

29. Community Land Trust

Stefan Gruber

Der Community Land Trust (CLT) ist ein Modell, um Land dem Markt zu entziehen, es kollektiv zu verwalten und dadurch die Resilienz von Gemeinschaften zu stärken. Wie der CLT-Pionier Robert Swann betont, ist der Community Land Trust nicht nur »eine Methode, um Land gemeinsam zu besitzen¹, sondern vielmehr ein Mittel, gemeinschaftliche Landhaltung für das Gemeinwohl einzusetzen.«²

Drei Hauptprinzipien definieren einen Community Land Trust:

1. **Gemeineigentum:** CLTs zielen darauf ab, lokalen Kollektiven die Kontrolle über den Zugang, die Nutzung und die Verwaltung von Land zu geben. Ganz im Sinne der Commons-Forscherin Elinor Ostrom basieren CLTs auf der Einsicht, dass es »keinen Grund gibt zu glauben, dass Bürokraten und Politiker, egal wie gut sie es meinen, Probleme besser lösen können als die Menschen vor Ort, die den stärksten Anreiz haben, die Lösung richtig zu machen.«³ CLTs sind also ein Instrument, das garantiert, dass eine Gemeinschaft selbst bestimmen kann, wie Gemeingüter und Land zum Gemeinwohl beitragen.
2. **Langfristige Leistbarkeit:** CLTs entkoppeln das Eigentum an Grund und Boden von der Nutzung und/oder dem Eigentum an den Gebäuden auf diesem Land. Genauer verbleibt das Eigentum an einem Grundstück beim CLT. Dieser vergibt vertraglich ein Erbbaurecht an jene, die darauf wohnen bzw. es bewirtschaften wollen. Ein Ground-Lease vermittelt ih-

1 Die Begriffe »Eigentum« und »Besitz« werden in diesem Text nicht im juristischen Sinne verwendet.

2 R. Swan: The Community Land Trust: An Alternative.

3 E. Ostrom: Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action.

nen Eigentum an der darauf befindlichen Bebauung. In diesen Verträgen wird zumeist eine Dauer des Nutzungsrechts von 99 Jahre festgelegt und zudem Vereinbarungen zur Bestimmung der zulässigen Art und Weise der Nutzung des Grundstücks getroffen sowie die Möglichkeiten zur Weiterveräußerung begrenzt – um zu verhindern, dass durch eine Veräußerung Profite gemacht werden können. Die Gebäude können im Besitz der Nutzer*innen, einer Genossenschaft oder einer anderen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft sein oder von diesen gemietet werden.

3. **Demokratische Selbstverwaltung:** CLTs werden von einem gewählten Gremium demokratisch verwaltet. Dieses setzt sich in der Regel zu gleichen Teilen aus (1) Nutzer*innen oder Bewohner*innen des CLT, die Inhaber*innen des Erbbaurechts sind, (2) Gemeindemitgliedern und Personen aus den Interessenvertretungen der umliegenden Gemeinden und (3) öffentlichen Angestellten, Wohnungsbauexpert*innen und anderen Berater*innen zusammen. Diese drittelparitätische Zusammensetzung soll gewährleisten, dass sämtliche bodenbezogenen Interessensgruppen in die Entscheidungsfindung einbezogen werden.⁴ Das Gremium unterstützt die Planung, um die unmittelbaren und langfristigen Bedürfnisse der Gemeinschaft zu erfüllen. Zudem soll die Gruppe der Erbbaurechtsnehmer*innen keine alleinige Stimmenmehrheit innehaben, um zu verhindern, dass sie profitorientierte Entscheidungen im Umgang mit dem Land treffen. Gerade wegen dieses Anspruchs, bei der gemeinschaftlichen Verwaltung über die Gesamtheit der Nutzer*innen hinauszudenken und Personen aus der Umgebung einzubeziehen, wird im CLT-Modell auch eine Möglichkeit von Vergesellschaftung gesehen.⁵ In einigen Bundesstaaten der USA sind rechtliche Besonderheiten von CLT auf Gesetzesebene verankert worden. Die Stadtbodenstiftung Berlin ist der erste CLT im deutschsprachigen Raum und ein Versuch, dieses Modell ins deutsche Recht zu übersetzen.⁶

4 N. Neitzel: Wohnraum denen, die drin Wohnen? Rechtliche Ansätze zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum-Commons.

