

# Grund und Boden für ein freies Kultur- und Geistesleben

Tätigkeitsbericht  
der confoedera-Bewegung

«Und wir stehen mitten darinnen und sind berufen, zwischen westlichem Materialismus und östlichem, aber für uns nicht zuträglichem Spiritualismus den rechten Weg zu finden. Und wir sollten uns in der Mitte Europas des grossen Verantwortlichkeitsgefühles bewusst werden – und auch bewusst werden, wie sehr uns dieses Verantwortlichkeitsgefühl in den letzten Jahrzehnten abhandengekommen ist. Das geistige Leben, was ist es denn geworden? Ein Anhängsel des Staatslebens, ein Anhängsel des Wirtschaftslebens. Der Staat als Verwalter des Geisteslebens, insbesondere des Schulwesens, hat uns das geistige Leben ruiniert. Das Wirtschaftsleben als der Brotherr hat es uns weiter ruiniert. Wir brauchen ein freies geistiges Leben, denn nur dem freien geistigen Leben können wir wirklich dasjenige einimpfen, was die geistige Welt der Menschheit offenbaren will. Diese Welle des geistigen Lebens, die muss herunter!»

*Rudolf Steiner,  
Der innere Aspekt des sozialen Rätsels,  
GA 193, 5. Vortrag 12. Juni 1919*

Liebe confoedera-Mitglieder

Liebe Freunde

Liebe Interessierte

Die gegenwärtigen Ereignisse können Anlass zu tiefgründigen Fragen geben. Fragen nach dem Sinn des Lebens oder zur Bedeutung von Krankheit und Tod. Die Massnahmen wiederum, die ergriffen werden, führen zu Fragen, die das soziale Zusammenleben unter den Menschen betreffen. Durch die breite Öffentlichkeit und die Repräsentanten unserer Gesellschaft werden jedoch diese Fragen nicht gestellt. Sowohl die Suche nach den Ursachen als auch diejenige nach möglichen Lösungen wird ausschliesslich aus einem rein sinnlichkeitsbezogenen Denken vollzogen. Es ist dies aber dasselbe Denken, das unsere irdischen Verhältnisse des 20. und 21. Jahrhunderts herbeigeführt hat. Dabei wird immer deutlicher, dass die dadurch hervorgerufenen ökologischen und sozialen Ungleichgewichte sich zunehmend zur erdumspannenden Katastrophe entwickeln.

Mit Blick auf diese Not haben sich Menschen zusammengefunden und die confoedera-Bewegung ins Leben gerufen. Sie möchten – aus einer über die vermeintlichen Grenzen des Sinnlichen hinausgehenden Denkweise – Antworten auf die drängenden Fragen der Gegenwart finden. In diesem Tätigkeitsbericht soll aufgezeigt werden, was dies für den Umgang mit Grund und Boden bedeuten kann.

Im Namen der confoedera-VerantwortungsträgerInnen



Jonathan Keller

## Unser Wirkungsfeld

Grund und Boden ist wie Sonnenlicht, Luft und Wasser Lebensgrundlage aller Menschen, er ist ein Allgemeingut. Als Allgemeingut behandelt kann Grund und Boden aber nicht länger privates Eigentum sein, sondern dem Einzelnen durch die Allgemeinheit nurmehr als Nutzungsgut abgegeben werden. Die Bodentreuhand-Gesellschaft, der alle Menschen, die ihre Zielsetzung teilen, beitreten können und die mit ihr zusammenarbeitende confoedera-Stiftung beabsichtigen, eine solche Handhabung von Grund und Boden umzusetzen.

**Voraussetzung für die beschriebene Handhabung der Grundstücke ist die Befreiung von ihrem heutigen Kapitalwert.**

Sie tun das indem sie Grundstücke erwerben und fortan nicht mehr zum Kauf anbieten, sondern nurmehr zur befristeten Nutzung weitergeben. Die Verwaltung der Grundstücke überlassen sie sodann der Gemeinschaft ihrer Mitglieder – den sogenannten BodentreuhänderInnen – und mit den Nutzungsgebühren fördern sie die Allgemeinheit indem sie damit ein freies Kultur- und Geistesleben finanzieren.

Die Verwaltung der Grundstücke delegieren die BodentreuhänderInnen an einzelne Personen und Gremien aus ihrem Kreis. Die Entscheidung über die Zuweisung der Spendengelder zugunsten der Allgemeinheit jedoch nehmen sie selbst vor. Hierfür werden die pro Jahr insgesamt zur Verfügung stehenden Bodenrenten durch die Anzahl der Mitglieder geteilt, und jedes Mitglied entscheidet dann, welche Einrichtungen des Kultur- und Geisteslebens es mit seinem Anteil fördern möchte.

Voraussetzung für die beschriebene Handhabung der Grundstücke ist die Befreiung von ihrem heutigen Kapitalwert. Dies geschieht entweder, indem die Veräusserer der Grundstücke der Bodentreuhand-Gesellschaft den Boden oder einen Teil davon schenken oder indem der käuflich erworbene Boden durch Schenkungen von Geld entschuldnet werden kann.



