

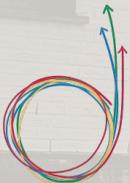
URBANE COMMUNITY LAND TRUSTS IN EUROPA

AUF DEM WEG ZU EINER
LÄNDERÜBERGREIFENDEN
BEWEGUNG

URBANE COMMUNITY LAND TRUSTS IN EUROPA

GEOPRODUCEERD DOOR

MET DE STEUN VAN



FMDV

Supporting local authorities
to access funding



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
Community Land Trusts: Eine Lösung für die Wohnungskrise in den europäischen Städten.....	4
Das SHICC-Programm (2017–2021): Ergebnisse der länderübergreifenden Tätigkeit	8
Ausblick: Die Herausforderungen rund um den Aufbau einer europäischen CLT-Bewegung	11
2. Überblick über die Entwicklung von CLTs in Europa	13
Verbreitung und Anpassung des CLT-Modells.....	13
Gemeinsamkeiten	16
3. Länderprofile	20
England und Wales (Vereinigtes Königreich)	21
Schottland (Vereinigtes Königreich).....	24
Republik Irland	26
Belgien (Region Brüssel-Hauptstadt, Wallonien und Flandern)	28
Frankreich	32
Niederlande	34
Deutschland.....	36
Die dynamik im übrigen Europa	
Schweiz	38
Spanien	39
Italien	42
Mittel- und Südosteuropa	43
4. Nützliche Ressourcen	45

1. Einleitung

Community Land Trusts: Eine Lösung für die Wohnungskrise in den europäischen Städten

Die aktuelle Wohnungskrise: Ursachen und Auswirkungen

Seit den 2000er-Jahren sind die Wohnungspreise in Europa kontinuierlich gestiegen, insbesondere in dicht besiedelten Stadtgebieten. In einigen Städten kletterten diese im letzten Jahrzehnt um 30 bis 50 % in die Höhe¹. Die dadurch entstandene Krise trifft die Gesellschaft dort, wo die ökonomischen und räumlichen Ungleichheiten am größten sind, und bedroht damit den sozialen Zusammenhalt in unseren Städten. Die fragilsten Haushalte sind in manchen Fällen mit einer Verschlechterung ihrer Lebensbedingungen konfrontiert, sie verlieren wirtschaftliche Chancen und büßen am Ende einen Teil ihrer persönlichen Freiheit ein.

Die Ursachen dieser Krise lassen sich durch strukturelle Veränderungen des Wohnungsmarktes erklären. Besonders schwer wiegt die Tatsache, dass sich die Wohnungswirtschaft zunehmend zu einem Teil der Finanzwirtschaft entwickelt hat. Das heißt, die Finanzmärkte spielen eine immer größere Rolle und tragen dazu bei, Wohnimmobilien in gewinnbringende Anlagen zu verwandeln – zulasten ihres gesellschaftlichen Zwecks. Community Land Trusts (CLTs) setzen sich entschlossen für einen Paradigmenwechsel ein: Das Prinzip, dass Boden und Liegenschaften stets Individualeigentum sein müssen, soll nicht mehr als unangefochten betrachtet werden. Inspiriert wurde das CLT-Modell von der US-amerikanischen Bürgerrechtsbewegung der 1960er-Jahre. CLTs befürworten eine Veränderung der bestehenden Eigentumsrechte hin zu gemeinschaftlichem Grundbesitz.

Was versteht man unter einem Community Land Trust?

Ein Community Land Trust ist eine nicht-gewinnorientierte, demokratische und gemeinschaftlich geführte

Diagramm der 3 strukturellen Merkmale des CLT-Modells.

(Quelle: John Davis, 2018)



- **Community (Organisationsstruktur)**
→ Gemeinschaftliche Verwaltung
- **Land (Verhältnis zum Boden)**
→ Gemeinschaftseigentum
- **Trust (Mechanismus)**
→ Dauerhafte Kontrolle über die Vermögenswerte

¹ Housing Europe: *The State of Housing in the EU 2019*. Brüssel, 2019. Online-Publikation: <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

² Es handelt sich um eine dem CLT-Modell eigene Verwaltungsform, bei der aktuelle und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner, Nachbarinnen und Nachbarn sowie Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben in einem Treuhandrat mit je einem Drittel der Stimmen vertreten sind.

³ J. Davis: *Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States*. In: *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2010. S. 3–47.

⁴ Ebd.

⁵ „Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen und Slums sanieren“ (VN, 2015).

Organisation. Sie ist bestrebt, erschwinglichen Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sowie weitere Anlagen zur lokalen Förderung des Miteinanders in der Nachbarschaft zu schaffen und zu verwalten. Der CLT agiert als langfristiger Treuhänder dieser Vermögenswerte und sorgt dafür, dass sie dauerhaft bezahlbar bleiben. Erreicht wird dies durch Mechanismen, die sicherstellen, dass jeglicher zusätzlich erwirtschaftete Wert innerhalb des CLT verbleibt. Die ersten CLTs entstanden in den USA und umfassten drei strukturelle Merkmale: Erstens, eine Organisationsstruktur mit einer demokratischen Führung bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern dreier Interessengemeinschaften,² welche die Gemeinschaftsorientierung des CLT sicherstellen. Zweitens, eine Eigentumsstruktur, welche die Grundlage für das gewählte Rechtsmodell und das „Verhältnis zwischen dem Einzelnen und dem Boden“ bildet³. Der Boden ist hierbei Gemeinschaftseigentum. Drittens, eine betriebliche Struktur, die das Wirtschaftsmodell des CLT bestimmt. Sie „entspricht einem Kräftegleichgewicht zwischen dem Engagement zum Aufbau von Vermögen und der Erhaltung der Bezahlbarkeit“⁴. Letzteres bezieht sich auf Kontrollmechanismen wie die Auflagen für den Weiterverkauf und die Zuteilungskriterien.

Ein zeitgenössisches Modell für die heutigen Dynamiken in Europa

CLTs haben weltweit Anerkennung erlangt als erfolgreiche gemeinschaftliche Modelle zur Bekämpfung von Immobilienspekulation und zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Nicht zuletzt wurde das CLT-Modell in unterschiedlichen Berichten herausgestellt, darunter in der [New Urban Agenda](#) (dt. Neue Urbane Agenda) der Habitat-III-Konferenz der Vereinten Nationen (VN, 2017, Art. 107 und 137), im [Toolkit für Affordable Housing Policies](#) (dt. Praktische Informationen zu erschwinglichem Wohnraum) der Städtepartnerschaft zur Wohnungspolitik der EU-Städteagenda aus dem Jahr 2018 und in der jüngsten [Cities for Adequate Housing Declaration](#) (UCLG, dt. Erklärung der Städte für angemessenes Wohnen, 2018). Damit fügt sich das CLT-Modell in die Dynamik unterschiedlicher gesellschaftlicher Anliegen in Europa und weltweit ein:

- **Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs):** Die CLTs verkörpern ein konkretes Beispiel dafür, wie das Programm für inklusive, resiliente und nachhaltige Städte umgesetzt werden kann – insbesondere SDG 11.1⁵, das sich mit Wohnraum als grundlegendem Menschenrecht befasst.

Die strukturellen Merkmale eines CLT

(Quelle: CLT Brüssel)

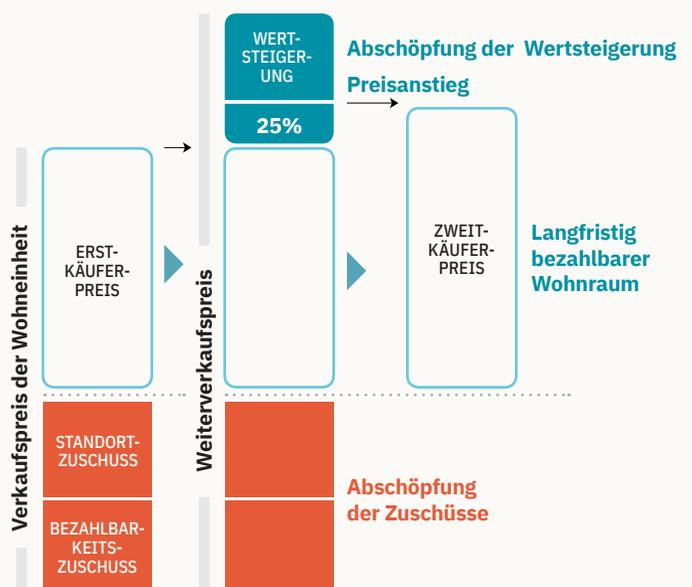
FÜHRUNGSSTRUKTUR BESTEHEND AUS DREI VERTRETERGRUPPEN



TRENNUNG VON BODENEIGENTUM UND GEBÄUDEEIGENTUM



KONTROLLMECHANISMUS FÜR DEN WEITERVERKAUF



Einleitung

- **Bezahlbarer Wohnraum:** CLTs stehen im Einklang mit jüngst durchgeführten europäischen Kampagnen (z. B. dem *Consortium for Social Infrastructure*, der Bürgerinitiative *Housing for All*, *The Shift* und dem *Lyon Commitment*).
- **Gemeinschaftliches Wohnen:** CLTs können einen Beitrag dazu leisten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner wieder in den Mittelpunkt der städtischen Entwicklungsprozesse gerückt werden. Sie werden auf unterschiedlichen Ebenen an

Worin liegt der Mehrwert des CLT-Modells?

Community Land Trusts bilden eine Ergänzung zu bereits bestehenden Anbietern von bezahlbarem, sozialem und genossenschaftlichem Wohnraum. CLTs sollten gemeinsam mit diesen als Lösung für die aktuelle Wohnungskrise ins Auge gefasst werden.

Vor allem aber sind CLTs lokale Organisationen, die kollektivem Handeln eine Struktur verleihen – indem Sie die Bürgerinnen und Bürger von Neuem in den Mittelpunkt städtischer Entwicklungsprozesse rücken. Damit bieten sie mehr als herkömmliche Wohnungsanbieter und dürfen nicht nur nach der Anzahl der von ihnen gebauten Wohneinheiten oder nach den technischen Werkzeugen (Erbbaurecht⁶, Erbbauzins, Auflagen für den Weiterverkauf usw.), die sie bereitstellen, bewertet werden.

Tatsächlich tragen CLTs nicht nur dazu bei, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern, sondern sie bieten überdies einen unschätzbaren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Nutzen. Sie geben den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Handlungsfähigkeit, da sie ihnen ein Mitspracherecht einräumen und dazu beitragen, ihre Kapazitäten aufzubauen. Zusätzlich sind sie in der Lokal- und Kreislaufwirtschaft verankert und mobilisieren nachhaltige und langfristige Finanzmittel. Nicht zuletzt fördern sie hochwertige und energieeffiziente Bauvorhaben. Mit anderen Worten: Die Stärken und der Mehrwert von Community Land Trusts liegen in ihrer Nachhaltigkeit.

Das Projekt Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) hat die Wirkung des CLT-Modells im Hinblick auf die nachstehend genannten fünf wesentlichen Zielsetzungen untersucht. Diese sind Teil eines Rahmens zum Erzielen gesellschaftlicher Wirkung (Social Impact Framework), der den CLTs Messgrößen vermittelt, um ihre Wirkung messen zu können (siehe Abschnitt „Nützliche Ressourcen“).

- **Zugang zu Boden erhalten, Wohnbau fördern:** Durch vermehrten Erwerb von Land und den Bau von Wohnraum (oder anderen Anlagen) werden die konkreten positiven

der Verwaltung von Organisationen, am Gestaltungsprozess und an der Liegenschaftsverwaltung beteiligt⁶.

- **Boden als städtisches Gemeingut:** CLTs sind ein Beispiel des „Commoning“ (dem Prozess, durch den ein Gemeingut geschaffen wird): Eine Ressource (Boden) wird von einem Gemeinschaftsorgan (einer Community) verwaltet, gestützt auf konkrete Regeln, welche das kollektive Handeln bestimmen⁷.

Auswirkungen von CLTs (Boden, Wohnraum und gemeinschaftlich genutzte Gebäude) konkret und greifbar aufgezeigt.

- **Lokale Kapazitäten und Fähigkeiten aufbauen:** CLTs tragen dazu bei, einen hohen Anteil an Eigentum und Verwaltungskapazitäten vor Ort zu erhalten bzw. diesen Anteil zu erhöhen. Die lokalen Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich dadurch stärker persönlich involviert und befähigt.

- **Mehr Gleichheit schaffen:** CLTs und gemeinschaftliches Wohnen diversifizieren das lokale Wohnungsangebot, da sie den Zugang auf Personen erweitern, die ansonsten nur mit Mühe eine stabile und angemessene Wohnsituation erreichen können. Dies wirkt sich auch in breiterem Maße positiv auf das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner und ihrer Familien aus. So sind sie etwa in der Lage, besser am bürgerlichen Leben der Gemeinschaft teilzunehmen.

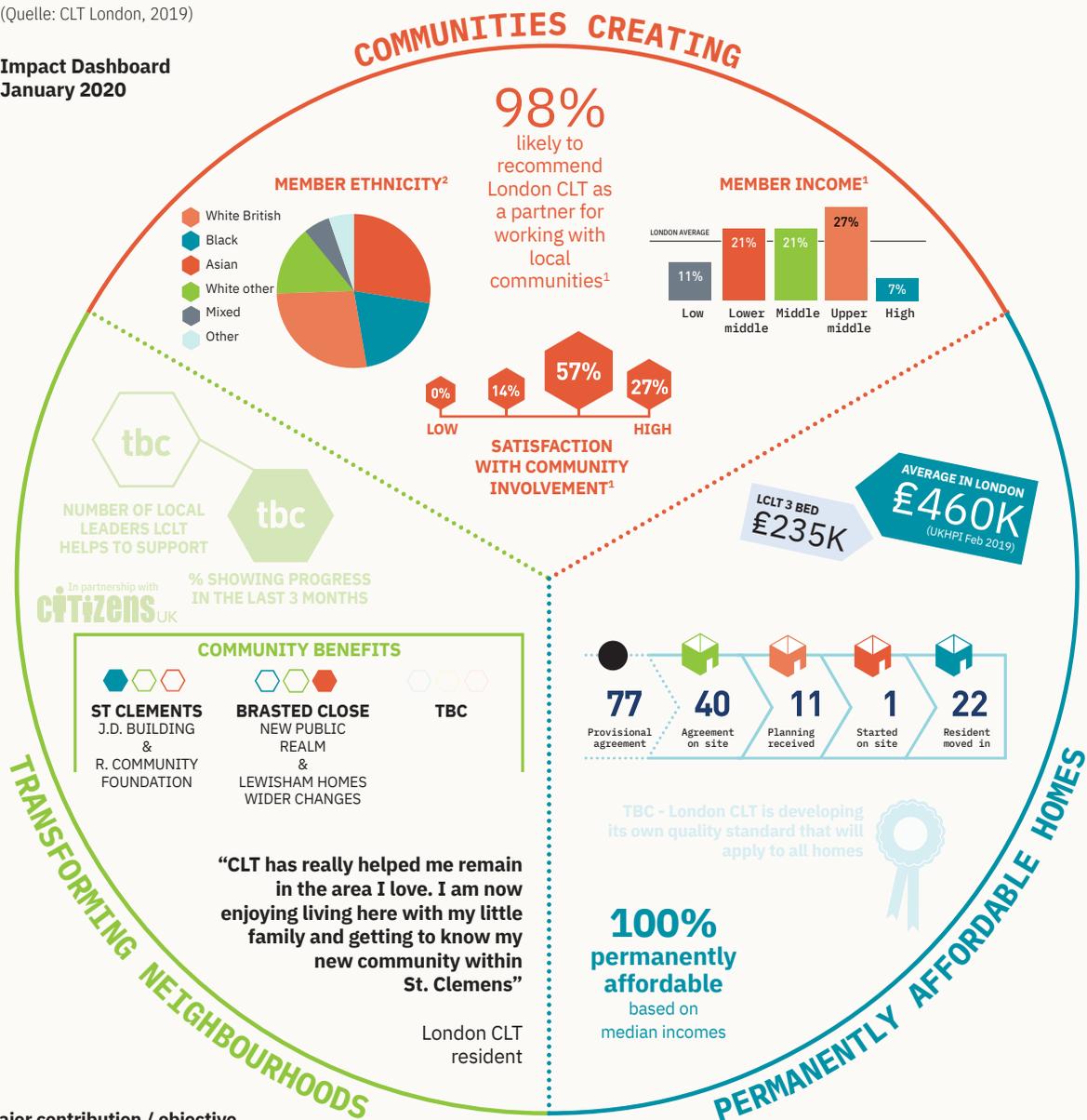
- **Status quo hinterfragen:** CLTs und gemeinschaftliches Wohnen interagieren mit den lokal beobachteten Dynamiken im Bereich des Wohnungswesens und fordern den Status quo heraus. So können sie zum Beispiel bessere Wege aufzeigen, wie Wohnraum mit und für die Gemeinschaft geschaffen und wie Politik entsprechend organisiert oder beeinflusst werden kann. Einzelne Gruppierungen können versuchen, eine disruptive und systemische Wirkung zu erzielen.

- **Nachhaltigkeit fördern:** CLTs sind eine nachhaltige Lösung mit einer zukunftsgerichteten Haltung zum Wohnungswesen und der Städteentwicklung insgesamt. Sie erwerben und schützen Besitz für mehrere Generationen. CLTs beruhen auf einem System der demokratischen Mitgliedschaft, das die Vielfalt ihrer Gemeinschaften widerspiegelt. Sie verleihen denjenigen eine Stimme, denen ansonsten die Vertretung verwehrt bleibt: entweder aufgrund ihres Gesundheitszustandes (ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen usw.) oder aufgrund ihrer Natur, weil sie zum Beispiel noch nicht geboren sind, wie dies bei den zukünftigen Generationen der Fall ist.

