aus dem römischen Recht aus: Dem Eigentümer obliegt die alleinige Verfügungsgewalt; gesellschaftlich begründete Eingriffsrechte beziehungsweise die Möglichkeit zu Nutzungsbeschränkungen sind stark begrenzt. Aufgrund der drückenden Problemzuspitzung mehren sich aber gegenwärtig prominente Stimmen, die eine machtvollere kommunale Gestaltungsmöglichkeit zur Vergesellschaftung von brachliegenden Immobilien fordern. Selbst Albert Speer, Stadtplaner aus Frankfurt, beispielsweise beklagt in einem FAZ-Interview² die mangelnde gesetzliche Befähigung der öffentlichen Hand zur Enteignung im Interesse der Allgemeinheit. Und Michael Krautzberger, Abteilungsleiter im Bundesbauministerium, konstatiert unter dem Verweis auf die Enteignungspraxis in England in den frühen 1970er Jahren – „Ein Quadratmeter für ein britisches Pfund“ –, dass „andere europäische Länder mit vergleichbaren Wertordnungen erkannt haben, dass ohne einen starken Eingriff in Grund und Boden die Probleme nicht zu lösen sind“.³

De jure verfügen die Kommunen zwar über das Recht zur Enteignung aus städtebaulichen Gründen (§§ 85 ff. BauGB). Allerdings müssen die Eigentümer in Höhe eines zumeist überzogenen Verkehrswerts entschädigt werden. Angesichts der Knappheit kommunaler Finanzmittel hebt diese Entschädigungspflicht eine realistische Möglichkeit zur Enteignung auf. Dieser Tatbestand veranlasst Benjamin Davy, Professor für Bodenmanagement an der Universität Dortmund, an den Gesetzgeber zu appellieren, die Umsetzbarkeit des Städtebaurechts wiederherzustellen: „Das Baugesetzbuch (BauGB) sollte festlegen, dass Grundstückseigentümer, die sich nicht an der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen beteiligen, gegen eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswerts enteignet werden können.“⁴

Alternativ wird diskutiert, ob eine Erhöhung der Grundsteuer für ungenutzte Immobilien zur notwendigen Vergesellschaftung des brachliegenden Immobilieneigentums in Privatbesitz motivieren kann. Diese Strategie würde die Entwertung ungenutzter Immobilien durch steigende Abgaben verschärfen. Der Druck auf Eigentümer, eine Nutzung oder einen anderen Träger für die Immobilie zu finden, würde so erhöht. Im Resultat würden hierbei die Kommunen wieder mehr Verfügungsgewalt über städtischen Grund erlangen, welchen sie zukünftig zum Beispiel mit der alternativen Eigentumskonzeption der Erbpacht an neue Nutzer vergeben könnten. Eine Erhöhung der Grundsteuer für ungenutzte Grundstücke wird auch von anderen Akteuren proklamiert, um den Grundstücksmarkt zu beleben und die Immobilien in einem dynamischen Wirtschaftskreislauf zu halten. So wird in Japan, einem Land mit sehr knappen Baulandressourcen, bereits seit 1992 eine Sondersteuer für leer stehende Grundstücke erhoben. Und auch in England wurde eine

solche Anhebung der Grundsteuer von der Urban-Task-Force-Kommission im Jahr 2000 vorgeschlagen, um Developern den Zugriff auf brachliegendes Land zu erleichtern.

Die Beispiele verdeutlichen, dass Vorschläge für eine Reform des Bodeneigentums von den unterschiedlichen Akteuren mit sehr spezifischen Interessen und Zielvorstellungen vorgebracht werden. Die Profession der Planer sucht Lösungsansätze im städtebaulichen Interesse und einen Ausgleich zwischen den Interessen der verschiedenen Akteure. Die privaten Entwicklungsgesellschaften konzentrieren sich auf Flächen, die für eine Wiederverwertung geeignet sind; dabei streben sie nach einem erleichterten Zugriff sowie maximaler finanzieller und organisatorischer Unterstützung durch die öffentliche Hand. Die Kommunen hingegen versuchen auch angesichts eines minimierten finanziellen Engagements weiter in die Stadtentwicklung gestaltend einwirken zu können. Das vorwiegende Interesse der Wohnungswirtschaft ist, staatliche Subventionen für den Rückbau ihrer leer stehenden Immobilien zur Herstellung eines „Marktgleichgewichts“ zu bekommen. Im Gegensatz dazu versuchen gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte den Spielraum für sozial engagierte und eher kapitalschwache Akteure zu verbessern. Aus diesen divergierenden Interessenlagen wurden in den letzten Jahren jeweils spezifische Instrumente für den Umgang mit brachliegendem Grund und Boden in schrumpfenden Städten formuliert.