«Meine Vorfahren waren Landwirte, die im Bewusstsein lebten, Grund und Boden zu Lehen zu haben, diesen verantwortungsvoll zu verwalten und in bestmöglichem Zustand dem Nächsten zu übergeben. In dieser Haltung bin ich aufgewachsen und sie ist mir zu eigen geworden. Die Bodentreuhand-Gesellschaft knüpft mit neuem Bewusstsein an diese frühere Art, mit Grund und Boden umzugehen, an. Deshalb war es für mich selbstverständlich, dass ich Bodentreuhänderin werden und mein Grundstück in meinem Testament der Bodentreuhand-Gesellschaft vermachen wollte.»

*Heidi Schenkel,  
Eurythmistin im Ruhestand und Bodentreuhänderin*

## Die Bodenrenten

Die Bodenrenten sind die durch die Bodennutzer, also die Mieter oder die Baurechtsnehmer, bezahlten Bodennutzungsgebühren, mit denen wir das Geistesleben fördern. Der Mietzins setzt sich bei der Bodentreuhand-Gesellschaft aus einem Anteil zur Deckung aller Kosten im Zusammenhang mit dem Gebäude (Werterhaltung, Unterhalt, Verwaltung, Nebenkosten, etc.) und der Bodenrente als Anteil zur Bodennutzung zusammen. Diese Bodenrente ist in allen Mietzinsen enthalten, wird aber üblicherweise nicht als solche ausgewiesen. Sie ist ein Teil der Rendite, die die Immobilieneigentümer erwirtschaften. Der Mietzins ist deshalb bei der Bodentreuhand-Gesellschaft nicht höher als sonst üblich. Im Gegenteil: Da wir nur die tatsächlich anfallenden Gebäudekosten verrechnen und bei uns keine Bodenteuerung stattfindet, fallen die Mietzinsen moderat aus.



## Unsere Entstehungsgeschichte

Der Impuls zur confoedera-Bewegung kam aus einem Arbeitskreis zum Nationalökonomischen Kurs von Rudolf Steiner mit Unterstützung der Christengemeinschaft zustande. confoedera arbeitet an Projekten zur Entwicklung einer aus der Individualität des Menschen hervorgehenden Gemeinschafts-Ökonomie. Hierfür organisiert der confoedera-Förderverein diverse Tagungen (beispielsweise die Tagungen «Ökonomie der Brüderlichkeit») sowie Seminare und setzt eigene Projekte mit Ansätzen zu einer Erneuerung der sozialen Verhältnisse um. Ein solches Projekt ist die 2017 in Zürich gegründete Allgemeine Bodentreuhand-Gesellschaft. Zur Weiterentwicklung der bereits ins Leben gerufenen Projekte und zur Erschliessung neuer Tätigkeitsfelder trifft sich der confoedera-Arbeitskreis alle zwei Wochen in Zürich.



### Einfamilienhaus in Grüt ZH

Einfamilienhaus, Bodenfläche: 480 m<sup>2</sup>

Bodenverkehrswert (Spekulationswert): Fr. 380'000

Gebäudezustandswert: Fr. 350'000

Total Liegenschaftswert: Fr. 730'000

Verkaufspreis: Fr. 520'000

Mietertrag: Fr. 25'000; davon werden Fr. 15'000 zur Deckung der Gebäudekosten verwendet und Fr. 10'000 als Bodennutzungs-Gebühr nach aussen gespendet.

Der Kaufpreis wurde wie folgt beglichen: Die Bodentreuhand löste die bestehende Bankhypothek ab. Den Rest des Kaufpreises überliess der ehemalige Eigentümer der Bodentreuhand als zinsloses Darlehen. Je nach seiner finanziellen Situation entscheidet er alljährlich, ob er zur weiteren Entschuldung des Bodens einen Teil dieses Darlehens in Schenkung umwandelt.

Der Schenkungsanteil beim Erwerb betrug:

Liegenschaftswert Fr. 730'000 - Verkaufspreis Fr. 520'000 = Schenkung Fr. 210'000

Durch die Schenkung reduzierte sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenwert Fr. 380'000 - Schenkung Fr. 210'000 = verbleibender Bodenwert Fr. 170'000

Dieser Restwert wird vom ehemaligen Eigentümer durch Schenkungen von Jahr zu Jahr weiter entschuldet.

**«Durch eine Erbschaft war es mir möglich, für meine Familie ein Reiheneinfamilienhaus zu kaufen. Es war mir immer ein Ideal, meinen Grund und Boden im Sinne der sozialen Dreigliederung gemeinnützig werden zu lassen. Als confoedera entstand, reifte auch die Konkretisierung meines Ideals.»**

*Franz Ackermann,*

*Ehemaliger Eigentümer einer Bodentreuhand-Liegenschaft*

## Die Dreigliederung des sozialen Organismus

Der Umgang mit den aktuellen Ereignissen zeigt deutlicher als bisher, dass in unserer Gesellschaft das Bewusstsein für die unterschiedlichen Glieder des sozialen Organismus und deren Qualitäten weitgehend fehlt. Die Menschen im confoedera-Arbeitskreis arbeiten an einer Vertiefung dieses Verständnisses.