5 S. Horlitz, Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Spekulation, *Contraste. Zeitung für Selbstorganisation* 38 (2021), S. 9. Siehe: https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2022/02/Contraste_Community-Land-Trust_04-2021.pdf, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.

6 Siehe unten, Infobox zur Stiftung. Dazu auch Sabine Horlitz: Stadtbodenstiftung nachfolgend in diesem Band.

Frühe landwirtschaftliche CLTs

Die ersten modernen CLTs entstanden im Süden der USA im Zuge der Bürgerrechtsbewegung. Im Jahr 1969 erwarb eine Gruppe Schwarzer Farmpächter, zu denen auch führende Persönlichkeiten wie Slater King und Charles Sherrod gehörten, 6.000 Hektar Land im Südwesten Georgias und gründete den landwirtschaftlichen Community Land Trust »New Communities Inc«. Robert Swann, der ebenfalls an der Gründung beteiligt war, gab kurz darauf das Buch »The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America« (1972) heraus und trug so zur Verbreitung von CLTs bei.⁷ Doch wie John E. Davis in seiner Einleitung zu »The Community Land Trust Reader« hervorhebt, existierten bereits vor Robert Swann Ideen zum Gemeineigentum an Grund und Boden und zur Trennung von individuellem Eigentum an Gebäuden und dem Eigentum an Land.⁸ CLTs entwickeln sich also aus einer langen intellektuellen Geschichte heraus und stehen unter dem Einfluss von Denkern wie Henry George, dem Befürworter einer einheitlichen Bodenwertsteuer, oder Ebenezer Howard, dem Begründer der Gartenstadtbewegung, die in Letchworth, England, ihren Anfang nahm. Auch die jüdischen landwirtschaftlichen Genossenschaften in Palästina, die Gramdan-Bewegung in Indien und Indigene Praktiken lieferten internationale Anregungen. Heute finden sich Beispiele für CLTs in Lateinamerika, auf dem afrikanischen Kontinent und Neuseeland. Landwirtschaftlich ausgerichtete CLTs bringen ihren Nutzer*innen langfristige Sicherheit, dass sie in den Aufbau des Bodens investieren und den Verlust für künftige Generationen verhindern können.

Städtische CLTs

Während CLTs zunächst in ländlichen Gebieten und für landwirtschaftliche Flächen entwickelt wurden, werden sie zunehmend in städtischen Kontexten eingesetzt, um den Auswirkungen der Gentrifizierung und der Finanzialisierung von Wohnraum entgegenzuwirken. In Städten haben sich CLTs als wirksames Instrument für Gemeinden erwiesen, um leistbaren Wohn-

7 R. Swann: The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America.

8 J. E. Davis: The Community Land Trust Reader.

raum zu sichern und die Verdrängung marginalisierter Bevölkerungsgruppen im Zuge von Gentrifizierungsprozessen zu verhindern.

Eines der bekanntesten städtischen CLTs ist die *Dudley Street Neighborhood Initiative* (DSNI) im Bostoner Stadtteil Roxbury/North Dorchester. Als die Nachbarschaft in den 1980er Jahren mit Leerstand und städtischem Verfall zu kämpfen hatte, organisierten sich die Bewohner*innen und erwirkten erfolgreich die Enteignung von 60 Hektar Land, bei denen es sich größtenteils um Brachen handelte. Diese wurden in ein CLT überführt und legten den Grundstein für eine umfassende partizipative Nachbarschaftsplanung, mit der das Viertel schrittweise saniert und 225 neue leistbare Wohnungen errichtet wurden. Im Gegensatz zu den brachialen Stadtsanierungen von oben, die damals in amerikanischen Städten und andernorts praktiziert wurden, zeigte die DSNI-Initiative eine Alternative der behutsamen Stadterneuerung auf und demonstrierte, wie wichtig es ist, Entscheidungskompetenzen der Gemeinschaft zu überlassen. Ein jüngeres Beispiel für ein städtisches CLT ist *Granby Four Streets* in Liverpool. Hier war die Gemeinschaft in der Lage, durch eine philanthropische Schenkung Grundstücke zu erwerben. Neben der Sanierung von elf Häusern diente der CLT hier als Katalysator für die Schaffung gemeinschaftlicher Infratrstruktureinrichtungen wie eines Wintergartens, einer Werkstatt, eines Marktes und eines Cafés sowie lokaler Arbeitsplätze, deren Ziel es ist, eine Kreislaufwirtschaft durch das Recycling und Upcycling von Materialien und historischen Gebäuden zu fördern.

