



Bürgerfonds für Fachwerkstädte

Gemeinsames Forschungsprojekt



Arbeits-
gemeinschaft
Deutsche
Fachwerk-
städte e.V.



Inhalt

Engagement für Fachwerk, Ein Vorwort	3
Rahmenbedingungen für den Bürgerfonds	4
Wie starten wir in ein Projekt?	6
Modell- und Projektbeispiele im Bürgerfonds	8
Wie kann der Fonds dauerhaft gesichert werden?	12
Hohe Leerstände in (vielen) ländlichen Kreisen	14
Das Erbbaurecht	16
Akteure für das Fachwerk	18
Broschüren	19

Das Forschungsvorhaben Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ wird im Rahmen der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Laufzeit: 01.10.2016 - 31.03.2020 Förderkennzeichen: 033L175B-C

GEFÖRDERT VOM



Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Projektleiter:
Prof. Manfred Gerner

Herausgeber:
Stiftung trias
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Fon +49 2324 90 22 213
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

Arbeitsgemeinschaft
Deutsche Fachwerkstädte e. V.
Propsteischloss, Roter Bau
Johannesberger Str. 2
36041 Fulda
Fon +49 661 3804439
www.fachwerk-arge.de

StadtLand GmbH
Stieglitzstr. 84
04229 Leipzig
Fon +49 341 4807026
www.stadtland.eu
gemeinsam mit dem
Institut der Deutschen Wirtschaft

Datum der Herausgabe:
September 2019

Texte und Redaktion:
Christian Darr
Laura Plugge
Uwe Ferber

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:
[Seite; Bildquelle/Fotograf]
1, 3, 4, 9, 13 Laura Plugge
5 Patricia Kenar
7, 10, 11 Christian Darr
8 Manfred Gerner
17 W. Bulach (Wikimedia)

Druck:
Blömeke Media, Herne
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit derjenigen der Herausgeber übereinstimmen muss.

ISBN 978-3-948240-02-8



Engagement für Fachwerk

Ein Vorwort

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) engagiert sich bereits seit über 40 Jahren für das Fachwerk. Zusammen mit der Stiftung trias hat sie sich nun das Ziel gesetzt, mit dem Bürgerfonds dazu beizutragen, die historischen Fachwerkstädte in Deutschland zu erhalten. Dabei nimmt der Problemdruck angesichts zunehmender Leerstände in den Einzelhandelsgeschäften bis zu Wohngebäuden zu. Dem Thema begegnen wir neben anderen Initiativen mit der Anstiftung zu weitgehendem bürgerlichen Engagement.

In einem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ erkunden wir dazu die Möglichkeiten und die Bereitschaft von Bürgern, Fonds zu entwickeln, die revolvierend Sanierungstätigkeiten unterstützen können. Die Ergebnisse zeigen das große Potenzial bei der Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement aber auch die Komplexität passgenaue Lösungen zu finden.

Mit der Einrichtung des Fonds haben wir einen ersten Schritt zur Verwirklichung dieser Art von Bürgermitwirkung realisiert.

Warum brauchen wir einen Bürgerfonds?

Wie die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Bürgerfonds“ zeigen, sehen sich viele historische Städte massiv mit den Folgen des demographischen Wandels konfrontiert. Wohnungsl Leerstand, Einbußen im Handel, Bevölkerungsverluste und nachlassende private Investitionen geben Anlass zur Sorge. Die Kommunen sind dabei meist finanziell und personell nicht in der Lage, ausreichend gegenzusteuern. Private Banken lehnen Darlehen für risikoreiche Sanierungsvorhaben von Fachwerkhäusern in vielen Fällen ab.

Umso mehr kommt es auf das ehrenamtliche Engagement von Bürgerinnen und Bürgern in der Stadtentwicklung an. Mit dem Projekt „Bürgerfonds“ hat die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte gemeinsam mit

BMBF

„Kommunen Innovativ“

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Projekt im Rahmen von „Kommunen innovativ“. Diese Fördermaßnahme unterstützt Kommunen, die im Verbund mit Wissenschaft nachhaltige Strategien für Stadtentwicklung, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen erforschen und anwenden. Ihr Fokus dabei: Ein verantwortungsvoller Umgang mit Land- und Flächenressourcen.



der Stiftung trias ein Träger- und Finanzierungsmodell initiiert, das Bürgerinitiativen beim Erhalt, der Sanierung und Neunutzung historischer Bausubstanz unterstützt. Die Entwicklung der Städte und der bürgerschaftlichen Mitwirkung zeigt, dass sich eine Trendwende in Richtung Mitsprache und Beteiligung ergibt. Während in den 1950er Jahren überwiegend Neubauten errichtet wurden, kam es 1975, unter anderem mit dem Europäischen Denkmalschutzjahr, zu einem Umdenken hin zu der Erhaltung von historischen Bauten.

Die 2000er Jahre standen wiederum im Zeichen von Neubauten, aber auch jetzt geht der Trend wieder in Richtung Erhaltung historischer Substanz.

Rahmenbedingungen für den Bürgerfonds

Welches Ziel verfolgt der Bürgerfonds?

Der Bürgerfonds hat das Ziel, bürgerschaftlichen Initiativen das Risiko beim Eigenerwerb von Immobilien zu minimieren und mit Wissen zu Nutzungs- und Finanzierungskonzepten zu unterstützen. Er bietet somit ein Finanzierungsmodell in Verbindung mit fachlicher Beratung. Dabei können die Teilnehmer auf ein bundesweites Netzwerk zurückgreifen. Erprobt wird das Modell mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG und dem Verein für Regionalentwicklung in Bleicherode. Weitere Projektgruppen sind die Gemeindefürsichtige Genossenschaft Felsberg eG und die Bürger für Homberg e.V.

