

# EIN ANDERER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

**STIFTUNG**  
EDITH MARYON



Umschlag: *Erdfelder* von Barbara Schnetzler (2023).  
Das Werk entstand bei der Beschäftigung mit dem Boden  
um das Kloster Schönthal in Langenbruck: Die acht  
verschiedenen Lehmfarben wurden von der Künstlerin  
sortiert und auf einer Tafel präpariert.

2	<b>VORWORT</b>
4	<b>BODEN: PRIVATSACHE ODER GEMEINGUT?</b>
6	<b>WIE WIR MIT GRUND UND BODEN UMGEHEN</b>
8	<b>EXROTAPRINT</b> BERLIN
12	<b>DIE BODENREFORMBEWEGUNG IM DEUTSCHSPRACHIGEN RAUM</b>
16	<b>RUDOLF STEINER SCHULE</b> BASEL
18	<b>WAS MIT UNS ALLES MÖGLICH IST</b>
20	<b>GENOSSENSCHAFTSPROJEKT SOWO</b> LEIPZIG
24	<b>GRUNDEIGENTUM AUF ZEIT: DAS BAURECHT</b>
26	<b>WOHN- UND ATELIERHAUS</b> DORNACH
28	<b>DAS BAURECHT IM VERGLEICH ZUM VOLLEIGENTUM</b>
30	<b>SEUME14 GMBH</b> BERLIN
32	<b>UNSER BAURECHTSMODELL: ENTSCULDUNG UND SOLIDARITÄT</b>
34	<b>GENOSSENSCHAFT STADTUFRER</b> LICHTENSTEIG
36	<b>PROJEKTZUSAMMENARBEIT</b>
38	<b>RAUM ZEIT STILLE – KUNST FARBE POESIE</b> KLEINLÜTZEL
40	<b>UNSERE NAMENSGEBERIN</b>
41	<b>SOZIALE NACHLASSREGELUNG</b>
42	<b>INDIVIDUELLE VEREINBARUNGEN</b>
44	<b>BODEN BEHALTEN – STADT GESTALTEN</b>
46	<b>LITERATUR UND ORGANISATIONEN</b>

# VORWORT

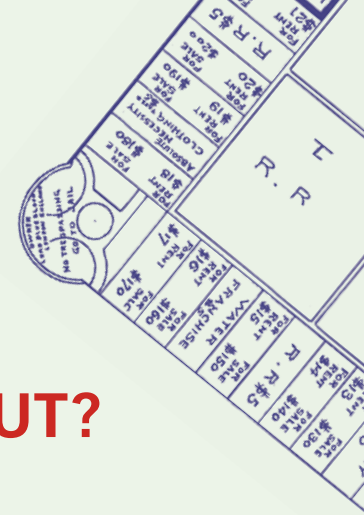
Als Grundeigentümer\*in lässt sich sozusagen im Schlaf Geld verdienen. Doch mit welchem Recht, aufgrund wessen Leistung eigentlich? Muss die Mehrheit zusehen, wie eine Minderheit aus Landeigentum Höchstserträge und aus Landwertsteigerungen Spekulationsgewinne erzielt? Dürfen wir die unvermehrte Ressource Grund und Boden als Ware betrachten? Welche praktikablen und gemeinwohlorientierten Alternativen hierzu gibt es?

Es ist uns wichtig und erscheint uns sinnvoll, über einen anderen Umgang mit Grund und Boden nachzudenken und diesen auch zu praktizieren. Mit unserer Stiftung und weiteren Stiftungen und stiftungsähnlichen Initiativen in zahlreichen Ländern gibt es sozial wertvolle Alternativen zur Renditemaximierung. Wo der Staat und wo Städte und Gemeinden ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nicht nachkommen, sind private, zivilgesellschaftliche Initiativen und Lösungen gefragt.

Ein «anderer» Umgang mit Grund und Boden – schön, doch Immobilien kosten doch erst einmal viel Geld! Im Jahr 1990 hat die Stiftung Edith Maryon, ganz untypisch für eine Stiftung, mit sehr wenig Geld und ganz ohne Immobilien angefangen. Die Gründer und Menschen aus ihrem Freundes- und Bekanntenkreis hatten zuvor mehrere Jahre lang über soziale Grundsatzfragen nachgedacht und diskutiert, vor allem über die von Rudolf Steiner und Zeitgenossen bewegte, so genannte Bodenfrage. Boden ist keine Ware, mit Boden darf nicht spekuliert werden. Aus den Gesprächen wuchs das Bedürfnis, die entwickelten Gedanken praktisch zu erproben. Die Gründungsidee: Für den Boden braucht es ein von jeglichen Spekulations- und Verkaufsgedanken freies Gefäß. Die Einrichtung einer auf Dauer angelegten Stiftung erschien den Beteiligten dafür ideal. Als glückliche Fügung erwies sich, dass bald nach der Gründung Menschen, die von dem Tatendrang der jungen Gründer und der wegweisenden Idee erfuhren, teils namhafte Geldbeträge zur Verfügung stellten. So konnten erste Liegenschaften der Spekulation entzogen und sozialen Zwecken gewidmet werden. Und so können wir auch heute eine neue Liegenschaft meist nur mithilfe von Schenkungen oder zinslosen Darlehen übernehmen. Zur Erfüllung ihrer Zielsetzung bleibt die Stiftung auf Partner\*innen angewiesen, die zur Entkapitalisierung des Bodens aktiv beitragen.

Mit dieser Broschüre informieren wir Sie über die Art und Weise, wie wir – anders – mit Grund und Boden umgehen und damit sozial nützliche Projekte erhalten, unterstützen und möglich machen. Im Mittelpunkt steht dabei das Baurecht (in Deutschland: Erbbaurecht) und wie wir es ausgestalten, angereichert durch persönliche Erfahrungen und Einschätzungen einiger unserer Projektpartner\*innen. Unsere Publikation soll Ihnen als Anregung dienen, sich gemeinsam mit uns auf den Weg zu machen in Richtung eines anderen Umgangs mit Grund und Boden.

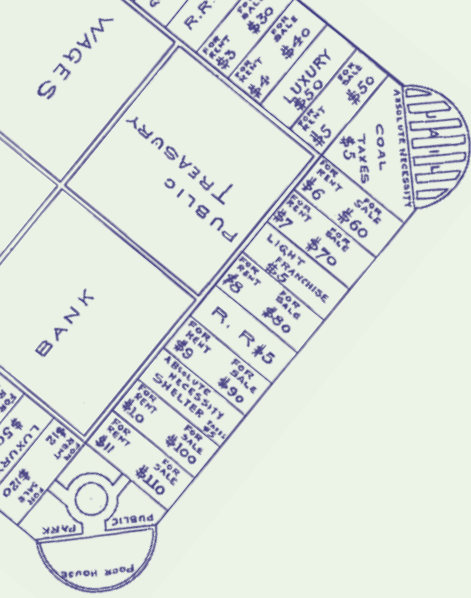
Christoph Langscheid (Vorsitzender der Geschäftsleitung)  
Dr. Ulrich Kriese (Mitglied der Geschäftsleitung)



## BODEN: PRIVATSACHE ODER GEMEINGUT?

Grund und Boden ist eine unserer natürlichen Lebensgrundlagen und nicht vermehrbar. Fragen nach dem Landeigentum und nach der Landverteilung und -nutzung sind deshalb von allgemeiner, gesellschaftlicher Bedeutung, und anerkanntermassen keine reine Privatangelegenheit.

Vor allem eine gewinnorientierte oder eigennützige Verwendung von Grund und Boden führt nicht selten zu Konflikten mit dem Schutz von Natur und Umwelt und den Bedürfnissen künftiger Generationen und somit früher oder später zu Kosten, die von der Gesellschaft getragen werden (müssen). Vergleichsweise tiefen (privaten) Kosten des Haltens von Grundeigentum stehen in der Regel dauerhaft hohe (private) Erträge gegenüber. Das in Abhängigkeit vom Bodenwert ohne eigene Leistung erzielbare Einkommen, die sogenannte Bodenrente, lässt Grundeigentümer\*innen zudem auf Bodenwertsteigerungen spekulieren, die sich früher oder später durch entsprechende Mietsteigerungen und Verkaufserlöse auch abschöpfen lassen. Dieser Mechanismus entzieht viele Grundstücke zeitweise oder dauerhaft Verwendungen, die aus sozialer Sicht sinnvoll(er) wären. Vielerorts werden voll erschlossene, ja sogar bebaute Areale ungenutzt liegen gelassen, um sie irgendwann später mit Gewinn zu veräußern. Andererseits gibt es einen starken Anreiz dafür, unbebautes Land zu Bauland umzonen zu lassen, ungeachtet der damit verbundenen gesellschaftlichen Kosten resp. sozialen,



Die US-amerikanische Stenografistin, Feministin und Autorin Elizabeth Magie (1866–1948) meldete im Jahr 1903 das Patent für ihr Landlord's Game an. Das Spiel sollte die verteilungspolitischen Gefahren des monopolistischen Charakters von Bodeneigentum und die Bodenwertsteuer als Lösungsansatz populär machen. Es bildete die Grundlage für das heute weltbekannte Monopoly-Spiel.

ökologischen und volkswirtschaftlichen Konsequenzen. Daneben fragen sich immer mehr Landwirt\*innen, wie eine über Jahrzehnte etablierte, ökologische Bewirtschaftung ihrer Flächen auf Dauer gesichert werden kann, statt irgendwann womöglich wieder einer konventionellen Bewirtschaftung oder schlussendlich gar einer Überbauung anheimzufallen. Denn ein wesentlicher Wert des Bodens besteht ja in seiner über Jahrzehnte, wenn nicht über Jahrhunderte entstandenen Fruchtbarkeit, vor allem wenn er über längere Zeit biologisch oder biologisch-dynamisch bewirtschaftet wurde.

Der Käufer eines Grundstücks zahlt jedoch dem Verkäufer üblicherweise nicht nur den aktuellen Ertragswert des Grundstücks, sondern (abgezinst) auch die langfristig vermutlich zu erwartende Bodenrente. Soll sich der Erwerb für ihn rechnen, ist der Käufer praktisch gezwungen, die mehr oder weniger spekulativen Erwartungen des Verkäufers zu erfüllen. Die ihm angemessen resp. sinnvoll erscheinende – und möglicherweise gesellschaftlich wertvollere – Nutzung kann er dann unter Umständen nicht realisieren.

Es stellt sich überhaupt die Frage nach dem Recht des Einzelnen, gleich einem Feudalherrn, allein aus dem Eigentum am Boden heraus ein Einkommen zu erzielen. Denn Grundeigentümer\*innen, viele von ihnen erst durch Erbschaft dazu geworden, verdanken die Bodenrente schliesslich nicht eigener Leistung. Vielmehr lassen sich der Wert resp. die Ertragskraft eines Grundstücks vor allem auf dessen natürliche Lage und Eigenschaften zurückführen (u.a. Bodenfruchtbarkeit, eine bestimmte Hanglage und -exposition oder Nähe zu einem Gewässer) und auf Wert steigernde Entscheide und Investitionen der öffentlichen Hand und der Gemeinschaft (Bebaubarkeit, Ausnutzungsziffer, Nähe zu zentralen Einrichtungen, Verkehrsanbindung u.a.m.). Die Leistung der Grundeigentümer\*innen ist also fürwahr nicht allumfassend – sie beschränkt sich im Wesentlichen auf Bau und Unterhalt der Gebäude. Deshalb erscheint es uns fair und angemessen, das aus Grundstücken erzielbare Einkommen entsprechend zu beschränken resp. nicht den Privaten zufließen zu lassen, und im Idealfall den Boden zu entkapitalisieren.

*Wir stellen Liegenschaften  
langfristig und sozialverträglich  
zur Verfügung und verzichten  
auf Spekulationsgewinne.*

## **WIE WIR MIT GRUND UND BODEN UMGEHEN**

Eine Aufteilung zwischen Eigentum und Nutzung macht den Weg frei für einen alternativen Umgang mit Grund und Boden, nämlich einen weitgehenden Verzicht auf Eigennutz und Spekulationsgewinne aus Bodeneigentum und Bodenrenten. So kann eine gemeinnützige, auf Dauer angelegte, nicht-staatliche Einrichtung wie die Stiftung Edith Maryon als Treuhänderin im Sinne des Gemeinwohls tätig werden. Gleichzeitig können sich die Grundstücksnutzer\*innen auf die Verwirklichung ihrer gesellschaftlichen Anliegen und ihrer persönlichen oder beruflichen Ziele konzentrieren, frei von Gedanken an unverdiente Vermögenszuwächse, was viele von ihnen als wohltuende Entlastung empfinden.