Die positiven gesellschaftlichen Auswirkungen von CLTs am Beispiel des CLT London.

(Quelle: CLT London, 2019)

**Impact Dashboard
January 2020**



- Major contribution / objective**
- Significant contribution / objective**
- Minor contribution / objective**

1. Membership survey email, 87 results
2. Membership joining form, 450 results, up from 227 last Q.

⁶ Carriou, C., Czischke, D. u. Lang, R.: *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field. Housing, Theory and Society.* 2018. S. 1–30.

⁷ Helfrich, S., Kuhlen, R., Sachs, W. u. Siefkes, C: *The Commons. Prosperity by Sharing.* Heinrich-Böll-Stiftung, 2009. Online-Publikation: <https://www.boell.de/en/economysocial/economy-commons-report-10489.html>.

⁸ Anm. d. Übers.: Der in Deutschland verwendete Begriff „Erbbaurecht“ entspricht dem Konzept des „Baurechts“ in Österreich und in der Schweiz.

Das SHICC Programm (2017-2021): Ergebnisse der länderübergreifenden Tätigkeit

Das Programm

Das Projekt *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities*, (SHICC, etwa „Nachhaltiges Wohnen für inklusive und von Zusammenhalt geprägte Städte“) ist ein vierjähriges europäisches Programm (Sept. 2017 bis Sept. 2021), finanziert von Interreg NWE (Gesamtmittel: 3,8 Mio. €). Das Programm will den zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in städtischen Gebieten Nordwesteuropas (NWE) angehen, indem die Gründung erfolgreicher Community Land Trusts (CLTs) unterstützt wird.

Bei SHICC handelt es sich um ein gemeinschaftlich umgesetztes Programm. Beteiligt sind: die Stadt Lille und ihr OFS⁹ (OFSML, Frankreich), das *National CLT Network* (CLT-Netzwerk in England und Wales), der *Fonds Mondial pour le Développement des Villes* (Globaler Fonds für die Städteentwicklung, FMDV, Frankreich), und die Community-Land-Trust-Pilotprojekte in London, Brüssel und Gent. Vor Kurzem sind zudem neue Partner zum Projekt gestoßen: *And the People*¹⁰ (Niederlande), *Self-Organised Architecture* (SOA, Irland), das *Institut für kreative Nachhaltigkeit*¹¹ (id22, Deutschland) und der *Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust*¹² (DGSCHT, Vereinigtes Königreich). Das Ziel dieser Neuzugänge: die Wirkung im letzten Umsetzungsjahr maximieren.

Das SHICC-Programm verfolgt drei Ziele:

1. **Anerkennung der Legitimität des Modells** als etablierte Option für die Bereitstellung von Wohnraum und die Stadterneuerung;
2. **Schaffung eines finanziellen** und gesetzgeberischen Umfeldes, das der Gründung und Erweiterung von CLTs förderlich ist;

3. **Entwicklung einer strukturierten CLT-Bewegung** in Europa durch Kapazitätsaufbau bestehender und neu gebildeter Initiativen.

Ermutigende Ergebnisse

Das Projekt umfasst sechs Arbeitsbereiche. In den vergangenen drei Jahren wurde Folgendes erreicht:

- Die Schaffung und Stärkung von **vier CLT-Pilotprojekten** in drei Ländern: der CLT London im Vereinigten Königreich, der CLT Gent und der CLT Brüssel in Belgien, und schließlich der *Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise* (OFSML) in Frankreich. Damit konnte aufgezeigt werden, dass Community Land Trusts eine praktikable Option sind, um bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.
- Die Umsetzung weiterer **Aktivitäten zum Kapazitätsaufbau, darunter:** sechs Peer-to-Peer-Veranstaltungen, 280 Stunden Mentoring für entstehende CLTs und der Betrieb eines Online-Forums für den Austausch von Ressourcen. Dank dieser Hilfsmittel konnten Initiativen im Aufbau unterstützt und Experimente von gegenseitigem Nutzen durchgeführt werden.
- Die Umsetzung eines **länderübergreifenden Start-up-Fonds**, um in der gesamten Region 33 CLT-Gruppen im Aufbau zu fördern. Der Fonds bietet technisches Know-how und Unterstützung für den Übergang von der Ursprungsidee zur Umsetzung eines tatsächlichen Bauvorhabens. Er hilft etwa bei der Entwicklung eines kontextangepassten Geschäftsmodells und der Gründung in der geeigneten Rechtsform.
- Ein gemeinsames Verständnis der finanziellen Möglichkeiten von CLTs durch die Veröffentlichung einer Forschungsarbeit über die Finanzierungsmodelle von CLTs. Diese umfasst un-

⁹ OFS steht für *Organisme de Foncier Solidaire* auf Französisch und entspricht der Umsetzung des CLT-Modells in Frankreich.

¹⁰ *And the People* unterstützt die Entwicklung des CLT Bijlmer in Amsterdam und baut eine Partnerschaft mit der Stadt (Gemeinde Amsterdam) auf. Siehe entsprechendes Länderprofil.

¹¹ *Id22* unterstützt die Gründung der Stadtbodenstiftung in Berlin, siehe entsprechendes Länderprofil.

¹² *DGSCHT* unterstützt die Entwicklung des Projekts *Midsteeple Quarter* in Dumfries, Schottland, siehe entsprechendes Länderprofil.

ter anderem folgende Aspekte: eine Zusammenstellung von über 600 verfügbaren Finanzierungsquellen für CLTs, sechs detaillierte Fallstudien, in denen die Wirtschaftsmodelle von CLTs untersucht wurden, und ein Finanzierungsleitfaden mit 15 inspirierenden Finanzinstrumenten, die sich bei der Unterstützung von CLTs in der Region als wirksam erwiesen haben. Diese Arbeit mündete in der Schaffung einer eigenen Arbeitsgruppe für die Finanzierung von gemeinschaftlichem Wohnraum, bestehend aus unterschiedlichen Akteuren, die sich für die Entwicklung einer Strategie zur Kanalisierung von Mitteln auf europäischer Ebene interessieren.

- Umfassende Advocacy- und Kampagnentätigkeit auf lokaler, nationaler und europäischer Ebene: unter anderem durch einen Rahmen zum Erzielen gesellschaftlicher Wirkung, ein Toolkit für lokale Interessenvertretung, ein EU-Manifest und die Unterzeichnung einer verpflichtenden Erklärung durch die Bürgermeister von Gent, London, Brüssel und Lille.
- Eine Kommunikationsstrategie mit monatlichen Updates, vierteljährlichen Newslettern und drei länderübergreifenden Veranstaltungen: Diese Strategie hat dazu beigetragen, die Menschen zusammenzuführen und eine europäische Veränderungsbewegung zu fördern.

Die in dieser Zeit erstellten Dokumente und Inhalte sind frei verfügbar. Eine entsprechende Liste findet sich am Ende dieses Berichts im Abschnitt „Nützliche Ressourcen“.

Für das letzte Programmjahr sind weitere Aktivitäten geplant: Der Ausbau der vier ursprünglichen Pilot-CLTs, die Erweiterung des europäischen CLT-Netzwerks – insbesondere in den Niederlanden, in Deutschland, Schottland und Irland – und die Stärkung des Finanzierungsumfeldes zugunsten dieser CLTs durch die Schaffung geeigneter und gemeinsamer Finanzierungsmechanismen.

Langfristig wird das Projekt folgendes Ergebnis erzielen: **500 städtische CLTs mit 7 000 bereitgestellten CLT-Wohneinheiten und 21 000 untergebrachten Personen**



STÄRKUNG VON VIER CLT-PILOTPROJEKTEN

CLT London: Rahmen zum Erzielen gesellschaftlicher Wirkung, Prüfung des Zuteilungsverfahrens, politische Strategie für den Zugang zu Boden

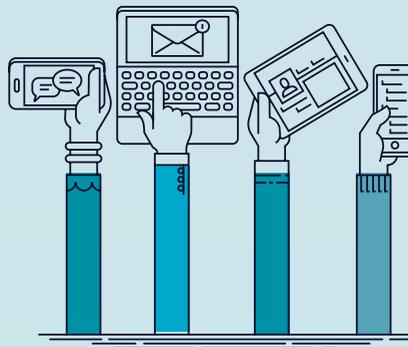
CLT Brüssel: Strategien für die Mittelbeschaffung und die Bürgerbeteiligung, Gründung einer Bodengenossenschaft

CLT Ghent: Gestaltung der Führungs- und Verwaltungsstruktur, Business-Plan, politische Empfehlungen an die Lokalregierung

OFSML: Weiterentwicklung der Verwaltungsstruktur, Ausweitung des Modells auf die ganze Stadt, Aufbau von Partnerschaften



KOMMUNIKATIONS- UND SENSIBILISIERUNGSKAMPAGNE



- Erstellung einer Website,
- **36** monatliche Updates,
- **4** grenzüberschreitende Konferenzen mit rund 600 Teilnehmenden,
- **9** vierteljährliche Newsletter,
- **10** Fallstudien, Mobilisierung eines breiten Netzwerks an Akteuren aus der Praxis, Entscheidungsverantwortlichen und Geldgebern



UMSETZUNG EINES LÄNDERÜBERGREIFENDEN START-UP-FONDS

- Gründung eines Netzwerks mit **114** technischen Sachverständigen aus **10** Ländern,
- Bereitstellung von bis zu **6 500 €** für **10** Tage fachliche Beratung für Gruppen,
- Unterstützung von **33** CLTs im Aufbau

VERBESSERUNG DER FINANZIELLEN MÖGLICHKEITEN

- **Bestandsaufnahme:** gemeinsames Verständnis – **Zusammenstellung** von **600** verfügbaren Finanzierungsquellen für CLTs, **6** Fallstudien für Finanzierungsmodelle, **Finanzierungsleitfaden** mit **15** inspirierenden Finanzinstrumenten
- **Umsetzung:** Kanalisierung von Mitteln auf europäischer Ebene
 - **Durchführbarkeitsvorstudie**, gemeinsamer **Aktionsplan**, **Machbarkeitsstudie**

KAPAZITÄTSAUFBAU FÜR NEUE INITIATIVEN

- **6** Peer-to-Peer-Veranstaltungen mit rund **300** Teilnehmenden,
- **280** Stunden **Mentoring** unterschiedlicher Gruppen durch Pilot-CLTs, **Online-Forum** für den Austausch von Ressourcen

Langfristig wird das Projekt folgendes Ergebnis erzielen: **500** städtische CLTs mit **7 000** bereitgestellten CLT-Wohneinheiten und **21 000** untergebrachten Personen

SICHERSTELLEN EINER LANGFRISTIGEN WIRKUNG

Instrument für die Messung der gesellschaftlichen und umweltbezogenen Wirkung, **Advocacy-Kampagne** mit einem EU-Manifest und der Unterzeichnung einer verpflichtenden Erklärung durch vier Bürgermeister, **Advocacy-Toolkit** für Gruppen zur Gestaltung ihrer politischen Kampagnen, Veröffentlichung eines europäischen CLT-Leitfadens, Gründung eines europäischen CLT-Netzwerks

Ausblick: Die Herausforderungen rund um den Aufbau einer europäischen CLT-Bewegung

Herausforderungen auf europäischer Ebene: Anerkennung und Formalisierung

- Erreichen einer offiziellen Anerkennung des CLT-Modells und des gemeinschaftlichen Wohnens als legitime und praktikable Lösung für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und für nachhaltige Städteentwicklung
- Schaffung formeller Verbindungen zwischen dem CLT-Modell und der bestehenden EU-Agenda (Aspekte der Stadtentwicklung, Wohnungswesen, soziale Infrastruktur, Klima und Kreislaufwirtschaft)
- Erleichterung des Zugangs zu bestehenden Finanzierungsinstrumenten der EU (Struktur- und Investitionsfonds, Programme für bestimmte Sachbereiche, Bankfazilitäten usw.)
- Einrichtung zweckgebundener Finanzierungsmechanismen zur Unterstützung von Kapazitätsaufbau, zur Förderung der Entwicklung von Wohnungen und zur Erwirtschaftung von Einkommen
- Offizielle Gründung eines europäischen CLT-Netzwerks

Herausforderungen auf nationaler und regionaler Ebene: Inkraftsetzen einer angemessenen Gesetzgebung (wo zutreffend)

- Entwicklung eines förderlichen politischen Umfeldes: Definition eines spezifischen Status für CLTs, um ihre Rechtsstruktur zu stärken und ihnen zu ermöglichen, dieselben Vorteile in Anspruch zu nehmen wie andere offiziell zugelassene Wohnungsanbieter
- Unterstützung einer guten Mischung unterschiedlicher Einkommensschichten und Programmziele in CLT-Projekten durch gesetzgeberische Flexibilität und/oder finanzielle Unterstützung
- Unterstützung des Zugangs zu Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen

Herausforderungen auf kommunaler Ebene: Unterstützung der Politik und Zugang zu Boden

- Integration der CLTs in die lokale Wohnungspolitik, Entwicklung von Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und den Bürgerinnen und Bürgern¹³

- Verstärkte Nutzung gesetzlicher Auflagen (Durchsetzung der sozialen Durchmischung, erleichterte Erteilung von Baugenehmigungen usw.)
- Unterstützung von CLTs in den Anfangsphasen (insbesondere hinsichtlich des Zugangs zu Boden und der Etappen bis zur Planungsphase)

Herausforderungen auf Ebene des Stadtviertels: Nutzen für die Gemeinschaft

- Erhöhung der Anzahl dauerhaft bezahlbarer Wohnungen im Viertel
- Umsetzung weiterer greifbarer oder nicht-greifbarer Vorteile für das Viertel (z. B. Gemeinschaftsgärten, Kinderbetreuung, Nachbarschafts-Veranstaltungen usw.)

Herausforderungen auf Ebene des Einzelnen (Bevölkerung und private Investoren): langfristige Investition

- Sensibilisierung für die bestehenden Bedürfnisse und den Mehrwert von Community Land Trusts
- Entwicklung von Kompetenzen durch die Beteiligung an der Kampagne für einen CLT, am Aufbau eines CLT und durch das praktische Mitwirken als aktives Mitglied
- Aufmerksamkeit wecken bei Investoren mit sozialem Bewusstsein oder solchen, die an einer gesellschaftlichen Rendite interessiert sind

Herausforderungen auf CLT-Ebene: Ausdauer und Vernetzung

- Fortschreitende Erweiterung bei gleichzeitiger Bürgerbeteiligung
- Untersuchen der möglichen Umsetzung von Projekten mit gemischter Nutzung und einer Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten
- Gegenseitiges Bereichern und Umsetzen neuartiger Ideen durch Austausch

¹³ Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und den Bürgerinnen und Bürgern (im Gegensatz zu konventionellen öffentlich-privaten Partnerschaften) bieten Möglichkeiten zur Beteiligung der lokalen Bevölkerung bei der Bereitstellung grundlegender öffentlicher Dienste. Dieser Ansatz steht im Gegensatz zur Privatisierung öffentlicher Güter.



2. Überblick über die Entwicklung von CLTs in Europa

Verbreitung und Anpassung des CLT-Modells

Die Ausbreitung des CLT-Modells

Untersuchungen darüber, wie sich das CLT-Modell von den Vereinigten Staaten aus verbreitete und in Europa angepasst wurde, deuten darauf hin, dass es in den ersten zwei Jahrzehnten des 21. Jahrhunderts neuen Aufschwung fand. Dies geht zurück auf einen allgemeinen Trend abnehmender Investitionen in das öffentliche Wohnungswesen in Europa, parallel zum Wiedererstarken einer breiteren Bewegung gemeinschaftlicher Wohnungslösungen.

Auf nationaler und lokaler Ebene waren sich Befürworter, Aktivisten und Gesetzgeber darin einig, dass unser Verhältnis zum Boden als Gemeingut dringend neu überdacht werden musste, um die Bezahlbarkeit und die Nachhaltigkeit des Wohnraums zu gewährleisten. Die resilienten Leitprinzipien (siehe oben) – breit genug hinsichtlich Auslegungsspielraum, Inklusivität und Flexibilität – erleichterten die Übertragung des ursprünglichen CLT-Modells in eine Vielfalt städtischer Kontexte. Das Modell verbreitete sich über unterschiedliche Kanäle, darunter lokale zivilgesellschaftliche Organisationen, internationale Sachverständige und nationale Austauschnetzwerke. Im Vereinigten Königreich etwa entstanden Community Land Trusts zunächst auf dem Land, um die Zunahme an Zweitwohnungen und Probleme mit Wertsteigerungen anzugehen. In Belgien befürworteten die Akteure aus dem Non-Profit-Bereich die Entwicklung von CLTs als ein innovatives Modell für bezahlbaren gemeinschaftlichen Wohnraum. In Frankreich wurden CLTs anfänglich vor allem als Mittel gesehen, um Wohneigentum für Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen zugänglich zu machen. Das Modell gewann auch in anderen Teilen Europas (Irland, Niederlande, Deutschland, Süd- und Osteuropa) sowie weltweit (Kenia, Puerto Rico, Brasilien, Australien usw.) an Aufmerksamkeit.

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie sich das Modell im Vereinigten Königreich, in Belgien und in Frankreich ausbreitete und nachgeahmt wurde. Eine vergleichende Analyse beleuchtet die Vielfalt dieser so entstandenen CLT-Modelle.