Wer kann am Bürgerfonds teilnehmen?

Am Bürgerfonds können alle Bürgergruppen und (Einzel-) Eigentümer, die sich am Erhalt und der Nutzung von Immobilien engagieren wollen oder schon im Eigentum einer Immobilie sind, teilnehmen. Die Forschungsergebnisse zeigen, dass es wichtig ist, vorab zu prüfen, ob Größe und Umfang der Sanierungsmaßnahmen zu bewältigen sind. Im Idealfall ist zudem fachliches Personal unter den Mitgliedern der Bürgergruppe vorhanden, das bereit ist, sich (ehrenamtlich) zu engagieren. Auch die Unterstützung und positive Begleitung durch die Kommune ist von großer Bedeutung.

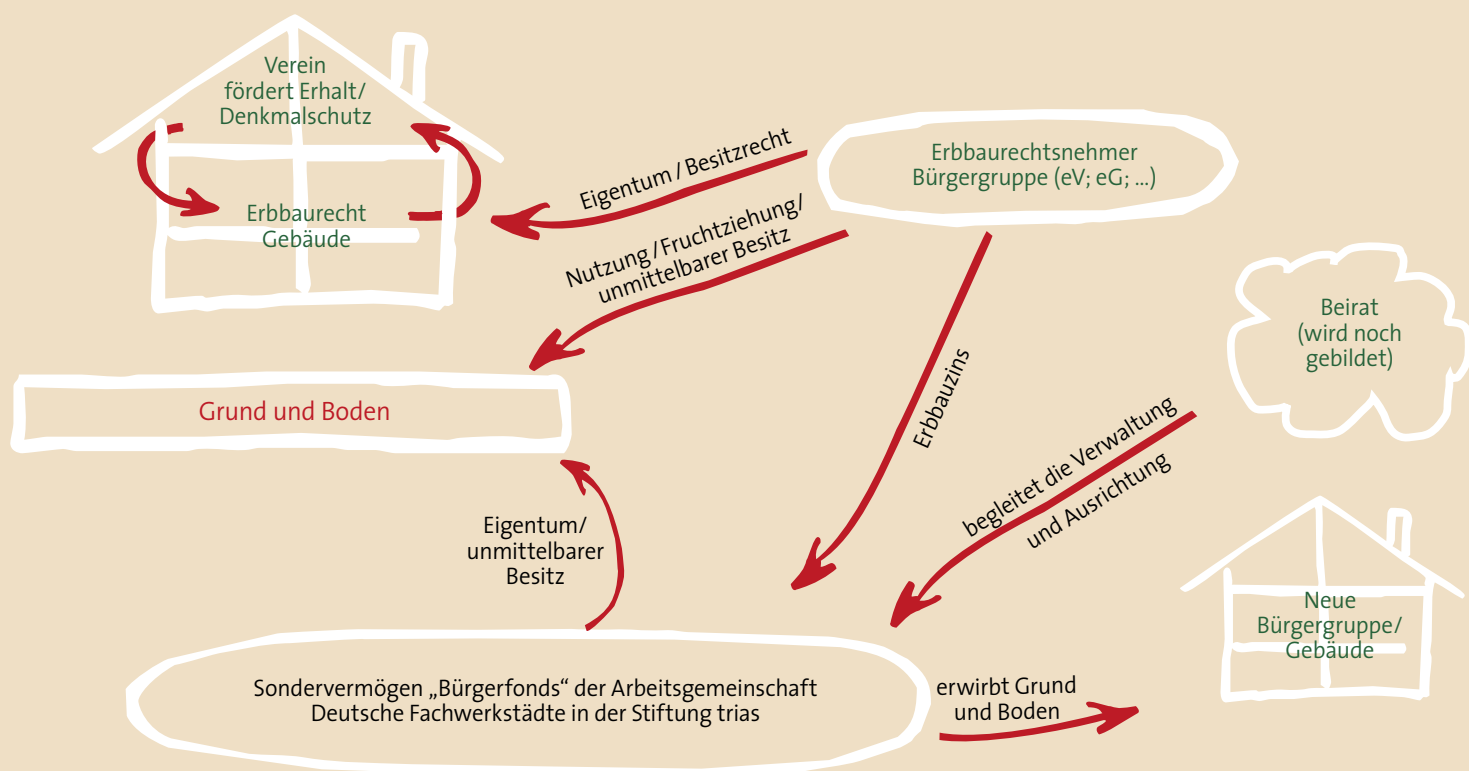
Welche Rahmenbedingungen setzt die Kommune?

Wie geschildert, sind die finanziellen Spielräume der Fachwerkkommunen in der Regel schmal. Dennoch kommt gerade der Kommunalverwaltung eine zentrale Rolle als Mitinitiator und Unterstützer von Bürgergruppen zu. Bürgerschaftliches Engagement eröffnet in einer Stadt dabei die Möglichkeit, als „Dritte Kraft“ neben der Verwaltung und der Wirtschaft aktiv in den Prozessen der Stadtentwicklung mitwirken zu können. Bei den oftmals unkonventionellen Lösungsvorschlägen (Um- oder Zwischennutzungen, Brandschutz etc.) kommt es auf die Unterstützung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren an. Die Kommune kann Förderanträge unterstützen oder im Idealfall mit Städtebauförderprogrammen und -mitteln unter die Arme greifen.

Wie funktioniert der Bürgerfonds?