Unsere im Jahr 1990 gegründete Stiftung betrachtet es als ihre Aufgabe, im Dialog mit Eigentümer- und Nutzer\*innen Grund und Boden aus dem Waren- und Erbstrom herauszulösen, damit dieser der Spekulation entzogen und somit dauerhaft und immer wieder neu für Vorhaben, die der Gesellschaft dienen, verfügbar wird. Ihr Gründungsimpuls erwuchs aus einer kritischen Auseinandersetzung mit den Visionen der Bodenreformbewegung (Seite 12ff.). Die Stiftung übernimmt Liegenschaften fallweise durch Kauf, Schenkungen oder Legate und stellt sie den jeweiligen Nutzer\*innen langfristig und sozial verträglich zur Verfügung. Eine Veräußerung von Grundstücken an Dritte schliesst die Stiftung grundsätzlich aus – nur eine Stiftung kann dies auf Dauer gewährleisten.





*Wir wirken als unabhängige,  
nicht gewinnorientierte  
Treuhanderin des Gemeinwohls.*

Der Sonnenhügel in Schüpfheim,  
früher Kapuzinerkloster und heute  
Haus der Gastfreundschaft,  
gelangte im Jahr 2011 als Schenkung  
zur Stiftung Edith Maryon.

Die Stiftung Edith Maryon ist unabhängig, nicht gewinnorientiert und lediglich ihrer Zweckbestimmung verpflichtet. Auf diese Weise kann die «Sozialrendite» einer Liegenschaft, das heisst der gesellschaftliche Wert einer konkreten Parzelle und der darauf errichteten Bauten und der daraus erzielte, konkrete soziale Nutzen, in den Vordergrund rücken.

Mit ihrem Ansatz ist unsere Stiftung ein Generationen übergreifendes Projekt. Bewohner- und Nutzerschaften einzelner Immobilien kommen und gehen – die Stiftung bleibt, und mit ihr das soziale und gemeinnützige Moment am jeweiligen Ort.

# EXROTAPRINT

## BERLIN

Das gut 8000 m<sup>2</sup> grosse Gelände der ehemaligen Druckmaschinenfabrik Rotaprint liegt in dem zu Zeiten der Weimarer Republik als Arbeiter-Hochburg bekannten, «roten» Bezirk Berlin-Wedding. Die prägnantesten Gebäude des denkmalgeschützten Areals wurden in den fünfziger Jahren durch den Berliner Architekten Klaus Kirsten ausgeführt, der auch im legendären Hansaviertel baute. Gemeinsam mit der Stiftung trias, Hattingen, konnten wir das Gelände im Jahr 2007 dank der erfolgreichen Verhandlungen der Initiator\*innen vor Ort deutlich unterhalb des Bodenrichtwertes vom Liegenschaftsfonds Berlin erwerben. ExRotaprint vermietet die verschiedenen Gebäude (insgesamt 10000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche) zu je einem Drittel an soziale Projekte, an Kunst und Kultur sowie an Gewerbe. Die rechtliche Konstruktion zwischen der gemeinnützigen Erbbaurechtsnehmerin ExRotaprint gGmbH und den beiden Stiftungen als Grundbesitzerinnen schliesst einen spekulativen Umgang mit der Liegenschaft für alle Zeiten aus. Inzwischen hat ExRotaprint die meisten Gebäude denkmalgerecht umgebaut und renoviert. Mit ihrem Engagement konnten die Stiftungen und ExRotaprint ein bedeutendes baugeschichtliches Areal erhalten, das eine positive Rolle in einem Bezirk spielt, der von prekären Lebensumständen geprägt ist.

**Les Schliesser** Ab etwa Ende 2005 haben wir, damals noch als Verein, überlegt, das Gelände zu kaufen. Wir suchten nach einer möglichst stabilen Rechtsform, um einen späteren Verkauf oder auch ein Scheitern des Projekts an Einzelinteressen zu verhindern.

**Daniela Brahm** Als es um den Erwerb von Rotaprint ging, stand bei Einzelnen direkt die Idee von Eigentumsbildung im Vordergrund; auch mit dem Ziel einer persönlichen Altersvorsorge in Form von Grundeigentum. Sofort war Streit um die Richtung der Arbeit und die Ziele des Vereins da.



**Les Schliesser** Wir mussten etwas finden, das die Zergliederung in Einzeleigentum, ja sogar Eigentum prinzipiell ausschloss. Denn man muss das Gelände als Ganzes betrachten, dafür sorgen, dass dort investiert wird, wo es wirklich nötig ist, statt dort, wo gerade jemand Mittel für seinen eigenen Teil zur Verfügung hat. Wir mussten den Profit Einzelner am Gelände ausschliessen.

**Daniela Brahm** «Kein Eigentum» war im Grunde eine pragmatische Überlegung, um das Gelände, auch weil es ein Baudenkmal ist, zusammenzuhalten und das Projekt verwirklichen zu können. Das Risiko, aber auch das Potenzial des Geländes liegt ja gerade in seiner Grösse.

**Les Schliesser** Zuerst hat niemand daran geglaubt, dass wir das überhaupt hinkriegen – wir selbst auch nicht. Wir handelten eigentlich mehr als Künstler: Mal sehen was wird. Jedenfalls stiessen wir auf wenig Verständnis, wenn wir sagten, wir wollen ein mieterorientiertes, profitfernes Modell entwickeln. Als klar wurde, dass durch die beiden Stiftungen der Kauf des Geländes abgesichert werden kann und das persönliche Risiko durch das Erbbaurecht überschaubar bleibt, war das für viele dann doch beruhigend.

**Daniela Brahm** Zu diesem Zeitpunkt war es für uns eine Entdeckung, dass es so etwas wie die Stiftungen trias und Edith Maryon gibt. Wir fanden damit Partner\*innen, die das gleiche Ziel wie wir verfolgen: die Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden.

**Les Schliesser** Die Stiftung ist ein ideales Instrument, weil sie wirklich auf Dauer angelegt ist.

**Daniela Brahm** Die Stiftung schaut sich die Leute an. Der Einzelfall bestimmt die Entscheidung. Der persönliche Kontakt zählt – der ist auch wichtig, um sich gegenseitig mit seinen Anliegen zu verstehen.

**Les Schliesser** Weil wir den Verkaufspreis auf ein Viertel herunter verhandelt und uns politisch durchgesetzt hatten, haben die Stiftungen gesehen, dass wir eine gewisse Durchschlagskraft haben.

**Daniela Brahm** Welche Rechtsform wir annehmen sollten, ob weiterhin Verein, ob Genossenschaft oder GmbH oder etwas anderes, das war zunächst noch lange unklar.

**Les Schliesser** Mit der gemeinnützigen GmbH waren wir am Ende konsequent und haben auch private Renditen der Gesellschafter\*innen ausgeschlossen. Die Ziele der gGmbH haben wir somit auf eine langfristige Schiene gesetzt, analog zur Nutzung des Grundstücks.

**Daniela Brahm** Beide Verträge, den Erbbau- und den Gesellschaftervertrag, haben wir als gestalterische Mittel eingesetzt.

**Les Schliesser** Das schafft eine entspannte Situation, weil niemand privates Kapital herauszieht. Das Erbbaurecht in Verbindung mit unserem gemeinnützigen Status ist extrem wertvoll im Hinblick auf die Stabilität der Entwicklung und das Miteinander der Gesellschafter\*innen und Mieter\*innen bei ExRotaprint.

**Daniela Brahm** Die Mieteinnahmen sind unser einziges Kapital. Alles wird über die Mieten finanziert. Es war immer klar, dass die Sanierung im Vergleich zum Kaufpreis das wirkliche Problem sein wird. Vorher ist die Miete zum Eigentümer abgeflossen. Heute zahlen wir nicht mehr Miete als früher, aber das Geld wird hier vor Ort eingesetzt, es bleibt für Instandsetzung und Sanierung bei ExRotaprint.

**Les Schliesser** Das Geld, das über das Erbbaurecht an die Stiftungen geht, schiebt durch die Arbeit der Stiftungen neue Projekte an. Du bist zwar im Kapitalismus, aber Du kannst auch jetzt schon – ohne Revolution – Dinge bewegen, Alternativen realisieren, Freiräume schaffen. Der Riesenvorteil mit den beiden Stiftungen ist, dass sie uns machen lassen. Das Erbbaurecht ist auch ein perfektes Instrument, um die Leute zu ermächtigen, ihr Ding zu machen.



### **Daniela Brahm**

ist bildende Künstlerin und Initiatorin von ExRotaprint, Gesellschafterin und Teil des Planungsteams der ExRotaprint gGmbH, «...hält die Horde auf Kurs, schreibt Konzepte und beschleunigt in ihrer künstlerischen Arbeit den desolaten Stadtraum als Ikone in den Bildraum.»

### **Les Schliesser**

ist bildender Künstler und Initiator von ExRotaprint, geschäftsführender Gesellschafter und Teil des Planungsteams der ExRotaprint gGmbH, «...grübelt als Künstler über Nullstellen und Möglichkeiten, schreibt Konzepte und jongliert die sozialen Aspekte des Schlamassels.»

“EVERYBODY WORKS BUT THE VACANT LOT”

I paid \$ 3600. for this lot and will hold 'till I get \$6000. The profit is unearned increment made possible by the presence of this community and enterprise of its people. I take the profit without earning it. For the remedy read

“HENRY GEORGE”

*Yours Truly  
F. L. ...*

# DIE BODENREFORMBEWEGUNG IM DEUTSCHSPRACHIGEN RAUM

Die moderne Bodenreformbewegung geht wesentlich auf den US-Amerikaner **Henry George** (1839–1897) und sein im Jahr 1879 veröffentlichtes Werk «Progress and Poverty» (Fortschritt und Armut) zurück. Ausgehend von dem Gedanken, dass die Erde (Land, Boden) nicht vom Menschen erschaffen wurde, argumentierte George vehement gegen die ungleiche Verteilung von Grund und Boden. Auch erkannte er, dass der Wert eines Grundstücks vor allem das Ergebnis von Leistungen der Gemeinschaft und weniger des jeweiligen Eigentümers ist. Der aus dem Bodenwert abgeleitete Ertrag, die sogenannte Grund- oder Bodenrente, ein Einkommen ohne Gegenleistung, dürfe somit nicht dem Individuum, sondern müsse der Gemeinschaft zugutekommen; der Spekulation auf Bodenwertsteigerungen müsse ein Riegel vorgeschoben werden. George wollte dies mit einer Steuer erreichen, welche die auf den einzelnen Grundstücken erzielbare Grundrente zugunsten der Allgemeinheit abschöpft. Diese Steuer sollte nach seinen Vorstellungen sogar die einzige Steuer sein, die dem Gemeinwesen zur Finanzierung seiner Aufgaben zur Verfügung steht, und dementsprechend alle anderen Steuern entbehrlich machen.

# «Grund und Boden ist keine Ware.»

RUDOLF STEINER

Ende des 19. /Anfang des 20. Jahrhunderts fasste die Bodenreformbewegung auch in Europa Fuss. In vielen Städten herrschte Wohnungsnot und die Mieten stiegen rasant. Das Thema Bodenreform war zu dieser Zeit regelrecht populär. Bereits 1888 wurde von **Michael Flürsheim** (1844 – 1912) der Deutsche Bund für Bodenbesitzreform gegründet. Flürsheim wollte allen Boden gegen Entschädigung verstaatlichen und dann an Private verpachten.

Der zehn Jahre später gegründete Deutsche Bund für Bodenreform, später Bund Deutscher Bodenreformer, geht auf die Initiative von **Adolf Damaschke** (1865 – 1935) zurück. Im Gegensatz zu Flürsheim war Damaschke der Auffassung, den Ertrag aus der Bodenwertsteigerung steuerlich abzuschöpfen. In seinen Augen sollte die Grundrente, George folgend, als «soziales Eigentum» aufgefasst werden. Grund und Boden sollte, so das Vereinsprogramm, «unter ein Recht gestellt werden, das seinen Gebrauch als Wohn- und Werkstätte befördert, das jeden Missbrauch mit ihm unmöglich macht, und das die Wertsteigerung, die er ohne Arbeit des einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht.»