Vergleichende Analyse: eine Vielfalt von Modellen

Vergleichende Tabelle der CLT-Modelle in den USA, im Vereinigten Königreich, in Belgien und in Frankreich
(Quelle: FMDV, 2020)

	USA	Vereinigtes Königreich	Belgien	Frankreich
Entstehung	1960er-Jahre	1990er-Jahre	Späte 2000er-Jahre	Späte 2010er-Jahre
Anerkennung im Gesetz	1992 <i>Housing and Community Development Act</i> ¹⁴	2008 <i>Housing Regeneration and Act</i> ¹⁵	2013 <i>Code bruxellois du Logement</i> ¹⁶ (nur Haupt-stadtregion Brüssel)	2014 <i>Loi ALUR</i> ¹⁷ 2018 <i>Loi ELAN</i> ¹⁸
Hauptthematik	Handlungsermächtigung benachteiligter Bevölkerungsgruppen	Zugang zu bezahlbarem Wohnraum	Zugang zu bezahlbarem Wohnraum	Zugang zu bezahlbarem Wohnraum
Übergeordnetes Ziel	Non-Profit-Bereich: Soziale und wirtschaftliche Gerechtigkeit	Staat: Diversifizierung des Wohnungsangebots durch gemeinschaftliche Wohnungsformen Non-Profit-Bereich: Förderung der Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Bürgerbeteiligung	Staat: Unterstützung des Erwerbs von Wohneigentum Non-Profit-Bereich: Unterstützung und Handlungsermächtigung der Zielgruppen	Staat: Entwicklung einer regulierten Form des Erwerbs von Wohneigentum für sozial schlechter gestellte Gruppen unter Beteiligung einer größeren Anzahl an Akteuren
Projektinitianten (Wer?)	Verschiedene (Bürger/innen, Kommunen usw.)	Bürgerinitiativen, unterstützt durch lokale Förderstellen	Non-Profit-Bereich, zunehmendes Interesse der Kommunen am Modell	Institutionen (Kommunen, Bauträger, Bodenkreditinstitute)
Zielbevölkerung (Für wen?)	Ethnisierte Gruppen, 30–50 % des mittleren Einkommens der Region	Bevölkerung im unteren Quartil oder im Bereich des mittleren Einkommens	Von den untersten Einkommen bis zur Obergrenze des zugelassenen Verhältnisses zw. Einkommen und Wohneigentum	Erstkäufer, Mieter/innen von Sozialwohnungen (Einkommens-Obergrenze des PSLA ¹⁹)
Status (Was?)	Non-Profit	Non-Profit	Non-Profit	Non-Profit
Verwaltung (Wie?)	Dreigliedrig	Nicht zwingend dreigliedrig, aber Bewohner/innen werden miteinbezogen	Mehrheitlich dreigliedrig	Dem Ermessen der Organisationen überlassen
Bürgerbeteiligung ²⁰	- / +++	+ / +++	+++	- / +
Tätigkeiten	Verschiedene (Wohnungswesen, Mobilität, Kultur usw.)	Verschiedene (Wohnungswesen, Mobilität, Kultur usw.)	Wohnungswesen, falls möglich Entwicklung weiterer Aktivitäten	Nur Wohnungswesen (Gesetzesänderungen sind jedoch möglich)
Umfang	Projektumfang > Kommune	Projektumfang > Kommune	Kommunal	Kommunal > regional

¹⁴ Gesetz über Wohnungswesen und Gemeinschaftsentwicklung.

¹⁵ Gesetz über Wohnungswesen und Erneuerung.

Überblick über die Entwicklung von CLTs in Europa

	USA	Vereinigtes Königreich	Belgien	Frankreich
Boden				
Herkunft	Keine Informationen	Kombination aus privatem und öffentlichem Land	Mehrheitlich öffentliches Land	Mehrheitlich öffentliches Land
Vorrangiger Zugangsweg	Keine Informationen	Verschiedene: Übertragung für symbolisches Erbgeld, Ermäßigung, Verkauf usw.	Ermäßigung auf den Boden, Erbbaurecht	Zuschüsse durch die Lokalregierung und/oder langfristige Bodenkredite, die von einer öffentlichen Bank ²¹ (CDC) vergeben werden
Bau/Umnutzung	Keine Informationen	CLT ist Bauherr (gemeinsam mit einer Sozialwohnungsbau-gesellschaft oder einem privaten Bauträger) oder Kauf nach Fertigstellung	Häufig: Kauf nach Fertigstellung (von der Sozialwohnungs-bau-gesellschaft) oder eigenständiges Bauen	Kauf nach Fertigstellung (vom Sozialwohnungs-träger oder privaten Trägern)
Zugang zu Wohnungen	Verschiedene Optionen	Verschiedene Optionen: Kauf, Miete, Beteiligung usw.	Individuelles Wohneigentum (wird diversifiziert)	Individuelles Wohneigentum
Verkaufspreis	Keine Informationen	Unterschiedlich, abhängig von den lokalen Bedürfnissen	25-50 % des üblichen Marktpreises	15-50 % des üblichen Marktpreises
Mechanismen gegen die Spekulation				
Miete	Keine Informationen	Mieten: unterschiedlich, abhängig von der Veräußerungs-methode ²²	50-jähriges Erbbaurecht mit Novationsklausel Erbbauzins: unterschiedlich, meist jedoch symbolischer Natur	<i>Bail Réel Solidaire</i> (BRS, 18-99 Jahre) Erbbauzins: 1-3 €/ m ²
Auflagen hinsichtlich des Weiterverkaufs	Keine Informationen	Verschiedene, z. B gestützt auf das gebietsbezogene Medianeinkommen oder das untere Einkommensquartil in der Region	Verschiedene: marktorientiert, indexgekoppelt oder Anteil an Veräußerungs-gewinnen	Gekoppelt an den Mietenanpassungs-index (<i>Indice de Révision des Loyers, IRL</i>) oder den Baukostenindex (<i>Coût de la Construction, ICC</i>)

¹⁶ Brüsseler Wohnungsbaupordnung.

¹⁷ Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und städtische Erneuerung.

¹⁸ Gesetz über das Wohnungswesen.

¹⁹ Früheres Mietkauf-Programm (Prêt Social Location-Accession).

²⁰ „+++“ bedeutet: Umfassende Beteiligung an der CLT-Verwaltung und der Wohnungsentwicklung. „-“ bedeutet: Nicht am Prozess beteiligt.

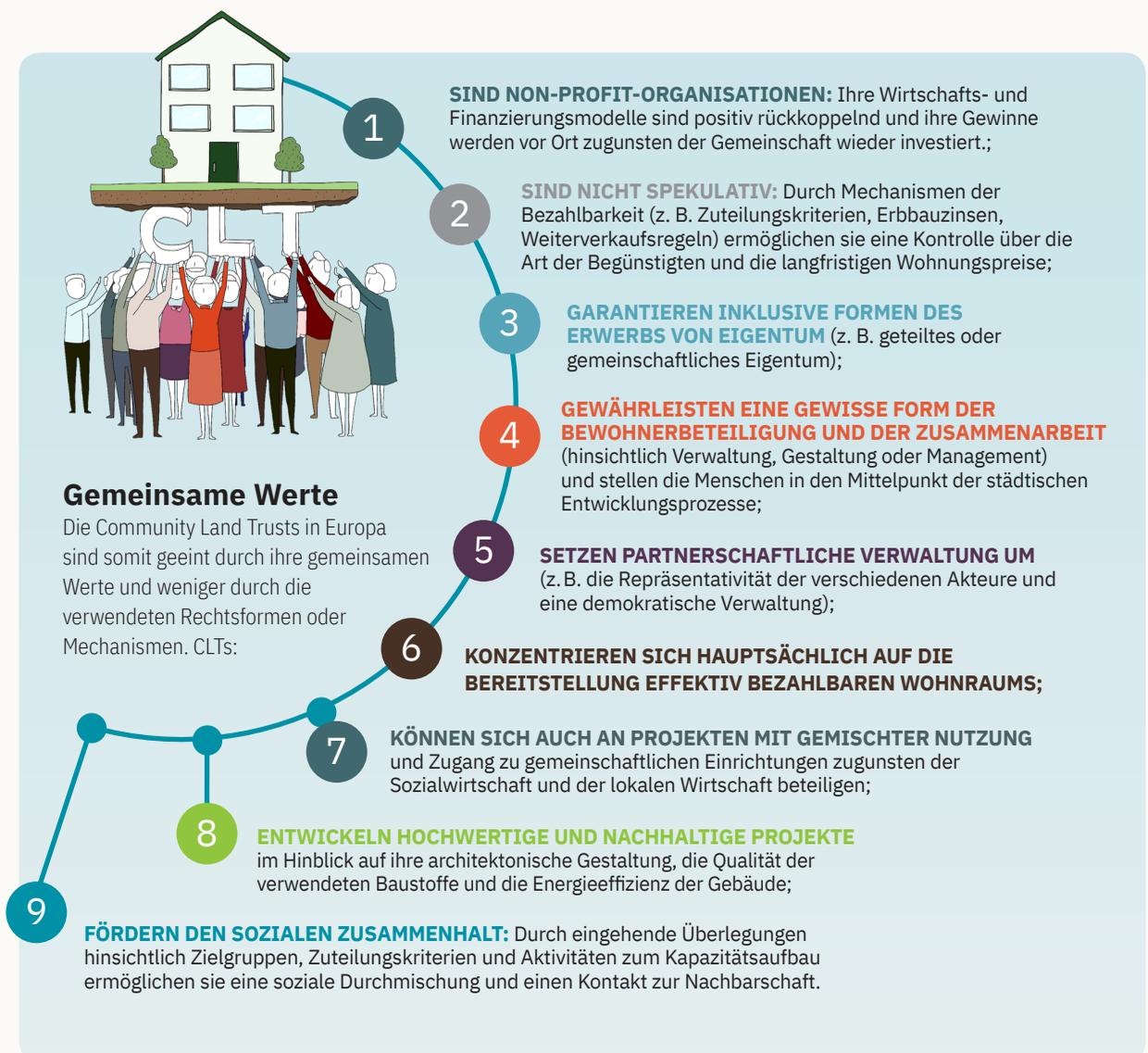
²¹ Caisse des dépôts et consignations, ein staatliches Finanzinstitut in Frankreich.

²² D. h. häufig kommt es zu einem Erbbaurecht, einer Weitervergabe des Erbbaurechts, oder einer Vereinbarung mit Auflagen hinsichtlich der Festlegung des Weiterverkaufspreises.

Gemeinsamkeiten

Gesetzliche und politische Anerkennung, eine gemeinsame Definition und Praxis und ein zunehmend besserer Zugang zu Ressourcen haben den CLTs ermöglicht, sich auf dem ganzen Kontinent erfolgreich zu verbreiten und sich in vielfältigen Formen weiterzuentwickeln. Der Prozess der Ausbreitung und Anpassung des Modells an die verschiedenen europäischen Länder hat jedoch zur Festlegung unterschiedlicher typologischer Definitionen geführt, welche die verschiedenen länderspezifischen Kontexte und Bedürfnisse widerspiegeln (siehe Tabelle).

Im Einklang mit den Beobachtungen des US-amerikanischen CLT-Vorreiters John Davis²³ zeichnet sich auch die Entwicklung der Community Land Trusts in Europa durch ihre Dualität aus: Sie sind gleichzeitig Modell (als Rahmen, der Know-how und Praxis eine Struktur verleiht) und Bewegung (als Bündnis von Menschen mit einem geteilten Interesse daran, gesellschaftliche Veränderung hinsichtlich der Organisation von Grundstückseigentum anzustoßen). Die Verfechterinnen und Verfechter von Community Land Trusts nutzen das Modell und schließen sich zusammen, um eine grundlegende politische Änderung herbeizuführen.

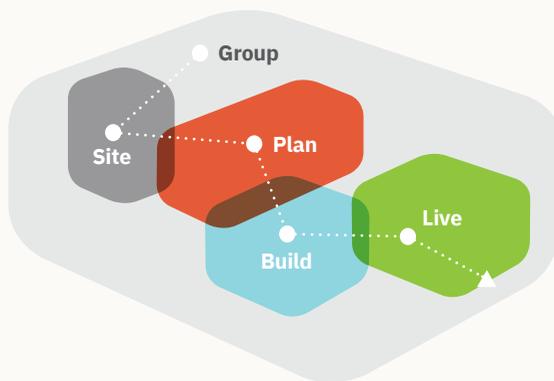


Die fünf Entwicklungsphasen eines Community Land Trust

Zusätzlich zu den genannten gemeinsamen Werten verfolgen CLTs einen Entwicklungsprozess, der spezifisch auf gemeinschaftlichen Wohnungsbau ausgelegt ist. Dieser Prozess kann zusammenfassend anhand der folgenden fünf Phasen beschrieben werden, die von der Bewegung für gemeinschaftliche Wohnformen im Vereinigten Königreich festgelegt worden sind²⁴:

Die fünf Phasen der Entwicklung von gemeinschaftlich geführtem Wohnraum.

(Quellen: Power to Change, 2016)



Mögliche Unterschiede: konkrete Ausgestaltung

Betrachtet man die Umsetzung des CLT-Modells in Europa, müssen gewisse Unterschiede zwischen den Ländern berücksichtigt werden, die sich auf die allgemeine Funktionsweise der CLT-Organisationen und die durchgeführten Aktivitäten auswirken können. Dazu gehören:

- **Projektleitung (Wer?):** Kommunen, Bauträger, Einwohnergruppen, Vereine;
- **Zielbevölkerung (Für wen?):** von den Ärmsten bis zur Mittelklasse. Dies wirkt sich auf die Aufgaben und die Art der Tätigkeiten aus (siehe unten);
- **Ziel des CLT (Wozu?):** Bereitstellung von bezahlbarem und/oder gemeinschaftlichem Wohnraum, weitere vom Wohnzweck gelöste Komponenten, Erwerb von Boden usw.;
- **Rolle der Organisation im Entwicklungsprozess (Wozu?):** Erbbaurecht, Projektmanagement, Unterstützung für Haushalte;

- **GROUP (Gruppierung):** Diese Anfangsphase umfasst die ersten Schritte, um eine gemeinschaftlich geführte Organisation (Gründung in einer rechtlich geeigneten Form, Kapazitätsaufbau, gesellschaftliche Unterstützung usw.) ins Leben zu rufen und zu betreiben.
- **SITE (Standort):** Diese Phase bezieht sich auf die Ermittlung und den Erwerb eines Areals für einen Neubau oder eines Gebäudes für den Umbau (Standortermittlung, Standort-Analysen, finanzielle Tragfähigkeit, Altlastensanierung usw.).
- **PLAN (Planung):** Die Planungsphase umfasst alle Aufgaben, die zum Ziel haben, die Baugenehmigung zu erhalten und das Vorhaben vertraglich zu sichern (Entwurf des Architekturbüros, technische Durchführbarkeit, Vergabeverfahren usw.).
- **BUILD (Bau):** Diese Phase bezieht sich auf die einzelnen Etappen des eigentlichen Bauverfahrens (Bau der Infrastruktur und Baustellen-Überwachung).
- **LIVE (Leben):** Die letzte Phase deckt die Aktivitäten im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnungen nach der Fertigstellung des Baus ab (einschließlich Zugang zu den Wohnungen für die Haushalte, Gebäudeverwaltung und -instandhaltung und weitere Tätigkeiten der Organisation).

- **Rechtsstatus und Verwaltung (Wie?):** definiert die Höhe des Engagements der einzelnen Akteure (insbesondere der Bürgerinnen und Bürger und der öffentlichen Hand);
- **CLT-Geschäftsmodell (Wie?):**
 - **Zweck** des CLT definiert seine Entwicklungsstrategie;
 - **Zugang zu Land:** durch Kreditaufnahme, erleichtert durch eine Ermäßigung auf den Bodenpreis durch die lokalen Behörden usw.;
 - **Zugang zum Wohnraum** für die Haushalte: durch den Erwerb von Wohneigentum, durch Miete, Teileigentum (Vereinigtes Königreich) usw. Dies wirkt sich auf die Zugänglichkeit nach Einkommenssegmenten und die Verkaufspreise aus.

Es sollte stets berücksichtigt werden, dass sich die möglichen Schwierigkeiten je nach nationalem und lokalem Kontext unterscheiden und die Lösungen ebenfalls unterschiedlich ausfallen können.

²³ Davis, J. 2010. Ebd.

²⁴ Hinweis: In gewissen Fällen können sich die einzelnen Phasen überschneiden.