Konzepte der Stadtplaner

Exemplarisch für eine am Gemeinwohl orientierte Expertenperspektive sind Instrumente, die den Zuwachs an Siedlungsfläche und damit die Ausweitung von Suburbanisierungsprozessen durch preisliche Anreize eindämmen sollen. Instrumente wie Flächenmanagement, Flächennutzungssteuer, Bodenwertsteuer, Versiegelungsabgabe oder handelbare Flächenzertifikate mobilisieren durch Verknappung beziehungsweise Verteuerung von Baulandausweisungen innerstädtische Brachflächen und führen hierbei je nach Konzept zu Flächenrecycling und Nachverdichtung oder zu einem konsequenten Rückbau und Entwidmung der Flächen.⁵

Beispiel Handelbare Flächenzertifikate: Analog zu dem in der Umweltpolitik in manchen Ländern praktizierten Handel mit Emissionsrechten werden bei den Transferable Development Rights die Rechte für die Bebauung des Bodens gehandelt und hiermit die Verknüpfung zwischen Grundbesitz und Baurecht neu formuliert. Dieses in den USA seit 1968 praktizierte Instrument, das auch in anderen Ländern Anwendung findet, wird in jüngster Zeit auch für Deutschland und die Schweiz diskutiert.⁶

Vom Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg wurde 2004 die Einführung eines Systems handelbarer Flächenzertifikate zur quantitativen und qualitativen Steuerung des Flächenverbrauchs vorgeschlagen. Nach einer regional übergeordneten Zielfestlegung bekommen die Kommunen Flächenverbrauchskontingente zugeteilt. Eine Flächenbörse ermöglicht den An- oder Verkauf von Kontingenten. Da die Kommunen versuchen werden, den Ankauf zu vermeiden, entsteht ein Anreiz, bestehende Siedlungsbrachen und Baulücken zu nutzen. Gerade schrumpfenden Städten mit dem Potenzial innerstädtischer Brachflächen wäre mit dieser Strategie die Chance geboten, den ausufernden Flächenverbrauch durch Suburbanisierungsprozesse am Stadtrand zu vermeiden. Bei anderen Modellen von handelbaren Flächennutzungszertifikaten könnte der Eigentümer einer Rückbaufläche seine Bebauungsrechte an einen anderen Bodeneigentümer veräußern.