Zentraler Baustein des „Bürgerfonds“ ist ein 2018 neu gegründetes Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte bei der Stiftung trias. Mit diesem kann der Grunderwerb bzw. der Kauf von historischen Immobilien gewährleistet werden. Das Grundstück wird





in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ übernommen. Die Bürger erhalten ein sogenanntes **Erbbaurecht** (ausführl. beschrieben S. 16) und haben so alle Freiheiten, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die lokalen Initiativen sichern und sanieren die Gebäude und/oder organisieren Zwischennutzungen. Gemeinsam mit der ADF und der Stiftung trias entwickeln die Initiativen Nutzungskonzepte, die dauerhafte Einnahmen durch die Immobilie und für das Sondervermögen ermöglichen. Die Finanzierung der anschließenden Sanierung erfolgt über Bankdarlehen und die zu erwartende Rendite. Der zu zahlende Erbbauzins wird langfristig für weitere Projekte und die gemeinnützigen Ziele der Projektgruppen zur Verfügung stehen.

Mit dem Fonds wird zugleich ein Finanzierungsmodell aufgebaut, das sich als revolvierender (genauer: thesaurierender) Fonds teilweise selbst finanzieren kann. Bodenwert-erträge können so dauerhaft für die Sicherung von Immobilien verfügbar gemacht, die Spekulation mit Grund und Boden verhindert und die Städtebauförderung entlastet werden.



Wie starten wir in ein Projekt?

Die praktischen Fragen auf dem Weg zu einem Bürgerfondsprojekt können im Vorfeld in einem persönlichen Gespräch zwischen den Bürgerfonds-Partnern und Ihrer Bürgergruppe geklärt werden. Im Anschluss folgt dann ein vertiefter Austausch zum weiteren Vorgehen.

Als Grundlage für die Bewertung von Projekten nutzen wir Bodenrichtwerte, Baukostenschätzungen und Finanzierungsquellen. Gerade im Netzwerk und der Beratung durch den Bürgerfonds werden die Hürden für die Bürgergruppen deutlich niedriger.

Wie kann die Projektfinanzierung gelingen?

Vermittlung von Bankkontakten

Auch der Bürgerfonds vermittelt gewissermaßen „Hilfe durch Selbsthilfe“ und überwindet mit dem Instrument des Erbbaurechts eine zentrale Hürde zu einer wirtschaftlichen Projektentwicklung. Hierfür sind in der Regel neben Eigenkapital, Bank- und Privatdarlehen und Fördermittel erforderlich.

Die Bürgerfonds-Partner haben hierfür enge Kontakte zu Finanzierungsinstituten, die mit der schwierigen Thematik der Fachwerkgebäude vertraut sind.

Im Netzwerk des Bürgerfonds steht darüber hinaus umfangreiches Wissen zur Nutzung von Förderprogrammen zur Verfügung. Das bundesweit umfangreiche Spektrum an Einzelprogrammen soll genutzt werden.

Fördermittelgeber sind insbesondere:

- > Die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, insb. des städtebaulichen Denkmalschutzes, kleine und mittlere Städte sowie das Programm „Soziale Stadt“.
- > Programme der Länder
- > Ergänzende Fachprogramme stehen u.a. von Seiten der Denkmalpflege und im Rahmen der Energiewende, z.B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das KfW-Programm zum „Effizienzhaus Denkmal“, welches direkte Förderanteile neben einem Kreditanteil enthält und sich besonders gut für denkmalgeschützte Fachwerkhäuser eignet.

Bedeutung des Sondervermögens

Als Sondervermögen werden Einrichtungen, die für besondere Aufgaben geschaffen wurden, bezeichnet. Im vorliegenden Fall wird das Vermögen für einen bestimmten Zweck, auf der Grundlage einer getroffenen Vereinbarung, als Sondervermögen innerhalb einer Stiftung aufgebaut.

Die Erträge aus diesem Vermögen fließen nicht in die allgemeine Vermögensanlage der Stiftung. Die Verwendung wird – im Sinne der Satzungsziele – durch die Träger des Sondervermögens bestimmt. Es wird also ein buchhalterisch getrenntes Vermögen geführt. Nach Abzug eines geringen Anteils für die Verwaltung des Sondervermögens können die Erträge, zum Beispiel aus Erbbauzinsen, nach den Vorstellungen der ADF verwendet werden.

Als Teil des Grundstockvermögens der Stiftung dient der Fonds ausschließlich und unmittelbar der Förderung steuerbegünstigter Zwecke gemäß Stiftungssatzung. Zweck des Sondervermögens ist die Förderung des Denkmalschutzes, die Pflege von Baudenkmälern und die Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit.

Das Sondervermögen ist durch die ADF und durch erste private Spender mit Mitteln ausgestattet. Durch den Erwerb von Grundstücken und die anschließende Vergabe von Erbbaurechten wird der Vermögensstock des Sondervermögens weiter erhöht.



Modell- und Projektbeispiele im Bürgerfonds



Bleicherode

Die Stadt Bleicherode im Norden von Thüringen ist mit einem Rückgang der Bevölkerung von minus 16,7 Prozent seit 1994 auf 6134 Einwohner (Stand 31.12.2017, vgl. Thüringer Landesamt für Statistik 2018) trotz Eingemeindungen besonders stark vom strukturellen und demografischen Wandel gekennzeichnet. Im historischen Fachwerkkern stehen rund 20 Prozent der Gebäude seit mehr als zehn Jahren leer, 81 Prozent davon sind unsaniert und in einem teils ruinösen Zustand – dabei sind Teilleerstände noch unberücksichtigt.