Überblick über die Entwicklung von CLTs in Europa

Community Land Trusts (CLT) und *Organismes de Foncier Solidaire* (OFS) in ganz Europa (Quelle : SHICC, 2020)

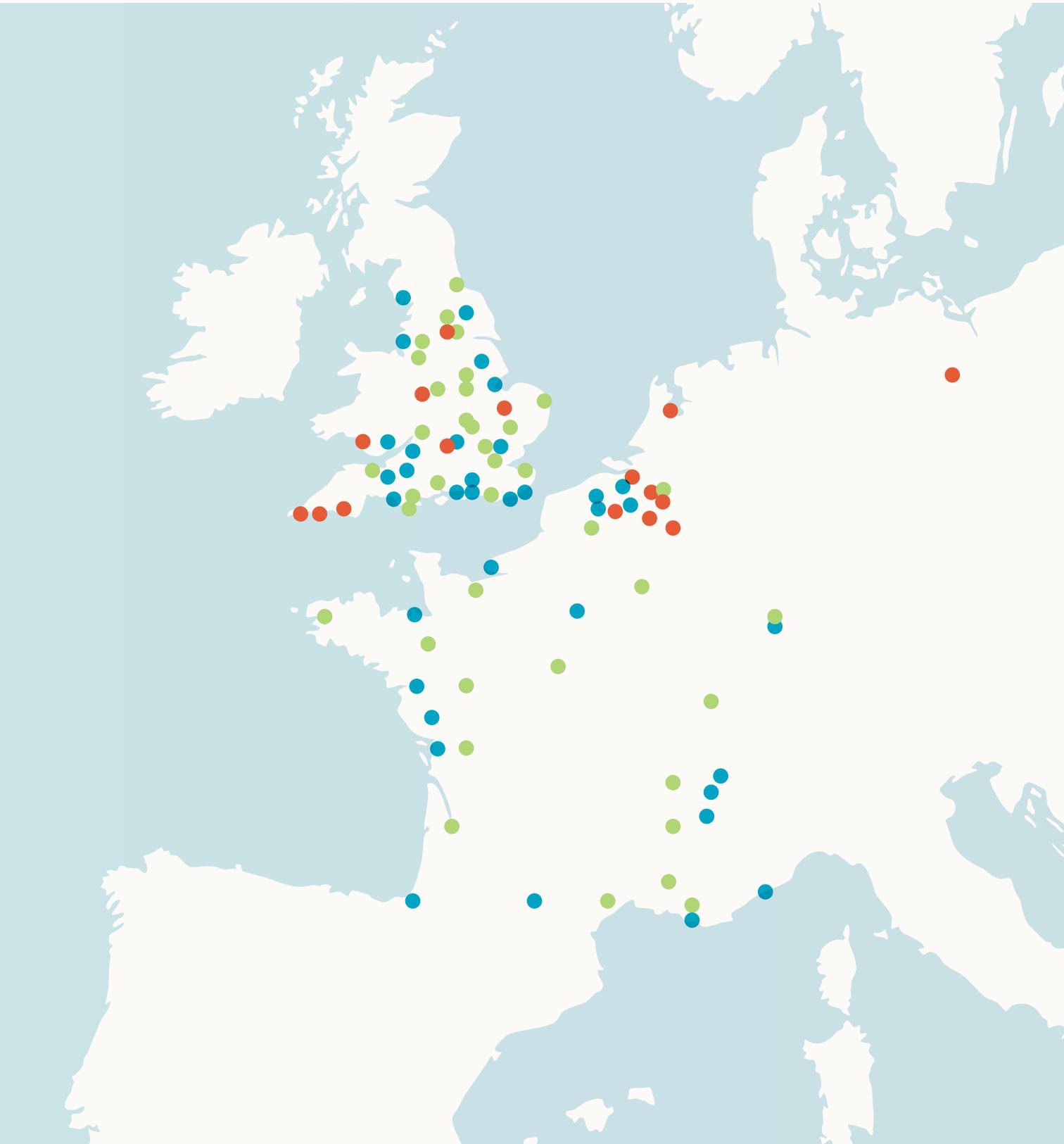
REGION	CLT	Wohneinheiten	Netzwerk
England und Wales (UK)	Von über 300 CLTs in England und Wales befinden sich 122 in Stadtgebieten	900 Wohneinheiten erstellt mind. 243 in Städten	National CLT Network
Schottland (UK)	1 funktionierender CLT: Midsteeple Quarter	7 Wohneinheiten geplant	Community Land Scotland
Belgien	2 funktionierende CLTs: CLT Brüssel und CLT Gent 11 CLTs im Aufbau	49 Wohneinheiten erstellt 167 Wohneinheiten im Bau	CLT Wallonie (Wallonien) und CLT Vlaanderen (Flandern)
Frankreich (OFS)²⁵	39 offiziell anerkannte OFS	20 Wohneinheiten erstellt 9 200 Wohneinheiten geplant bis 2024	Réseau Foncier Solidaire France
Niederlande	2 Unterstützungsplattformen (CLT Bijlmer und CLT.NL) und 1 funktionierendes CLT-Projekt (CLT H-Buurt)	Bis zu 50 Wohneinheiten, 1 Gemeinschaftsinfrastruktur und 15 Gewerberäume geplant	CLT Niederlande
Deutschland	1 CLT im Aufbau: Stadtbodenstiftung	Rund 50 Wohneinheiten und mehrere Gewerberäume geplant	Keine Angabe
Irland	2-3 CLTs im Aufbau	30 Wohneinheiten geplant	Keine Angabe

Im November 2019 gab es mehr als 170 städtische CLTs und OFS (bereits gegründet oder im Aufbau) in ganz Europa.

- Bestehende CLTs/OFS
- CLTs/OFS im Aufbau
- Durch den Start-up-Fonds unterstützte CLTs/OFS

²⁵ Stand: Dezember 2019.

Überblick über die Entwicklung von CLTs in Europa



3. Länderprofile

Dieser Teil des vorliegenden Berichts zeichnet die Entwicklung der CLT-Bewegung in Nordwesteuropa (NWE) und darüber hinaus anhand konkreter Beispiele nach. In jedem Abschnitt werden zunächst die entsprechenden regionalen Dynamiken hinsichtlich der Entwicklung von CLTs und von bezahlbarem und gemeinschaftlichem Wohnraum beleuchtet. Als Schwerpunkt wird anschließend ein konkreter CLT im entsprechenden Land oder der Region als Beispiel angeführt und eines seiner inspirierenden Projekte dargestellt.

Dieser Teil dient auch als Verzeichnis mit den Kontaktinformationen der Ansprechpartner oder Organisationen, wenn sich in einer Region eine neue Gruppe zusammenschließen möchte.

Inspirierende Initiativen in ganz Europa

England und Wales (Vereinigtes Königreich)	22
Schottland (Vereinigtes Königreich)	24
Republik Irland	26
Belgien (Region Brüssel-Hauptstadt, Wallonien und Flandern)	28
Frankreich	32
Niederlande	34
Deutschland	36
Die dynamik im übrigen Europa	38
-Schweiz	38
-Spanien	39
-Italien	42
-Mittel- und Südosteuropa	43



Die Gemeindemitglieder des Fishponds-Projekts in Bristol (Credits: CLT Bristol, Jackson Moulding)

England und Wales (Vereinigtes Königreich)

Die moderne CLT-Bewegung in England und Wales ist eine der dynamischsten Bewegungen dieser Art in Europa und geht auf die 1980er-Jahre zurück. Sie entstand infolge „einer Veräußerung von staatlichen Wohnungsbeständen, einer starken Abnahme der Neubauten und einer riesigen Welle an deregulierter Hypothekenfinanzierung“²⁶. Nachdem zwei Jahrzehnte lang die Grundlagen für die Entwicklung geschaffen worden waren, begann die CLT-Bewegung in England und Wales im Jahr 2008 richtig zu wachsen und sich zu festigen. Angefangen hat dies mit der Verankerung der CLTs im Gesetz über Wohnungswesen und Erneuerung (Housing and Regeneration Act, Abschnitt 79) und der Einführung eines zweijährigen nationalen CLT-Vorzeigeprogramms. Ab 2010 nahm die Bewegung weiter an Fahrt auf und wuchs von 30 CLTs im Jahr 2010 auf gegenwärtig über 300. Bisher wurden nahezu 1 000 Wohneinheiten fertiggestellt. Weitere 23 000 gemeinschaftlich geführte Wohneinheiten sind geplant, vorausgesetzt, die britische Regierung erneuert die Mittel des Fonds für gemeinschaftlichen Wohnungsbau (Community Housing Fund, CHF).

Die CLT-Bewegung war ursprünglich eine ländliche Bewegung. Mit der Zeit hat sie jedoch an Vielfalt gewonnen und sich auf kleinere und größere Städte ausgedehnt. Heute bestehen Partnerschaften mit Wohnungsvereinen, Projektentwicklern und lokalen Behörden. Co-Housing, Bauprojekte in Eigenleistung und Ansätze zur Sanierung und Umnutzung von Liegenschaften werden miteinander kombiniert. Viele CLTs haben zusätzlich weitere Anlagen oder Initiativen umgesetzt, darunter Pubs, Cafés, Sportanlagen, Büroräume und sogar eine lokale Brauerei.

Das schnelle Wachstum der Bewegung im letzten Jahrzehnt ist auf drei parallele Ausrichtungen zurückzuführen:

- Die Bewegung hat eine nationale und regionale Infrastruktur zur Unterstützung von CLTs aufgebaut, einschließlich eines nationalen Netzwerkes für CLTs – dem National CLT Network – im Jahr 2010 und CLT-Dachverbände. Bei letzteren handelt es sich um regionale oder subregionale Organisationen, die die CLTs technisch unterstützen, von der ursprünglichen Idee bis zum Bau von Wohneinheiten. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts verwandelten sich die CLT-Dachverbände in zentrale Förderstellen, die alle Formen gemeinschaftlich geführten Wohnens unterstützen. Diese Förderstellen decken nun 80 % Englands ab.
- Die Bewegung verschafft der Stimme der CLTs und der gemeinschaftlich geführten Wohnungsprojekte auf höchster Ebene der Landesregierung Gehör. Ein bemerkenswerter Erfolg für das nationale CLT-Netzwerk war eine Zusage über Mittel in Höhe von 240 Mio. £ für den Bereich im Jahr 2016 – über den Community Housing Fund (Fonds für gemeinschaftliches Wohnungswesen). Dieser Fonds stellte Betriebssubventionen vor Beginn der Projektentwicklung bereit, aber auch Kapitalbeihilfen für den Bau bezahlbarer Wohnungen unabhängig vom Besitzverhältnis und der jeweiligen Vertragsdauer sowie Mittel für den Ausbau der nationalen und regionalen Bereichsinfrastruktur, darunter der zentralen Förderstellen. In dieser Zeit wuchs die Planung gemeinschaftlich geführter Wohnungsprojekte von knapp 6 000 im Jahr 2017 auf 23 000 Einheiten im Jahr 2020. Außerhalb Londons wurde der Community Housing Fund im März 2020 aufgehoben.
- Die Bewegung stellte Mittel für die Deckung der Finanzierungslücken von CLTs bereit. Dazu gehörte der CLT-Fonds (2008–2018), der Gründungszuschüsse und Kredite vor der Umsetzung des Bauvorhabens vergab, aber auch der Aufbau eines Ökosystems der Kreditvergabe durch Investoren in soziale Projekte und ethisch motivierte Kapitalgeber. Ein Großteil dieser Mittel war und ist jedoch stark zweckgebunden und es bestehen nach wie vor zahlreiche Lücken.

Das CLT-Modell wird mittlerweile als legitimes und glaubwürdiges Modell für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum anerkannt und hat unter politischen Verantwortlichen bedeutendes Interesse geweckt. Doch immer noch verbleiben Hindernisse für das Erreichen einer großflächigen Verbreitung. Dazu gehören etwa fehlendes Wissen über CLTs in der Bevölkerung, Schwierigkeiten beim Zugang zu Grundstücken zu bezahlbaren Preisen, lückenhafte Unterstützung durch die lokalen Behörden (derzeit unterstützt nur jede dritte Behörde auf kommunaler Ebene das gemeinschaftliche Wohnungswesen durch Mittel oder politische Maßnahmen), die ungewisse Zukunft des Community Housing Fund und schließlich ein Mangel an Partnern für die Projektentwicklung.

²⁰ Archer, T. Harington, C. u. Hill, S.: *Messy is Good! Origins and Evolution of the CLT Movement in England*. In: *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Terra Nostra Press, 2020. S. 111–135.

London CLT



Der CLT London ist ein CLT, der die gesamte Stadt umspannt. Er wurde 2007 gegründet, als Reaktion auf die Debatte darüber, was mit der für die Olympischen Spiele von 2012 errichteten Infrastruktur später geschehen sollte. In den Jahren 2009 und 2010 wurde das Areal des St Clements Hospital im Londoner Stadtbezirk Tower Hamlets als möglicher Pilotstandort für den Nachweis der Durchführbarkeit ins Auge gefasst. Nach umfassender Kampagnen- und Verhandlungsarbeit wurden dort die ersten 23 CLT-Wohnungen gebaut, als Teil eines größeren Entwicklungsprojektes mit 252 Wohneinheiten. Im Jahr 2014 dehnte sich der CLT London von East London auf das übrige Stadtgebiet aus und begann, Projekte auf Bezirksebene zu unterstützen. Der CLT stellt bezahlbare Wohnungen bereit und schließt damit die Lücke zwischen „denjenigen Menschen, die einen Anspruch auf Sozialwohnungen haben und denjenigen, die es sich leisten können, ein Eigenheim zu erwerben“²⁷ (SHICC, 2018). Die Organisation widmet sich Haushalten, deren Einkommen auf Höhe des Median-Einkommens im Bezirk (31 234 £ in Tower Hamlets im Jahr 2017) liegt, und sie teilt die Wohnungen mithilfe eines [innovativen Verfahrens](#) zu. Bisher erzielte der CLT London folgende Erfolge: 1 umgesetztes Projekt, 1 bewilligtes Projekt (Lewisham: 11 Wohneinheiten), 3 schriftliche Zusagen zur Umsetzung von CLT-Wohnungen an bestimmten Standorten (78 Woh-

neinheiten) und 9 aktive Kampagnen. Die Bürgerbeteiligung steht im Zentrum des CLT London. Die interne Führungsstruktur basiert auf dem klassischen CLT-Modell der dreigliedrigen Verwaltung. Dadurch bekräftigt dieser CLT das Erbe des US-amerikanischen Modells. Mit den Jahren ist die Mitgliederzahl auf 2 500 Mitglieder angewachsen, darunter 130 verschiedene Akteure und 40 Bewohnerinnen und Bewohner. Jedes Mitglied hält einen Anteil von 1 £ am gemeinschaftlichen Unterstützungsverein (Community Benefit Society). Der CLT

London beschäftigt zwei Vollzeit- und 4 Teilzeitangestellte, was einem Arbeitspensum von 4 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) entspricht.

Der CLT London ist im politischen Leben der Stadt sehr aktiv und hat eine privilegierte Partnerschaft mit der Greater London Authority (Londoner Stadtregierung) aufgebaut, die ihm über ihr Bauprogramm Small Sites Small Buildings Zugang zu zwei Standorten eröffnet hat, sowie mit Citizens UK, seinem Partner für die gemeinschaftliche Organisation und Kampagnenarbeit.

Aktivistinnen und Aktivisten versammeln sich im Stadtteil Shadwell zur Einreichung eines Angebots für einen Standort in der Cable Street.

(Quelle: CLT London, 2018)



²⁷ FMDV: Community Land Trust Financing: Understanding the diversity of models in Europe. 2019. S. 43–51. Online-Publikation: https://www.nweurope.eu/media/9985/200401_financial-cs_vf3docx-1.pdf

Brasted Close

(Lewisham, London, 2013–2021)



Der Gemeinderat des Stadtteils Lewisham erklärte sich im März 2016 offiziell damit einverstanden, einen Standort in Sydenham (Lewisham) für eine Schutzgebühr an den CLT London abzutreten. Parallel dazu arbeitete der CLT London eng mit den Lewisham Citizens (einem örtlichen Zweig der Bürgerbewegung Citizens UK) zusammen, um einen wegweisenden, gemeinschaftlich geführten Gestaltungsprozess umzusetzen. Dies führte dazu, dass die örtlichen Einwohnerinnen und Einwohner im Mai 2018 ein Baugesuch einreichten. Es umfasste 11 effektiv und dauerhaft bezahlbare Wohnungen, die Bestandteil einer bestehenden Liegenschaft werden sollen. Die Bauarbeiten beginnen Ende 2020. Für dieses Projekt hat der CLT London vorläufig Roof Ltd. als Bauunternehmer ausgewählt. Die Gesamtkosten für den Bau sind noch

nicht abschließend bestimmt. Schätzungen zufolge sollten die Gesamtprojektkosten jedoch rund 2,5–3 Mio. £ betragen. Die Wohnungen werden für rund 180 000–195 000 £ für 1-Zimmerwohnungen und für 230 000–250 000 £ für 2-Zimmerwohnungen verkauft werden.

Das Projekt wird mithilfe von Darlehen (65–70 %) und der Ausgabe von Gemeinschaftsanteilen (15–20 %) finanziert. Beide Teile werden im Rahmen des Verkaufs der Wohnungen wieder zurückgezahlt. Die verbleibenden 15–20 % werden über einen Zuschuss finanziert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten einen Erbbaupertrag mit einer Dauer von mindestens 125 Jahren und bezahlen jeden Monat einen symbolischen Erbbauzins an den CLT (z. B. 20 £ pro Monat). Der Preis pro Wohnungseinheit stützt sich auf den Preis, den sich jemand mit einem durchschnittlichen Einkommen in diesem Viertel leisten kann. Damit wird das Median-Einkommen des Gebiets (Area Median Income, AMI) gemäß der nachfolgenden Formel berücksichtigt. Der Wert entspricht somit rund 1/3 dieses Median-Einkommens: $\frac{[(AMI \times \text{Wohnungsbewertungsquote})/12]/3}{150}$.



NATIONAL COMMUNITY LAND TRUST NETWORK

Kontakt: Frau Catherine Harrington und Herr Tom Chance (Co-CEOs)

E-mail: info@communitylandtrusts.org.uk

Telefon: +44 20 3096 7790

Adresse: 7-14 Great Dover Street, London SE1 4YR

Social Media: @Community_Land, Facebook.com/NationalCLTNetwork/

Sprache: Englisch

Schottland (Vereinigtes Königreich)

In keinem entwickelten Land der Welt gibt es so viel privaten Grundbesitz wie in Schottland. Mehr als 80 % des Landes befindet sich in Privatbesitz, die Hälfte davon gehört weniger als 500 Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Community-Land-Bewegung ist eine der verschiedenen Reaktionen auf diese ungleiche Eigentumsverteilung.

Erste Experimente mit Gemeinschaftseigentum erfolgten im Rahmen eines ehrgeizigen Erneuerungsansatzes bereits in den 1990er-Jahren, einer Zeit, in der die Bevölkerung abnahm und viele Menschen wegzogen. Heute befinden sich rund 230 000 Hektar schottischen Bodens in Gemeinschaftsbesitz.

Die verschiedenen gemeinschaftlichen Organisationen haben eine riesige Anzahl an Anlagen und Dienstleistungen auf ihrem Boden aufgebaut, darunter Projekte mit erneuerbaren Energien, bezahlbarer Wohnraum, Gewerberäume, Häfen, touristische Einrichtungen und vieles mehr. Eine innovative Landreform befindet sich noch in der Umsetzungsphase.