In seinen letzten Lebensjahren wandte sich **Rudolf Steiner** (1861 – 1925), der Begründer der Anthroposophie, gegen die Bodenspekulation und bezeichnete die Bodenrente als Zwangsschenkung. In seinen Vorträgen über die Wirtschaft und die von ihm entworfene Soziale Dreigliederung stellte er den Boden in einen grundsätzlichen sozialen Zusammenhang und führte aus, dass Grund und Boden keine Ware sein, mithin weder verkauft noch vererbt werden könne. Käuflich zu erwerben sein könne allein das befristete Recht auf Bodennutzung.

**Franz Oppenheimer** (1864 – 1943) hob das Potenzial des Genossenschaftswesens für die allmähliche Entmachtung des Grossgrundbesitzes hervor. Er hielt eine Umgestaltung der Gesellschaft durch die konsequente Verbreitung kooperativen Wirtschaftens «von unten» für möglich. Seines Erachtens brauchte es dafür weder eine Reform «von oben» noch eine Revolution.

# «Der Boden der Allgemeinheit, das Haus Privateigentum.»

**Hans Bernoulli**

**Silvio Gesell** (1862–1930), der Begründer der Freiwirtschaft (1916 erschien sein Hauptwerk «Die natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld»), sah die Gefahr – und die Folgen der Zinspolitik der Zentralbanken 100 Jahre später geben ihm offenkundig Recht –, dass die Einführung von «Freigeld», also ein mit einem negativen Zins belegtes Geld, zu einer Flucht in Grundbesitz, dadurch ausgelöste Bodenpreissteigerungen und entsprechende Spekulation führen würde. Um dies zu verhindern, müsse der Boden gegen Entschädigung in öffentliches Eigentum überführt werden. Zunächst würde er den bisherigen, dann allen nachfolgenden Eigentümer\*innen gegen Entrichtung einer regelmässigen Abgabe zur Nutzung überlassen. Die jeweilige Abgabenhöhe könne nach marktwirtschaftlichen Prinzipien mittels Versteigerung festgelegt werden. Anders als das «Freiland» (Land frei von Bodenrente in privater Hand) könnten die darauf errichteten Gebäude weiterhin Privateigentum bleiben und auch unter Privaten gehandelt werden.

Zusammen mit Silvio Gesell gründete der Architekt **Hans Bernoulli** (1876–1959) den schweizerischen Freiwirtschaftsbund. Auch Bernoulli setzte sich für die entschädigungspflichtige Kommunalisierung des Bodens und die Vergabe von Baurechten ein («der Boden der Allgemeinheit, das Haus Privateigentum»). Sein Vorbild waren die zu Beginn des 20. Jahrhunderts gegründeten englischen Gartenstädte. Wegen der erforderlichen enormen Geldsummen, die von der öffentlichen Hand unmöglich auf einen Schlag hätten aufgebracht werden können, wären nach Bernoullis Konzept die Eigentümer\*innen mit verzinster und über einen längeren Zeitraum, in welchem allmählich Überschüsse erzielt worden wären, getilgten Schuldscheinen entschädigt worden. Dieser Vorgang hätte zwingend der Einführung von Freigeld bedurft, also der Auflösung des Zinses und somit des Zinsrisikos.

Die Bodenreformbewegung konnte sich in Europa nicht durchsetzen. Der 1919 mit der **Weimarer Reichsverfassung** (Artikel 155) eingeführte Grundsatz «...Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit



*«Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen.»*

### **Weimarer Verfassung**

nutzbar zu machen...» fand keinen Eingang in die weitere Gesetzgebung. Inspiriert sowohl von der Bodenreform- wie auch der Genossenschaftsbewegung wurden im frühen 20. Jahrhundert allerdings zahlreiche Siedlungsgesellschaften, Landkommunen und Hofgemeinschaften, Bau- und Mietergenossenschaften und Bausparkassen gegründet. Sie entwickelten und praktizieren bis heute alternative Formen des Grundbesitzes und seiner Bewirtschaftung oder auch der Immobilienfinanzierung, bieten aber in der Regel keinen dauerhaften (Selbst-)Schutz vor Spekulation.

Immerhin findet sich jedoch das Rechtsinstitut des sogenannten **Baurechts** (in Deutschland: **Erbbaurecht**), welches die förmliche Aufteilung zwischen Eigentum und Nutzungsrecht am Grundstück erlaubt (siehe Seite 24f.), ausser in der Schweiz, Österreich und Deutschland auch in vielen anderen Ländern Europas und der Welt. In Hongkong und Singapur ist es sogar bodenmarktprägend. Hier wie dort gilt es als geeignetes Mittel, um Mieten günstig zu halten und unteren Einkommensgruppen Wohneigentum zu ermöglichen.

Bis heute arbeiten die Kirchen und kirchennahe Stiftungen viel mit dem Baurecht. Viele Städte (bspw. Zürich, Basel, Wien, Amsterdam, Stockholm, Frankfurt am Main, Lübeck, Kiel, Hamburg, Berlin, Kaiserslautern, Wolfsburg) vergeben in grösserem Umfang oder praktisch ausschliesslich Baurechte, statt dass sie Grundstücke «im Ganzen» verkaufen, und erhalten sich auf diese Weise langfristig die Verfügbarkeit über Grund und Boden. Bestandteil eines Baurechtsvertrages mit der öffentlichen Hand ist mitunter die Residenzpflicht des Baurechtsnehmers auf dem jeweiligen Grundstück, so dass der mit dem Baurecht verbundene Kostenvorteil auch beim eigentlichen Vertragspartner und somit «am Ort» verbleibt.

# RUDOLF STEINER SCHULE

## BASEL

**Die Rudolf Steiner Schule Basel ist die älteste Steinerschule der Schweiz: Sie öffnete ihre Türen bereits 1926, nur sieben Jahre nach der weltweit ersten Waldorfschule in Stuttgart. Seit 1967 ist die beständig wachsende Schulgemeinschaft auf dem Basler Jakobsberg zuhause. Als die vorige Landbesitzerin, die Christoph Merian Stiftung, das Schulareal zugunsten eines ihrer anderen Projekte verkaufen wollte, gelangte die Schule an unsere Stiftung. Dank Darlehen von privater Seite und einer Kaufpreisspende konnten wir 2014 die Baurechtsparzelle und ein angrenzendes Stück Land erwerben. Der Schule stellen wir seither eine doppelt so grosse Fläche zu gleichbleibenden Konditionen zur Verfügung, damit das seit langem geplante Neu- und Erweiterungsbauvorhaben realisiert werden kann.**

**Stephan Moor** Seitdem der Boden, auf dem unsere Schule gedeiht, von der Stiftung Edith Maryon gesichert ist, können unsere Erweiterungspläne Gestalt annehmen. Ein Grundstückskauf hätte die Schule finanziell so gefordert, dass für ein Bauprojekt keinerlei Eigenmittel mehr übriggeblieben wären. Dieses noch weiter aufzuschieben, wäre jedoch nicht vertretbar gewesen. Der grosse Saal musste neuen feuerpolizeilichen Auflagen gerecht werden, die Infrastruktur der Räume für Naturwissenschaften ist veraltet, ein barrierefreier Zugang nicht vorhanden, der Platz für die Tagesbetreuung, den Sport und die Pausen insgesamt schon lange zu knapp. Dank der guten Bedingungen, die uns die Stiftung für das Baurecht gewährt, konnten wir uns auf die Finanzierung der hier erforderlichen Massnahmen konzentrieren.

2016 haben wir bereits die erste Etappe des Bauprojekts realisiert: Der grosse Saal, die Bühne und der Schuleingang wurden umgebaut und geben der Schule ein neues Gesicht. Aktuell wird die zweite Etappe, der Erweiterungsbau umgesetzt. Es entstehen bis 2024 neue Räume für Physik, Chemie, eine



zweite Turnhalle, eine Mensa, ein Lift und zwei neue Pausenplätze. Des Weiteren wird eine Fotovoltaik-Anlage auf dem Dach des Foyers installiert, die Schliessanlage ersetzt und die IT-Infrastruktur – unter der Maxime einer geringstmöglichen Strahlung – modernisiert.

Für eine schulinterne Baukommission wäre es nicht möglich, neben dem Schulalltag ein Projekt in dieser Grössenordnung zu betreuen. Wir sind deshalb sehr froh, dass die Stiftung mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung die Leitung des Projekts übernommen hat. Sie ist hierfür Miteigentümerin am Baurecht und Bauherrin geworden; sobald das Bauvorhaben umgesetzt ist, haben wir die Möglichkeit, ihren Miteigentumsanteil kostenneutral zurückzukaufen.

Diese Lösung ist nicht nur aufgrund der fachlichen Kompetenzen der Stiftungsmitarbeitenden im Bereich Bauen optimal, auch für die Arbeitsprozesse bringt sie Vorteile mit sich. Bei Fragen der Entscheidungsfindung gerät die Schule manchmal in Dilemmata, da die unterschiedlichen Interessen schwer zu priorisieren sind. Die Stiftung hingegen hat den nötigen Überblick, schafft Klarheit und unterstützt die Schule situativ bei der Beschlussfassung.

**Stephan Moor**

ist Schulpater und leitet den Bereich Finanzen der RSSB.

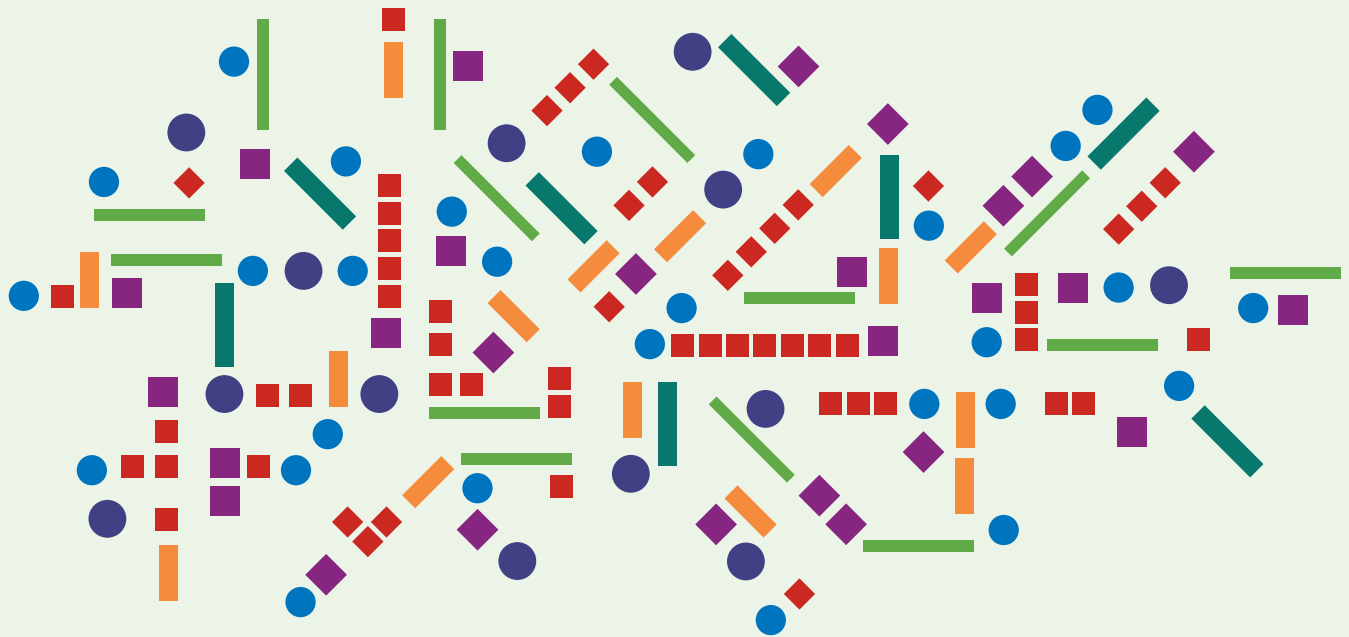
# *Keimzellen für soziale und ökologische Entwicklung und Erneuerung*

## **WAS MIT UNS ALLES MÖGLICH IST**

Unsere Stiftung ist vornehmlich in der Schweiz und im angrenzenden Ausland engagiert – und zwar auf den Gebieten Wohnen, Gemeinschaftswohnen, Wohnen & Arbeiten, Wohnen im Alter, Kultur & Gewerbe, Gesundheit & Erholung, Bildung & Erziehung, Landwirtschaft. Die Stiftung stellt möglichst bezahlbaren Wohnraum und Raum für sonstige, beispielsweise sozio-kulturelle Nutzungen auch an zentralen Lagen bereit. Sie liefert Ideen und begründet Keimzellen für eine soziale und ökologische Entwicklung und Erneuerung. Sie schafft Transparenz bei Landeigentums- und Landnutzungsfragen und bekennt sich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zur biologisch-dynamischen Landwirtschaft sowie zum ökologischen Bauen.