Durch gemeinsames Handeln von Bürgern und Stadtverwaltung ist es gelungen, viele der kleinen Fachwerkhäuser durch Privatpersonen zu sanieren. Bei größeren Gebäudeensembles stößt dies jedoch an Grenzen, da der Stadt ausreichend finanzielle Mittel für eine umfassende Aufwertung der Altstadt fehlen.

Einzelne bürgerschaftliche Initiativen haben bereits Projekte in die Hand genommen und wollen einen Beitrag leisten, so zum Beispiel der Verein für Regionalentwicklung oder der Förderverein „Alte Kanzlei Bleicherode e. V.“ Dieser konnte ein erstes großes Fachwerkgebäude sanieren und zu einem Bürgerzentrum umnutzen. Der Bürgerfonds hat nun das Vorhaben „JugendFachWerkstatt“ auf den Weg gebracht.

Als Pilotquartier entwickelt die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Jugendsozialwerk Nordhausen e. V. insgesamt vier Fachwerkhäuser und eine große Fachwerkscheune. Die Immobilien wurden von der Stadt erworben und werden nun schrittweise entkernt und in Sinne einer „Werkstatt“ Schritt für Schritt zu einem lebendigen neuen Quartier entwickelt. Der Bürgerfonds begleitet das Projekt durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Fördermittelberatung.

Hann. Münden

Hann. Münden mit ca. 24 000 Einwohnern liegt im südlichen Niedersachsen und ist durch das historische Fachwerkensemble bundesweit bekannt. Die Stadt steht vor der Herausforderung, ihren Bestand an rund 500 historischen Fachwerkgebäuden vor dem Verfall zu bewahren. Wie auch andersorts führt die Entwicklung des mittelalterlich geprägten Stadtkerns teils sanierungsbedürftigen Häusern, Freiraumdefiziten und Leerständen.

Neben Initiativen durch die Stadt selbst zeichnet sich Hann. Münden durch eine äußerst aktive Bürgerschaft aus, allem voran ist die Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG zu nennen. Seit 2013 setzt sie sich für den Erhalt und die Entwicklung der historischen und von Fachwerk geprägten Altstadt von Hann. Münden ein.

Mit vielen erfolgreichen Projekten, unter anderem im Zusammenhang mit dem Denkmal-Kunst-Festival, stellte die Genossenschaft ihr Können unter Beweis. Im Projekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ saniert die Genossenschaft inzwischen schon ihr drittes Gebäude mit dem Ziel, aus den Mieteinnahmen einen lokalen Fonds mit neuen Projekten aufzubauen.



Felsberg

Die Stadt Felsberg liegt im nördlichen Hessen. Als Grundzentrum im ländlichen Raum erfährt die Stadt demographische und (stadt-)strukturelle Veränderungen. In der Kernstadt leben 2495 Einwohner (Stand 2016). Mit einem Einwohnerverlust von -2,77 Prozent seit 1995 verzeichnet die Kernstadt somit einen geringeren Einwohnerrückgang als das gesamte Stadtgebiet (1995 bis 2016: minus 8,77 Prozent).

Die Gebäudesubstanz in der Kernstadt und im Stadtgebiet ist vor allem durch historisch bedeutsame Fachwerkbauten geprägt. Vor allem der Altstadtbereich der Kernstadt verfügt über zahlreiche bedeutende Fachwerkbauwerke. Dabei wechseln sich intakte und attraktive Immobilien mit zum Teil maroden Bausubstanzen ab.

Dennoch stehen bisher nur wenige Gebäude leer, was unter anderem an einer aktiven Bürgerschaft und der Stadtverwaltung liegt. Mehrere Entwicklungskonzepte durch die städtischen Körperschaften sowie Initiativen durch Bürgergruppen haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung von Felsberg beigetragen.

Hier ist vor allem die Gemeindeförderung Genossenschaft Felsberg eG (kurz: GeGeFe) zu nennen. Mehrere Immobilien sind bereits im Besitz der Genossenschaft und werden erfolgreich bewirtschaftet. Ihr Ziel ist neben der Sanierung der innerstädtischen Bausubstanz auch ein überregionaler Beitrag zu einer modernen und nachhaltigen Entwicklung.



Homberg (Efze)

Die Kreisstadt Homberg (Efze) im Norden von Hessen verzeichnet eine geringe, jedoch insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren. 13 907 Einwohner (Stand 31.12.2015) leben im gesamten Stadtgebiet. Seit 1995 hat die Stadt somit einen Rückgang der Bevölkerungszahlen um 6,7 Prozent zu verzeichnen. Prognosen erwarten einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2030 um rund 1,8 Prozent (vgl. Hessen Agentur 2016).

Diese Entwicklung hat auch Einfluss auf die strukturellen Gegebenheiten in der Stadt.

Ein mittelalterlicher Grundriss mit den noch intakten Befestigungsanlagen und ein großer Marktplatz charakterisieren die Altstadt von Homberg (Efze). Ein im Jahr 2011 erstelltes Einzelhandelskonzept mit einer Fortschreibung im Jahr 2016 verzeichnet jedoch einen Leerstandsanteil bei öffentlichen und gewerblich genutzten Immobilien von rund 15 Prozent innerhalb der Altstadt, Wohnungen sind dabei noch nicht erfasst.

Durch eine Aufwertung der Stadt als Einzelhandelsstandort werden auch steigende Einwohnerzahlen erwartet. Die Stadt hat dazu bereits Initiativen ins Leben gerufen, unter anderem die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums. Aber auch bürgerschaftliches Engagement spielt in der Stadtentwicklung von Homberg (Efze) eine große Rolle. Vor allem die Bürgervereinigung „Bürger für Homberg e.V.“ bündelt das Potenzial zahlreicher Einwohner und hat bereits einzelne Sanierungsprojekte in der Stadt übernommen.