REALITY PROPERTIES: FAKE ESTATES

New York 1973

Gordon Matta-Clark

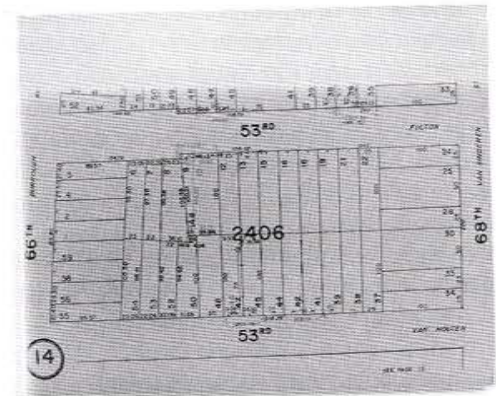
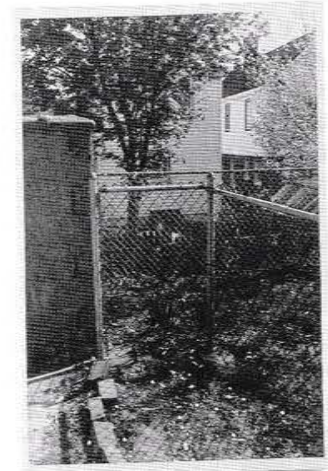
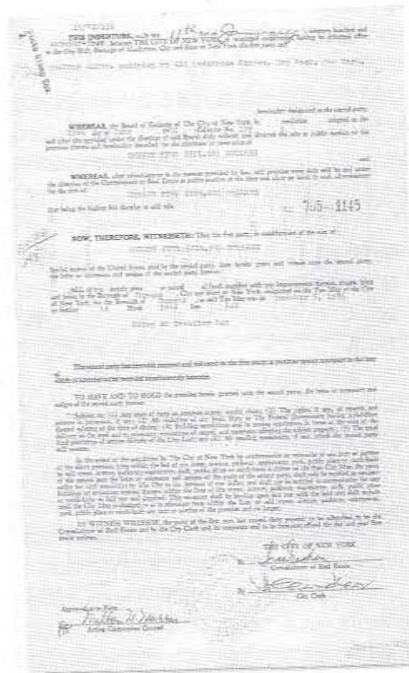
Im Sommer 1973 entdeckte Gordon Matta-Clark, dass die Stadt New York auf Auktionen Grundstücke veräußerte, die sehr klein und unzugänglich waren. Diese Unzugänglichkeit faszinierte Matta-Clark und bewegte ihn zum Kauf von 14 Parzellen Land, davon 13 in Queens und eine in Staten Island, zu je 25 bis 75 Dollar das Stück. Der Künstler beschrieb diesen Kauf später als seine Art der Annäherung an die Absurdität existierender Grundstücksgrenzen, denn die Parzellen waren durch starre Festlegungen im Flächennutzungsplan und Fehler seitens der Vermessungsingenieure entstanden.

Diese „Restflächen“ – öffentliche Gehwege, Durchfahrtswege oder unbebaubare Grundstücke zwischen Gebäuden – zu kennzeichnen war eine Intention des Künstlers. Gewöhnlich wurden sie von den Besitzern der Nachbargrundstücke aufgekauft und ungenutzt gelassen, oder aber sie dienten Spekulationszwecken. Für Matta-Clark bot sich die Gelegenheit, aufgegebene städtische Flächen wieder zugänglich zu machen. Nach dem Erwerb kombinierte er Fotografien der Grundstücke mit den entsprechenden Grundbuchauszügen und Stadtplänen zu Fotocollagen und nannte diese Arbeit, die die ökonomischen Implikationen von Privatbesitz infrage stellt, *Fake Estates*.

26 Jahre nach Matta-Clarks Tod widmete sich das Kunst- und Kulturmagazin *Cabinet* in seiner „Property“-Ausgabe diesem Projekt des Künstlers und stellte bei der Recherche fest, dass von den Grundstücken in Queens zehn in das Eigentum der Stadt übergegangen waren, da die jährlich anfallenden Grundsteuern nicht beglichen worden waren. Das Magazin sicherte sich das Pacht- und Erwerbsrecht dieser Grundstücke, initiierte das Projekt *Odd Lots*, fotografierte die Grundstücke in Queens erneut und forderte drei zeitgenössische Künstler, Jimbo Blachly, Matthew Northridge und Clara Williams, dazu auf, eine Serie imaginativer Projekte für diese Räume zu entwickeln. (Red.)



Literatur:
Jeffrey Kastner u. a., *Odd Lots. Revisiting Gordon Matta-Clark's Fake Estates*, New York 2005.



Eine Restfläche, die Matta-Clark im Rahmen des Projekts *Reality Properties: Fake Estates* 1973 auf einer Auktion der Stadt New York für 25 Dollar erworben hat.