Zu diesen Zwecken handelt die Stiftung als Vermieterin und Verpächterin und gibt Baurechte an Grundstücken an Dritte ab. Ein stiftungseigenes Baurechtzinsmodell honoriert soziale und andere dem Gemeinwohl dienende Leistungen. Für unsere Stiftung als nicht-staatliche, auf Dauer angelegte, gemeinnützige Organisation ist das Baurecht mit seinen Gestaltungsmöglichkeiten ein wichtiges Instrument zur Verwirklichung des Stiftungszwecks. So spielt das Baurecht eine zentrale Rolle für die langfristige Absicherung einer zwischen den Nutzer\*innen und unserer Stiftung verabredeten, sozialen, kulturellen und/oder ökologisch motivierten Grundstücksnutzung. Dabei kommt der Stiftung die Aufgabe einer unabhängigen Hüterin der vereinbarten Projektziele zu.

Kurzprofile sämtlicher Projekte  
der Stiftung sind einsehbar unter



### Liegenschaftsprojekte nach Hauptnutzung

- Wohnen
- Kultur und Gewerbe
- Gemeinschaftswohnen und Wohnen im Alter
- Wohnen und Arbeiten
- Landwirtschaft und Gartenbau
- Bildung und Erziehung
- Gesundheit und Erholung

Wir erarbeiten mit unseren jeweiligen Projektpartner\*innen stets eine individuelle, den Wünschen und Bedürfnissen der Beteiligten gerecht werdende Lösung; was nicht heisst, dass wir auf alle Bedürfnisse und Problemlagen eine Antwort haben und stets Hand bieten können. Mit den in diesem Heft näher vorgestellten Beispielen möchten wir zeigen, wie gross die Bandbreite der Projekte ist, die an uns herangetragen werden, wie verschieden ihre Ausgangslagen und Möglichkeiten, ihre Konstellationen und Anliegen.

In unserer Broschüre «Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte» bieten wir Interessierten eine allgemeine rechtliche Orientierung und Entscheidungshilfe, und in «Hof und Land, Erde und Kultur» vertiefen wir Möglichkeiten einer Zusammenarbeit mit unserer Stiftung auf dem Gebiet Landwirtschaft, Hofsicherung und -übergaben (Nachlassregelungen).

# GENOSSENSCHAFTSPROJEKT SOWO

GEORG-SCHWARZ-STR. 1 / MERSEBURGER STR. 94,  
LEIPZIG

Die SoWo Leipzig eG ist eine im Jahr 2017 gegründete Wohnungsgenossenschaft. Ihr Zweck ist die Förderung ihrer Mitglieder mittels dauerhafter, preisgünstiger, guter, sicherer, sozial und ökologisch verantwortlicher Wohnraumversorgung. Auf der Suche nach einem ersten Objekt zur Verwirklichung ihrer Zielsetzung wurde die Genossenschaft im Leipziger Westen, im Stadtteil Lindenau, fündig. Zum Verkauf stand ein großes, denkmalgeschütztes, zentral gelegenes Eckhaus. Die SoWo wandte sich an unsere Stiftung, weil ihr das Haus nur kurze Zeit exklusiv zum Kauf angeboten wurde und sie selbst so schnell nicht in der Lage war, die dazu nötige Finanzierung auf die Beine zu stellen. Zudem wollte sie das Grundstück auf Dauer der Spekulation entziehen, was mittels Erbbaurechtsvertrag und Vertragspartnern, die sich in dieser Zielsetzung einig sind, zuverlässig funktioniert. In rekordverdächtigen vier Wochen verhandelte unsere Terra Libra Immobilien GmbH den Kaufvertrag mit dem Eigentümer und zeitgleich den Erbbaurechtsvertrag mit der Genossenschaft. Beide Verträge konnten im Januar 2018 beurkundet werden. Nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten wohnen rund 50 Menschen im Haus, verteilt auf eine Vielzahl unterschiedlich großer Wohnungen, darunter eine Cluster-Wohnung, die sich über eine ganze Etage erstreckt. Einen Teil des Erdgeschosses nutzt die SoWo Leipzig eG als ihre Geschäftsstelle.

**Tobias Bernet** Ein Erbbaurecht ist im Prinzip eine geräuschlose Angelegenheit, und genau das ist ja die Idee: Seit Vertragsschluss sind wir für alles verantwortlich. Der Vertrag mit der Terra Libra schränkt uns zwar ein, aber gleichzeitig ist er auch eine Absicherung. Mit dem Erbbaurechtsvertrag als Basis hat die Genossenschaft mit dem Hausverein einen Selbstverwaltungsvertrag, eine Art Generalmietvertrag



geschlossen. Damit rückt die Erbbaurechtnnehmerin SoWo in eine ähnliche Rolle wie die Erbbaurechtngeberin Terra Libra. Das war bei diesem Projekt möglich, weil es einen hohen Engagementfaktor hat. Der Hausverein ist für die Vermietung an Einzelpersonen zuständig und schuldet der Genossenschaft eine Generalmiete, die sich aus den effektiven Kosten ergibt: Erbbauzins, Kapitaldienst, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Für eigene Aufwendungen oder Zusatzangebote darf der Hausverein maximal einen Euro pro Quadratmeter auf die Kaltmiete aufschlagen. Ein Teil der Wohnungen ist öffentlich gefördert, dafür bleibt die Genossenschaft gegenüber der Stadt verantwortlich.

**Pit Strub** Das Konstrukt aus Erbbaurecht, Genossenschaft und Selbstverwaltungsvertrag sorgt dafür, dass wir selbstbestimmt und sicher wohnen können. Dieser Umstand, dass wir in einem Haus wohnen, in dem wir als Kollektiv selbst entscheiden und handeln können, ist großartig. Wir müssen als Mieter keine Bürgschaften oder Arbeitsverträge vorlegen, die mühsame Beschaffung der Wohnungsgeberbescheinigung erübrigt sich, und wir können nicht wegen Modernisierung oder Eigenbedarf gekündigt werden. Der Selbstverwaltungsvertrag kommt dem Erbbaurechtvertrag in vielen Punkten nahe: Das Haus ist dem Kapitalmarkt entzogen, und Vorteile und Risiken sind an die Bewohner \*innen übertragen.

**Tobias Bernet** Der Erbbaurechtvertrag mit der Terra Libra sorgt dafür, dass die Miete auf lange Sicht, im Vergleich zur Umgebungsentwicklung, voraussichtlich sehr günstig ausfallen wird. Für die Bewohner\*innen entsteht da also ein Vorteil, sie könnten sich irgendwann sagen: Wir machen es uns hier mal schön mit wenig Leuten. Das wäre dann weder in unserem Sinne noch im Sinne des Erbbaurechtvertrags. Deswegen haben wir im Vertrag mit dem Hausverein eine Mindestbewohner\*innenzahl von 40 abgesichert.

**Pit Strub** Tatsächlich, sobald alle Wohnungen hergerichtet sind, werden im Haus wohl eher 50 oder noch etwas mehr Menschen leben. Alle Bewohner\*innen müssen sowohl Mitglied in der Genossenschaft als auch im Hausverein sein. Wie sie sich auf die einzelnen Wohnungen verteilen, machen sie unter sich aus. Sollten einzelne Flächen aus bestimmten Gründen weniger intensiv belegt sein, muss das innerhalb des Hauses ausgeglichen werden. Sichergestellt ist, dass das Haus dauerhaft Wohnraum für viele bietet.

**Tobias Bernet** Ausserdem haben wir vereinbart, dass Untervermietungen zwar möglich sind, aber auf maximal ein Jahr beschränkt sein müssen, und dass der einzelne Mieter dafür keinen Aufschlag verlangen darf.

**Pit Strub** Wir haben uns gefragt, was alles passieren könnte, wenn sich entweder die Mieter\*innen oder die Genossenschaft von ihren Idealen entfernen; und wie sich die Ideale am besten vertraglich absichern lassen.

**Tobias Bernet** Eine Absicherung besteht beispielsweise darin, dass der Selbstverwaltungsvertrag allen künftigen, neuen Mieter\*innen bekannt gemacht werden muss.

**Pit Strub** Im Nachhinein betrachtet erscheint es mir regelrecht größenwahnsinnig, dieses Projekt vor inzwischen gut drei Jahren angefangen zu haben. Die Aushandlung des Erbbaurechtvertrags innerhalb von nur wenigen Wochen war für uns eine erste große Herausforderung. Später, im Laufe der Sanierung, haben wir viele unverschuldete Tiefschläge durchgemacht und es trotzdem gut hinkommen. Ich bin sehr froh, dass wir durchgehalten und etwas Gutes geschaffen haben.





**Tobias Bernet** Die GS1 war ja unser erstes Projekt. Ohne die Risikobereitschaft der Terra Libra wäre der Erwerb nicht zustande gekommen. Dass er uns gemeinsam in der kurzen Zeit gelungen ist, war schon ein ziemliches «Husarenstück». Ohne dieses Projekt hätte die SoWo auch nicht diesen Start hingelegt. Wir haben dabei wichtige Erfahrungen sammeln können. Inzwischen sind wir in der Stadt ein Begriff. Viele Projektanfragen, die uns seitdem erreichen, verdanken wir dem Gelingen dieses Projekts. Zur Finanzierung der Sanierung hatten wir Angebote von verschiedenen Banken vorliegen und konnten auch ein bisschen um den Zinssatz feilschen. Zwar fielen die Baukosten später höher aus als zuerst kalkuliert, aber das konnten wir dank Denkmalförderung und höheren Eigenmitteln auffangen. Das Erbbaurecht war für die Finanzierung kein Hindernis. Mit den sozial orientierten Banken bewegen wir uns ja in einem Sektor, in dem soziale Auflagen allgemein verstanden werden. Die Banken berechnen bei Erbbauprojekten zwar einen Abschlag auf den Beleihungswert, aber die Diskussion ist insofern müßig, als dass es für Projekte wie die GS1 in der Regel keine Alternative zum Erbbaurecht gibt. Nur so kommen sie überhaupt zustande. Mir ist auch kein Projekt bekannt, dessen Finanzierung am Erbbaurecht gescheitert wäre. Bei einem Vergleich der Belastung aus dem Erbbauzins mit der Belastung aus Zins und Tilgung, die beim Volleigentum auf den Boden entfallen würde, schneidet das Erbbaurecht in der Regel gut ab.

**Tobias Bernet**

ist im Vorstand der SoWo Leipzig eG.

**Pit Strub**

ist im Vorstand des Hausvereins  
Gemeinsam & Solidarisch e.V.

# GRUNDEIGENTUM AUF ZEIT: DAS BAURECHT



Das Baurecht geht auf römisches Recht zurück («superficies»). Es unterscheidet zwischen Obereigentum am Boden und Untereigentum am aufstehenden Gebäude. Im germanischen Raum, vor allem im Zusammenhang mit der Gründung und dem Wachstum der Städte, war die sogenannte Gründer-, Bau- oder Bodenleihe verbreitete Praxis. Gesetzlich normiert wurde das Baurecht in seiner heutigen Ausprägung in der Schweiz und in Österreich 1912, in Deutschland 1919 (dort bezeichnet als Erbbau-recht). Es bedeutet, dass ein Baurechtsnehmer (Bauberechtigter), gegen einen an den Baurechts-geber (Landeigentümer) zu leistenden Zins, das langfristige Recht erhält, auf einem Grundstück, das ihm selbst nicht gehört und ohne es kaufen zu müssen, ein ihm eigenes Bauwerk zu errichten oder beizubehalten und zu nutzen und allenfalls auch an Dritte zu vermieten. Dieses zwischen den Parteien in einem Baurechtsvertrag konkretisierte Recht ist auch eine Verpflichtung. Der Baurechtsnehmer wird somit auf Zeit Nutzer des Grundstücks und Eigentümer des Bauwerks. Sowohl auf Seiten des Baurechtsgebers als auch des Baurechtsnehmers kann es sich um eine natürliche wie auch um eine juristische Person (Verein, Genossenschaft, GmbH etc.) handeln.