Übersetzung des CLT-Modells ins deutsche Recht – Pilotprojekt Berliner Stadtbodenstiftung

Im deutschen Recht gibt es nicht die rechtliche Organisationsform des CLT. Die Stadtbodenstiftung griff daher auf die deutsche Rechtsform der privatrechtlichen Stiftung zurück. Eine Stiftung ist eine juristische Person mit einer Vermögensmasse, die einem bestimmten Zweck gewidmet ist. Bei der als deutsches CLT-Pendant gegründeten Stadtbodenstiftung liegt dieser Zweck im Einsatz »für eine sozial gerechte, diskriminierungsfreie, ökologische Stadt«. Dieser Zweck soll »durch die treuhänderische Verwaltung von Boden und seine Bereitstellung vorwiegend durch Erbbaurechte an gemeinwohlorientierte Träger« er-

reicht werden. Gewählt wurde die Rechtsform der Stiftung, da in einer Stiftungssatzung – anders als bei anderen Rechtsformen – bestimmte Satzungsinhalte unabänderlich festgelegt werden können und es für die Umsetzung des CLT-Modells besonders wichtig ist, dass der größtmögliche Schutz vor einer marktförmigen Verwertung des Vermögens besteht. In der Satzung der Stadtbodenstiftung ist festgelegt, dass diese »Grundstücke und aufstehende Gebäude« erwerben und im Rahmen eines Erbbaurechts an Dritte nur zu bestimmten Konditionen und mittels Erbbaurechten zur Verfügung stellen darf. Nach §1 des deutschen Erbbaurechtsgesetzes (Erbbaurechtsgesetz) sind Erbbaurechte dingliche Rechte an der Bebauung eines Grundstücks. Die Eigentümerin eines bebauten Grundstücks räumt einer anderen Person (der Erbbauberechtigten) ein eigentumsähnliches Recht an der Bebauung (und den unbebauten Nebenflächen) desselben ein. Für die Erbbaurechtsverträge der Stadtbodenstiftung sind nach § 2 Abs. 2 der Satzung die »dauerhaft sozial orientierte Nutzung und die Projektziele im jeweiligen Erbbaurecht« festzuschreiben. Die Satzung legt nicht nur die inhaltlichen Kriterien der Erbbaurechtsverträge fest, sondern auch, welche Organe die Stiftung hat, wie diese zueinanderstehen und zusammengesetzt sind. Zu den Organen zählt zunächst das gesetzliche Pflichtorgan einer jeden Stiftung, der Vorstand, der die Stiftung nach außen vertritt. Zudem übernimmt der Vorstand die Geschäftsführung, muss sich dabei allerdings im Rahmen der Ziele und Leitlinien halten, wie sie das Kuratorium, ein weiteres Stiftungsorgan, ausarbeitet. Das Kuratorium kann auch als das konzeptionelle Rückgrat der Stiftung bezeichnet werden. Es achtet auf die Einhaltung der Stiftungszwecke und entscheidet über die Vergabe von Erbbaurechten an Projekte sowie über die konkreten Konditionen. Zu den Mitgliedern des Kuratoriums müssen laut Satzung fünf Personengruppen gehören: vier Personen vertreten die Gruppe der Nutzer*innen, vier die der Nachbar*innenschaft, eine Person vertritt die Stifter*innen und drei Personen mit Expertise und/oder Bekanntheit in der gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtpolitik sowie eine Vertreterin von öffentlichen Körperschaften, falls diese in substantieller Höhe Zustiftungen oder Zuwendungen an die Stiftung getätigt haben. Bei der Zusammensetzung des Kuratoriums ist zudem zu be-