Damit ließe sich das bisherige Baurecht für die Rückbaufläche ohne Enteignungskosten für die Kommune aufheben.⁷

Konzepte der Länder

Auf der Bundes- oder Landesebene bietet sich staatlicherseits die Möglichkeit zu übergeordneten, konzertierten Strategien im Umbauprozess. Neben der Implementierung von politischen Programmen und deren finanzieller Förderung können die Länder auch selber konkrete Instrumente erarbeiten und anwenden, um nicht mehr rentables Einzeleigentum vorübergehend zu vergesellschaften und es damit nachhaltig entwickeln zu können. Zunehmend angestrebt werden dabei Kooperationen mit Privaten im Sinne einer Politik des aktivierenden Staats.

Beispiel Bodenfonds: Die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Nordrhein-Westfalen arbeitet seit 25 Jahren mit einem Grundstücksfonds als zentrales Instrument zum Recycling von Brachflächen.⁸ Die LEG kauft im Auftrag von Kommunen nicht mehr rentable privatwirtschaftliche Flächen auf. In einer regional abgestimmten Flächenpolitik wird versucht, mittels der Beseitigung industrieller Altlasten, der Neuparzellierung und Infrastrukturentwicklung die Flächen nachhaltig zu reaktivieren. Mit dem Fonds konnten von 1980 bis heute mit Investitionen in Höhe von 1,7 Milliarden Euro rund 61 Prozent der erworbenen Flächen von zirka 2.650 Hektar, das heißt etwa 1.626 Hektar, erneut entwickelt und 83 von 188 erworbenen Standorten vermarktet werden. Auf rund 634 Hektar siedelten sich Industrie und Gewerbe an. Andere Flächen wurden zu öffentlichen Grüngeländen umgewidmet. Für den Ankauf der Flächen wurden 440 Millionen Euro investiert, rund eine Milliarde floss in die Entwicklung der Standorte und Projekte. Die finanziellen Defizite des Grundstücksfonds werden mit Verkaufserlösen, mit Mitteln aus dem Landeshaushalt, Zuschüssen aus den Förderprogrammen des Landes (Regionale Wirtschaftsförderung, Städtebauförderung), des Bundes (Strukturmittelhilfe) und der EU ausgeglichen. Prominente Projekte des Fonds sind der Landschaftspark Duisburg-Nord, die Zeche Zollverein XII in Essen und die Jahrhunderthalle in Bochum.

Der Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen ist ein beispielhaftes, aber auch recht kostenintensives Konzept für einen Bodenfonds. In Bezug auf die Schrumpfungsregionen der Gegenwart ist es geboten zu prüfen, wie ein solches Entwicklungsmodell auf Basis reiner Zwischenfinanzierung auch mit wesentlich geringeren Zuschüssen operieren kann, wofür die Erfahrungen britischer Kommunen hilfreich sein dürften.⁹

Beispiel Land Assembly: In Großbritannien bietet der „Town & Country Planning Act“ von 1990 für die Kommunen die juristische Möglichkeit, wo notwendig durch Enteignung Grundstücksparzellen („land assembly“) zu bilden, um Sanierung und Aufbereitung der Flächen für zukünftige Entwicklungen durchzuführen. Wie Untersuchungen gezeigt haben, behindern Probleme mit Grundstückseigentümern in der Mehrzahl der Fälle die Entwicklung von städtischen Brachen. Der Urban-Task-Force-Bericht empfiehlt daher, das Instrument des so genannten „Compulsory Purchase Order“ weiter zu verbessern, und verweist hierbei auf die guten Erfahrungen der Städte Leicester, Bristol und Medway.¹⁰ Die Basis des britischen Modells ist eine unternehmerische Kommunalpolitik, bei der die Städte entwertete Brachflächen mit hohem Potenzial wenn notwendig per Enteignung aufkaufen und

durch eine gezielte Entwicklungsmaßnahme aufwerten und wieder verkaufen, wobei der Wertgewinn die entstandenen Kosten refinanzieren soll und die Kommune somit nur zwischenfinanziert.

Konzepte der Kommunen

Die Kommunen sind auch in Deutschland wichtige Akteure im Umbauprozess, wobei ihnen gegenwärtig nur unzureichende Handlungsoptionen zur Verfügung stehen. Instrumente wie etwa Förderung, Planungsrecht oder städtebauliche Verträge setzen den Kooperationswillen der Eigentümer voraus. Ist dieser nicht gegeben, sind die Kommunen nahezu machtlos.