- Im Jahr 2001 schuf die schottische Regierung den Scottish Land Fund (Schottischer Bodenfonds), um den Erwerb von Boden durch Gemeinschaftsorganisationen zu unterstützen.
- 2003 beschloss das Parlament die Verankerung im Gesetz von Vorkaufsrechten für Gemeinschaften beim Erwerb von Privatgrund und Gebäuden, wenn bestimmte Umstände gegeben sind.²⁸
- 2015 wurde zudem ein gesetzlicher Rahmen für die Abtretung von öffentlichen Vermögenswerten an gemeinschaftliche Organisationen geschaffen.
- 2016 schließlich erlangten die Befugnisse für ländliche Gemeinschaften auch in den städtischen Gebieten Schottlands Gültigkeit.
- Im April 2020 wurden weitere gesetzliche Maßnahmen eingeführt, welche den Gemeinschaften helfen sollen, Boden zu erwerben, um so die nachhaltige Entwicklung voranzutreiben.

Community Land Scotland ist heute das nationale Netzwerk für gemeinschaftliche Landeigentümer und Gemeinschaften, die dabei sind, Land zu erwerben, sei es in Städten oder auf dem Land (siehe unten).

Midsteeple Quarter (MSQ)

Ein Beispiel für ein Unterfangen, bei dem alle Facetten des schottischen Gemeinschaftseigentums in einer städtischen Umgebung angewandt werden sollen, ist das Projekt Midsteeple Quarter (MSQ) in Dumfries. Dieses Projekt wurde 2018 vom Stove Network (einem von Künstlerinnen und Künstlern geschaffenen Gemeinschaftsentwicklungs-Trust) ins Leben gerufen. Es zielt darauf ab, das Stadtzentrum durch Gemeinschaftseigentum neu zu beleben. Der CLT will das Problem der Verwaisung der Stadtzentren und zunehmend nicht selbst von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Eigentums angehen. Die entworfene Strategie basiert auf dem Kauf und der Sanierung sämtlicher Grundstücke innerhalb eines städtischen Viertels nach einem Gesamtentwicklungsplan, um dann gemeinschaftliche Anlagen für eine gemischte

Nutzung, Gewerberäume und Wohnräume bereitzustellen. Der CLT besteht aus zwei Entitäten: einem gemeinschaftlichen Unterstützungsverein (Dumfries High Street Limited, DHSL) und einer Untergesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht (Dumfries High Street Property Limited), welche die Grundstücke erwirbt.

Zielpublikum sind Familien, junge Berufstätige und Erwerbstätige (diese Zielgruppen wurden mittels einer Wohnungsumfrage ermittelt). Das Projekt fördert aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen. Die Mitgliedschaft im MSQ steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Dumfries offen. Gegenwärtig verfügt MSQ über 400 Mitglieder.

Midsteeple Quarter beschäftigt vier Mitarbeitende. Ein vollamtlicher Projektleiter nahm seine Arbeit im Dezember 2019 auf. Das Projekt verfügt zudem über einen Pro-

jektilektor, eine Verwalterin und eine Kommunikationsverantwortliche, die alle eine Teilzeitstelle innehaben.

Der CLT wächst erfolgreich dank der Unterstützung des Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust (DGSCHT), der fachliches Know-how für alle Aspekte des gemeinschaftlich geführten Wohnungswesens zur Verfügung stellt. Für eine erfolgreiche Projektentwicklung ist jedoch eine breite Partnerschaftsbasis erforderlich. MSQ wird bei seiner Arbeit unterstützt durch die Regionalregierung D&G Council, die schottische Regierung, die Organisation South of Scotland Enterprise und durch Community Land Scotland.



The Oven

(Midsteple Quarter, Dumfries, geplanter Beginn der Bauarbeiten: April 2020)

The Oven ist die erste Immobilie, die in Phase 1 des MSQ-Gesamtentwicklungsplans vollständig umgebaut wird. Es handelt sich um eine ehemalige Bäckerei mit Laden und Café, die zuvor dem D&G Council gehörte. Die Immobilie ging 2019 durch eine Übertragung von Vermögenswerten (für 1 £) in den Besitz von MSQ über, entsprechend dem Gesetz über die Handlungsermächtigung von Gemeinschaften (Community Empowerment (Scotland) Act) aus dem Jahr 2015.

Die Neuentwicklung von The Oven (durch das Architekturbüro ARPL Architects) soll ein richtungsweisendes Gestaltungsprojekt sein und den Grundstein für die Ziele des umfassenderen Projektes bilden. Nur die

Fassade und das Stahlskelett des heutigen Gebäudes sollen bestehen bleiben. Das Bauvorhaben zielt auf eine gemischte Nutzung ab und umfasst sieben Wohnungen (eine davon in Verbindung mit einem Atelier für Kunsthandwerk), Arbeitsräume für Kreativschaffende und ein Co-Working-Büro. Die Wohneinheiten verbleiben Eigentum von MSQ und werden zu bezahlbaren Preisen weitervermietet (mittlere Marktpreise, angepasst an die lokalen Wohnungsbeihilfen²⁹).

Im Dezember 2019 wurde beim Regionalrat von Dumfries und Galloway ein Gesuch um Rück- und Umbau eingereicht. Der Auftrag für den Rückbau wurde bereits öffentlich ausgeschrieben und die

Arbeiten sollten im April 2020 beginnen. Ein Kapitalpaket in Höhe von 2,8 Mio. £ steht für die Fertigstellung von The Oven bereit. Es umfasst unter anderem einen genehmigten Antrag auf Gelder aus dem Kapitalbeihilfenfonds der schottischen Regierung für Erneuerungen (Regeneration Capital Grand Fund), einen Zuschuss von *South of Scotland Enterprise*³⁰ und Kapital des Holywood Trust, einem lokalen gemeinnützigen Geldgeber. Die Projektentwicklung wurde unterstützt durch den Town Centre Living Fund, ein Wohnungsfonds des Regionalrates mit Mitteln aus zweckgebundenen Einnahmen aus der Gemeindesteuer auf Zweitwohnungen.



COMMUNITY* LAND SCOTLAND

Kontakt: Frau Lindsay Chalmers

E-mail: info@communitylandscotland.org.uk

Telefon: +44 7884 314297

Social Media:

<https://www.facebook.com/communitylandscotland>

[@communitylandsc](https://www.facebook.com/communitylandscotland)

Sprache: Englisch

²⁸ Um diese Vorkaufsrechte auszuüben, müssen die entsprechenden Gemeinschaftsorganisationen über eine angemessene Führungsstruktur verfügen und mittels einer lokalen Abstimmung aufgezeigt haben, dass das Gemeinschaftseigentum Unterstützung findet.

²⁹ <https://www.dumgal.gov.uk/article/15388/Local-Housing-Allowance>

³⁰ Die neue Agentur für wirtschaftliche Entwicklung im südlichen Schottland. Sie wurde offiziell am 1. April 2020 geschaffen.

Republik Irland

Wie die meisten europäischen Länder leidet Irland unter hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen, Spekulation in großen städtischen Ballungsgebieten, etwa in Dublin, und Bevölkerungsabwanderung in einigen ländlichen Regionen. Verbreitet ist in erster Linie der individuelle Eigenheimerwerb, da die Option Mieten oft kostspielig und unsicher ist. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot – und damit verbunden die urbane Umgebung – oft von geringer Qualität und typischerweise auf vorstädtische Kleinfamilien ausgerichtet. In den letzten Jahren waren die Debatten über die staatliche Wohnungspolitik mehrheitlich durch Marktfaktoren bestimmt und zielten darauf ab, verschiedene Krisen (Angebot, Obdachlosigkeit, Bezahlbarkeit usw.) zu „lösen“ – mit möglichst wenig staatlichem Eingreifen.

Im Gegensatz zum Vereinigten Königreich und trotz der Arbeit von Gruppen wie Emer O’Siochru³¹ und der Community Land Trust Initiative haben sich CLTs in Irland noch nicht eindeutig etabliert. Im Jahr 2010 veröffentlichte die englische Stiftung Carnegie Trust gemeinsam mit einigen irischen Akteuren das Manifest für ländliche Entwicklung (Manifesto for Rural Development). Darin wird das CLT-Modell als Weg für eine nachhaltige ländliche Gebietserneuerung vorgeschlagen. Inspiriert durch diese Publikation baut die irische Stiftung Irish Regenerative Land Trust (IRLT) derzeit einen CLT auf (siehe unten). Gleichzeitig sollte mit der Gründung der Agentur für Bodenentwicklung (Land Development Agency, LDA) im Jahr 2018 die Bereitstellung von öffentlichen und privaten Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum erleichtert werden. Die LDA und eine Anzahl lokaler Behörden haben die Absicht geäußert, Maßnahmen zu erarbeiten, welche CLT fördern sollen. So ist etwa die Stadt Limerick aktiv bestrebt, eine Erneuerung der Innenstadt mithilfe des Bodenstiftungsmodells zu fördern.

Bisher ist das Modell in Irland noch kaum bekannt und es wurde von den risikoscheuen staatlichen Gremien weder anerkannt noch unterstützt. Private und religiöse Einrichtungen können jedoch eine Alternative zum Staat bieten, um Zugang zu geeigneten Grundstücken für CLTs zu erhalten. Es wird erwartet, dass in naher Zukunft in Irland Pilot-CLTs in den wichtigsten Ballungsräumen entstehen werden, möglicherweise auch in ländlichen Gegenden.³²

Self-Organised Architecture Research CLG (SOA)

Die 2018 gegründete Initiative SOA ist kein eigentlicher CLT, sondern eine gemeinnützige Organisation, welche die Entwicklung der irischen CLT-Bewegung unterstützt. Ihr Ziel ist es, partizipative, der Spekulation entzogene und bezahlbare Wohnmodelle in Irland zu fördern und zu belegen, dass sie das Potenzial für positive Veränderungen in der Gesellschaft in sich tragen.

Die Tätigkeit von SOA will die Menschen beteiligen und einen klaren Rahmen für den Erlass und die Anwendung einschlägiger Gesetze schaffen. Die Initiative bietet Unterstützung und Informationen für Ortsgruppen und NGOs, damit ihre Bedürfnisse ermittelt und gemeinsam Lösungen entwickelt werden können. SOA ist zudem bereit, lokalen Behörden und staatlichen Stellen mit Fachwissen unter die Arme zu greifen, um Pilotprojekte zu entwickeln.

Sein aktuelles Multi-Stakeholder-Projekt Road mapping a viable Community-led Housing Sector for Ireland (dt. etwa „Skizzieren eines wachstumsfähigen gemeinschaftlich geführten Wohnungswesens in Irland“) konzentriert sich auf gemeinschaftliche Wohnungsformen, die sich für Menschen mit niedrigem oder unregelmäßigem Einkommen und andere Gruppen, die nur schwer eine Hypothek erhalten, eignen (aber nicht ausschließlich darauf beschränkt sind). Ein Großteil dieser Arbeit wird darin bestehen, Mechanismen zur Gründung von Community Land Trusts zu entwickeln, die transparent und verständlich sind – für die Bevölkerung ebenso wie für die lokalen und staatlichen Behörden.



Self Organised
Architecture

SELF-ORGANISED ARCHITECTURE RESEARCH CLG

Kontakt: Herr Tom O’Donnell und
Herr Colin McDonnell

E-mail: hello@soa.ie

Adresse: Fumbally Exchange,
Blackpitts, Dublin 8

Social Media: @SOA_ie (Twitter)

Sprache: Englisch

Irish Regenerative Land Trust (iRLT)

IRLT ist eine Non-Profit-Bürgerbewegung, die 2017 als Reaktion auf die Klimakatastrophe und die Wohnungskrise in Irland gegründet wurde. Es handelt sich um eine der ersten CLT-Initiativen des Landes. Sie will den gemeinschaftlich geführten Ansatz auf die Regeneration von Naturräumen anwenden, indem sie einen verbesserten Zugang zu Boden für Landwirtschaft und Bodensanierung, aber auch Unterstützung für Sozialdienste und Projekte mit erneuerbaren Energien und Wohnungsvorhaben schafft.

Der CLT befindet sich derzeit in einer Übergangsphase und beabsichtigt, eine dreigliedrige CLT-Verwaltung mit mehreren Akteuren aufzubauen. Er entwickelt spezifische Erbbauverträge und Lizenzvereinbarungen, um die Bodennutzung festzulegen und eine Zweckentfremdung zu verhindern. Diese Vereinbarungen sollen auch soziale und ökologische Auflagen enthalten. Die Besonderheiten der Bezahlbarkeit von Wohnraum sollen durch Wohngenossenschaften aus anderen Organisationen festgelegt werden, mit denen eine Partnerschaft gepflegt wird. Die Rolle der Stiftung würde sich ausschließlich auf das Grundeigentum beschränken.

Die Organisation richtet sich an Bäuerinnen und Bauern, die neu im Beruf sind und durch den Preis des Agrarlandes und durch gesetzliche und administrative Hürden vom Grundbesitz ausgeschlossen sind, sowie an gemeinschaftsgeführte Wohninitiativen, insbesondere solche, die Wohnraum zu niedrigen Preisen durch einen Bau in Eigenleistung oder durch Ansätze zum Mitbauen verfolgen.



Irish
Regenerative
Land Trust

IRISH REGENERATIVE LAND TRUST

Kontakt: Herr Thom Stewart

E-mail: landtrustireland@gmail.com

Telefon: +353 89 4901493

Adresse: Barracks Street,
Crinkill, Co. Offaly, Ireland

Social Media: www.facebook.com/irlt

Sprache: Englisch

Trial Transfer (Offaly, 2020-2021)

iRLT entwickelt ein Pilotprojekt auf einem etwa 2 000 m² großen Grundstück im Offaly County, das von einem aufgeschlossenen Grundbesitzer zur Verfügung gestellt wurde. Der Boden soll Eigentum von iRLT werden und dann an einen Gemüseanbauer verpachtet werden, der am selben Standort wohnt und dort Gemüse anbauen wird. Der CLT überwacht die Verpachtung und fordert einen symbolischen Pachtzins ein.

Der Wert des Grundstücks wurde auf rund 10 000 € für die gesamte Parzelle geschätzt. Der Spender (eine Privatperson) lebt aktuell gleich neben der Parzelle und erwägt eine Zusammenarbeit mit dem Pächter für den Nahrungsmittelanbau.

Der CLT hat den Standort bereits untersucht, um Urkunden für die Übertragung des Bodens vorzubereiten. Die Informationen aus der Studie sind auch für zukünftige Baugesuche relevant, die möglicherweise zur Entwicklung einer oder mehrerer Wohneinheiten eingereicht werden könnten. In diesem Zusammenhang sollen demnächst weitere Informationen hinsichtlich der Anbindung an die Infrastruktur (Wasser, Kanalisation, Strom) des Standorts gesammelt und mithilfe einer Rechtsberatung betriebliche Vereinbarungen geplant werden.

³¹ <https://www.dublininquirer.com/2017/07/12/might-dublin-see-its-first-community-land-trust>

³² O'Donnell, T.: *Beyond England: Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe*. In: *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Terra Nostra Press, 2020. S. 153.

Belgien

(Region Brüssel-Hauptstadt, Wallonien und Flandern)

In Belgien wird die Wirtschafts- und Stadtentwicklung, und insbesondere die Politik im Bereich Wohnungswesen und Boden, auf regionaler Ebene festgelegt. Diese Besonderheit hat die Entwicklung der CLT-Bewegung im Land geprägt.

In Brüssel gelang es der Plattform CLT Brüssel³³, die Regionalregierung mit einer intensiven Informationskampagne (2009–2012) auf das CLT-Modell aufmerksam zu machen und zu erreichen, dass die Regierung dieses sowohl als technische wie auch als politische Antwort auf breitere gesellschaftliche Anliegen ins Auge fasste. Der bestehende gesetzliche Rahmen hatte den Vorteil, dass er leicht an die Schaffung von CLTs angepasst werden konnte. Das Modell entsprach zudem den Prioritäten in der lokalen Wohnungspolitik.

In der Folge wurde das CLT-Modell im Jahr 2013 offiziell in der Brüsseler Wohnungsbaupolitik (Code bruxellois du logement) unter dem Begriff Alliance Foncière Régionale anerkannt. Durch diese Anerkennung konnten CLTs in den regionalen mehrjährigen Investitionsplan (Plan Alliance Habitat, 2014–2020) integriert werden und erhielten Zugang zu einem Investitions- und Betriebshaushalt (bis zu 2,3 Mio € pro Jahr). In der Region Brüssel-Hauptstadt werden CLTs seither von den regionalen Behörden als Werkzeug zur Umsetzung ihrer Wohnungspolitik betrachtet.

Außerhalb der Hauptstadt interessierten sich zunächst die Einwohnerinnen und Einwohner aus Gent für die CLT-Initiative in Brüssel.³⁴ Im April 2010 wurde die Bürgerorganisation Samenlevingsopbouw Gent (eine Organisation aus dem Sozialbereich) auf das Modell aufmerksam und erstellte ein Positionspapier zum Thema. Im Januar 2012 erfolgte eine Machbarkeitsstudie. Die Organisation stellte eine Lenkungsgruppe auf die Beine und es gelang ihr, mehrere zivilgesellschaftliche Organisationen und Behördenvertreter davon zu überzeugen, ihren Entwicklungsplan, die Gründungsurkunde des CLT Gent, mit zu unterzeichnen.

Hand in Hand mit dem CLT Brüssel und mit der Christlichen Arbeiterbewegung (Algemeen Christelijk Werknemersverbond, ACW) wurde anschließend intensive Kampagnen- und Lobbyarbeit geleistet. Im Jahr 2013 veröffentlichten die Organisationen gemeinsam ein wegweisendes Dokument: „Stapstenen tussen huur en koop“ (Verbindungssteine zwischen Kauf und Miete).