achten, dass deren Mitglieder nicht zugleich dem Stiftungskomitees angehören dürfen. Das Komitee ist das dritte und größte Stiftungsorgan. Seine Funktion ist mit der einer Mitgliederversammlung vergleichbar, es soll einen Raum für »basisdemokratische Diskussion, Themenfindung und Meinungsbildung« zwischen Nutzer*innen, Stifter*innen und Nachbarschaft bieten. Jede dieser drei Gruppen kann bei Entscheidungsfindungsprozessen des Komitees nur eine einheitliche, repräsentativ gewichtete Stimme abgeben. Aufgabe des Komitees ist es u.a. Vertreter*innen der drei Gruppen ins Kuratorium zu entsenden. Mit der Stadtbodenstiftung hat der CLT-Ansatz in Berlin eine konkrete Form mit Vorbildfunktion angenommen.

Herausforderungen und Ausblick

Während CLTs im Allgemeinen für ihre Rolle bei der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum und der Förderung basisdemokratischer Selbstverwaltung gepriesen werden, werden sie auch kritisch betrachtet. So wird in manchen Fällen in Frage gestellt, ob die Gemeinschaft durch die Verwaltung ausreichend repräsentiert ist. Wie bei vielen anderen Graswurzelbewegungen stellt sich auch bei CLTs die Frage nach der Skalierbarkeit und der Replizierbarkeit. Grundsätzlich stellt eine der größten Herausforderungen der anfängliche Erwerb von Grundstücken dar. Daher sind vor allem neue CLTs oft auf philanthropische Spenden oder öffentliche Förderungen angewiesen, die wiederum politische Einflussnahme nach sich ziehen können.

Ansätze wie das Mietshäusersyndikat oder die Stiftung trias sind teilweise mit den Prinzipien eines CLTs vergleichbar. Ein direkter Gegenpart zu dem amerikanischen Modell eines Community Land Trusts ist die Stadtbodenstiftung. Es gibt eine wachsende Bewegung und Interesse an solchen Modellen, die langfristig bezahlbaren Wohnraum und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung fördern.

Literaturverzeichnis

- Davis, John Emmeus: *The Community Land Trust Reader*, Lincoln Institute of Land Policy 2010. Siehe: <http://ebookcentral.proquest.com/lib/cm/detail.action?docID=3327988>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Davis, John Emmeus, et al. (Hg.): *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*, Terra Nostra Press 2020. Siehe: <https://cltweb.org/terra-nostra-press/on-common-ground/>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Medoff, Peter/Holly Sklar: *Streets of Hope: The Fall and Rise of an Urban Neighborhood*, South End Press 1994
- Mironova, Oksana: *The Value of Land: How Community Land Trusts Maintain Housing Affordability*, Urban Omnibus, 29.04.2014. Siehe: <https://urbanomnibusnet/2014/04/the-value-of-land-how-community-land-trusts-maintain-housing-affordability/>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Neitzel, Noah: *Wohnraum denen, die drin wohnen? Ansätze zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum-Commons*. Duncker & Humblot 2025.
- Ostrom, Elinor: *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press 1990.
- Swann, Robert: *The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America*, Center for Community Economic Development, Cambridge, MA in 1972. Siehe: <https://centerforneweconomics.org/wp-content/uploads/2018/01/The-Community-Land-Trust-A-Guide-to-a-New-Model-for-Land-Tenure-in-America.pdf>, zuletzt abgerufen am 20.12.2024.
- Swann, Robert: *The Community Land Trust: An Alternative*, in: *Whole Earth Papers* .17 (1982), Global Education Associates. Siehe: <https://centerforneweconomics.org/publications/the-community-land-trust-an-alternative/>, zuletzt abgerufen am 24. Juli 2024.