Treffurt

Die thüringische Stadt Treffurt liegt an der Grenze zu Hessen. Durch ihre räumliche Lage war die Stadt sehr stark von den wirtschaftlichen und demographischen Veränderungen in Zusammenhang mit der deutschen Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre betroffen.

Seit 2000 verzeichnet die Stadt eine relative Bevölkerungsabnahme von minus 18,2 Prozent; zum Stand 31.12.2013 lebten 2378 Einwohner in der Kernstadt.

Die Veränderungen durch die Wiedervereinigung hatten und haben auch Einfluss auf die Entwicklung der historischen Bausubstanz von Treffurt.

Trotz guter Sanierungsraten weist Treffurt in seiner Altstadt einen Leerstandsanteil bei Wohneinheiten von rund 20,8 Prozent auf (Stand 2013). Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, nicht angenommene Erbschaften und die vergleichsweise sehr großen Wohnungen (annähernd 50 Prozent der Wohnungen haben vier oder mehr Räume) sind Gründe für die hohe Leerstandsquote.



Die Stadt hat bereits viele Maßnahmen zur infrastrukturellen Aufwertung unternommen. Dennoch fehlen ihr die finanziellen Mittel, um die historischen Immobilien aufzukaufen und zu sanieren. Hier ist die Stadt vor allem auf bürgerschaftliches Engagement angewiesen. Einzelne Bürger haben auch bereits mehrere (Fachwerk-)Gebäude saniert.

In Zusammenarbeit mit der englischen Organisation SAVE Europe's Heritage sollen nun auch die herrschaftlichen Immobilien, unter anderem der Hessische Hof, wiederbelebt werden.



Wie kann der Fonds dauerhaft gesichert werden?

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zeigen im Rahmen des Forschungsprojektes, dass angesichts geringer Bodenwerte die Rückflüsse allein aus dem Erbbauzins nicht ausreichen, um den Fonds mit Mitteln auszustatten. Auch der Blick auf private Spenden verspricht aufgrund des geringen Ortsbezugs keinen durchgehenden Erfolg bei der Mittelausstattung.

Eine weitere Option wäre deshalb die Erstaussstattung zum Beispiel aus Bundes- und Landesprogrammen. Der hierfür bestehende Reformbedarf wurde am Beispiel der Städtebauförderung und der Thüringer Förderkulisse in der politischen Diskussion eingebracht.

Spendenaufruf zur Unterstützung des Fonds

Die Bürgergruppen sind auf Ihre Unterstützung angewiesen. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie Sie einem Projekt helfen können: Von der ganz persönlichen Hilfe vor Ort beim Arbeitseinsatz, vom Brote belegen, das Verputzen von Wänden über Moderation von Gruppen bis zur Geldspende – es gibt mehrere Optionen, die Bürgergruppen in Ihrer Stadt zu unterstützen.

Sie wollen selbst anpacken? Schreiben Sie uns eine kurze eMail an info@fachwerk-arge.de oder info@stiftung-trias.de, wir leiten diese umgehend an die Bürgergruppe weiter.

Sie wollen spenden? Bitte nutzen Sie unser Spendentool unter www.buergerfonds.org/crowdfunding



Hohe Leerstände in (vielen) ländlichen Kreisen

Gastbeitrag von Dr. Ralph Henger

Institut der deutschen Wirtschaft,
Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

Während sich der öffentliche Fokus seit einigen Jahren auf die angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten und Ballungszentren richtet, wird die notwendige Diskussion über die Probleme des ländlichen Raums zu selten geführt. Dabei sind der Umgang mit den vielerorts hohen Leerständen und der Erhalt der Qualität der Wohnungsbestände entscheidende Zukunftsfragen, die mit der Initiative zur Auflage eines Bürgerfonds adressiert werden

Wie die in diesem Projekt untersuchten Fallstudien am Beispiel historischer Fachwerkstädte zeigen, verursachen spezielle leerstehende Gebäude enorme ökonomische und gesellschaftliche Kosten, da sich durch sie die Attraktivität und damit die Preise der betroffenen Wohnungsmärkte verringern. Zudem können Abwärts-spiralen ausgelöst werden, wenn bei steigenden Leerständen Instandhaltungsmaßnahmen zurückgehen und mehr Einwohner fortziehen.

Deutschlandweit stehen aktuell rund zwei Millionen Wohnungen leer. Das Erschreckende: Trotz Wohnungsmangel und der hohen Zuwanderung aus dem Ausland mit einem jährlichen Saldo von über 500 000 Menschen seit 2011 werden diese nicht weniger. Durch die stark unterschiedlichen Entwicklungen von Regionen mit schrumpfenden und steigenden Bevölkerungszahlen ist der Leerstand in den letzten Jahren auf insgesamt 1,94 Millionen im Jahr 2016 gestiegen (siehe Karte). Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,7 Prozent. Besonders groß ist das Leerstandsproblem in Ostdeutschland. Dort liegen die Quoten in 40 von 77 Kreisen über 10 Prozent.