**Keiner kann ohne die Arbeitsleistung der anderen Menschen existieren, alle sind voneinander abhängig.**

Im sozialen Leben können drei Bereiche voneinander unterschieden werden: das Wirtschaftsleben, das Rechtsleben sowie das Kultur- und Geistesleben. Rudolf Steiner hat aufgezeigt, welche ganz unterschiedlichen Eigenschaften diese Bereiche haben und wie diese – entsprechend ihren Eigenschaften – für ein menschengemässes soziales Zusammenleben aus sich selbst heraus organisiert werden sollten. Die Vermischung und einförmige Handhabung dieser Bereiche im Nationalstaat wird immer wieder zu Krisen – wenn sich der Staat mit dem Wirtschaftsleben verbindet – sowie zur Einschränkung oder Unterdrückung der geistigen Entwicklung der Menschen führen, wenn der Staat das Geistesleben vereinnahmt.

**Im arbeitsteiligen Wirtschaftsleben** arbeiten die Menschen füreinander; die Menschen produzieren, tauschen die Produkte oder Dienstleistungen im Handel und konsumieren dieselben. Keiner kann ohne die Arbeitsleistung der anderen Menschen existieren, alle sind voneinander abhängig. Ein diesen Umstand berücksichtigendes Wirtschaftsleben muss brüderlich gestaltet werden. Dies geschieht durch die Einrichtung von Gremien,

den sogenannten Assoziationen, in denen die Produzenten-, Händler- und Konsumentenvertreter durch das Gewährwerden der Bedürfnisse aller Beteiligten und durch Einsicht in das Ganze, gemeinsam die jeweiligen Bedingungen (zum Beispiel einen angemessenen Preis) aushandeln.

**Im Rechtsleben** werden die allgemein-menschlichen Verhältnisse innerhalb der auf Mündigkeit beruhenden Gesellschaft geregelt. In diesen Fragen gibt es kein individuelles Urteil, das als massgebend für alle angesehen werden kann. Jeder entwickelt im Zusammenleben mit seinen Mitmenschen ein eigenes Rechtsempfinden, und jedes Rechtsempfinden ist als gleichwertig zu betrachten. Auf diesem Empfinden beruhen alle gemeinsam, demokratisch zu fassenden Beschlüsse. Nur dann kann der Mensch seine Würde als geachtet erleben, wenn er weiss, dass sein Rechtsempfinden gleichermassen wie das Rechtsempfinden seiner Mitmenschen in die Rechts- und Staatsbildung einfließt.

**Frei wird das Kultur- und Geistesleben dadurch, dass keine Körperschaften vorhanden sind, die bestimmen, welches Geistesleben gefördert werden soll und welches nicht.**

**Zum Kultur- und Geistesleben** gehört alles, was die individuellen Fähigkeiten des Menschen betrifft: also die Bildung und Erziehung, die Medizin, die Religion, das künstlerische Arbeiten, die Geisteswissenschaft und vieles mehr. Soll es nicht zur Bevormundung, zur Unterdrückung oder einfach zur einseitigen Steuerung der individuellen geistigen Entwicklung des Menschen kommen, muss in diesem Bereich das Prinzip der Freiheit umgesetzt werden. Frei wird das Kultur- und

Geistesleben dadurch, dass keine Körperschaften vorhanden sind, die bestimmen, welches Geistesleben gefördert werden soll und welches nicht. Überall dort, wo das betreffende Kultur- und Geistesleben nur deshalb existiert, weil einzelne Menschen aus ihrem individuellen Urteil dazu kommen, dieses Geistesleben zu fördern, kann man vom freien Kultur- und Geistesleben sprechen.

«Als ich von der Gründung von confoedera und von der Möglichkeit erfuhr, Bodentreuhänderin zu werden, war es klar: Das mache ich! Es ist für mich in meinem arbeitsreichen Leben eine reale Möglichkeit, diesen Impuls zu unterstützen. Dass der Boden «freigekauft» und zugleich die Bodenrente an gemeinnützige Institutionen verteilt wird, ist für mich ein licht- und hoffnungsvoller Anfang der ins Leben umgesetzten sozialen Dreigliederung. Mit den Grundgedanken der Dreigliederung bin ich durch meine Eltern seit der Kindheit vertraut; durch confoedera beginnen diese Gedanken Realität zu werden.

Ich schätze die Menschen, die confoedera gegründet haben, und ihren Zukunfts-Impuls und wünsche alles Gute für die Weiterentwicklung!»