Das Baurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt und als solches in ein separates Grundbuch aufgenommen. Es kann mit Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten belastet werden und ist über-tragbar und vererblich. Aus Sicht des Grundstückseigentümers ist das Baurecht ein beschränktes, dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Ein Baurechtsvertrag wird stets öffentlich (notariell) beurkundet. In ihm vereinbaren Baurechtsnehmer\*in und Baurechtsgeber\*in:

**INHALT UND UMFANG DES BAURECHTS** Die Vertragspartner\*innen sind im Rahmen des öffentlich-rechtlich Zulässigen frei in ihrer Vereinbarung über Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten sowie über die Benutzung der nicht überbauten Flächen. In einem Baurechtsvertrag mit der Stiftung Edith Maryon spielen regelmässig Übereinkünfte zu sozialen, kulturellen und/oder ökologischen Anliegen eine besondere Rolle.

**LAUFZEIT** Die Laufzeit des Baurechts orientiert sich an der geplanten Nutzungsdauer des Gebäudes, was bedeutet, dass wenigstens eine Laufzeit von 30 bis 50 Jahre vereinbart wird. In der Schweiz liegt die gesetzliche Höchstgrenze bei 100 Jahren. In Deutschland werden oft 99 Jahre Laufzeit vereinbart. Eine Vertragsänderung, -verlängerung oder -auflösung ist im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit möglich. Demgegenüber sind einseitige Kündigungen grundsätzlich nicht möglich. Bei einer vorzeitigen Weitergabe (Veräusserung) des Baurechts an einen Dritten übernimmt dieser den laufenden Vertrag.

**BAURECHTSZINS** Mit dem Baurechtszins leistet der Baurechtsnehmer einen wiederkehrenden Beitrag für das ihm eingeräumte Recht. Das Zinsmodell unserer Stiftung insbesondere für gemeinnützige Projekte stellen wir auf Seite 32f. näher vor.

**KOSTEN** Der Baurechtsnehmer übernimmt in der Regel alle Kosten, die mit dem Besitz des Gebäudes und der Nutzung des Grundstücks im Zusammenhang stehen.

**HEIMFALL** Wenn nach Ablauf des Baurechts kein Folgevertrag zustande kommt, geht das Bauwerk in das Eigentum des Baurechtsgebers über, der sogenannte Heimfall tritt ein. Darüber hinaus kann der Baurechtsgeber in besonderen Fällen, vor allem wenn es zu gravierenden Vertragsverstössen kommt (bspw. Nichtzahlung des Baurechtszinses, Nichteinhaltung einer Nutzungsbindung), den vorzeitigen Heimfall ausrufen. In Abhängigkeit von der jeweils getroffenen vertraglichen Vereinbarung geht der Heimfall in der Regel einher mit einer Entschädigung an den Baurechtsnehmer für die von ihm getätigten Investitionen resp. geschaffenen und erhaltenen Werte am Bauwerk.

Die gesetzlichen Regelungen zum Baurecht finden sich in Art. 779ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs. In Deutschland gelten die Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes, in Österreich diejenigen des Baurechtsgesetzes. Weiterführende Literatur und Internetlinks siehe Seite 46f.

# WOHN- UND ATELIERHAUS

## OBERER ZIELWEG 36, DORNACH

Der Eigentümer dieses Grundstücks gelangte eines Tages an unsere Stiftung mit der Anfrage, ob wir seine Liegenschaft in Form einer Schenkung entgegennehmen möchten, damit sie dauerhaft der Spekulation entzogen bleibt und nach Möglichkeit sozialen oder künstlerischen Zwecken dient. Gleichzeitig stand er in Kontakt zu Christian Hitsch, der auf der Suche nach Räumlichkeiten war. So entwickelten wir eine Dreieckslösung mit dem künftigen Hauptnutzer als Baurechtsnehmer, dem Schenker und seiner Frau als Wohnrechtinhaber\*in an der Dachgeschosswohnung und unserer Stiftung resp. inzwischen der Edith Maryon AG, einer hundertprozentigen Tochter der Stiftung, als Landeigentümerin und Baurechtsgeberin.

**Christian Hitsch** Mein Vater war in Österreich Mitbegründer von HERMES und deren erster Vorsitzender. Er hat immer gesagt: «Vorsicht mit Besitz! Er bindet.» Mit diesem Denken bin ich aufgewachsen.

Grund und Boden kann einem gar nicht gehören. Man kann ein Stück Mutter Erde nicht besitzen, sondern man kann es nur nutzen und pflegen. Das pflege ich dann wie mein eigenes, aber nicht, weil es mir gehört. Es ist ein Gottesgeschenk, und man muss dankbar dafür sein, es nutzen und pflegen zu dürfen. Das ist mein elementares Empfinden, da muss ich gar nicht drüber nachdenken.



Besitz ist dann gefährlich, wenn er anfängt, einen zu blockieren. Tatsächlich habe ich in vielen Ländern gelebt und gearbeitet und bin nie von Besitzes wegen irgendwo geblieben. Ich muss dorthin gehen können, wo ich gebraucht werde. Geld muss flüssig bleiben, es darf nicht in Besitz fixiert werden. So gewinnt man Spielräume. Jeder Quadratmeter hier in Dornach ist mit 1000 Franken oder noch mehr belegt – das führt doch zu einer geistigen Verstopfung! Da bringt man doch die Flügel nicht hoch! Eine solche Überhöhung des Grundbesitzes bindet den Geist und führt zu Armut. Denn einer zahlt das ja schliesslich immer.

Der bisherige Eigentümer dieses Grundstücks wollte es der Stiftung Edith Maryon schenken. Weil er wusste, dass ich am Haus interessiert war, um es als Alters-Atelierwohnung zu nutzen, hat er mich vor der Weitergabe an die Stiftung gefragt, ob ich mit einem Baurecht einverstanden wäre. Das habe ich bejaht, weil ich davon überzeugt bin, dass das Land in eine Stiftung gehört, dass es dort richtig aufgehoben ist. So ist das Land aus der Spekulation raus und gleichzeitig kann ich über das Haus frei verfügen. Ich bin sehr glücklich, dass ich an diesem Ort leben darf. Das Leben und meine künstlerische Tätigkeit – Malen, Zeichnen, Plastizieren, Schnitzen – müssen ineinanderfließen können. Mit den 45 Quadratmetern kommen wir zu zweit gut aus. Darüber wundern sich sehr viele. Die kleine Wohnung hält einen frei für die Arbeit. Es ist einfach kein Platz für überflüssigen Ballast.

**Christian Hitsch**  
ist Bildhauer und Architekt  
sowie Baurechtsnehmer der  
Edith Maryon AG, einer  
hundertprozentigen Tochter  
der Stiftung Edith Maryon.

# DAS BAURECHT IM VERGLEICH ZUM VOLLEIGENTUM

Zwischen dem Baurecht und dem vollständigen Eigentum an einer Liegenschaft gibt es von Gesetzes wegen keinen Unterschied bezüglich Rechte und Möglichkeiten der Grundstücksnutzung. Nachteile für das Baurecht können sich allenfalls aus einzelnen, im Baurechtsvertrag enthaltenen Bestimmungen, und aus deren Auslegung etwa durch Geldgeber\*innen ergeben. Zudem können sich auf lange Sicht Vereinbarungen etwa über die Art und Weise der Grundstücksnutzung, wie sie auch unsere Stiftung als Baurechtsgeberin vorsieht, als nicht mehr sinnvoll resp. tragbar herausstellen. In einem solchen Fall sind, wenn Einvernehmen besteht, Vertragsanpassungen möglich. Im Übrigen gilt das bereits an anderer Stelle Gesagte: Der Baurechtsvertrag ermöglicht eine langfristige Absicherung der Projektziele resp. hält diese für die Zukunft fest und gibt einem (projekt-)unabhängigen Dritten, nämlich dem «Nur»-Landeigentümer und Baurechtsgeber gewisse Zustimmungsrechte und Sanktionsmöglichkeiten, sollte es zu gravierenden Vertragsverstössen kommen.

In teuren Lagen machen die Grundstückspreise nicht selten mehr als ein Drittel, mitunter sogar mehr als die Hälfte der gesamten Anlagekosten einer Liegenschaft aus. Hier vor allem kommt ein grosser Vorteil des Baurechts zum Tragen: Es ermöglicht, dass das Eigenkapital des Baurechtsnehmers zusammen mit dem geliehenen Kapital nicht unproduktiv im Boden festliegt, sondern vollumfänglich in die Bauten fliessen und unmittelbar der Erfüllung der Projektziele dienen kann. Ausserdem können die Vertragspartner\*innen einen Baurechtszins verabreden, der die finanziellen Bedürfnisse und Möglichkeiten beider Seiten respektiert und auch ihre sozialen Leistungen berücksichtigt, statt alle denkbaren, mitunter spekulativen Möglichkeiten einpreist. Das Baurecht ermöglicht daher vielerorts erst Menschen und sozialen Initiativen (mit wenig Eigenkapital) die Verwirklichung ihres Vorhabens – ein wesentlicher Grund dafür, dass die Kirchen und viele Gemeinden und gemeinnützige Stiftungen Land im Baurecht zur Verfügung stellen.

*Risiken minimieren,  
soziale Leistungen honorieren,  
Spekulation ausschliessen*

Allerdings verlangen viele Kreditinstitute vom Baurechtsnehmer für die Hausfinanzierung, zur Kompensation für das fehlende Volleigentum, einen erhöhten Eigenkapitalanteil und/oder eine raschere Amortisation. Um diese Benachteiligung gering zu halten, raten wir unseren Projektpartner\*innen dazu, sich mit allfälligen Finanzierungsanfragen an Kreditinstitute zu wenden, die mit der Finanzierung von Baurechtprojekten langjährig vertraut sind. Gerade Baurechtprojekte mit sozialer, nicht-spekulativer Zielsetzung zeichnen sich oft durch hohe wirtschaftliche Verlässlichkeit und geringe Risiken und eine entsprechend hohe Kreditwürdigkeit aus.

**DAS BAURECHTZINSMODELL UNSERER STIFTUNG**, das sich insbesondere an gemeinnützige Vorhaben richtet, sieht nach der Entschuldung des Bodens eine nennenswerte Zinsreduktion vor, womit die Stiftung bewusst und freiwillig auf Einnahmen aus Grundeigentum verzichtet (siehe Seite 32f.). Hinzu kommt, dass die Stiftung aus möglichen Bodenwertsteigerungen keine Baurechtzinserhöhung ableitet. Auch sonst schlägt sie keinen Profit aus Bodenwertsteigerungen, weil sie die Veräusserung eines einmal übernommenen Grundstücks für sich grundsätzlich ausschliesst. Ist der Boden erst einmal entschuldet, kommen somit die Vorteile des Stiftungsmodells nicht allein dem resp. der ersten Baurechtsnehmer\*in, sondern langfristig auch den nachfolgenden Baurechtsnehmer\*innen zugute.

**FAZIT** Das Baurecht ist ein gutes Instrument, um aus der Spirale von Bodenspekulation und Bodenverwertung auszusteigen und soziale Ideen und Projekte zu realisieren und zu sichern.

# SEUME14 GMBH

## SEUMESTRASSE 14, BERLIN

**Durch Zufall erfuhren die Mieter\*innen der Seumestrasse 14 im Frühling 2016, dass ihr Zuhause in sehr naher Zukunft verkauft werden sollte. Obwohl sie untereinander bis dahin nur wenig Kontakt hatten, organisierten sie sich innert kürzester Zeit, bauten politischen Druck auf und begaben sich als GmbH in die Verkaufsverhandlung. Es gelang ihnen, die Verhandlungen für sich zu entscheiden und das Haus und seine Bewohner\*innen damit vor einer renditeorientierten Zukunft zu bewahren.**

**Birgit Ziener** Der Prozess des Hauskaufs war schon sehr nervenaufreibend, aber glücklicherweise waren da verschiedene Faktoren, die uns zum Erfolg verhalfen: Die Sorge darum, dass wir alle unser Zuhause verlieren könnten, hat ein grosses Engagement und viel Solidarität untereinander freigesetzt. Wir kontaktierten mögliche Finanzierungspartner – darunter auch die Stiftung Edith Maryon, von der wir über unsere Kontakte zum Mietshäuser Syndikat erfahren hatten – und erhielten positive Antworten. Die Stiftung übernahm den Kauf des Grundstücks und gab uns ein Darlehen für den Kauf des Hauses. Über Direktkredite von Freunden, Verwandten und Bekannten konnten wir den Rest des nötigen Eigenkapitals stemmen.