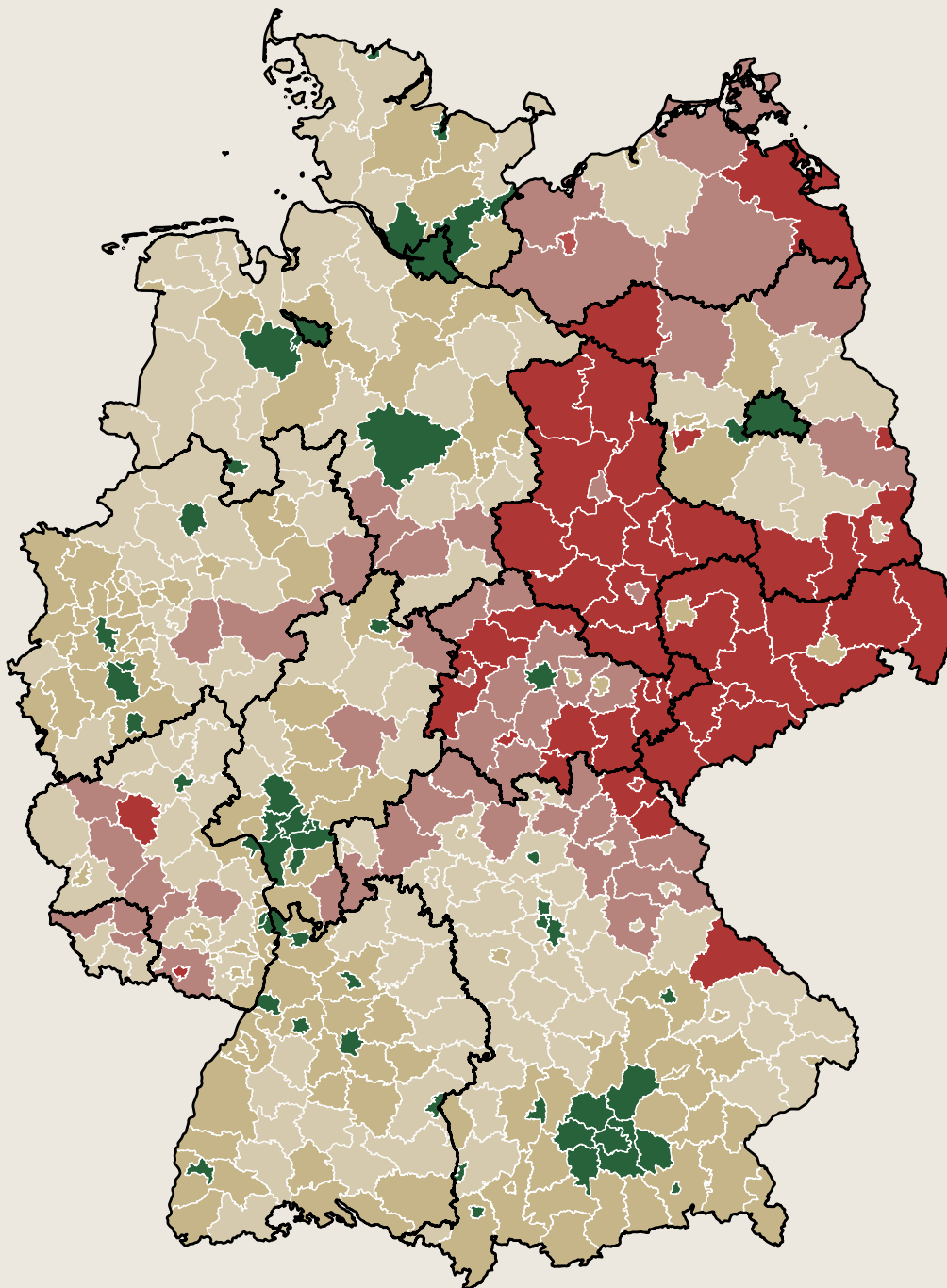
Abb. rechts:
Wohnungsleerstand 2016

Leerstandsquote % (Anz.)

■ - 2 bis unter 2,5 (55)
■ 2,5 bis unter 5 (121)
■ 5 bis unter 7,5 (127)
■ 7,5 bis unter 10 (54)
■ 10 bis unter 18 (44)

Wie die Ergebnisse des Projektes zeigen, haben viele Klein- und Mittelstädte in schrumpfenden Regionen in unserer Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft mit einem schwindenden Gewicht zu kämpfen. Ihnen droht, dass sie von der sozialen und ökonomischen Entwicklung des restlichen Landes abgekoppelt werden. Die Folge: hohe Abwanderung in die wirtschaftlich dynamischen Ballungszentren. Die Herausforderung ist daher, den ländlichen Raum zu stärken und eine gute Lebensqualität zu sichern. Das bedeutet, dass Bund und Länder wieder mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um essenzielle Infrastrukturen vor Ort zu erhalten und auszubauen – dazu gehören beispielsweise Breitband-Ausbau und ÖPNV-Anbindung, aber auch genügend Schulen und Ärzte. Diese Infrastruktur wiederum sorgt dafür, dass Arbeitsplätze fernab der Zentren entstehen können und die Abwanderung der jungen Landbevölkerung in die Metropolen abgeschwächt wird.

Alle Städte und Gemeinden mit konstanter oder schrumpfender Bevölkerung müssen deshalb ihre Siedlungsbestände genau beobachten. Dabei muss der Grundsatz „Umbau vor Neubau“ gelten. Wenn sich Gemeinden entkernen und die Stadt- und Dorfzentren veröden, geht der Reiz für das Leben fernab der Metropolen verloren. Leerstände müssen hierbei differenziert betrachtet werden.