Darüber hinaus jedoch entzieht die vielerorts vorherrschende Praxis eines neoliberalen Privatisierungskonzepts, das sich auch gerade auf staatliches Immobilieneigentum erstreckt, den Kommunen weitere Handlungsoptionen. Doch gerade ein größerer kommunaler Bodenbesitz – wie etwa in Amsterdam oder Hongkong erfolgreich praktiziert – kann die Handlungsspielräume vergrößern und sowohl kommunalwirtschaftlich wie gesamtwirtschaftlich gesehen langfristig ökonomisch vorteilhaft sein.

In der Praxis herrschen jedoch zurzeit Instrumente vor, bei denen die mit Planungshoheit ausgestattete Kommune sich ihren potenziellen Goodwill gegenüber Eigentümerinteressen durch deren Entgegenkommen etwa bei Zwischennutzungen honorieren lässt, oder wo sie etwa als Moderator und Bürge zwischen unterschiedlichen Akteuren vermittelt und den in der Regel weniger etablierten, aber im Interesse des Gemeinwohls agierenden Gruppen unterstützend zur Seite steht. Sie schöpft dabei ihre institutionellen und hoheitlichen Potenziale aus, ohne relevante Gelder aufbringen zu müssen, und wirkt somit zuweilen als Ermöglicherin.

Beispiel Quartiersgenossenschaft: Das Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig und die Wohnungsgenossenschaft pro Leipzig e.G. haben das Modell einer Quartiersgenossenschaft eingeführt. Das übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziel ist, durch die Zusammenführung vielfältigen Einzeleigentums in einer Genossenschaft die Blockaden privater Eigentümer beim Rückbau (so genannter Mikado-Effekt – „wer sich bewegt, hat verloren“) aufzuheben. Die ehemaligen Einzeleigentümer erhalten Genossenschaftsanteile gemäß ihrem eingebrachten Immobilieneigentum, an Nutzen und Lasten sind alle Genossenschaftsmitglieder gleichermaßen beteiligt. Auch interessierte Nutzer von Immobilien können zu Genossenschaftsmitgliedern werden, wenn sie mittels Kapital und Selbsthilfe einen Anteil erwerben. In Leipzig befindet sich eine Quartiersgenossenschaft in Gründung, wofür bereits für 15 Häuser im Stadtteil Anger-Crottendorf spezifische Nutzungskonzepte erarbeitet wurden. Sie sollen als Startprojekte unter Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder und Nutzung vorhandener Fördermöglichkeiten saniert werden.¹¹

Beispiel Gestattungsvereinbarung: Die Gestattungsvereinbarung wird von der Stadt Leipzig für die temporäre öffentliche Nutzbarmachung von brachliegenden Flächen privater Eigentümer eingesetzt. Mit dieser juristischen Vertragsform zwischen Stadt und Eigentümer werden vorwiegend Grünflächen im Stadtraum geschaffen. Als Anreiz für eine befristete, kostenfreie Überlassung des Grundstücks organisiert die Kommune für den