Um sicherzustellen, dass unsere Haus-GmbH auch langfristig in der Lage ist, die Seumestrasse 14 im vereinbarten Sinne zu halten, legte die Stiftung uns einen Anschluss an das Mietshäuser Syndikat nahe. Dieser Verbund von über 150 selbstverwalteten Häusern wird von der Idee geeint, Wohnraum zu entprivatisieren, in Gemeineigentum umzuwandeln und Selbstorganisation zu fördern. Das Mietshäuser Syndikat ist neben unserem Hausverein der zweite Gesellschafter der GmbH. Bei fast allen Fragen ist unser Hausverein (bestehend aus unseren Bewohner\*innen) alleiniger Entscheider. Wenn es aber um den Verkauf der Seumestrasse 14 oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ginge, müsste das Mietshäuser Syndikat zustimmen, was aufgrund seiner Statuten unmöglich ist.





Mit der Terra Libra Immobilien GmbH (einer deutschen Tochtergesellschaft der Stiftung Edith Maryon) haben wir einen Erbbaurechtsvertrag über 99 Jahre abgeschlossen. Mindestens für diese Zeit, hoffentlich und wahrscheinlich aber noch viel länger wird die Seumestrasse 14 ein Mietshaus bleiben, an dem sich niemand mehr persönlich bereichern kann. Mieten dienen nur noch zur Tilgung der Kredite und der Instandhaltung.

Obwohl zum grössten Teil noch die gleichen Menschen im Haus wohnen wie vor dem Kauf, hat sich das Klima seither sehr verändert. Aus dem Nebeneinander ist ein solidarisches Miteinander geworden. Der Wohnraum beginnt schon an der Haustür, wer Gesellschaft braucht, findet welche, aber auch Abgrenzung ist jederzeit möglich. Das ist ein wichtiges Thema: Bei der Nähe der Interaktionen in einem selbst verwalteten Haus ist es notwendig, sich auch in Ruhe lassen zu können. Dieses Gleichgewicht, aber auch die Balance zwischen Akzeptanz von individuellen Neigungen und dem Gemeinschaftsinteresse sind einige der Herausforderungen der Selbstverwaltung, die wir mit wachsender Erfahrung immer besser bewältigen. Inzwischen beraten wir auch andere Vorkaufshäuser, organisieren stadtpolitische Strassenfeste und setzen uns damit über die Seume14 hinaus für mehr Bewusstsein rund um Mietpolitik, gemeinwohlorientiertes Wohnen und den aufzuhaltenden Ausverkauf der Städte ein.

### **Brigit Ziener**

wohnt seit 20 Jahren in der Seumestrasse 14 und ist seit der Gründung 2016 im Vorstand des Hausvereins Seume14.

# UNSER BAURECHTSMODELL: ENTSCHULDUNG UND SOLIDARITÄT

Das Baurechtsmodell unserer Stiftung sieht konkrete Vereinbarungen zwischen Baurechtsnehmer\*in und Stiftung über die Art und Weise der Grundstücksnutzung vor. Dabei gilt es, das soziale, kulturelle, ökologische oder sonstige gesellschaftliche Anliegen unserer Projektpartner\*innen unter Wahrung des nötigen Spielraums für künftige Entwicklungen vertraglich abzusichern. Die Stiftung strebt darüber hinaus Vereinbarungen an, wonach bei allfälligen Gebäudesanierungen oder Neubauten von den Baurechtsnehmer\*innen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten möglichst hohe baubiologische und energetische Standards zu gewährleisten sowie möglichst Ressourcen schonende Bauweisen und Baumaterialien zu wählen sind.

Der Baurechtszins für gemeinnützige oder gesellschaftlich besonders innovative, zukunftsweisende und damit förderwürdige Projekte gliedert sich im Stiftungsmodell idealtypisch in zwei Zeitabschnitte. Der erste Abschnitt besteht aus dem als Annuität (Zins plus Amortisation) geleisteten Baurechtszins, der zweite Abschnitt, nach Entschuldung, aus dem deutlich reduzierten Solidaritätszins. Hinzu kommt eine moderate Verwaltungsgebühr.

Die im ersten Zeitabschnitt zu leistende **Annuität** errechnet sich aus den Grundstückerwerbskosten abzüglich der vom Baurechtsnehmer oder Dritten eingebrachten finanziellen Beiträge (zu Letzteren siehe Seite 37). Die von der Stiftung aufgewendeten Mittel werden verzinst (Zinsanteil) und schrittweise abgetragen (Amortisations- resp. Tilgungsanteil). Der Baurechtsnehmer kann zu jeder Zeit durch Sonderzahlungen die Amortisationszeit verkürzen.

Sobald die Erwerbskosten einmal vollständig abbezahlt sind und das Grundstück somit entschuldet ist, schreibt die Stiftung das Grundstück auf einen «Erinnerungsfranken» ab und schliesst dann auch eine Beleihbarkeit des Grundstücks zum jeweiligen Marktwert für sich grundsätzlich aus.

Der dann vom Baurechtnehmer zu leistende **Solidaritätszins** beträgt ungefähr ein Drittel des Zinses des ersten Zeitabschnittes. Er dient der Stiftung unter anderem zur Finanzierung neuer Projekte. Dabei verzichtet die Stiftung bewusst auf einen grossen Teil der Bodenrente.

Der Solidaritätszins kommt umso schneller zum Tragen, je eher das Grundstück entschuldet werden konnte. Er ermöglicht gerade auch an zentraler Lage soziale Gemeinschaften, Impulse und Nutzungen, die ansonsten vom Bodenmarkt auf periphere Standorte verwiesen würden oder unter Umständen gar nicht verwirklicht werden könnten. Gleichzeitig lebt das Stiftungsmodell davon, dass die Baurechtsnehmer\*innen die Intention der Stiftung mittragen, mithin aus dem gewährten finanziellen Vorteil keinen übertriebenen, in sozialer Hinsicht fragwürdigen Eigennutz ziehen. Denn die über die Zeit in der Regel grösser werdende Differenz zwischen Solidaritätszins und am Markt erzielbarer Bodenrente verbleibt schliesslich als Baurechtsvermögenswert bei den Baurechtsnehmer\*innen und erhöht ihre finanziellen Spielräume zur Förderung des Gemeinwohls. Im Widerspruch zum Geist einer Baurechtspartnerschaft mit unserer Stiftung stünde es, wenn Baurechtsnehmer\*innen Wohnungen deutlich unternutzen, ein Haus hochpreisig vermieten oder bei einem Verkauf des Baurechts eine zwischenzeitlich entstandene Bodenwertsteigerung in den Kaufpreis einberechnen. Dadurch würde eine Bodenentschuldung und ein soziales Entgegenkommen ad absurdum geführt, der Boden indirekt erneut zur Ware gemacht. Unsere Baurechtverträge beugen einem solchen Missbrauch vor.

# GENOSSENSCHAFT STADTUFER

## STADTBRÜCKE 3, LICHTENSTEIG

**Die 2017 stillgelegte Fabrikanlage der «Fein Elast Grabher AG» in Lichtensteig (SG) wird im Rahmen eines visionären Projekts transformiert zu einer Kreativfabrik, in der preisgünstiger Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum entsteht. Wohnen, Arbeiten und Kultur sollen hier verbunden werden und in einer sozial durchmischten, von ländlichen und städtischen Einflüssen geprägten Mehr-Generationen-Gemeinschaft Raum finden.**

Ein professionelles Netzwerk namhafter Akteure, darunter die Denkstatt Sàrl, das Baubüro in situ, der Kanton St. Gallen und die Gemeinde Lichtensteig sowie der lokale Verein «Ort für Macher\*innen», vertreten durch den Gemeindepräsidenten, kümmerten sich um eine gründliche Vorbereitung; die Transformation liegt seit 2021 in Händen der hierfür gegründeten «Genossenschaft Stadtufer». Im Gespräch mit drei Mitgliedern der aktuell sechsköpfigen Verwaltung der Genossenschaft wird deutlich, welche Bedeutung die Bodensicherung via Baurecht für das Gelingen des Projekts hat.

**Caterina Viguera, Daniel Fuchs, Silke kleine Kalvelage** «Wir brauchen doch kein Baurecht!» – So unsere anfängliche, etwas naive Einstellung in Bezug auf den Kauf des Areals Stadtufer: Wir waren entschlossen, die Finanzierung für das «Gesamtpaket» selbstständig zu sichern. Schnell zeigte sich bei der Suche nach Investoren aber, dass uns als frisch gegründeter Genossenschaft noch die solide und zuverlässige Grundlage fehlte, die bei den Geldgebern Vertrauen weckt. Dazu kam, dass sich ausser uns plötzlich weitere Kaufinteressenten meldeten und wir somit unter unvorhergesehenem Zeitdruck standen. Über die in situ AG kam die Verbindung zur Stiftung Edith Maryon zustande, und damit änderte sich die Ausgangslage. Für die abzüglich des Bodenwerts zu leistende Summe gelang es uns innerhalb von eineinhalb Monaten, genügend Investoren zu finden, da wir mit 100 Mitgliedern bereits gut aufgestellt waren und über ein breites Netzwerk und viel lokale Unterstützung verfügten.



Hilfreich war ausserdem ein Coaching durch den CFO der Stiftung, von dem wir wertvolle Impulse für die Finanzierung erhielten.

So war der Einstieg der Stiftung in unser Projekt in mehrererlei Hinsicht ein Gewinn: Der Kauf des Areals wurde im richtigen Moment beschleunigt, weil die Finanzierung dank Baurecht realisiert werden konnte – dies einerseits aufgrund des steigenden Vertrauens der Investoren und andererseits dank der durch den Abzug des Bodenpreises tieferen Kaufsumme. Daneben konnten wir als Genossenschaft von der reichen Erfahrung der Stiftung mit ähnlichen Projekten profitieren und auch unser Netzwerk durch den Kontakt mit anderen, von der Stiftung geförderten Projekten erweitern. Ganz bedeutend war für uns darüber hinaus, dass die Kommunikation mit den Menschen der Stiftung von Anfang an auf Augenhöhe stattfand. Wir wurden kompetent begleitet und – wo nötig – geführt, spürten aber jederzeit das Vertrauen in uns und in unser Projekt und fühlten uns, entgegen den anfänglichen Vorstellungen, in unserer Autonomie keineswegs eingeschränkt.

**Daniel Fuchs**

Architekt

**Caterina Viguera**

Architektin

**Silke kleine Kalvelage**

Künstlerin

Zur Genossenschaftsverwaltung gehören ausserdem:

**Dimitrij Stockhammer**

Zimmermann

**Jonas Elinor Jakob**

Raumentwickler und Landschaftsarchitekt, Steinhauer

**Naomi Schapira**

Fachfrau Betreuung



## PROJEKTZUSAMMENARBEIT

Unsere Stiftung konzentriert ihre Tätigkeit darauf, Liegenschaften zu übernehmen, zu halten und an Nutzer\*innen langfristig und sozial verträglich abzugeben. Sie tritt in der Regel nicht selbst als Initiatorin oder Betreiberin eines Wohn- oder Arbeitsstättenprojekts auf. Für Menschen, die ein an eine Liegenschaft gebundenes Projekt realisieren und zugleich einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung und sozialen, nicht spekulativen Verwendung von Grund und Boden leisten möchten, bietet die Stiftung das geeignete Gefäss und das entsprechende Know-How. Die Stiftung versteht sich als Partnerin bei der Projektentwicklung, der Entwicklung alternativer Rechtsformen und Finanzierungsmodelle, der Vertragsgestaltung und der Schaffung von Selbstverwaltungsstrukturen.

Kurzprofile sämtlicher Projekte der Stiftung sind einsehbar unter [www.maryon.ch](http://www.maryon.ch).