*Agnes Zehnter,  
Sprachgestalterin und Bodentreuhänderin*



### Liegenschaft in Gossau ZH

Haus mit 2 Wohnungen, Bodenfläche: 850 m<sup>2</sup>  
Bodenverkehrswert (Spekulationswert) x ½: Fr. 400'000  
Gebäudezustandswert x ½: Fr. 200'000  
Total Liegenschaftswert x ½: Fr. 600'000  
Verkaufspreis ½ Liegenschaft: Fr. 350'000  
Mieterttrag: Nutzniessungsrecht der Eigentümerin

Das Haus gehörte zwei Geschwistern. Die Bodentreuhand-Gesellschaft konnte den Anteil des Bruders erwerben. Die Schwester besitzt die andere Hälfte und hat ein lebenslängliches, unentgeltliches Nutzniessungsrecht am ganzen Haus. Sie beabsichtigt, der Bodentreuhand-Gesellschaft ihren Anteil testamentarisch zu vermachen.

Der durch die Bodentreuhand-Gesellschaft übernommene Anteil hat laut Schätzung einen Wert von Fr. 600'000. Der Schenkungsanteil ergibt sich wie folgt: Liegenschaftswert Fr. 600'000 - Verkaufspreis Fr. 350'000 = Schenkung Fr. 250'000 Durch diesen Verzicht der Verkäuferschaft konnte der Boden zum Teil freigekauft werden: Bodenwert Fr. 400'000 - Schenkung Fr. 250'000 = Fr. 150'000 Dieser verbleibende Bodenwert konnte durch weitere Schenkungen von Dritten gänzlich entschuldet werden.

## Unser Konvent

Der alljährlich stattfindende Konvent ist das Herzstück der Allgemeinen Bodentreuhand-Gesellschaft. Hier treffen sich die BodentreuhänderInnen, Freunde und Interessierte – angeregt durch Vorträge oder seminaristisches Arbeiten – zum Austausch, zur Anhörung der Jahresberichte, zur Delegation der Aufgaben in Gremien und zur Verteilung der Bodenrenten an das freie Kultur- und Geistesleben. Diese Verteilung kann jede Bodentreuhänderin bzw. jeder Bodentreuhänder auch schriftlich aus der Ferne vornehmen. Am Konvent wird jedoch versucht, die Verteilung anschaulich zu machen; zudem besprechen die Anwesenden förderungswürdige Projekte und «ringen» darüber hinaus gemeinsam um verschiedene Fragen des Kultur- und Geisteslebens: Welche Unterschiede gibt es im Geistesleben? Kann ein traditionelles von einem zukünftigen Geistesleben unterschieden werden? Welche Tätigkeiten gehören zum Beispiel in einem Pflegeheim zum Geistesleben und müssen deshalb durch Schenkungsgeld finanziert werden? Wo beginnt und endet das freie Kultur- und Geistesleben also?

**«Es kommt aber gegenwärtig darauf an, dass aus der Kraft des geistigen Lebens heraus die Richtlinien für die Gesundung des sozialen Organismus gefunden werden. Dazu genügt nicht, dass die Menschen in einer Seitenströmung des Lebens sich mit dem Geist beschäftigen. Dazu ist notwendig, dass das alltägliche Dasein geistgemäss werde.»**

*Rudolf Steiner,  
Die Kernpunkte der sozialen Frage,  
GA23, Dornach 1976, S. 84*





**Zuweisung von Bodenrenten  
an das freie Kultur- und Geistesleben 2021  
in Fr.**



## Der Finanzkreislauf

Die Bodentreuhand-Gesellschaft ist aus der Studienarbeit des confoedera-Arbeitskreises zum Finanzkreislauf, wie ihn Rudolf Steiner im Nationalökonomischen Kurs darstellt, entstanden.

**Solange wir Grund und Boden kaufen sowie verkaufen und als Privateigentum halten, behandeln wir ihn wie eine Ware.**

Anhand dieses Finanzkreislaufes wird deutlich, wie die Natur, die Arbeit und der menschliche Geist grundlegende Faktoren für jegliches wirtschaftliche Handeln sind und sich als solche von Waren oder Dienstleistungen unterscheiden. Waren entstehen in der Veredelung von Natur durch Arbeit. Sie erhalten so einen Wert, können beliebig hergestellt werden und haben eine begrenzte Lebensdauer. Waren sind berechtigterweise Teil des Wirtschaftskreislaufes – die Natur hingegen, beziehungsweise Grund und Boden, als Grundbedingung, dass Wirtschaft überhaupt entstehen kann, jedoch nicht.

Solange wir Grund und Boden kaufen und verkaufen und als Privateigentum halten, behandeln wir ihn wie eine Ware. Weil er aber nicht wie Waren beliebig vermehrt werden kann und keine begrenzte Lebensdauer hat, führt diese Handhabung zu Vormachtstellungen der Eigentümer von Grund und Boden und dadurch zu sozialen Ungleichgewichten.

Weiter zeigt sich am Finanzkreislauf, dass alle durch den Wirtschaftsprozess gebildeten, überschüssigen Werte (beispielsweise in Form von Kapital) irgendwann wieder aufgelöst werden müssen. Diese Auflösung vollzieht sich entweder

berechtigterweise durch die Finanzierung des Kultur- und Geisteslebens oder, wenn dies nicht geschieht unkontrolliert, in zerstörerischer Weise durch Finanzkrisen, Inflation oder Krieg.