Nach einem anfänglich schnellen Erfolg dauerte es jedoch eine Weile, bis der CLT Gent (CLTG) seine Ideen in die Praxis umsetzen konnte. Die flämische Regionalregierung war entgegen der Region Brüssel nicht bereit, dem CLT die finanzielle Unterstützung zukommen zu lassen, die er benötigte, um Boden für den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu erwerben.

In einem ähnlichen Trend wurde 2012 in der Region Wallonien eine CLT-Koalition ins Leben gerufen. Sie leistete zunächst viel Lobbyarbeit, um Ressourcen für die Entwicklung von CLTs verfügbar zu machen. 2014 startete der wallonische Wohnungsminister das Programm „Construire du Logement pour Tous“ (CLT, dt. etwa „Wohnraum für alle bauen“), das den Kommunen und lokalen Organisationen aus dem Bereich des Wohnungswesens die Möglichkeit eröffnete, einen CLT ins Leben zu rufen. Die von der Regionalregierung bereitgestellten Mittel reichten jedoch nicht aus. Es gelang nicht, das Modell in größerem Umfang zu verbreiten. Nach diesem Rückschlag entstanden eine Reihe kleinerer privater CLTs sowie einige wenige von öffentlichen Behörden initiierte CLTs. Die Schaffung des SHICC-Start-up-Fonds, der bereits acht Gruppen in Wallonien unterstützt hat, hauchte der CLT-Bewegung neues Leben ein. Die wallonische Koalition wurde Ende 2019 neu gestartet und setzt sich derzeit für die Erarbeitung einer regionalen Politik zugunsten von CLTs ein.

³³ Die Plattform besteht aus 18 Brüsseler Organisationen.

³⁴ Pauw de, G., Santos de, J. Ebd., 2020. S. 139–159.



CLT Brussels

Der CLT Brüssel (CLTB) war eine bahnbrechende Initiative auf dem europäischen Kontinent und spielte deshalb eine wesentliche Rolle bei der Verbreitung des CLT-Modells in Belgien und in Kontinentaleuropa. Bereits 2003 gründete eine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels Molenbeek ein Kollektiv von Sparwilligen, damit gemeinsam Wohnungen erworben werden könnten.³⁵ Diese Bewegung war ein wichtiger Faktor für die Mobilisierung von Vereinen, die sich mit Wohnungsfragen beschäftigten. Schließlich wurde ein CLT gegründet.³⁶ In Bezug auf das betroffene Viertel richtet sich der CLT an die ärmsten Haushalte, die Anspruch auf Sozialwohnungen haben. Meist handelt es sich dabei um Migrantinnen und Migranten.

Der CLTB setzt sich aus zwei Entitäten zusammen. Die Gemeinnützige Stiftung (Fondation d'utilité publique, FUP) ist Eigentümerin des Bodens und kümmert sich um die Entwicklung und dauerhafte Verwaltung der Grundstücke. Eine Non-Profit-Organisation (Association sans but lucratif, ASBL) ist ihrerseits mit der täglichen Verwaltung und der Entwicklung neuer Projekte betraut. Der CLTB ahmte das ursprüngliche US-amerikanische CLT-Modell nach und entschied sich für eine dreigliedrige Verwaltungsstruktur. Mit Stand April 2020 hatte der CLT Brüssel vier Projekte (9, 1, 32 und 7 Wohneinheiten) fertiggestellt, drei Projekte (34, 21 und 4 Wohneinheiten)

befanden sich im Bau und fünf weitere (22, 15, 14, 13 und 9 Wohneinheiten) in der Planungsphase. Insgesamt umfassen alle Projekte 181 Wohneinheiten.

Der CLT verfügt über 600 Mitglieder, darunter 400 Eigentumsbewerberinnen und -bewerber, 170 Fördermitglieder und 30 Non-Profit-Organisationen. Die Organisation wächst schnell. Sie beschäftigt gegenwärtig 16 Personen (12 VZÄ) und mobilisiert weitere Ressourcen über Partnerschaften mit Vereinen. Zusätzlich wird der CLTB von rund 50 Freiwilligen unterstützt. Diese Erfolgsgeschichte war nur möglich, weil

der CLTB eine enge Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand (Region Brüssel-Hauptstadt, Kommunalräte usw.) und der Privatwirtschaft (4 Wings Foundation, Fondation Roi Baudouin u. a.) aufbauen konnte. Der CLT versucht auch, EU-Instrumente zu nutzen, etwa Urban Innovative Action ([UIA](#), dt. Innovative Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung), den Asyl, Migrations- und Integrationsfonds [AMIF](#) und das Programm der Europäischen Union für Beschäftigung und soziale Innovation [EaSI](#) für die Gründung seiner Finanzierungsgenossenschaft.



Das Bazar Festival, ein Flohmarkt, organisiert von den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Projekts Arc-en-Ciel. (Quelle: CLT Brüssel, 2014)

³⁵ Dawance, T. und Louey, C. *Quand l'Europe s'inspire des Etats-Unis, l'exemple du Community Land Trust Bruxelles.* In: *Manuel d'Antispéculation Immobilière*, 2014. S. 169–178.

³⁶ Pauw de, G., Santos de, J. Ebd., 2020. S. 139–159.

Arc en Ciel

(Rue Vandenpeereboom, Brussels, 2012-2020)

Das Projekt Arc-en-Ciel wurde mitten in einem Viertel im Umbruch gebaut. Im Jahr 2012 schlossen sich künftige Bewohnerinnen und Bewohner zu einer Gruppe zusammen. Anfang 2020 konnten sie die Wohnungen beziehen. Der fertig-



gestellte Bau umfasst 32 Wohneinheiten, einen Gemeinschaftsgarten, die Büros einer Zweigstelle des Frauenvereins Vie Féminine und einen Mehrzweckraum, den sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Verein teilen.

Das Bauprojekt wurde vom Fonds du Logement initiiert, einem mit öffentlichen Geldern finanzierten Non-Profit-Bauträger. Der Träger vergab auch die Hypotheken, die den Haushalten den Zugang zum Wohneigentum ermöglichten. Die Preise der einzelnen Wohnungen wurden abgestimmt auf das Einkommen der Haushalte festgesetzt. Eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 97 m² und Terrasse kostete so 181 337 € für einen Haushalt, dessen Einkommen der Obergrenze für einen Anspruch auf eine Sozialwohnung entsprach (Kat. A). Die Gesamtkosten des Projektes belie-

fen sich auf 6,5 Mio. €. Der Bodenpreis machte 5 % dieses Betrags aus. Das Grundstück wurde von der Gemeinde Molenbeek-Saint-Jean für einen Viertel seines Marktwertes im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms Contrats de Quartier erworben.

Nach der Fertigstellung des Baus sind der CLT und die Käuferinnen und Käufer durch einen Erbbauvertrag für 50 Jahre (erneuerbar) aneinander gebunden. Der Vertrag sieht vor, dass die Käuferinnen und Käufer den Boden vom CLT für einen monatlichen Betrag von 10 € mieten. Die Käuferinnen und Käufer müssen sich zudem an die Vorschriften zur Verhinderung von Spekulation (Weiterverkaufsregeln) halten. Diese sehen vor, dass im Falle eines Verkaufs der Bewohner oder die Bewohnerin 25 % der Wertsteigerung erhält, CLTB 6 % oder 3 000 € (der höhere Betrag von beiden), wodurch eine Wertabschöpfung von 69 % erreicht wird.

CLT Ghent

Nach einem dreijährigen Vorbereitungsprozess wurde der CLT Gent am 6. Dezember 2013 offiziell gegründet. Bis heute wird er von der Organisation Samenlevingsopbouw beherbergt und von ihr unterstützt. Ziel ist jedoch, dass der CLT im Laufe seines Wachstums unabhängig wird. Der CLT Gent entschied sich für eine Organisationsstruktur, die derjenigen des CLT Brüssel ähnelt. Er besteht aus einer NGO für das Tagesgeschäft (Sozialberatung, Nachbarschaftsarbeit usw.) und einer Stiftung, welche den Boden auf unbegrenzte Dauer besitzt und verwaltet.

Der CLT richtet sich an Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen in der Spanne zwischen den Einkommen mit Anspruch auf Sozialmiete (24 852 €) und der Einkommensobergrenze für den Kauf von Sozialwohnungen (39 319 €).³⁷

Der CLT stützt seine Tätigkeit auf zwei Achsen. Durch das Programm Dampoort-KnapT OP hilft er Bewohnerinnen und Bewohnern in Eigentumswohnungen, ihre Wohnungen zu renovieren. Im Jahr 2015 wurde die Renovation der ersten zehn Wohnungen abgeschlossen. Das Projekt konnte dank Geldern der Europäischen Union (UIA) fortgesetzt werden. Gleichzeitig plant der CLT, 34 neue Wohnungen in Meulestede (siehe unten) zu bauen und einen Nachbarschaftsladen im Viertel einzurichten (entsprechende Experimente sind im Gange).

Der CLTG verfügt über insgesamt 140 Mitglieder, darunter 70 künftige Eigentümerinnen und Eigentümer, 65 Fördermitglieder, 5 Non-Profit-Organisationen und 12 Einwohnerinnen und Einwohner. Jedes Mitglied bezahlt

eine Mitgliedsgebühr, deren Höhe vom Mitgliederstatus abhängt. Diese beträgt 10 € für Einzelpersonen und reicht bis zu 10 000 € für CLT-Ratsmitglieder. Der Dachverband hat 2,8 VZÄ (5 Angestellte) für den Betrieb des CLTs eingestellt. Er arbeitet eng mit der Gemeinde Gent, dem kommunalen Bauträger (SoGent) und der Region Flandern zusammen. Zu seinen Partnern gehören die Flämische Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau (VMSW) und die Kommunale Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau (WoninGent). Der CLT Gent arbeitet auch mit anderen Wohnungsvereinigungen und Wohngenossenschaften in Gent zusammen, um Druck auf den Stadtrat auszuüben und Zugang zu Boden für innovative Wohnprojekte zu erhalten.

Meulestede (Ghent, 2013-2023)



Im Viertel Meulestede unterstützt der CLT Gent das erste flämische CLT-Projekt im Rahmen der Stadterneuerung. Hier sollen 34 Wohneinheiten entstehen, ergänzt durch einen 1 500 m² großen Gemeinschaftsgarten und einen Gemeinschaftsraum.

Die ersten Pläne dafür wurden bereits 2013 erstellt, doch der Zugang zum Boden ist noch in Verhandlung mit der Eigentümerin (die Stadt Gent). Eine örtliche Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau, WoninGent, wird die Wohnungen bis 2023 fertigstellen. Im Jahr 2019 befand sich das Bauvorhaben in Vorbereitung und die Partner waren dabei, ein Architekturbüro auszuwählen.

Die Gesamtprojektkosten belaufen sich auf rund 5 Mio. €. Der Kaufpreis pro Quadratmeter wird auf 1 450 € geschätzt (entspricht 50 % des durchschnittlichen Marktpreises in der Stadt Gent). Der durchschnittliche Weiterverkaufspreis pro



Wohnung wurde auf 143 675 € festgesetzt. Der CLTG plant, 35 % der Wohnungen an Haushalte zu vergeben, deren Einkommen über der Obergrenze für den Zugang zu Sozialwohnungskauf liegt, und die verbleibenden 65 % an Haushalte im Bereich der Obergrenze für den Anspruch auf Sozialmieten. Haushalte, die mehr als 40 % ihres Einkommens für die Wohnungskosten aufbringen

müssen, erhalten gegebenenfalls einen Zuschuss von bis zu 30 000 € für einen erleichterten Zugang zu Hypotheken. Hierbei handelt es sich um ein endfälliges Darlehen, das beim Verkauf der Wohnung zurückgezahlt werden muss. Bei jedem Wohnungsverkauf wird eine Austrittsgebühr (5 000 €, indexiert) verlangt, die der Stiftung CLT Gent zugutekommt.



PLATEFORME COMMUNITY LAND TRUST EN RÉGION WALLONNE (Wallonien)

E-mail: contact@cltw.be

Sprache: Französisch



COMMUNITY LAND TRUST BRÜSSEL (Region Brüssel-Hauptstadt)

Kontakt: Herr Geert De Pauw

E-mail: geert.depauw@cltb.be

Telefon: +32 2 840 61 49

Adresse: Avenue de la Toison d'Or 72,
1060 Saint-Gilles, Belgien

Social Media: [https://www.facebook.com/](https://www.facebook.com/Community-Land-Trust-Bxl-351800664936072/)

[Community-Land-Trust-Bxl-](https://www.facebook.com/Community-Land-Trust-Bxl-351800664936072/)

[351800664936072/](https://www.facebook.com/Community-Land-Trust-Bxl-351800664936072/)

Sprachen: Französisch, Niederländisch, Englisch



CLT VLAANDEREN (Flandern)

Kontakt: Herr Frank

Vandepitte

E-mail: [frank.vandepitte@](mailto:frank.vandepitte@samenvlevingsopbouw.be)

[samenvlevingsopbouw.be](mailto:frank.vandepitte@samenvlevingsopbouw.be)

Telefon:

+32 4 88 90 08 49

Adresse: Blaisantvest
70 9000 Gent (CLT Ghent),
Belgien

Social Media:

www.facebook.com/cltgent

(CLT Ghent)

Sprachen: Niederländisch,
Englisch

³⁷ Diese Angaben gelten für eine Einzelperson in einer größeren Stadt der Region Flandern (VMSV, 2019).

Frankreich

Das US-amerikanische und britische CLT-Modell wurde in Frankreich zwischen 2014 (Loi ALUR) und 2018 (Loi ELAN) ins Gesetz übertragen und umgesetzt. Die entstandene Gesetzgebung verankerte die Schaffung einer dualen Struktur: einerseits ein Organisme de Foncier Solidaire (OFS) – die Bodenstiftung – und andererseits der Bail Réel Solidaire (BRS) – das Erbbaurecht (19–99 Jahre, verlängerbar), welche den OFS an den Käufer oder die Käuferin bindet.

Betrachtet man die Übertragung dieses Modells ins französische Recht, muss der Landeskontext zu jener Zeit berücksichtigt werden: Es ging darum, das bestehende System für bezahlbaren Wohnraum in Frankreich zu erneuern, sowohl hinsichtlich der Sozialmieten wie auch des sozialen Wohneigentums. Damals waren die Behörden, die üblicherweise diese Politiken unterstützten (und bis zu 1/3 des Wohnungspreises übernahmen), nicht in der Lage, die langfristigen positiven sozialen Auswirkungen ihrer Investitionen zu garantieren. Sie hatten nur begrenzte Instrumente – etwa eine 5–10-jährige Anti-Spekulationsklausel – zur Verfügung, um zu verhindern, dass eine Wohnung nach dem ersten Weiterverkauf wieder zurück auf den freien Wohnungsmarkt gelangte. Die OFS führten eine dauerhafte Kontrolle des Weiterverkaufspreises der Wohneinheiten ein (durch eine Regel für die Berechnung des Weiterverkaufspreises) und legten Kriterien für das sozioökonomische Profil der Begünstigten fest (durch spezifische Zuteilungsverfahren). Damit boten sie die Chance, möglichen negativen Folgen entgegenzuwirken. Die drei Hauptziele lauteten: die Nachhaltigkeit der öffentlichen Investitionen sicherstellen, die lokale Politik für Wohneigentum unterstützen und die Spekulation bremsen. Ausgehend von den Erfolgen der CLTs auf der ganzen Welt bestand der Vorteil dieses Modells für Verantwortliche darin, dass es sich um eine verwaltete Form des Eigentums handelte und dass eine größere Vielfalt an Akteuren an der Bereitstellung des Wohnraumes beteiligt war.

In Frankreich sind es bisher hauptsächlich institutionelle Einrichtungen, die bei der Entwicklung von OFS federführend sind: Kommunen, Bauträger für sozialen Wohnungsbau, staatliche Einrichtungen für Bodenerwerb (Établissements publics fonciers – EPF) usw. Im Gegensatz zu CLTs benötigen OFS eine Zulassung durch den regionalen Präfekten. Diese amtliche Zulassung ebnet ihnen den Weg für vorteilhafte Finanzmittel und Finanzierungsinstrumente, darunter Grundstückskredite mit einer langen Laufzeit von bis zu 80 Jahren bei einer nationalen staatlichen Bank, der Banque des Territoires, sowie eine optionale Ermäßigung von 30 % auf die Grund- und Gebäudesteuer für Haushalte³⁸. Im Gegenzug müssen die OFS robust genug sein, um die Kontinuität des Erbbaurechts zu garantieren und die Risiken der Haushalte zu decken³⁹. Die OFS-Bewegung in Frankreich ist sehr dynamisch. In den letzten zwei Jahren wurden mehr als 20 OFS offiziell zugelassen, bis 2024 sollen 9 200 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Überdies entstehen innovative Partnerschaften zwischen lokalen Gruppen und OFS, um gemeinschaftliche Wohnungsinitiativen konkret umzusetzen und ihnen einen Zugang zu Boden zu verschaffen.

OFS der Metropole Lille

Die Stadt Lille übernahm eine Vorreiterrolle, als die ersten Grundsteine für die noch junge OFS-Bewegung gelegt wurden. Der städtische OFS, genannt OFSML, wird im Jahr 2020 die ersten Wohnungen fertigstellen (Cosmopole, 15 Wohneinheiten). Die Stadt hatte bereits zuvor seit langer Zeit bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit bescheidenem Einkommen entweder zur Miete oder zum Kauf bereitgestellt. Sie nutzte eine Vielfalt an politischen, regulatorischen und finanziellen Instrumenten, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Diese Bemühungen reichten jedoch nicht, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dies ist einer der Gründe, weshalb sich die Stadt Lille über ihren Parlamentsabgeordneten für die Anerkennung der OFS im Gesetz starkmachte, damit eine neue Form des Eigentums geschaffen und der Rückstand wettgemacht werden könnte. Der OFSML wurde als Non-Profit-Vereinigung gegründet. Langfristig soll daraus eine Stiftung entstehen. Derzeit besteht die Vereinigung aus vier Gründungsmitgliedern⁴⁰. Ihr Ziel ist, eine ausgewogene Vertretung auf Führungsebene zwischen öffentlichen Gremien und privaten Mitgliedern, die lokal aktiv sind, zu erreichen. Zielpublikum sind junge Familien, die gegenwärtig Sozialwohnungen mieten.