### **Folgende Informationen und Unterlagen benötigen wir von Ihnen**

- Ihr Anliegen an die Stiftung, möglichst konkret formuliert
- Projektbeschreibung und Betriebskonzept
- Vorstellung der Initiant\*innen
- Juristische Personen: Statuten und Jahresberichte
- Kosten- und Finanzierungsplan inkl. Angabe des Bodenwertes, Ausweis von Eigen- und Fremdmitteln sowie möglichen finanziellen Beiträgen (Spenden, zinslose Darlehen) an den Grundstückserwerb
- Aktueller Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Angaben zur baurechtlichen Situation und gemeindlichen Planung (Nutzungs- und Bebauungsplanung)
- Aktueller Gebäudeversicherungsnachweis
- Verkehrswertgutachten, soweit vorhanden
- Pläne und Bilder der Liegenschaft
- Bei Mehrfamilienhäusern: aktueller Mieter\*innenspiegel

**Voraussetzung für eine Zusammenarbeit** mit der Stiftung Edith Maryon ist stets, dass die Stiftung Grundstückseigentümerin ist oder wird. Soweit es sich nicht um eine Schenkung oder ein Vermächtnis handelt, erwartet die Stiftung bei neuen Projekten von den Antragsteller\*innen, dass diese einen finanziellen Beitrag (bspw. Verkaufspreisreduzierung, teilweise Kaufpreisübernahme, Spendengelder, zinslose Darlehen, Schenkungen) zum Erwerb der Liegenschaft leisten oder eigenständig beschaffen. Wesentliches Motiv künftiger Projektpartner\*innen für eine Zusammenarbeit mit der Stiftung sollten nicht allein finanzielle Bedürfnisse oder Erwartungen sein, sondern zu einem guten Teil auch das Bestreben, die Zielsetzung der Stiftung mit zu unterstützen.

Die Stiftung Edith Maryon gewährt in der Regel keine Darlehen. Sie übernimmt keine Betriebskosten und gewährt grundsätzlich keine finanzielle Unterstützung für den Erwerb, den Umbau oder die Sanierung von Liegenschaften.

**Unsere Stiftung** nimmt bevorzugt Liegenschaften in Form von Schenkungen und Vermächtnissen entgegen, auf Nachlasslösungen aller Art ist sie spezialisiert (s. Seite 41). Sie ist in ihrem Sitzkanton Basel-Stadt als **gemeinnützig** anerkannt und **steuerbefreit**. Dies gilt auch hinsichtlich Erbschafts- und Schenkungssteuern. Innerhalb der Schweiz sind Spenden an die Stiftung steuerlich abzugsfähig; Entsprechendes gilt für Spenden in Deutschland an die Stiftung Edith Maryon gGmbH, eine hundertprozentige, ebenfalls gemeinnützige Tochtergesellschaft der Stiftung.

Anfragen für eine Projektzusammenarbeit nehmen wir gerne entgegen.

# RAUM ZEIT STILLE – KUNST FARBE POESIE

## DORFSTRASSE 173, KLEINLÜTZEL

Ein zentrales Fabrikhaus mit drei anliegenden Gebäuden: Als Werke der Brunner-Buhofer-Kompagnie einst Zentrum der Schweizer Pfeifenherstellung, heute ein Refugium für Menschen, die ihrem kreativen Schaffen den gebührenden Raum geben möchten. Jörg Niederberger und Eva Allemann bieten hier Maltage, Kurse, Workshops, Lehrgänge auf verschiedenen Niveaus und Auszeiten für Menschen aller Generationen und Lebensphasen an. Unter ihnen sind Profi-Künstlerinnen, Ingenieure, Primarschülerinnen und Chefärzte, die im für sie passenden Rahmen von Jörg Niederberger oder Eva Allemann auf ihrem künstlerischen Weg begleitet und unterstützt werden. Das Haupthaus bietet grosszügige, helle Ateliers auf mehreren Stockwerken, einen Koch- und Essbereich, 10 Gästezimmer und einen als Meditations- oder Seminarraum genutzten Dachstock. Unsere Stiftung hat das Grundstück 2016 erworben und die Gebäude im Baurecht an die Raum, Zeit, Stille AG vergeben.

**Jörg Niederberger** Mein letztes Atelier war ebenfalls in einer Fabrik, allerdings mit unsicherer Zukunft, zu wenig Platz und ohne Übernachtungsmöglichkeiten für Teilnehmende von mehrtägigen Kursen. Ich machte mich darum per Inserat auf die Suche nach einem geeigneteren Raum. Nichts passierte – bis ich durch einen Bekannten auf Barbara Buser stiess (Mitgründerin des Baubüros in situ und der Denkstatt sàrl). Nachdem ich recherchiert hatte, was sie tut, schickte ich ihr mein Inserat – und gleichzeitig wurde ihr diese alte Pfeifenfabrik angeboten. Eine von mehreren Fügungen, die mir zeigten: Dieses Projekt will realisiert werden!

Dank eines grossen Auftrags wusste ich, dass ich mindestens einen Teil der nötigen finanziellen Mittel für den Kauf würde aufbringen können, und gründete eine AG. Von der Idee, eine Stiftung mit einzubeziehen, war ich anfänglich nicht begeistert. Ich fürchtete Bevormundung und Rechtferti-





gungsdruck, wollte mir nicht reinreden lassen. Mit der Zeit wurde aber klar, dass es trotz privater Geldgeber\*innen via AG und Bank nicht reichen würde. Über das Baubüro in situ wurde eine erste Besprechung mit der Stiftung Edith Maryon eingefädelt, und damit kam wieder Wind in unsere Segel. Ich fasste Vertrauen, weil ich merkte, dass auch mir Vertrauen entgegengebracht wird, und dass ich die für mein Schaffen nötige Freiheit behalten würde. So erwarb die Stiftung die beiden Grundstücke und richtete ein 60 Jahre dauerndes Baurecht für die Raum, Zeit, Stille AG ein. Die inzwischen denkmalgeschützten Gebäude wurden unserer AG mit Verpflichtung zur etappenweisen Sanierung übertragen.

**Eva Allemann** Ich bin in Kleinlützel aufgewachsen, für mein Studium aber weggegangen. Da das Dorf und seine Umgebung als Quelle für mein künstlerisches Arbeiten schon immer prägend waren, zog es mich wieder zurück, allerdings nicht ohne Fragen und Zweifel. Ich hatte mich in der Studienzeit verändert und konnte nicht einfach zurück in alte soziale Strukturen, und ich brauchte den zwischenmenschlichen Austausch auf professioneller Ebene. Wie würde das in Kleinlützel möglich sein? Diesen Fragen ging ich in meiner Masterarbeit nach – noch ohne zu wissen, welche neuen Möglichkeiten sich da in naher Zukunft auftun würden.

### **Jörg Niederberger**

Initiant und Co-Leiter von Raum Zeit Stille, studierte Bildnerisches Gestalten an der Hochschule Luzern, Freie Kunst an der Staatlichen Kunstakademie Düsseldorf und später Geschichte und Theorie der Architektur an der ETH Zürich.

### **Eva Allemann**

Co-Leiterin von Raum Zeit Stille, schloss 2018 den Master «Art Education» mit Lehrdiplom an der Hochschule der Künste Bern ab.



Edith Maryon

## UNSERE NAMENSGEBERIN

Die Bildhauerin Edith Maryon (1872 London – 1924 Dornach) war nach ihrer Ausbildung und Tätigkeit in London von 1914 bis zu ihrem Lebensende eine enge Mitarbeiterin von Rudolf Steiner. In diese Zeit fällt ihr Engagement für den Bau von Wohnungen («Eurythmiehäuser») für Mitarbeiter\*innen des Goetheanum in Dornach. Auch ihre langjährige Mitarbeit an der Grossplastik des Menschheitsrepräsentanten ist Zeugnis ihres Wirkens.

Neben ihrer künstlerischen Tätigkeit setzte sich Edith Maryon intensiv mit der Frage auseinander, wie sich die Architektur und das plastische Gestalten auf den Menschen und sein soziales Verhalten auswirken, respektive wie das Zusammenleben von Menschen dadurch begünstigt werden kann. Ihre Zeitgenoss\*innen schätzten besonders ihre Zuverlässigkeit, ihren Idealismus und ihren ausgeprägten Sinn fürs Praktische.

Dies zusammengenommen bewog die Gründer der Stiftung Edith Maryon, die Stiftung nach ihr zu benennen.

# *Ihr Grundstück in gute Hände*

## **SOZIALE NACHLASSREGELUNG**

Wenn Sie unsere Stiftung mit einer Schenkung oder einem Vermächtnis berücksichtigen möchten oder einen Weg suchen, unser Anliegen bei gleichzeitiger Wahrung ihrer persönlichen Bedürfnisse zu unterstützen, dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Wir stehen Ihnen diskret und vertrauensvoll zur Seite. Wir beraten Sie gern und gehen auf Ihr individuelles Anliegen ein. Schreiben Sie uns, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine vertrauliche E-Mail an **nachlass@maryon.ch**.

Ein Grundstück entfaltet nicht einfach aus sich selbst heraus einen gesellschaftlichen Nutzen. Vielmehr braucht es eine Hand, die vor übertrieben eigennütziger Verwertung schützt, und es braucht Menschen mit einer sozialen Idee und viel Herzblut und Engagement.

Wenn Sie sicherstellen möchten, dass mit dem Grund und Boden, den Sie heute besitzen und womöglich schon heute sozial einsetzen, über den Tag hinaus sozial verantwortlich umgegangen wird, oder wenn Sie uns helfen möchten, Grundstücke aus dem Spekulationskreislauf herauszunehmen, dann finden Sie in unserer Stiftung eine geeignete Partnerin. Mit einer steuerbefreiten Schenkung oder einem steuerbefreiten Legat an die Stiftung Edith Maryon ermöglichen und unterstützen Sie soziale und gesellschaftliche Initiativen, die zu ihrem Werden und Gedeihen auf Grund und Boden angewiesen sind. Überlassen Sie uns eine Liegenschaft, so stiften Sie damit Zukunft im doppelten Sinne, nämlich mittels der sozialen Verwendung der Liegenschaft an sich wie auch der daraus erzielten Erträge – und dies dauerhaft. Eine Möglichkeit unter vielen besteht beispielsweise darin, mit sich selbst ein Baurecht zu vereinbaren und mit dem so aufgeteilten Eigentum unterschiedlich weiter zu verfahren, also etwa das Grundstück (den Boden) an die Stiftung zu verschenken und das Baurecht (das Haus) wie bis anhin selbst zu bewohnen, zu vermieten oder auch einmal zu vererben. Eine andere Möglichkeit besteht in der Verbindung einer Schenkung mit der Einrichtung einer lebenslangen Nutzniessung am Grundstück oder eines Wohnrechts. Diese und weitere Nachlasslösungen stellen wir in unserer Broschüre «Zukunft stiften mit Immobilien», die wir Ihnen auf Anfrage gerne zusenden, näher vor.

# INDIVIDUELLE VEREINBARUNGEN



**Birgit Bruhn** Grundeigentum, vor allem wenn man es erbt, kann die Lebensplanung stark beeinflussen in eine Richtung, die für einen selbst gar nicht richtig ist. Plötzlich steht man vor einer ganz anderen Situation.

**Jakob Bruhn** Mir ist bewusst, dass vielen Menschen Grundeigentum Sicherheit gibt. Uns aber gibt die Gewissheit, dass wir Vertragspartner haben, auf die wir uns verlassen können, mindestens so viel Sicherheit. Wichtig scheint mir: Man soll sich keine Sorgen machen müssen um das Wohnen an sich. Und: Man kann und darf nicht immer darauf warten, dass die anderen den Anfang machen!

**Heimhild Melchior** Als meine Mutter das Haus in Berlin erbt, war sie schon hoch betagt. Nach ihr wäre ich die Alleinerbin geworden. Weil ich aber keine Kinder habe, haben wir uns gefragt, was einmal mit dem Haus werden soll. Weder meine Mutter noch ich hatten eine persönliche Beziehung zu dem Haus; ausserdem hätte viel Arbeit in den Unterhalt gesteckt werden müssen. So haben wir uns dafür entschieden, das Haus an die Stiftung abzugeben. Weil ich wusste, dass ich einmal nur eine kleine staatliche Rente bekomme, habe ich mir ausserbeten, aus dem Erlös des Hauses eine Leibrente ausgezahlt zu bekommen. Das ist für mich ein sicherer Faktor. Auf der anderen Seite profitiert die Stiftung dadurch, dass sie nicht alles Geld auf einmal zahlen musste und das eingesparte Geld an anderer Stelle produktiv einsetzen kann.