Die Finanzierung des Kultur- und Geisteslebens löst die wirtschaftlichen Werte deshalb auf, weil die in ihm tätigen Menschen zwar eine unglaublich wertvolle Tätigkeit leisten, aber keine Werte im wirtschaftlichen Sinn erschaffen. Durch ihren Konsum verbrauchen sie wirtschaftliche Werte, ohne selbst solche zu erzeugen.



«Vor einigen Jahren diskutierte ein Freund mit mir über die Frage, ob Grund und Boden nicht allen gehören sollte anstatt als Ware gehandelt zu werden. Seine Gedankengänge liessen mir keine Ruhe mehr und so begann ich, mich intensiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

Mitzerleben, wie ein Impuls in die Welt gelangt und ein Samen anfängt, zu wachsen, hat mich von Anfang an fasziniert. Den Boden vom Haus zu trennen, ihn in einen gemeinnützigen Dienst mit Hilfe einer Bodenrente zu stellen, und das Umdenken, dass der Boden kollegial verwaltet sein sollte, sind für mich sinnstiftende Gedanken und Aufgaben, die ich gerne mittragen wollte. Darum wurde ich confoedera-Stiftungsrätin.»

*Claudia Früh,  
Lehrerin und Stiftungsrätin der confoedera-Stiftung*

## Vom Kapitalstau zum unversiegbaren Quell von Spendengeldern

Anstatt das überschüssige Kapital dem Kultur- und Geistesleben zuzuführen, staut sich heute ein grosser Teil desselben in einer der sichersten Kapitalanlagen: in Grund und Boden. Die Schenkungen, die der Bodentreuhand-Gesellschaft die Übernahme und die Befreiung von Grund und Boden von ihrem heutigen Spekulationswert ermöglichen, lösen dieses im Boden gestaute Kapital aus den gebundenen Vermögensmassen. Indem die für die Boden-Nutzung geleisteten Ausgleichszahlungen – die Bodenrenten – zur Förderung eines freien Kultur- und Geisteslebens verwendet werden, wird der erneuten Bildung von Kapitalüberschüssen entgegengewirkt. Die durch die Bodennutzung gebildeten Mehrwerte werden so in einer die Menschheit fördernden Weise wieder aufgelöst.

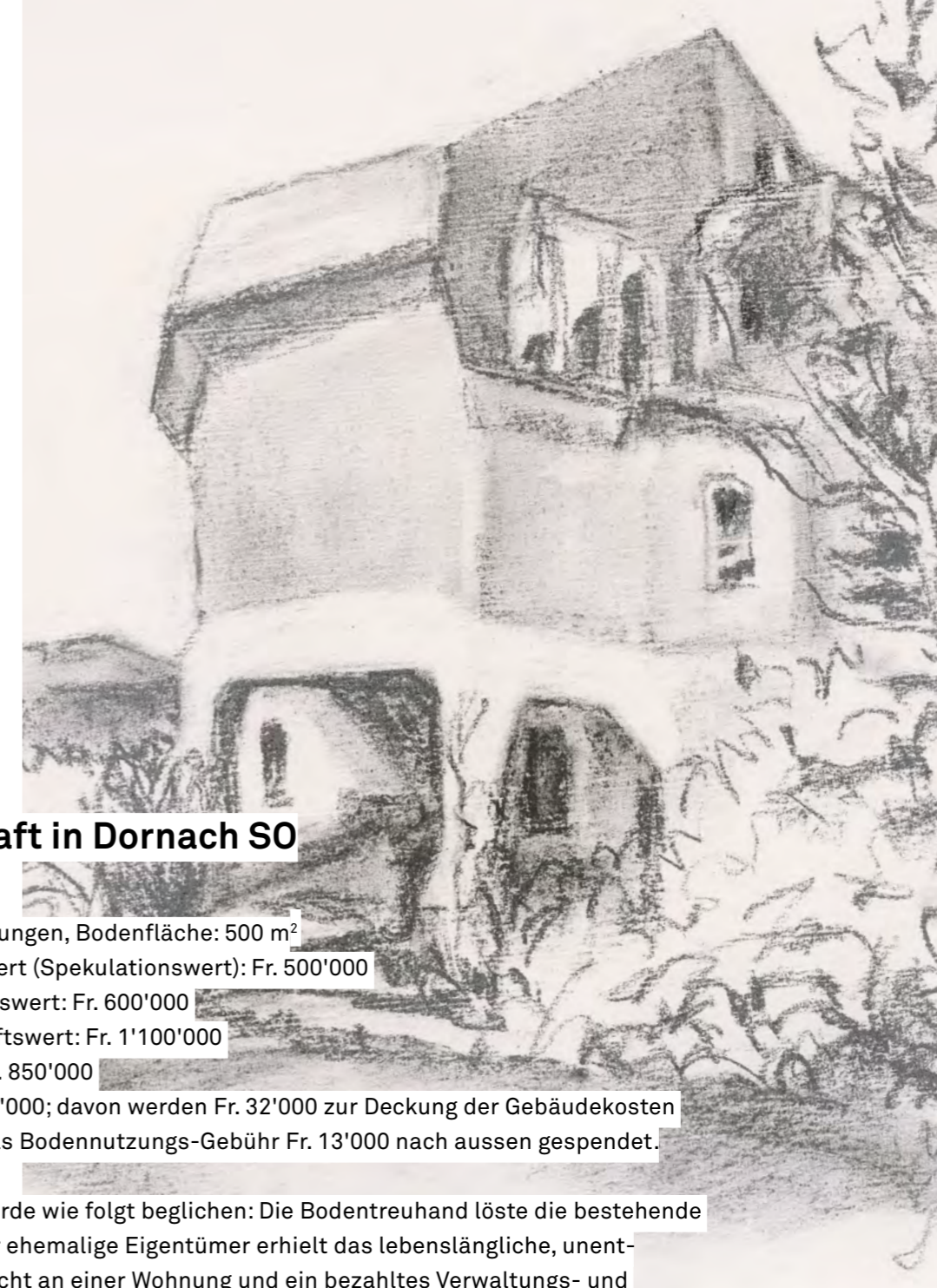
So führt eine Schenkung von beispielsweise Fr. 100'000 zum Freikauf eines Grundstückes, gemäss unserer Handhabung in der Regel zu einer Bodenrente in der Höhe von 3% vom Schenkungsbetrag, in unserem Beispiel also von Fr. 3'000 pro Jahr. Nach gut 33 Jahren wird durch diese Handhabung die Summe der über die Jahre nach aussen gespendeten Bodenrenten gleich hoch sein wie der eingesetzte Schenkungsbetrag zum Freikauf des Bodens. Nach 66 Jahren wird diese Summe doppelt so hoch sein, nach 99 Jahren wird sie das Dreifache betragen, usw. Der durch den Freikauf von Grund und Boden eingesetzte Betrag führt so über die Jahre zu nachhaltig fliessenden Beiträgen zur Finanzierung eines freien Kultur- und Geisteslebens.