Im Einklang mit den früher formulierten politischen Zielen stellt der OFSML Wohnungen bereit, die ungefähr für die Hälfte des Marktpreises – 2 100–2 250 – vermietet werden, je nach konkretem Fall. Gegenwärtig (Stand 2020) befindet sich ein Projekt des OFSML in der Bauphase: Rue Renan, 17 OFS-Wohnungen (siehe unten). Bis 2025 soll die Schwelle von 400 erstellten Wohnungen erreicht werden. Für den Betrieb des OFSML stellt die Stadt Lille derzeit ein halbes Vollzeitäquivalent bereit. Dieses Pensum soll in Zukunft erhöht werden.

Rue Renan

(Lille, 2016-2020)

Rue Renan ist ein Pilotprojekt und gehört zur Versuchsphase des OFSML, gemeinsam mit dem Projekt Cosmopole. Diese zwei- bis vierjährige Pilotphase wird bald abgeschlossen sein. Danach folgt eine Konsolidierungsphase mit einem proaktiveren Tätigkeitsprogramm. In beiden Projekten ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Die OFS-Wohnungen machen dabei 7 bis 18 % aller Einheiten aus. Dank anderer Programme können die Kosten ausgeglichen und ein gemischtes Wohnmodell umgesetzt werden.

So werden 50 % der 91 Wohneinheiten in Rue Renan Sozialwohnungen sein. 20 % (17 Wohnungen) werden mit einem solidarischen Mietvertrag (Erbbaurecht) vergeben und die übrigen 30 % auf dem freien Markt verkauft. Das Projekt wird von zwei Bauträgern gemeinsam umgesetzt: INA3F, ein sozialer Wohnungsbau-träger, ist mit den Mietwohnungen und den OFS-Wohnungen betraut, während Loger Habitat sich um die Wohnungen für den freien Markt kümmert. Die Gesamtkosten des Projekts be-



laufen sich auf 2,5 Mio. €. Der Wert des Grundstücks wurde ursprünglich auf 2 Mio. € geschätzt und dem OFS für einen symbolischen Betrag von 1 € (zuzüglich Notariatsgebühren) übertragen. Das Bauprojekt soll 2020 abgeschlossen

sein. Die OFS-Wohnungen werden für 2 250 € pro Quadratmeter verkauft, Parkplätze nicht eingerechnet. Auf dem freien Markt werden die gleichen Wohnungen für 5 000 € pro Quadratmeter verkauft.



STADT LILLE

Kontakt: Herr Jean-Baptiste Debrandt (Leiter der Abteilung Wohnungswesen, Stadt Lille, Frankreich)

Telefon: +33 32 04 95 428

Adresse: Place Augustin Laurent, CS 30667, 59033 Lille Cedex, Frankreich

Sprachen: Französisch, Englisch

³⁸ Die Entscheidung ist den einzelnen Kommunen überlassen.

³⁹ <https://www.banquedesterritoires.fr/un-decret-precise-les-modalites-de-fonctionnement-des-organismes-de-foncier-solidaire>.

⁴⁰ Diese sind: die Stadt Lille, der Gemeindeverband Métropole Européenne de Lille (MEL), die Stiftung Fondation de Lille und der regionale Bau-trägerverband Fédération des promoteurs immobiliers du Nord-Pas-de-Calais.

Niederlande

Auch große niederländische Städte wie Rotterdam und Amsterdam sind mit ähnlichen Wohnungsproblemen konfrontiert wie andere europäische Städte. In Amsterdam etwa vervierfachte sich der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohnungen zwischen 1995 und 2017. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt vergrößerte sich auch deshalb, weil es Non-Profit-Organisationen im Wohnungswesen immer weniger gelang, den Problemen der hohen Preise und des mangelnden Angebots entgegenzuwirken, nachdem das niederländische Wohnungsgesetz (Woningwet) 2015 angepasst worden war⁴¹. Die Niederlande verfügen über einen hohen Bestand an Sozialwohnungen, die an Personen mit niedrigem oder bescheidenem Einkommen vermietet werden. Diese Wohnungen werden größtenteils von großen Wohnbaugesellschaften gebaut und verwaltet. Die Stellung der Wohnbaugesellschaften hat jedoch an Bedeutung verloren. Einerseits, weil der Staat seine Unterstützung reduziert hat und es bei einigen dieser Unternehmen zu Misswirtschaft und Skandalen kam. Andererseits aufgrund eines erhöhten Drucks der Europäischen Kommission, staatliche Hilfen zu verringern, da diese als Marktverzerrung betrachtet werden. Die Wohnbaugesellschaften bauten in den letzten Jahren weniger bezahlbaren Wohnraum als früher, und viele ihrer Wohnungen wurden an private Investoren am Markt verkauft. Trotz des wohlverdienten Rufes der Niederlande als Land mit einem umfassenden Bestand an Sozialwohnungen, beträgt die Wartezeit für eine solche Wohnung in einigen städtischen Vierteln gegenwärtig mehr als zehn Jahre. Daher ist es kein Zufall, dass die ersten beiden Initiativen in den Niederlanden, die das Modell des Community Land Trust in Betracht zogen, eine Verbindung zu einer sozialen Wohnbaugesellschaft hatten⁴².

Plattform CLT Bijlmer

Im Jahr 2018 untersuchte eine Koalition von Akteuren aus dem Bereich soziale Innovationen⁴³ in Amsterdam die Möglichkeit der Umsetzung eines CLT durch Design Thinking und Aktionsforschung. Dabei konzentrierten sie sich auf Bijlmer, ein modernistisches Viertel mit zahlreichen Hochhäusern im Südosten der Stadt, in dem eher sozial schlechter gestellte Personen leben. Es entstand ein Kontakt mit Maranatha, einer im Glauben verankerten Basisbewegung, die seit 2005 gemeinschaftliche Aktivitäten im Viertel organisiert. In der Folge wurden mehrere Workshops abgehalten, die ein breites Spektrum an Akteuren vereinten, von Rechtsexperten über private Bauträger bis zu maßgebenden Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Behörden. Dieser Multi-Stakeholder-Prozess machte es möglich, die Realisierbarkeit des CLT-Konzepts nachzuweisen. Die nächste Phase bestand in einer Machbarkeitsstu-

die, bei der eine finanzielle und eine rechtliche Planung erfolgte, und im Aufbau der Kapazitäten vor Ort, um das erste Pilotprojekt der Nachbarschaft umzusetzen: den CLT H-Buurt (siehe unten).

Bisher agiert der CLT Bijlmer als Beratungs- und Wissenszentrum, um das CLT-Modell in größerem Rahmen umzusetzen, und er vertritt das Allgemeinwohl. Der CLT H-Buurt organisiert sich selbst als ein von der Gemeinschaft geführter Mitgliedereverein (Vereniging H-buurt). Im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts soll in der Umsetzungsphase eine getrennte kollektive Entität ins Leben gerufen werden, um die Wohnungen zu bauen.

Insgesamt beteiligten sich bisher 256 Einwohnerinnen und Einwohner am Prozess rund um den CLT Bijlmer. Der CLT Bijlmer lagert seine Arbeit derzeit hauptsächlich aus: eine halbe Stelle von And the People ist mit seiner Tätigkeit betraut, zusätzlich wurde ein Gemeinschafts-

koordinator zu 0,4 VZÄ eingestellt und verschiedene Freiwillige aus dem Viertel beteiligen sich ebenfalls an der Arbeit.

Das CLT-Pionierexperiment in den Niederlanden wurde durch Gemeinschaftsarbeit und finanzielle Unterstützung verschiedener Abteilungen der Stadtbehörden von Amsterdam ermöglicht, ebenso dank nationaler Netzwerke von Rechts- und Finanzexperten (z. B. die Triodos-Stiftung und die Stiftung Stichting Woon!) und engen Verbindungen zu Initiativen mit ähnlichen Zielen im Land.

Die CLT-Initiativen in den Niederlanden sind auf nationaler Ebene im Netzwerk [Community Land Trust Nederland](#) zusammengeschlossen. Dieses Gremium wurde als gemeinnütziges Expertenkollektiv geschaffen, um Boden als Gemeingut in städtischen wie auch in ländlichen Gegenden zu schützen, indem das CLT-Modell und die Grundsätze der CLTs breiter zugänglich gemacht werden.

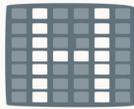
⁴¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/woningwet-hoofdlijnen>

⁴² Bos, R., Neelen, M., Nelissen, J. Ebd. 2020. S. 146–147.

⁴³ Die Wohnungsgesellschaft And the People war ein führender Partner, gemeinsam mit Publieke Versnellers.

Die Vereinigung CLT H-Buurt

(Bijlmer, Amsterdam, 2018-2024)



**COMMUNITY
LAND TRUST
H - B U U R T**

Der CLT H-Buurt wird durch den CLT Bijlmer gefördert und strebt nach einer Veränderung der Nachbarschaft durch den Bau von bezahlbarem Wohnraum und Gemeinschaftseinrichtungen (sowohl durch Neubauten wie auch durch die Renovierung bestehender Gebäude). Das Projekt richtet sich spezifisch an örtliche Bewohnerinnen und Bewohner ausländischer Herkunft (Nigeria, Ghana, Suriname usw.) und an bestimmte Personengruppen (Großfamilien, ältere Menschen, junge Menschen, Lehrkräfte und Krankenpflegende), deren Einkommen im unteren (18 000-25 000 €) bis mittleren Bereich (bis zu 50 000 €) liegt. Im Idealfall soll für die Umsetzung des Projekts eine Fläche von 5 000 m² zur Verfügung stehen und das Vorhaben im Einklang mit der Studie des städtischen Erneuerungsprojekts Krombeen *Affordable Paradise* ausgeführt⁴⁴ werden. Die Wohnungen werden so gestaltet, dass sie der Lebensphase der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen: 10 große Wohnungen für Familien, 15 bis 20 Wohnungen für junge Erstkäufer und -käuferinnen und 15 bis 20 Wohnungen für ältere Menschen. Das Projekt sieht eine geistreiche Nutzung vor und soll auch einen gemeinschaftlich genutzten Mehrzweckraum für religiöse und kulturelle Aktivitäten umfassen, ergänzt durch 10 bis 15 Gewerberäume für Angebote mit hohem gesellschaftlichen Wert (Kinderbetreuung, Hausaufgabenhilfe, Gesundheitszentrum, Zentrum für Start-up-Unternehmen).

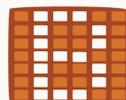
Der CLT fasst gegenwärtig Grundstücke ins Auge, für die der Flächennutzungsplan geändert wird (z. B. frühere Gewerberäume und Gebäude mit Sozialwohnungen), und



achtet auf die Freigabe von Parzellen, die Teil eines breiteren Programms für die städtische Erneuerung sind. Er hat verschiedene Förderkampagnen durchgeführt und in deren Folge Strategien zum Bodenerwerb erarbeitet. Wenn der CLT sich an Ausschreibungen von lokalen Behörden oder sozialen Wohnungsgesellschaften beteiligt, betont er stets seinen Mehrwert. Die gemeinschaftliche Ausrichtung des CLT und sein Mehrwert für das Viertel werden in einem Fünfjahresplan beleuchtet. Dieses Strategiedokument zeigt auf, wie das Modell die Beteiligung und Handlungsfähigkeit ermöglicht, indem es bezahlbaren Wohnraum und Infrastruktur für die Gemeinschaft bereitstellt.

Um die Realisierbarkeit und die Bezahlbarkeit sicherzustellen, will sich der CLT in seiner Funktionsweise an bestehender, eigentümerorientierter Baupraxis aus-

richten: entweder am CPO-Modell ([Collectief Particulier Opdrachtgeverschap](#), eine kollektive Entität, die als Bauträger für privates Wohneigentum fungiert) oder am Genossenschaftsmodell ([wooncooperatie](#) für den Bau kollektiver Mietwohneinheiten). Beide Modelle existieren in den Niederlanden bereits und ermöglichen den Zugang zu (kollektiven) Hypotheken und Ermäßigungen bei Anwendung des Erbbaurechts (erfpacht). Ein CLT birgt diesbezüglich den zusätzlichen Vorteil, dass der Boden/der Wohnraum als Gemeingut verwaltet wird. Hinzu kommt, dass es sich um eine Vereinigung mit offener Mitgliedschaft handelt, die als Gemeinschaftsgremium den CLT ebenfalls als Gemeingut verwaltet. Um die Bezahlbarkeit zu erhöhen, werden auch Modelle der Kreislaufwirtschaft und andere Mechanismen erforscht, etwa die Verwendung von Materialpässen oder Modelle der Energiedienstleistung.



**COMMUNITY
LAND TRUST
BIJLMER**

COMMUNITY LAND TRUST BIJLMER

Kontakt: Herr Jip Nelissen

E-mail: ctbjlmer@gmail.com

Adresse: Bullewijkpad 51, 1102 LC Amsterdam, Niederlande

Sprachen: Niederländisch, Englisch

⁴⁴ Publikation: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samenv

Deutschland

Deutschland kämpft seit einiger Zeit mit stark ansteigenden Grundstückspreisen und Mieten in den boomenden Großstädten einerseits, und einer Abwanderung der Bevölkerung aus ländlichen Gebieten andererseits, welche mit leerstehenden Gebäuden und Wohnungen einhergeht. Aufgrund des föderalen Systems ist das Wohnungswesen in Deutschland Thema sowohl für die nationalen wie auch für die lokalen Behörden. So hat sich etwa die Politik des Landes Berlin in den letzten Jahren immer weiter von der politischen Richtung der Bundesregierung entfernt. Deutschland insgesamt legt den Schwerpunkt weiterhin auf Privateigentum und Wohnungslösungen auf dem freien Markt. Berlin hingegen ist durch neue Experimente in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt, darunter gemeinwohlorientierte, der Spekulation entzogene und im Stadtbesitz befindliche Immobilienentwicklung, aber auch Wohnungsinitiativen, die aus der Zivilgesellschaft entstanden sind. In den letzten Jahrzehnten wurde in Deutschland viel Erfahrung mit genossenschaftlichem Wohnen, städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Verwaltung durch private gemeinnützige Stiftungen gesammelt. Außerhalb Berlins existieren jedoch noch keine Initiativen nach dem Modell des Community Land Trusts⁴⁵.

Insbesondere in Berlin gilt bezahlbarer Wohnraum als wesentliches gesellschaftliches Anliegen, sowohl unter den dort lebenden Bürgerinnen und Bürgern wie auch bei den lokalen Behörden. Dies zeigt sich unter anderem in einer breiten Vielfalt an lokalen Initiativen, die zu verhindern suchen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietshäusern immer weiter durch die Spekulation am freien Markt ausgebeutet werden. Zunehmend bilden sich Gruppen, um mehr Wohnraum und Boden in ein gemeinwohlorientiertes und gemeinschaftliches Eigentum zu überführen. Die Gentrifizierung und die Probleme, die mit der starken Preissteigerung von Boden und Mieten einhergehen, zeigen sich immer deutlicher. Eines der Hauptprobleme ist die Spekulationsspirale bei den Grundstücks- und Immobilienpreisen, weil die Eigentümer mit sehr hohen zukünftigen Mieteinnahmen rechnen. Die heutigen Mieterinnen und Mieter mit niedrigeren Einkommen und niedrigeren Mieten werden dabei von den privaten Hauseigentümern als Störfaktor betrachtet, die einer möglichen Mieterhöhung im Wege stehen. Gleichzeitig werden kleine Läden, NGOs und viele andere Gruppen und Geschäfte in den Vierteln, die Gewerbeigentum mieten, durch extreme Mieterhöhungen verdrängt. Hauptziel des CLT in Berlin ist es, weitere Kündigungen durch die Vermieter und ein Verdrängen der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch der Nutzerinnen und Nutzer von Gewerberäumen zu verhindern, indem mehr Land in gemeinwohlorientierte, gemeinschaftlich kontrollierte Bewirtschaftung überführt wird.

Die Stadtbodenstiftung

Die Stadtbodenstiftung in Berlin orientiert sich am CLT-Modell und soll noch vor Ende 2020 als rechtsfähige Stiftung gegründet werden. Es handelt sich um die erste eigentliche CLT-Initiative in Deutschland. Inspiriert durch andere Erfolgsgeschichten von CLTs bildete sich im Jahr 2017 eine informelle CLT-Planungsgruppe im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg als Antwort auf die zunehmende Krise durch den Anstieg der Grundstückspreise und Mieten. Diese neue Bürgerinitiative legte von Anfang an großen Wert auf die Zusammenarbeit von Zivilgesellschaft, lokalen Behörden und



privaten Finanzinstituten, die sich für das Gemeinwohl engagieren. Sie stützt sich auf jahrzehntelanges Engagement und

Jüngste Kampagne der Stadtbodenstiftung
(Quelle: Stadtbodenstiftung)

⁴⁵ LaFond, M. Ebd. 2020. S. 147–148.

gemeinschaftliche Entwicklung in der Nachbarschaft (darunter Hausbesetzungen, Selbsthilfe und Hausgemeinschaften, kollektive und gemeinwohlorientierte Praktiken usw.).

Seit den Anfängen der Bodenstiftung im Jahr 2018 haben sich rund 50 Personen aktiv am Projekt beteiligt. Kürzlich wurden 9 Mitglieder in das Kuratorium gewählt, und zwei Personen in den Vorstand. Die Stadtbodenstiftung soll als gemeinnützige Bürgerstiftung gegründet werden, mit einem dreigliedrigen Aufbau. Ihr Ziel ist es, Boden dem spekulativen Markt zu entziehen und ihn durch Erbbauverträge (99 Jahre Laufzeit) zur Verfügung zu stellen.

