

Stiftung trias - Zentrale Positionen und politische Forderungen

Die Stiftung trias ist eine gemeinnützige Stiftung mit den drei Themen Boden, Ökologie und Wohnen. Durch das bewährte Instrument des Erbbaurechts entzieht die Stiftung Grundstücke der Spekulation und führt sie dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Mit ihrer ideellen Bildungs- und Themenarbeit unterstützt sie Wohn- und Stadtteilprojekte und wirkt an sozial-ökologischen Transformationsprozessen in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Praxis mit.

Grundverständnis

Grund und Boden ist eine endliche Ressource und Lebensgrundlage für Mensch und Natur. Die Stiftung trias setzt sich dafür ein, dass Grund und Boden als Gemeingut und nicht als Ware behandelt wird. Eine gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik ist Voraussetzung für soziale Stabilität, Klimaschutz und demokratische Teilhabe.

Zentrale Positionen

Grund und Boden dauerhaft der Spekulation entziehen

Ziel einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Bodenpolitik ist es, Grundstücke langfristig für soziale, kulturelle und ökologische Nutzungen zu sichern. Dies umfasst den Ausschluss spekulativer Weiterveräußerung und die langfristige Bindung von Boden für das Gemeinwohl, insbesondere durch Stiftungs-, genossenschaftliche und kommunale Modelle.

Gemeinschaftliches Wohnen als skalierbares Modell anerkennen

Gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnformen sind kein Nischenmodell, sondern ein erprobter Ansatz für bezahlbares, inklusives und flächeneffizientes Wohnen. Sie stärken sozialen Zusammenhalt, demokratische Selbstorganisation und suffiziente Wohnkonzepte und müssen strukturell gefördert werden. Gemeinwohlorientierte, demokratisch organisierte Wohnformen sind ein Baustein einer gesellschaftlichen Strategie gegen rechte Landnahme, Ausgrenzung und Menschenhass.

Sozial-ökologische Transformation von Wohnen und Bauen

Wohn- und Bodenpolitik sind ein zentraler Bestandteil der sozial-ökologischen Transformation. Ökologische Sanierung und Bestandserhaltung sowie flächensparende, gemeinschaftlich genutzte Wohnformen haben ein großes Potenzial, Umwelt- und gesellschaftliche Kosten von Wohnen und Bauen zu reduzieren. Suffizienz ist Voraussetzung für Klimaschutz im Gebäudesektor.

Politische Forderungen

Die Stiftung trias fordert einen klaren politischen Kurswechsel hin zu mehr Gemeinwohl: dauerhafte Bodensicherung, Anerkennung und Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, sozial-ökologische Transformation von Wohnen und Bauen.

Bodenpolitik

Bodenpolitik als eigenständiges Politikfeld etablieren:

- strukturelle Verankerung von Bodenpolitik als Querschnittsaufgabe in der Wohnungs-, Klima-, Kommunal- und Landwirtschaftspolitik
- Entwicklung einer koordinierten, ressortübergreifenden Bodenstrategie als Grundlage einer handlungsfähigen Bodenpolitik
- regelmäßiges Bodenmonitoring zu Preisen, Flächenverbrauch und Eigentumskonzentration

Kommunale Bodenpolitik durch rechtssichere und wirksame Instrumente stärken:

- Stärkung der Vorkaufsrechte einschließlich Preisfindung nach Ertragswert
- Schließung von Umgehungstatbeständen (z. B. Share Deals)
- Verpflichtende Konzeptvergabe statt Höchstpreis
- Förderung kommunaler Boden- und Bodenvorratsfonds
- gezielter Aufbau von Personal und Fachkompetenz in Kommunen

Erbaurecht als zentrales Instrument fördern:

- Befreiung gemeinwohlorientierter Akteur*innen von der Grunderwerbsteuer
- Beseitigung regulatorischer Benachteiligungen des Erbaurechts
- bessere Anerkennung des Erbaurechts bei der Kreditvergabe

Gemeinschaftliches Wohnen und Gemeinwohlorientierung

Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohninitiativen sowie stiftungs- und syndikatsähnliche Modelle fördern:

- Öffentliche Grundstücke bevorzugt nach Konzept, gemeinwohlorientiert vergeben
- Gründungs- und Anschubförderungen
- steuerliche Entlastungen (u. a. Grund-, Erb- und Schenkungssteuer)
- staatliche Bürgschaften und Förderbankinstrumente
- keine Benachteiligung zivilgesellschaftlicher Akteur*innen durch Prospektpflichtigkeit u. ä.
- Förderung von Beratung, Moderation und Projektbegleitung auch in frühen Projektphasen

Neue Wohngemeinnützigkeit wirksam ausstatten:

- haushaltswirksamen Investitionszuschuss schaffen

Zivilgesellschaftliche Expertise systematisch einbinden:

- institutionalisierte Austauschformate zwischen öffentlicher Hand und gemeinwohlorientierten Akteuren
- Förderung von Bildungs- und Wissensplattformen

Sozial-ökologische Transformation von Wohnen und Bauen

Umbau, Sanierung und Bestandsentwicklung Vorrang geben:

- Förderprogramme für energetische Sanierung, Umbau und Bestandsentwicklung

Ökologische Baustoffe, Lebenszyklus und graue Energie im Bauwesen fördern:

- Lebenszyklus-Perspektive in Bauvorgaben
- Ausgleich von Wettbewerbsnachteilen für Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, z.B. durch CO₂-Bepreisung
- Schließung von Materialkreisläufen durch Pflicht zu Rückbau- und Recyclingkonzepten

Flächensparendes und suffizientes Bauen und Wohnen verankern:

- Vorrang für Umnutzungen, Nachverdichtung und „doppelte Innenentwicklung“ gegenüber Flächenneuausweisungen
- Bevorzugung von flächeneffizienten, multifunktionalen Projekten durch Planungsvorschriften
- Suffizienz im Wohnungswesen durch Förderanreize für gemeinschaftliche Wohnformen mit geteilten Nutzflächen und Sharing-Modellen

Stand: 20.05.2026