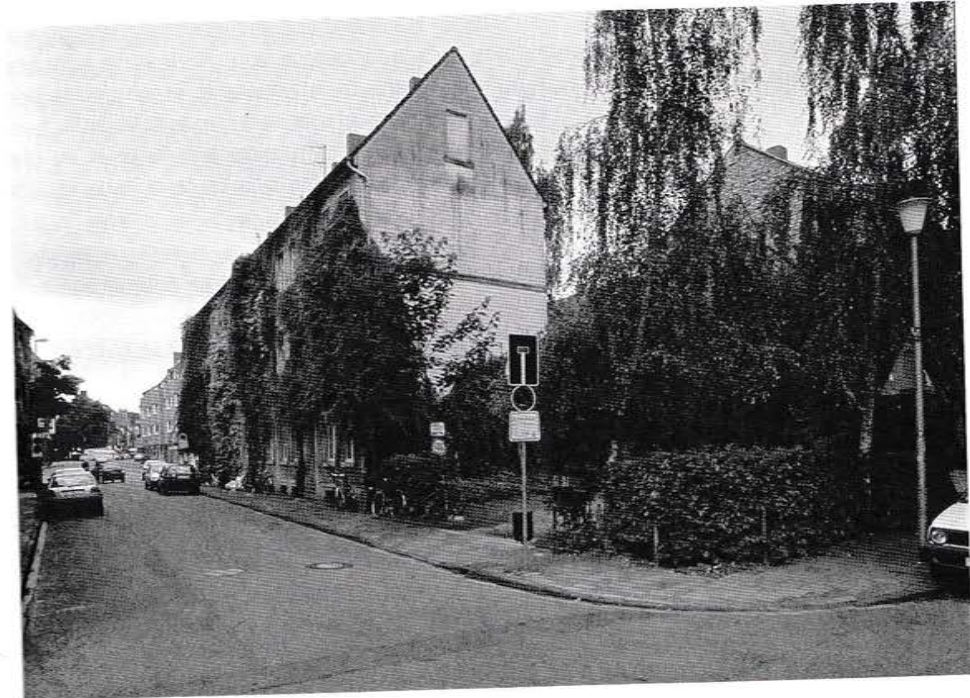
ERWERB DES GRUNDSTÜCKS ECKE TIBUSSTRASSE / BREUL, GEMARKUNG MÜNSTER, FLUR 5, NR. 672

Münster 1997

Maria Eichhorn

Als Beitrag zur Ausstellung *Skulptur.Projekte in Münster* (1997) hat Maria Eichhorn gemeinsam mit dem Westfälischen Landesmuseum von der Stadt ein Grundstück gekauft und einige Monate später vereinbarungsgemäß wieder zurückverkauft. Der Verkaufserlös wurde dem Verein zur Erhaltung preiswerten Wohnraums e.V. für Gebäuderenovierungen übertragen. Die Künstlerin dokumentierte und begleitete den Prozess und erstellte hierzu unter anderem eine Broschüre zur Frage des Bodeneigentums, die sich Themen wie „Wem gehört die Stadt?“, „Wie entsteht eine Stadt?“ und „Grunderwerb“ widmete. In dem Text der Broschüre skizziert Maria Eichhorn unter anderem sozialistische Theorien zum Eigentum von Pierre Joseph Proudhon und Gustav Landauer, die Rechtsgeschichte von Grundbuch und Kataster, die Eigentumspraktiken im schrumpfenden New York der 1970er Jahre sowie die progressive Thematisierung von Eigentum/Grundbesitz in einer Reihe von künstlerischen und gesellschaftlichen Projekten und die Relativität von öffentlichem wie privatem Eigentum. Lokale Untersuchungen wie etwa zu Hausbesetzungen und Häuserkämpfen in Münster Ende der 1980er Jahre, der Enteignung der Münsteraner Juden in der Nazi-Zeit und der Stadtplanung der 1990er Jahre ergänzen diese Betrachtungen. Mit ihrem Projekt verweist Maria Eichhorn auf die konstituierende Rolle des gesellschaftlichen Eigentumsverständnisses für die Entwicklung von Stadt und Gesellschaft und hinterfragt dieses.

In der hierbei vorgenommenen Neuformulierung des Begriffs vom Kunstwerk sind Vorgänge wie der Kauf und Verkauf mit allen seinen juristischen Schritten, die Neuvermessung des Grundstücks, Recherchen und Dokumentationen und die hierbei entstehenden oder gesammelten Materialien Teil des Werks. In der Verweigerung eines Objektcharakters lässt sich die Arbeit auch nicht auf einen Ort reduzieren, sondern sie bezieht neben dem Grundstück selbst Orte und Institutionen wie Grundbuchamt, Liegenschaftsamt, Westfälisches Landesmuseum, Landschaftsverband Westfalen-Lippe und den Verein zur Erhaltung preiswerten Wohnraums e. V. in die Arbeit mit ein. (Red.)



▲ Grundstück in Münster, Tibusstraße/Breul. ▼ Unterzeichnung des Kaufvertrags durch die Künstlerin.