Datenquelle: BBSR;
401 kreisfreie Städte
und Landkreise

Alte Fachwerkhäuser in zentrumsnahen Lagen finden auch in Regionen mit einem recht ausgeglichenen Wohnungsmarkt nur relativ schwer einen Nutzer, insbesondere für das Wohnen. Ihr Wert aus rein wirtschaftlicher Sicht ist häufig entsprechend niedrig. Private und insbesondere bürgerschaftliche Initiativen für die Renovierung alter Objekte benötigen daher finanzielle Unterstützung. Mit dem Bürgerfonds wurde hier ein sehr vielversprechendes neues Instrument geschaffen. Die Nutzung des Erbbaurechts und die damit einhergehenden Trennung von Grund und Boden vom schützenswerten Gebäude ermöglicht neue Wege der Förderung sowie finanzielle Spielräume.

Unter den jetzigen Rahmenbedingungen wie den niedrigen Zinsen und dem günstigen Zugang zu Fremdkapital ist der rein finanzielle Vorteil jedoch gering. Auch das Erbbaurecht wirkt aufgrund seiner vermeintlichen Komplexität für einige Bürgerinitiativen abschreckend. Aufgrund der großen Vorteile des Bürgerfonds sollte dieser daher zukünftig im Rahmen eines langfristigen Förderprogramms wie der Städtebauförderung finanziell unterstützt werden. Gelingt dann der Aufbau eines großen Sondervermögens, wird sich der Bürgerfonds perspektiv zum großen Teil selbst finanzieren können.

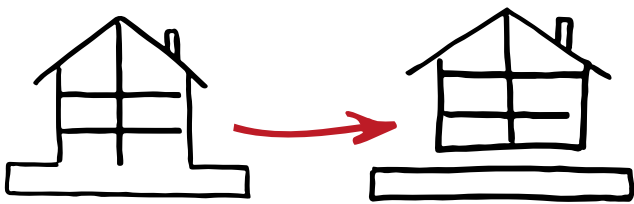
Das Erbbaurecht

... als Gestaltungsinstrument der Bürgerfondsprojekte

Das 1919 umfassend neugeregelte Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden, sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen.

Wenn es um innovative Ziele wie:

- > Soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern
- > Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten.
- > ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung geht, eignet sich dieses Rechtsinstrument daher auch heute besser zur Sicherung dieser Ziele als etwa das Wohnungseigentum(sgesetz), welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.



Zum Wesen des Erbbaurechts

Zu einem Grundstück gehören nach dem deutschen Sachenrecht alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile: das Haus und sogar fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jeder kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören. Grundsätzlich kann aber jeder Grundstückseigentümer Erbbaurechte vergeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Man erhält sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Durch notariellen Vertrag vergibt der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher. Denn für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet, zusätzlich zu dem Grundbuch für das Grundstück.

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht. Die rechtlichen Grundlagen stehen im Erbbaurechtsgesetz, in dem auch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts geregelt ist.

Das Erbbaurecht in der Finanzierung

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Der Erbbaurechtsnehmer kann also das Gebäude als Banksicherheit für seine Finanzierung nutzen. Die Stiftung trias hat sich zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projekts zu sichern.

In diesem Prozess empfiehlt es sich, die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten gemeinsam zu besprechen.

Neben den bekannten großen Erbbaurechtsausgebern, den Kirchen und den Kommunen hat sich die Stiftung trias zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projektes zu sichern. In diesem Fall wird das Erbbaurecht folglich sehr bewusst als rechtliches Gestaltungselement eingesetzt.

Die Stiftung trias knüpft damit an die Tradition der großen Bodenreformer an. (Owen, Gesell, Steiner, Damaschke u.a.)



Wie der Bürgerfonds für Fachwerkstädte das Erbbaurecht nutzen kann

Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, ein langfristiges Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück zu erwerben, ohne dieses kaufen zu müssen. Es kann, als grundstücksgleiches Recht, belastet, vererbt und veräußert werden.

Mit dem Erbbaurecht gehen alle Belange des Grundstücksunterhalts und der -bewirtschaftung sowie sämtliche öffentliche Lasten und Abgaben auf den Erbbaurechtsnehmer über. Dies bedeutet einerseits eine wesentliche Vereinfachung der Grundstücksverwaltung für den Erbbaurechtsgeber. Zum anderen ermöglicht es dem Erbbaurechtsnehmer umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung des Grundstücks. Das Erbbaurecht ist grundsätzlich auf jedes Grundstück, unabhängig von der jeweiligen Nutzung, anwendbar.

In Zusammenarbeit mit den Bürgergruppen sollen Immobilien gefunden, gesichert und wiederbelebt werden. Der dabei zu zahlende Erbbauzins geht in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. ein und wird langfristig für weitere Projekte zur Verfügung stehen.

Der Vertrag enthält neben den üblichen Vertragsbedingungen einen „Zweckbindungsparagrafen“. Gemeinsam mit den zukünftigen Erbbaurechtsnehmern werden damit Projektziele festgeschrieben, deren Einhaltung die Stiftung trias langfristig absichert.

So hilft sie in einigen Projekten beispielsweise, die Bereitstellung günstiger Flächen für Künstler, Kulturschaffende und kleine Handwerksbetriebe oder dauerhaft günstige Mieten für Menschen mit geringem Einkommen zu sichern. Andere Projekte nutzen die Stiftung, um eine Mischnutzung von sozialen Einrichtungen, Kleingewerbe und Kunst in einem Projekt langfristig zu ermöglichen. Auch eine Abstufung des Erbbauzinses kann vereinbart werden, um soziale oder gemeinnützige Nutzungen (wie die Denkmalpflege) zu begünstigen und die Solidarität von gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Durch die Zweckbindung ist es nicht zuletzt möglich, die idealistischen Ansätze und die ehrenamtliche Arbeit der Pioniergeneration gegen eine Privatisierung abzusichern. Die Stiftung trias schützt somit langfristig die Ziele der Gründerinnen und Gründer eines Projekts.