Das Ehepaar **Birgit und Jakob Bruhn** schenkte der Stiftung von ihrem in Stuttgart gelegenen Grundstück den Boden und behielt selbst das Eigentum am Wohnhaus.

**Heimhild Melchior** überliess unserer Stiftung ein Mehrfamilienhaus in Berlin als gemischte Schenkung.

**Bettina Scott** schenkte der Stiftung Edith Maryon eine alte Villa in Romanshorn am Bodensee und behielt für sich ein Wohnrecht als Mitglied einer Wohngemeinschaft.

**Regine Bossert** machte der Stiftung Edith Maryon eine Teilschenkung in Form eines Mehrfamilienhauses in Basel.

**Mathias Ganz** bedachte die Stiftung Edith Maryon mit einer Teilschenkung in Form eines Wohnhauses in Dornach.



**Mathias Ganz** Wir müssen neue, zeitgemässe Formen finden im Umgang mit Grundbesitz, statt bloss Traditionen zu folgen, die nicht in allen Fällen Sinn machen. Der rare Boden der Erde muss in sichere Hände, und das erwirtschaftete Geld muss in einen sozial-kulturellen Kreislauf gelangen.

**Bettina Scott** Die Stiftung hat mir einen Weg eröffnet, nicht mehr Eigentümerin sein zu müssen und doch mit der Wohngemeinschaft, die sich über die Jahre gebildet hat, wohnen bleiben zu können. Ich bin dabei mit allen Rechten und Pflichten, gleichrangig mit allen anderen Mitbewohnern. Die auf mir bisher lastende, die drückende Verantwortung für die grossen Investitionen ist weg. Ich fühle mich befreit.

**Regine Bossert** Ein jedes Hilfswerk würde gerne ein Mehrfamilienhaus oder andere Liegenschaften entgegennehmen. Allerdings besteht das Risiko, dass diese über kurz oder lang verkauft werden. Bei der Stiftung Edith Maryon hingegen gehören derartige Schenkungen wie auch das dauerhafte Halten und die sozial innovative Verwendung der Liegenschaften zum Kerngeschäft. Entsprechend hat sie das nötige Know-How und kann mit den Geber\*innen eine massgeschneiderte Lösung entwickeln.



## BODEN BEHALTEN – STADT GESTALTEN

Unsere Stiftung setzt sich für eine stärkere Verbreitung des Baurechts als Instrument einer vorausschauenden und nachhaltigen Bodenpolitik der Kantone und Gemeinden ein.

So haben wir in Basel im Jahr 2014 gemeinsam mit zahlreichen Partnern die **«Neue Bodeninitiative – Boden behalten und Basel gestalten»** lanciert. Sie wurde vom Stimmvolk zwei Jahre später mit einer Zweidrittelmehrheit angenommen. Seither ist im Kanton Basel-Stadt gesetzlich abgesichert, dass Grundstücke im kantonalen Eigentum grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern Dritten allenfalls im Baurecht überlassen werden. Denn niemand weiss, was für die Basler Stadtentwicklung in 100 Jahren das Beste sein wird. Mit der Abgabe im Baurecht erhält sich der Kanton als Bodeneigentümer die langfristige Steuerungsmöglichkeit über die räumliche Entwicklung, verlässt sich also nicht allein auf eine indirekte Steuerung mittels Bauordnungs- und Planungsrecht. Zudem zahlt sich die Baurechtsvergabe für ihn finanziell aus in Form langfristig stabiler und sicherer Baurechtszinseinkünfte. Sollte der Kanton ausnahmsweise doch einmal Land verkaufen, muss er dies durch einen gleichwertigen Landzukauf kompensieren. So ist sichergestellt, dass das Landeigentum der öffentlichen Hand unter dem Strich mindestens erhalten bleibt. Dank grösserer Zukäufe seit Geltung der neuen Rechtslage ist es sogar deutlich angewachsen. Nach dem Erfolg in Basel kam es in zahlreichen weiteren Schweizer Städten und Gemeinden zu gleich und ähnlich lautenden Entscheidungen, darunter in Luzern und St. Gallen.



Das **Info-Netzwerk «Gemeingut Boden»** ist ein Zusammenschluss einiger Schweizer Stiftungen, die sich auf unterschiedliche Art mit der Lebensgrundlage Boden auseinandersetzen. Gemeinsames Anliegen ist es, den Boden als Gemeingut zu stärken. Das Info-Netzwerk dient als Plattform für Informationsaustausch und Tagungen und hat es sich zur Aufgabe gemacht, auf die Bodenproblematik hinzuweisen und gemeinwohlorientierte Möglichkeiten eines zeitgemässen Umgangs mit Boden aufzuzeigen. Einen Arbeitsschwerpunkt bildet das Baurecht. Zur langfristigen Absicherung preisgünstigen Wohnens mittels Baurechtsverträgen zwischen Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern hat das Netzwerk eine Reihe von Empfehlungen veröffentlicht. [www.gemeingutboden.ch](http://www.gemeingutboden.ch)

**BUCHTIPP** Aus der Perspektive von mehr als 30 Autorinnen und Autoren beleuchtet der **Sammelband «Boden behalten – Stadt gestalten»** die Bodenfrage und bietet eine Handreichung für Akteure in Städten, Gemeinden und Zivilgesellschaft. Die darin vorgestellten Initiativen und Modelle aus der Schweiz und anderen Ländern zeigen, was eine informierte und engagierte Zivilgesellschaft für das Gemeingut Boden erreichen kann. Herausgegeben von Brigitta Gerber und Ulrich Kriese, Verlag riffer & rub, Zürich. Im Buchhandel erhältlich. **ISBN 978-3-906304-50-2**

# LITERATUR UND ORGANISATIONEN

## FACHLITERATUR

**Fritz Andres** Boden, Ressourcen, Klima – Geld – Unternehmen, Für ein Grundrecht aller Menschen auf eine gleiche Teilhabe an den natürlichen Lebensgrundlagen. Münster 2020.

**Hans Bernoulli** Die Stadt und ihr Boden. Neuauflage. Basel 1991.

**Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hg.)** 100 Jahre Erbbaurecht. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Bd. 11 (2019), Nr. 4. (verfügbar unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de))

**Brigitta Gerber** und **Ulrich Kriese (Hg.)** Boden behalten – Stadt gestalten. Zürich 2019.

**David Graeber** Schulden, Die ersten 5000 Jahre. München 2014.

**Udo Herrmannstorfer** Schein-Marktwirtschaft. Arbeit, Boden, Kapital und die Globalisierung der Wirtschaft. 3. erw. Auflage. Stuttgart 1997.

**Rudolf Isler** Verwaltung des Bodens durch das Geistesleben, Der wirtschaftliche Wert des Bodens. Sozialimpulse, Bd. 21 (2010), Nr. 1, S. 11–17 (verfügbar unter [www.sozialimpulse.de](http://www.sozialimpulse.de)).

**Werner Kallenberger** Bodenreform-Konzeptionen. Eine rechtspolitische Untersuchung. Zürich 1978.

**Dirk Löh** Marktgerechte Erbbaurechte, Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können. Wiesbaden 2020.

**Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, Architekturzentrum Wien (Hg.)** Boden für Alle. Wien und Zürich 2020.

**Elisabeth Meyer-Renschhausen:** Bodenrechtsreform, Von den Anfängen bis zur Gegenwart. Zeitschrift für Sozialökonomie, Bd. 120 (1999), S. 3–9. (verfügbar unter [www.sozialoekonomie-online.de](http://www.sozialoekonomie-online.de))

**Johannes Mosmann (Hg.)** Rudolf Steiner, Der Boden ist keine Ware. Ausgewählte Texte. Schriftenreihe Paradoxien des Instituts für soziale Dreigliederung. Berlin 2008.

**Werner Onken** Silvio Gesell und die natürliche Wirtschaftsordnung, Eine Einführung in Leben und Werk. Lütjensburg 1999.

**Werner Rosenberger** Boden nutzen statt besitzen, hrsg. von der Internationalen Vereinigung für Natürliche Wirtschaftsordnung, INWO Schweiz. Aarau 1997.

**Seminar für Freiheitliche Ordnung (Hg.)** Fortschritt und Armut, Leben und Werk Henry Georges. Bad Boll 1997.

**Gerhard Senft (Hg.)** Eigentum und Freiheit. Zum Diskurs über das Eigentum von Grund und Boden in der Moderne. Wien 2013.

**Rudolf Steiner** Die Kernpunkte der sozialen Frage in den Lebensnotwendigkeiten der Gegenwart und Zukunft. Dornach 1919.

**Stiftung trias (Hg.)** Das Erbbaurecht, ein anderer Umgang mit Grund und Boden. Hattingen 2015.

**Fabian Thiel** Das Erbbaurecht, Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächenentwicklung. UFZ-Diskussionspapiere, Nr. 4. Leipzig 2004. (verfügbar unter [www.ufz.de](http://www.ufz.de))

**Ernst Waldemar Weber** Was ist mit unserem Boden? Muri 2010.

**Zeitschrift für Erbbaurecht** Periodikum erscheint im Verlag C. H. Beck



## ORGANISATIONEN

Info-Netzwerk der schweizerischen  
Boden-Stiftungen

[www.gemeingut-boden.ch](http://www.gemeingut-boden.ch)

Genossenschaft Mietshäuser  
Syndikat (Schweiz)

[www.mietshaeusersyndikat.ch](http://www.mietshaeusersyndikat.ch)

Mietshäuser Syndikat (Deutschland)

[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

Stadtbodenstiftung Berlin

[www.stadtbodenstiftung.de](http://www.stadtbodenstiftung.de)

Stiftung für Reform der Geld- und  
Bodenordnung

[www.stiftung-geld-boden.de](http://www.stiftung-geld-boden.de)

Stiftung trias

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

## GELD, ZINSESZINS UND DIE BODENFRAGE IN DER ROMANLITERATUR

**Hans Bernoulli** und **Otto Studer**

1934

Das Leuenberg-Spiel

**Bertolt Brecht**

1929/30

Die heilige Johanna der Schlachthöfe

**Blaise Cendrars**

1925

Gold

**John S. Cooper**

2010

Zero

**Claude Cueni**

2006

Das grosse Spiel

**Alfred Döblin**

1920

Wallenstein

**Michael Ende**

1973

Momo

**Jeremias Gotthelf**

1844

Geld und Geist

**Günter Grass**

1995

Ein weites Feld

**Wilhelm Hauff**

1827

Das kalte Herz

**Stefan Heym**

1984

Schwarzenberg

**Henrik Ibsen**

1877

Die Stützen der Gesellschaft

**Jack London**

1910

Lockruf des Goldes

**Luise Rinser**

1987

Silberschuld

**Bernard Shaw**

1893

Die Häuser des Herrn Sartorius

**Upton Sinclair**

1908

Wallstreet

**Leo Tolstoi**

1878

Anna Karenina

**Anton Tschechow**

1904

Der Kirschgarten

**Johann Wolfgang von Goethe**

1833

Faust Teil II

**Emile Zola**

1872

Die Beute

1891

Das Geld

## IMPRESSUM

### **Herausgeberin**

Stiftung Edith Maryon  
Gerbergasse 30  
CH-4001 Basel  
Telefon +41 61 337 78 78  
Fax +41 61 337 78 79  
info@maryon.ch  
www.maryon.ch

### **Text und Redaktion**

Dr. Ulrich Kriese  
Mireia Casulleras

### **Bildnachweis**

Umschlag: Barbara Schnetzler  
S. 7: Verein Sonnenhügel  
S. 9: Daniela Brahm  
S. 12: The New York Public Library  
S. 17: Rudolf Steiner Schule Basel  
S. 21, 23: Tobias Bernet, Genossen-  
schaft SoWo  
S. 31: Seume14  
S. 40: Verlag am Goetheanum  
S. 42, 43: Barbara Dietl  
Alle anderen Bilder:  
Stiftung Edith Maryon

### **Gestaltung**

Atelier Frank, Berlin

### **Gesamtherstellung**

Ropress Druckerei Genossenschaft,  
Zürich

© Stiftung Edith Maryon  
2023, dritte, neubearbeitete Auflage