Eigentümer die Fördermittel zum Abriss maroder Bausubstanz. In Einzelfällen erlässt sie auch die Grundsteuer für den Zeitraum einer Zwischennutzung von mindestens acht bis zehn Jahren. Das bestehende Baurecht auf der Fläche bleibt weiterhin erhalten. Mit der Gestattungsvereinbarung konnten im Leipziger Stadtgebiet mehr als hundert Privatflächen mit einer Gesamtfläche von 14 Hektar gestaltet werden. Prominentes Beispiel ist die Fläche „Dunkler Wald“ in der Wurzner Straße als Bestandteil des Rietzschkebands im Leipziger Osten.¹²

Konzepte der Wohnungsgesellschaften

Die Wohnungswirtschaft ist aufgrund der außerordentlichen ökonomischen Belastungen durch den Wohnungsleerstand der Hauptakteur im Stadtumbauprozess. In Deutschland etwa führt der vhw-Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung mit 1.400 Mitgliedern aus Kommunen, Immobilien- und Kreditwirtschaft eine intensive Debatte über Eigentumsprobleme in Zeiten der Schrumpfung, wie es sich etwa in Themenheften der Verbandszeitschrift niederschlägt. Um divergierenden Interessen der Wohnungsunternehmen zu begegnen und Handlungsblockaden im Rückbauprozess zukünftig zu vermeiden, werden dort unter anderem verschiedene Modelle des unternehmensbezogenen Lastenausgleichs diskutiert.¹³

Konzepte sozial engagierter Gemeinschaftsprojekte

Sozial engagierte Gemeinschaftsprojekte könnten die Nutznießer der sich drastisch veränderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt sein. In der sich anbahnenden Fokussierung auf zivilgesellschaftliche Lösungsansätze ergeben sich zunehmend auch neue Spielräume für Projekte zur sozialen Aneignung und experimentellen Vergesellschaftung von Immobilieneigentum. Die Modelle der dem Solidartransfer verbundenen Projekt GmbH und der Stiftung und Leihe zeigen erste Ansätze dafür. Es stellt sich die Frage, inwiefern sich durch eine Modifizierung der Strategien auch öffentliche Projekte gestalten lassen.

Beispiel Syndikalistische Hausprojekt GmbH: Großen Zulauf von angestrebten alternativen Wohn- und Arbeitsprojekten in den neuen Bundesländern erhält aktuell das aus Freiburg agierende Mietshausyndikat. Ziel des Syndikats ist, dem Mietmarkt Immobilien zu entziehen und neue Freiräume für sozial und politisch emanzipatorische Projekte zu schaffen. Diese werden in einem solidarischen Unternehmensverbund von Hausbesitzer-GmbHs organisiert und mit Transfers von Alt- zu Neuprojekt, privaten Direktkrediten und Bankkrediten der GLS Gemeinschaftsbank finanziert. Der Eigentumstitel liegt nicht unmittelbar bei den einzelnen Hausvereinen, sondern bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Diese GmbH hat zwei Gesellschafter: den Hausverein und das Mietshausyndikat als Kontrollorganisation. In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen hat das Syndikat ein Vetorecht. Intern das Hausprojekt betreffende Entscheidungen obliegen dem Hausverein. So sind bereits 16 Projekte und 22 Projektinitiativen in Westdeutschland verbunden. 2002 wurde mit dem VEB Wohnfabrik in Halberstadt das erste Projekt aus Ostdeutschland integriert. Aufgrund der niedrigen Immobilienpreise ist ein rapide zunehmendes Interesse an der Syndikatsidee im Osten Deutschlands entstanden.¹⁴