## Die Bodentreuhand-Gesellschaft in Zahlen

Die Bodentreuhand-Gesellschaft ist momentan Verwalterin von 9 Grundstücken mit einer Gesamtbodenfläche von 4'600 m<sup>2</sup>. Auf den Grundstücken stehen 3 Mehrfamilienhäuser, 5 Einfamilienhäuser und 1 Eigentumswohnung. Der Verkehrswert (Spekulationswert) dieser Bodenflächen beträgt 4,3 Millionen Franken (ohne den Gebäudewert).

Aufgrund von Schenkungen im Wert von 4 Millionen Franken konnten die Grundstücke bereits zu 93% von ihrem Spekulationswert befreit werden. Dies ermöglicht gemäss unserer Handhabung, dass 93% Prozent der sich aus der Bodennutzung ergebenden Bodenrenten (ein Anteil des Mietzinses) als Spengelder dem Kultur- und Geistesleben zufließen können. Die 7% der Bodenrenten von nicht entschuldeten Grundstücksanteilen werden zu deren weiterer Entschuldung verwendet.

Seit Beginn ihrer Tätigkeit im Jahr 2017 konnten die mittlerweile 135 Mitglieder Bodenrenten von insgesamt rund Fr. 355'000 an etwa 50 verschiedene Einrichtungen zuweisen. (Stand Sept. 2021)



### Liegenschaft in Dornach SO

Haus mit 4 Wohnungen, Bodenfläche: 500 m<sup>2</sup>

Bodenverkehrswert (Spekulationswert): Fr. 500'000

Gebäudezustandswert: Fr. 600'000

Total Liegenschaftswert: Fr. 1'100'000

Verkaufspreis: Fr. 850'000

Mietertrag: Fr. 45'000; davon werden Fr. 32'000 zur Deckung der Gebäudekosten verwendet und als Bodennutzungs-Gebühr Fr. 13'000 nach aussen gespendet.

Der Kaufpreis wurde wie folgt beglichen: Die Bodentreuhand löste die bestehende Hypothek ab. Der ehemalige Eigentümer erhielt das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnrecht an einer Wohnung und ein bezahltes Verwaltungs- und Hauswarts-Mandat, solange er das möchte. Einen Teil des Verkaufspreises erhielt er ausbezahlt; den anderen Teil überliess er der Bodentreuhand-Gesellschaft als Darlehen.

Der Schenkungsanteil beim Erwerb betrug:

Liegenschaftswert Fr. 1'100'000 - Verkaufspreis Fr. 850'000 = Schenkung Fr. 250'000

Durch die Schenkung konnte der Bodenwert reduziert werden:

Bodenwert Fr. 500'000 - Schenkung Fr. 250'000 = verbleibender Bodenwert Fr. 250'000

Dieser Restbetrag konnte durch weitere Schenkungen von Dritten gänzlich entschuldet werden.

## Weitere Schritte

Mit der Verwaltung der Liegenschaften, die die Bodentreuhand-Gesellschaft ausführt, drängt sich auch die Frage nach dem Urbild für das Wohneigentum auf, weil eine erklärte Aufgabe von confoedera darin besteht, den Boden und das Gebäude sowohl bezüglich der Finanzierung als auch der Verwaltung wesensgemäss zu unterscheiden.