Unter www.stiftung-trias.de/publikationen sowie in unserer Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbbaurechts.

Akteure für das Fachwerk

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V.

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. (ADF) ist ein Zusammenschluss von rund 140 Städten und Gemeinden mit anerkannt wertvoller Bausubstanz in landschaftlich unterschiedlicher Fachwerkbauweise. Dieses einzigartige Kulturgut zu pflegen und zu erhalten ist eine nationale, aber auch europäische Aufgabe von heraus-



ragender Bedeutung. Hauptziel der ADF ist es, wesentlich zum Erhalt von Fachwerkbauten und Fachwerkstädten beizutragen. Ihre große Tochter, die Deutsche Fachwerkstraße mit über 100 Mitgliedsstädten, vertritt dabei die touristischen Belange rund um das Fachwerk. In enger Zusammenarbeit setzt sich die ADF mit der Deutschen Fachwerkstraße für den Erhalt der Fachwerk-Kulturlandschaft in Deutschland ein.

Die Arbeitsgemeinschaft verfolgt seit über 40 Jahren das Ziel, durch Erfahrungsaustausch, mehr noch gemeinsames Handeln, die Erhaltung der historischen städtebaulichen Strukturen in Fachwerkstädten zu sichern. Zu den Initiativen zählen „Fachwerk macht Schule“, „Lifestyle Fachwerk“, aber auch größere Projekte wie die inzwischen weit über 50 Projekte im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklung seit 2009. Aktuelle Ergebnisse und Neues vom Fachwerk sind den regelmäßig erscheinenden Fachwerk-Informationen und unserer Homepage www.fachwerk-arge.de zu entnehmen.

Stiftung trias

Was könnte eine Stiftung, die aus dem Bereich der Mehrgenerationen-Wohnprojekte kommt, mit dem Erhalt von Fachwerkbauten zu tun haben? Das klingt doch erst einmal sehr „ab vom Thema“?

Die Stiftung trias wurde 2002 gegründet. Man könnte Sie als themenspezifische Bürgerstiftung bezeichnen, weil es nicht einen, sondern sehr viele Stifter gibt, die sich den Stiftungsthemen verbunden fühlen und weil es keinen geografischen, sondern einen thematischen Bezug gibt. Die Bezeichnung „trias“ steht für die drei Ziele der Stiftung.

Ein anderer Umgang mit Grund und Boden: Die Stiftung trias wendet sich gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Mit Hilfe des Erbbaurechts will sie aktiv als Bodenträger, d.h. als Bodeneigentümerin auftreten. Sie wendet sich gegen weiteren Flächenverbrauch und will nur Projekte fördern, die nicht auf bislang landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen bauen.

Ökologie: Ökologisches Bauen, anspruchsvolle Energiekonzepte und ökologisches Alltagsverhalten werden von den Gruppen als geradezu selbstverständliches Ziel formuliert.

Gemeinschaftliches Wohnen: Das ist die dritte Säule des Stiftungsanliegens, nicht zuletzt vor dem Hintergrund einer schrumpfenden und alternden Gesellschaft. Das reicht von Mehrgenerationen-Wohnprojekten, über Wohnen im Alter

oder mit Kindern, bis zu Wohnen und Arbeiten, oder Kunst und Wohnen.

Das Stiftungsvermögen beläuft sich inzwischen auf mehr als 10 Mio. Euro. Das sind mehr als 50 Grundstücke von Wohnprojekten, ein ehemaliger Bahnhof in Fachwerkbauweise und einige Grundstücke aus Schenkungen.

Was ist das Besondere an der Stiftung trias?

Sie arbeitet nicht nur – wie das für eine Stiftung klassisch ist – über ihre Vermögenserträge (für eigene Projekte und Zuwendungen an Dritte), sondern ganz aktiv auch mit den Möglichkeiten ihrer Vermögensanlage. Grundstücke werden, unter kräftiger Mithilfe von Projektpionieren und deren Freunden, gekauft und dem Vermögen der Stiftung zugeführt. Über Erbbaurechtsverträge erhalten die Projekte, in welcher Rechtsform auch immer, das Grundstück für 99 Jahre oder zeitlich unbefristet zur Nutzung überlassen.

Da die Stiftung satzungsgemäß keine Grundstücke mehr verkauft, die einmal in ihrem Vermögen sind, ist der Spekulationskreislauf dadurch unterbrochen. Durch die Zweckbindung des Erbbaurechtsvertrages wird gesichert, dass die Immobilie tatsächlich dem ideellen Zweck, für den sich Pioniere und Umfeld oft hoch engagiert haben, erhalten bleibt. Der Erbbauzins für das Grundstück stärkt die Stiftung und ist die Grundlage für die Hilfe an die nächsten Projekte.

Broschüren ...

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt. Bestellungen sind über www.stiftung-trias.de/publikationen möglich.



Herausgeber:

Arbeitsgemeinschaft
Deutsche Fachwerkstädte e. V.
Propsteischloss, Roter Bau
Johannesberger Straße 2
36041 Fulda
Fon +49 661 3804439
Fax +49 661 94250366
www.fachwerk-arge.de

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für Boden,
Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Straße 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Fon +49 2324 9022213
www.stiftung-trias.de
www.wohnprojekteportal.de

StadtLand GmbH
Stieglitzstraße 84
04229 Leipzig
Fon +49 341 4807026
Fax +49 341 4806988
www.stadtland.eu

Institut der deutschen Wirtschaft
Postfach 10 19 42
50459 Köln
Fon 0221 4981-1
Fax 0221 4981-99547

ISBN 978-3-948240-02-8