Beispiel Stiftung und Leihe: Wie das Syndikat erwirbt auch die Projektwerkstatt (PaG) Immobilien für gemeinschaftliche und selbst organisierte Wohn-, Lebens- und Arbeitsprojekte. Den Kauf oder die Beteiligung tätigt aber eine gemeinnützige Stiftung. Den Gruppen wird die Immobilie zur Nutzung geliehen und damit eine Trennung von Eigentum und Nutzung festgeschrieben. In einem Leihvertrag werden die gegenseitigen Bedingungen verantwortlich geregelt (zum Beispiel über Instandhaltung, Kosten der Bewirtschaftung, Abnutzung und Gebäudeversicherungen). Die Nutzergruppen der Immobilien arbeiten gleichberechtigt an den übergeordneten Aktivitäten der Projektwerkstatt mit, werden stimmberechtigtes Mitglied und beteiligen sich auch an Entscheidungen über die Förderung weiterer Projekte. Sie übernehmen Verantwortung für das Eigentum der Stiftung, ohne selbst Eigentümer der Wohn-, Lebens- und Arbeitsprojekte zu werden. Die PaG versteht sich als solidarisches und eigentumsneutrales Finanzierungsinstrument, das Projektinitiativen durch aktive Beteiligung zur Verwirklichung ihrer Vorhaben benutzen können. Sie hat ihren Sitz in Berlin und unterstützt Projekte im Raum Brandenburg.¹⁵

Neues Eigentumsverständnis?

Das Phänomen der schrumpfenden Städte und des monetären Wertverlusts an Immobilieneigentum hat auf allen Akteursebenen einen Suchprozess in der Entwicklung von neuen Eigentumskonzeptionen ausgelöst. In der Bandbreite der dargestellten Modelle spiegeln sich die unterschiedlichen Interessen der gesellschaftlichen Akteure wider. Ein Großteil der Ansätze tendiert zu einer Vergesellschaftung von Immobilieneigentum. Setzt in den schrumpfenden Städten ein gesellschaftlicher Prozess ein, der zu einem neuen Verständnis von „Eigentum“ führt?

Anmerkungen:

- 1 Vgl. Philipp Oswalt und Wolfgang Kantzow, „Eigentum. Wem gehört die Stadt?“, in: Philipp Oswalt (Hg.), *Schrumpfende Städte, Bd. 1: Internationale Untersuchung*, Ostfildern-Ruit 2004, S. 693-699.
- 2 Vgl. Albert Speer, „Wir altern im Schatten von Riesen“, in: *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 45, 23. Februar 2005.
- 3 Vgl. Michael Krautzberger, „Strategien und neue Leitbilder auf Bundesebene“, in: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hg.), *Schrumpfende Städte fordern neue Strategien für die Stadtentwicklung*, Berlin 2002.
- 4 Vgl. Benjamin Davy, „Grundstückswerte, Stadtumbau und Bodenpolitik“, in: *vhw Forum Wohneigentum*, 2, 2005.
- 5 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.), *Steuerung der Flächennutzung (Informationen zur Raumentwicklung)*, 8, Bonn 1999.
- 6 Vgl. dazu Markus Gmünder und Andreas Süess, „Weniger Zersiedlung durch handelbare Flächenzertifikate?“, in: *DISP*, 160, 2005; Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg, *Neue Wege zu einem nachhaltigen Flächenmanagement*, Stuttgart 2004; und Hartmut Dieterich u. a. (Hg.), *Jahrbuch für Bodenpolitik 2004*, Berlin 2004.
- 7 Siehe Gutachten unter www.nachhaltigkeitsbeirat-bw.de.
- 8 LEG Stadtentwicklung GmbH (Hg.), *25 Jahre Grundstücksfonds. Zwischenbilanz*, Düsseldorf 2005.
- 9 Siehe www.leg-nrw.de.
- 10 Vgl. Department of the Environment, Transport and the Regions (Hg.), *Towards an Urban Renaissance*, London 1999, S. 223 ff.
- 11 Siehe www.leipziger-osten.de.
- 12 Siehe Vertragsentwurf unter www.ratgeber-bauen-wohnen-finanzieren.de.
- 13 Vgl. Jürgen Goldschmidt und Markus Terboven, „Lastenausgleich im Stadtumbau“, in: *vhw Forum Wohneigentum*, 2, 2005.
- 14 Siehe www.syndikat.org.
- 15 Siehe www.gegenseitig.de.

SCHUMPFENDE STÄDTE

Band 2 ▶ Handlungskonzepte