**Wo die Bodentreuhand-Gesellschaft den Boden als Allgemeingut handhabt, kann das Gebäude demgegenüber als wiederherstellbare Ware angesehen werden und somit im Gegensatz zum Boden ein handelbares Eigentum bleiben.**

Gibt es ein Urbild für Wohneigentum? Die Nomaden haben ihre Zelte neben den Weiden aufgestellt, der Bauer baute sein Wohnhaus neben Scheune und Stall, das Pfarrhaus stand neben der Kirche und der Fabrikbesitzer hat seinen Arbeitern Wohnungen oder Häuser nahe bei der Fabrik bereitgestellt. Wohnraum war früher eng mit dem Arbeitsfeld verbunden und wurde auch von der Arbeitsgemeinschaft finanziert und verwaltet. Mit der zunehmenden Individualisierung und dem Drang nach Freizügigkeit ist heute auch das Wohneigentum dank dem Bankwesen privatisiert und damit dem Vererbungsstrom eingegliedert. Die diesbezügliche Loslösung aus der Arbeitsgemeinschaft ist aber nur eine scheinbare, denn auch eine Haushypothek kann nur vergeben werden, weil mehrere Menschen ihr Geld auf der Bank hinterlegt haben. Sie ist demnach auch nichts anderes als der Sammelbeitrag einer anonymisierten Arbeitsgemeinschaft an das Haus. Lässt sich aus solchen Betrachtungen eine Einsicht gewinnen für eine

Wiedereinbindung des Wohneigentums an das Arbeitsfeld, bei der auch die Wohn-Freizügigkeit gewahrt werden kann? Solche Fragestellungen werden vom confoedera-Arbeitskreis in Zürich eingehend diskutiert.

Wo die Bodentreuhand-Gesellschaft den Boden als Allgemeingut handhabt, kann das Gebäude demgegenüber als wiederherstellbare Ware angesehen werden und somit im Gegensatz zum Boden ein handelbares Eigentum bleiben. Hier besteht die Aufgabe darin, auch das Gebäude zwar nicht dem Handel, aber der Investitions- und Spekulationswillkür zu entziehen und der Nutzerin bzw. dem Nutzer allein auf Selbstkostenbasis zur Verfügung zu stellen. Zwar wird dies derzeit von der confoedera-Stiftung so gehandhabt und gesichert; jedoch ist die Frage, welcher Rechtsform die Tatsache, dass die Gebäudefinanzierung eine Gemeinschaftsangelegenheit ist, am besten entspricht, noch Gegenstand weiterer Forschungsarbeit.

**«In vielen alten Kulturen wurde der Boden als Allgemeingut zur Nutzung aller behandelt. Allerdings hat sich dieser Umgang über die Zeit durch Einzelinteressen verändert, und nun gehört der Boden zu einem der grössten Spekulationsbereiche. Ich bin sehr dankbar für die Arbeit der Bodentreuhand-Gesellschaft, die mit ihrem Projekt dieses Prinzip wieder umdrehen möchte und einen entstehenden Mehrwert der Gemeinschaft zuführt. Ich freue mich sehr, als Mieterin Teil dieser Initiative zu sein, und zahle meine Miete nun mit einem ganz anderen Gefühl.»**

*Clara von Recklinghausen,  
Mieterin*



## Liegenschaft in Gonten AI

Einfamilienhaus, Bodenfläche: 930 m<sup>2</sup>

Bodenverkehrswert (Spekulationswert): Fr. 340'000

Gebäudezustandswert: Fr. 400'000

Total Liegenschaftswert: Fr. 740'000

Verkaufspreis: Fr. 400'000

Mietertrag: Der ehemalige Eigentümer hat ein lebenslängliches, unentgeltliches Nutzungsrecht an der Liegenschaft.

Der Kaufpreis wurde wie folgt beglichen: Die Bodentreuhand löste die bestehende Bank-Hypothek ab, der ehemalige Eigentümer erhielt das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnrecht an der Liegenschaft; den Rest des Kaufpreises überliess er der Bodentreuhand-Gesellschaft als zinsloses Darlehen. Dieses Darlehen wird ihm in monatlichen Raten von Fr. 1'000 zurückbezahlt.

Der Schenkungsanteil beim Erwerb betrug:  
Liegenschaftswert Fr. 740'000 - Verkaufspreis Fr. 400'000 = Schenkung Fr. 340'000.  
Somit wurde der gesamte Bodenwert geschenkt und der Boden gänzlich von seinem Spekulationswert befreit.

«Hellhörig gemacht hat mich schon vor einiger Zeit die allgemeine Bauwut im ganzen Land. Da wurden und werden immer noch Wohnbauten mit guter Bausubstanz einfach abgerissen, obwohl sie renoviert werden könnten. Sie müssen einem Neubau Platz machen, damit das investierte Geld eine möglichst hohe Rendite abwerfen kann. Als mein Nachbar dann noch äusserte, er habe sein Grundstück seiner Bank übergeben, wusste ich, dass ich etwas unternehmen musste.

Mein Wohngrundstück ist mit meiner Familie und mir in den letzten 45 Jahren natürlich gewachsen. Ich bezeichne es gerne als «Akupunkturpunkt der Erde» und es soll nie ein Spekulationsobjekt werden.

Nach meinem Verständnis soll die Erde – wie Luft und Wasser – wieder zum Allgemeingut werden, das man nicht bezahlen kann und muss. Meine grösste Freude wäre es, wenn diesen Platz nach mir wieder jemand in diesem Sinn bewohnen würde. So bin ich glücklich, dass ich eine Institution gefunden habe, die meine Interessen vertritt.»

*Josef Studerus,  
Ehemaliger Eigentümer einer Bodentreuhand-  
Liegenschaft, die er mit einem lebenslänglichen  
Wohnrecht weiterhin bewohnt*

«Die Bodentreuhand-Gesellschaft versucht, einen Schritt in Richtung Bodenrechtsreform zu machen. Diese ist dringend nötig, denn der Boden gehört uns allen. Es geht darum, dass wir ihn verantwortungsvoll betreuen. Ich wünsche der Initiative deshalb ein gutes Gelingen und unterstütze sie mit zinslosen Darlehen.»

*Rosmarie Feucht,  
Darlehensgeberin*

## Unsere Organisation im Überblick

### Der confoedera-Förderverein

ist das Initiativ-Organ, in dem sich Menschen mit der Entwicklung einer Wirtschaftsweise, die aus wirklichkeitsgemässen Begriffen hervorgeht, beschäftigen. Der Verein entwickelt und fördert aus dieser Arbeit hervorgehende Projekte. **Vorstand:** Marc Desaulles, Tobias Eckinger, Jonathan Keller, Cristóbal Ortín, Ursula Ostermai, Niklaus Schär, Jörg-Martin Steinmetz

### Die Allgemeine Bodentreuhand-Gesellschaft

ist ein aus der Arbeit des Fördervereins entstandenes Projekt zur Handhabung von Grund und Boden als Allgemeingut. Sie hat momentan 135 Mitglieder. Ihr können grundsätzlich alle Menschen beitreten, die ihre Anliegen teilen. Die operative Arbeit wird durch damit beauftragte Gremien vorgenommen. **Rat:** Jean-Marc Decressonnière, Tobias Eckinger, Cristóbal Ortín, Ursula Ostermai, Jens-Peter Manfrass; **Kollegium:** Robi Fischer, Monika Gasser, Witiko Keller, Fionn Meier, Silvan Schuler, **Geschäftsführung:** Jonathan Keller

### Die confoedera-Stiftung

fördert die Entwicklung des freien Kultur- und Geisteslebens und sichert damit das Anliegen der Allgemeinen Bodentreuhand-Gesellschaft, Grund und Boden in den Dienst der Weiterentwicklung der Menschheit zu stellen. **Stiftungsräte:** Mathias Buess, Claudia Früh, Walter Keller, Pius Kobler, Thomas Kraye, Ursula Ostermai, René Sennhauser; **Geschäftsführung:** Jonathan Keller

## Machen auch Sie mit?

Überlegen Sie sich, in der Gesellschaft als BodentreuhänderIn mitzuwirken (Sie müssen dafür nicht selbst BodeneigentümerIn sein) oder haben Sie noch Fragen dazu?

Suchen sie nach einer Handhabung Ihres Grundstückes im vorangehend beschriebenen Sinn?

Wollen Sie durch Schenkungen, Teilschenkungen oder Legate von Grundstücken oder anderen Vermögensanteilen die Entschuldung des Bodens zugunsten einer dauerhaften Förderung des freien Kultur- und Geisteslebens ermöglichen?

Möchten Sie die Bodentreuhand-Gesellschaft mit zinslosen Darlehen oder mit anonymen Treuhand-Darlehen, welche durch die Freie Gemeinschaftsbank vermittelt werden, unterstützen?

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, wir freuen uns auf Sie.

### Kontakt

Allgemeine Bodentreuhand-Gesellschaft  
Jonathan Keller, Geschäftsführung  
Untere Zäune 19, 8001 Zürich  
Tel. 055 246 46 36  
bodentreuhand@confoedera.ch

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

An die Bodentreuhand-Gesellschaft gerichtete Spenden müssen an die confoedera-Stiftung überwiesen werden.

### Bankverbindung

Kontoinhaber: confoedera-Stiftung  
Bankverbindung: Freie Gemeinschaftsbank, 4002 Basel  
(PC-Nr.: 40-963-0), Clearing Nr. 8392  
IBAN: CH19 0839 2000 1535 8130 1



### Impressum

Konzept und Inhalt: Cristóbal Ortín und Jonathan Keller  
Bilder: Titelbild: Rahel Wepfer, Häuser: Gudrun Hofrichter  
Gestaltung: SCC Kommunikation



confedera

Allgemeine Bodentreuhand-Gesellschaft  
Untere Zäune 19, 8001 Zürich