Die Stadtbodenstiftung plant, ihr erstes Projekt bis Ende 2020 in Zusammenarbeit mit bestehenden Genossenschaften umzusetzen und eine Erneuerung und Verdichtung ausgehend von der Nachbarschaft und den Nutzerinnen und Nutzern zu fördern. Das Pilotprojekt soll im Idealfall 50 Wohnungen für rund 100 Personen umfassen, ergänzt durch einige Gewerberäume und Gemeinschaftsbereiche, damit eine gemischte Nutzung möglich wird.

Um die Nachbarschaft miteinzubeziehen und der Stadtbodenstiftung Legitimität zu verleihen, soll den Menschen aus dem Viertel eine wesentliche Rolle zuteilwerden, wenn es darum geht, über die zukünftige Nutzung und die Vergabekriterien von Räumen zu entscheiden. Da



Kuratorium der Stadtbodenstiftung im Mai 2020

(Quelle: Stadtbodenstiftung)

sich die Stadtbodenstiftung besonders an Menschen mit niedrigem Einkommen wenden will, plant sie, bei ihren ersten Projekten Menschen mit unterschiedlich hohem Einkommen zu involvieren.

Zunächst sollen vorrangig bestehende Altbauten geschützt werden, in Partnerschaft mit den Bestandsmieterinnen und -mietern. Der Boden, auf dem diese Gebäude stehen, würde damit endgültig dem Markt entzogen und von der Stiftung verwaltet. So könnte etwa eine Hausgemeinschaft das Eigentum und die Verwaltung der Gebäude übernehmen und mit der Stadtbodenstiftung einen Erbbauvertrag für den Boden, auf dem sie stehen, abschließen.

Seit einem Jahr wird die Initiative durch das Institut für kreative Nachhaltigkeit (id22) unterstützt. In dieser Zeit wurden Machbarkeitsstudien realisiert und eine Stiftungsgründungskampagne initiiert.

Die Stadtbodenstiftung wurde in der Anfangsphase durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt.

Dieses beauftragte eine Machbarkeitsstudie (55 000 €) und stellte weitere 40 000 € für Kommunikations- und Entwicklungsarbeit zur Verfügung.

Die Stiftung erwartet, in den nächsten zwei Jahren Fördermittel in Höhe von rund 200 000 € von der Berliner Stadtregierung zu erhalten.



STADTBODENSTIFTUNG & INSTITUT FÜR KREATIVE NACHHALTIGKEIT (id22)

Kontakt: Herr Michael LaFond

E-mail: institute@id22.net, kontakt@stadtbodenstiftung.de

Telefon: + 49 179 8921 045

Adresse: Wilhelmine-Gemberg-Weg 12, 10179 Berlin (id22)

Social Media: <https://www.facebook.com/cltberlin/>,

<https://stadtbodenstiftung.de/>

Sprachen: Deutsch, Englisch



Die Dynamik im übrigen Europa

In den meisten Ländern außerhalb Nordwesteuropas (der Region, die das SHICC-Projekt abdeckt) wurde bisher kein CLT formell gegründet und es besteht auch keine rechtliche Anerkennung des Modells. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, stößt das CLT-Modell jedoch auf großes Interesse. In diesem Kapitel sollen andere gemeinschaftliche Wohnungsinitiativen mit Werten und Funktionsweisen vorgestellt werden, die dem CLT-Modell ähneln. Die Beispiele aus der Schweiz, aus Spanien, Italien und aus Mittel- und Südosteuropa zeigen, dass Potenzial für weitere gemeinschaftliche Initiativen und den Aufbau einer europaweiten Bewegung besteht.

Schweiz

In der Schweiz gibt es zwar keinen CLT, doch das Land verfügt über eine ausgeprägte Tradition genossenschaftlicher Wohnformen. Der soziale Wohnungsbau ist nicht sehr verbreitet und die meisten Haushalte wohnen zur Miete. Daher stößt das CLT-Modell, das eine Form des Eigentums ermöglicht, während die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin Miete zahlen, immer wieder auf großes Interesse⁴⁶. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde eine Reihe von Genossenschaften gegründet, um bezahlbaren Wohnraum für die Arbeiterklasse bereitzustellen. In den 1990er-Jahren erlebte diese Bewegung einen neuen Aufschwung. Im Gefolge der Hausbesetzerbewegung wurden neue gemeinschaftliche Genossenschaften gegründet, insbesondere in Städten wie Zürich, Lausanne und Genf⁴⁷. Dank der Unterstützung der städtischen Behörden verzeichneten diese Genossenschaften in den letzten Jahren ein deutliches Wachstum und sie wagten sich an immer umfangreichere und ehrgeizigere Projekte. So spielt etwa in Genf die Stadt eine wesentliche Rolle, wenn es darum geht, ihren Boden für Genossenschaftsprojekte zur Verfügung zu stellen. Dies führt dazu, dass die Mieten für Genossenschafterinnen und Genossenschafter bis zu 30 % niedriger sind als die üblichen Preise am Markt. Den Genossenschaften wurde zudem ein gemeinnütziger Status zugesprochen⁴⁸.

Die CODHA

(Coopérative de l'Habitat Associatif – Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen)

Die CODHA wurde 1994 von einer Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger mit klaren Idealen gegründet. Mittlerweile ist die CODHA eine große Wohnungsgenossenschaft in Genf geworden und besitzt 13 Wohngebäude. Diese umfassen 600 gemeinnützige Mietwohnungen. Weitere 14 Projekte befinden sich in der Entwicklungsphase. Im Jahr 2018 beschloss die Genossenschaft, ihre Tätigkeit auf selbst bewohntes Eigentum auszuweiten, das mittels Erbbaurechten

auf Boden bewirtschaftet wird, dessen Eigentümerin die CODHA ist. Diese Wohnungen bleiben dauerhaft bezahlbar, da sie an festgelegte Weiterverkaufsregeln gebunden sind⁴⁹. Wie bei allen CODHA-Projekten wirken auch hier die Bewohnerinnen und Bewohner an der Entwicklung und der Verwaltung des Wohnraums mit. Damit will die Genossenschaft auf den Wunsch einiger Mitglieder eingehen, ein Eigenheim nicht gewinnorientiert zu erwerben. Gleichzeitig kann

sie ihre Tätigkeit so auch auf andere Gebiete der Stadt ausdehnen als diejenigen, die Genf den Mietgenossenschaften vorbehalten hat.

In Zukunft wird sich die CODHA für einen Teil ihrer Tätigkeit auf das CLT-Eigentumsmodell stützen. Die Arbeit im Bereich gemeinnütziges Eigentum (Propriété sans but lucratif) begann im Jahr 2019.

⁴⁶ Guilpain, L., Joffroy, P. *Coopératives : contenir les prix*. D'architectures, 279. April 2020. S. 58.

⁴⁷ Royez, C. Ebd. 2020. S. 147–148.

⁴⁸ Weitere Hintergrundinformationen über Genf (auf Französisch): <https://gchg.ch>.

⁴⁹ Ebd.

Les Vergers (Meyrin, Genf, 2012-2019)

Im Jahr 2012 begann die Stadt Meyrin mit der Entwicklung eines Vorzeigeprojektes für 1200 Wohnungen im Rahmen eines „Öko-Quartiers“. Die Stadt besitzt rund die Hälfte der Baurechte in diesem Quartier und organisierte einen Wettbewerb für gemeinwohlorientierte Bauträger. Aus 30 Bewerbern wurden 8 Genossenschaften ausgewählt, darunter die CODHA.

In Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Coopérative Voisinage baute die CODHA zwei achtstöckige Gebäude mit 196 Wohnungen. Der Architekturwettbewerb wurde im Jahr 2013 ausgeschrieben und führte zur Gestaltung zahlreicher teilgemeinschaftlicher Räume, die eine gute Nachbarschaft fördern.

Die Genossenschaft unterzeichnete einen Vertrag über das Nutzungsrecht mit der Stadt Meyrin. Im Jahr 2019 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner in die Gebäude einziehen und sind seither an deren gemeinschaftlicher Verwaltung beteiligt.



Parallel dazu wurde über das reine Wohnen hinaus ein weitreichender Beteiligungsprozess in diesem Pilotquartier eingeleitet: Bürgerinitiativen, Gemeinschaftsprojekte wie ein partizipativer Supermarkt, ein Hühnerstall, ein partizipatives Hotel, Gemüsegärten und Werkstätten für Kunstschaffende und Handwerksberufe sind Teil eines umfassenden Projektes städtischer Landwirtschaft.



URBAMONDE – Schweiz

Kontakt: Herr Cyril Royez (Präsident)

Email: cyril.royez@urbamonde.org

Social Media: <https://www.facebook.com/urbaMonde/>

<https://twitter.com/urbaMonde/>

Sprachen: Französisch, Englisch



CODHA

Kontakt: info@codha.ch, www.codha.ch

Sprachen: Französisch, Englisch

Spanien

Das CLT-Modell findet unter Forschenden und NGOs in Spanien zunehmend Zustimmung und Interesse. Obwohl noch keine CLTs existieren, erlebt das Land die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens hauptsächlich in Form von Wohnbaugenossenschaften mit Nutzungsabtretung. So fördert etwa die Stadt Barcelona den Bau von mehr als 500 Genossenschaftswohnungen durch die Vergabe von Erbbaurechten auf staatlichem Boden. Die Genossenschaften müssen Gemeinschaftseinrichtungen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner bereitstellen und mit sozial aktiven Nachbarschaftsvereinen zusammenarbeiten. Sowohl das Modell des Erbbaurechts wie auch die gemeinschaftlichen Aspekte des Zusammenlebens ähneln einigen der Merkmale von CLTs. Andere Lokal- und Regionalregierungen stellen ebenfalls öffentliche Grundstücke durch Erbbauverträge für den Bau bezahlbaren genossenschaftlichen Wohnraums zur Verfügung.

In jüngster Zeit gab es Bemühungen, einen Rahmen zu erarbeiten, um die gesetzlichen Hürden für die Schaffung eines CLT in Spanien zu beseitigen. Diese Initiative wurde mit der Unterstützung von Studierenden des juristischen Labors für Zwangsräumungen (Laboratorio Jurídico sobre Desahucios, R. Ramos und Y. Cabannes) durchgeführt. Eine Gruppe ausgebildeter Rechtssachverständiger entwickelte einen neuen rechtlichen Rahmen für CLTs, der anschließend dem regionalen Parlament in Andalusien vorgelegt wurde⁵⁰.

⁵⁰ Cabannes, Y. Ebd. 2020. S. 149–150.

Ein CLT-Projekt für die Stadt Barcelona

Die Stadt Barcelona ist eine der Kommunalregierungen, die großes Interesse am CLT-Modell bekundet haben. Sie hat unter anderem im Rahmen des Programms für internationale Städtezusammenarbeit der Europäischen Union eine Partnerschaft mit New York aufgebaut, um das Thema bezahlbarer Wohnraum mit einem besonderen Schwerpunkt auf CLTs zu bearbeiten. Als Teil dieses Austausches nahmen Vertreterinnen und Vertreter aus Barcelona und New York 2018 und 2019 an CLT-Konferenzen teil, die vom US-amerikanischen CLT-Netzwerk Grounded Solutions in den USA organisiert wurden.

Parallel dazu unterstützt Barcelona die Entwicklung von Wohnbaugenossenschaften intensiv. Gegenwärtig gibt es zwei funktionierende Genossenschaften mit Nutzungsabtretung auf öffentlichem Land (La Borda und Princesa⁵¹), vier Projekte befinden sich im Bau und drei öffentliche Grundstücke im Verfahren der Vergabe an Wohnbaugenossenschaften. Der Bereich der Genossenschaften im Wohnungswesen ist zwar noch nicht vollständig etabliert, doch einige Hausgenossenschaften und andere Vereinigungen beginnen bereits, Überlegungen über die Vorteile eines CLT-ähnlichen Modells anzustellen. Dieses würde insbesondere einen besseren Zugang zu Finanzmitteln ermöglichen und erlauben, einen



Eine von der Stadt Barcelona organisierte Co-Housing-Veranstaltung, das Projekt La Borda. (Quelle: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, IMHAB)

gemeinsamen Fonds aufzusetzen. Zudem ebnet CLTs den Weg für Größeneinsparungen bei der Bereitstellung professioneller Dienstleistungen für die Genossenschaften, verringern administrativen Aufwand, bieten eine zentralisierte Projektüberwachung und schützen vor einem zukünftigen Wechsel der politischen Verantwortlichen.

⁵¹ Unter anderem finanzierte sie die Genossenschaft La Borda in Barcelona mit einem unbefristeten Darlehen über 300 000 €, Immobilienkrediten über 500 000 € und dem Gegenwert von 865 000 € in Anteilsausgaben (an 443 Personen und Organisationen).

Das Programm „Gemeinsamer Boden“ (Suelo Comunitario, Coop57)



Coop57 ist eine Finanzierungsgenossenschaft, die seit 1995 finanzielle Mittel für die Sozial- und Solidarwirtschaft bereitstellt. Sie wurde in Katalonien gegründet, bis 2006 jedoch auf ganz Spanien ausgedehnt. In den letzten Jahren hat Coop57 neue Aktivitäten entwickelt, ausgehend von der Community-Land-Trust-Bewegung und als Reaktion auf einen erhöhten Bedarf im Zuge der Bekämpfung von Spekulation und der nötigen Bereitstellung von Wohnraum⁵¹.

Ihr Ziel ist es, Vermögenswerte von hohem gesellschaftlichem und ökologischem Wert dem Markt zu entziehen, indem Grundstücke zugunsten lokaler Organisationen erworben und verwaltet werden. Aktuell befinden sich zwei Pilotprojekte in der Umsetzungsphase, die aufzeigen sollen, dass Coop57 in der Lage ist, Boden dem Markt zu entziehen, zu schützen und für gesellschaftliche und gemeinschaftliche Zwecke zu nutzen.

Im Juli 2019 erwarb die Genossenschaft die Liegenschaft Can Bofill, ein agrarökologisches Projekt außerhalb von Barcelona, für 600 000 € (Erweiterungskosten

nicht eingerechnet). Der Verein, der das Projekt verwaltete (La Tartana) stand unter Druck, weil die Gebäude renoviert werden mussten und die Immobilie auf dem freien Markt zum Verkauf angeboten wurde.

Das zweite Pilotprojekt, La Titaranya, umfasst den Erwerb von drei Liegenschaften (270 000 €) gemeinsam mit zwei anderen Organisationen (Associació Cultural l'Aleta

und Fundació La Dinamo). Sie liegen im historischen Stadtzentrum von Valls, einer der Städte Kataloniens, deren Gesellschaftsstruktur und Stadtbild sich in den letzten Jahren stark zersetzt hat. Mit dem Projekt soll das Zentrum neu belebt werden, nämlich durch die Schaffung von Hausgenossenschaften und die Ansiedlung des Hauptsitzes der Genossenschaft.

Das agrarökologische Projekt Can Bofill außerhalb von Barcelona. (Quelle: Wikimedia Commons)



SOSTRE CIVIC: Herr David Guardia (david@sostrecivic.cat)
info@sostrecivic.cat, +34 93 399 69 60



FUNDACIO LA DINAMO: Frau Lali Davi (lali@ladinamofundacio.org)
info@ladinamofundacio.org, +34 93 011 44 47



**coHousing
Barcelona**

COHOUSING BARCELONA: info@cohousingbcn.cat,
+34 93 011 44 47

Sprachen: Spanisch, Katalanisch

Italien

In Italien wurde das CLT-Modell erstmals in Turin im Jahr 2014 während eines runden Tisches mit Personen aus der internationalen CLT-Bewegung vorgestellt.

Mehr oder minder zeitgleich mit dieser Begegnung kam es zur Besetzung der früheren königlichen Stallungen, genannt Cavallerizza Reale, einem weitflächigen und brachliegenden historischen Gelände im Stadtzentrum von Turin. CLT-Aktivistinnen und -Aktivisten trafen sich mit den Besetzerinnen und Besetzern der Cavallerizza und besprachen die Möglichkeit, das CLT-Konzept auf eine Neuentwicklung der königlichen Stallungen anzuwenden. Obwohl dieses Projekt nie umgesetzt wurde, führten die Debatten dazu, dass sich die Gemeinde Chieri nahe Turin für das CLT-Modell zu interessieren begann.

Ab dem Jahr 2010 schloss sich Chieri mit weiteren italienischen Städten zusammen, um eine „Politik für den Umgang mit Gemeingut“ zu erarbeiten – einen regulatorischen Rahmen, der festlegt, wie die Lokalregierungen, die Bürgerinnen und Bürger und die Ortsgemeinschaft öffentliche und private Räume und Anlagen gemeinsam verwalten können. Chieri war die erste Kommune, welche das CLT-Modell in ihre Politik des Umgangs mit Gemeingütern als Möglichkeit für deren Verwaltung aufnahm. Später tat es ihr die Stadt Palermo gleich. Die Idee beider Städte war, dass die Stadtverwaltung leerstehende Gebäude oder brachliegende Flächen an einen Community Land Trust übertragen würde.

Homers

Homers ist eine Non-Profit-Organisation, die 2014 durch einen Zusammenschluss des Architekturbüros TRA und der Stiftung Fondazione Benvenuti in Italia ins Leben gerufen wurde. Sie befasst sich mit dem Bau von gemeinschaftlich geführtem bezahlbarem Wohnraum. Homers kann mit den Begriffen Stadt, Ökologie und Gemeinschaft umschrieben werden – Schlüsselbegriffe, die ein Team von Architekten, Ingenieuren, Gemeinschaftsförderern und Sozialwohnungsbauexperten anleiten.

Homers ist eine neue Art von sozialem Unternehmen, ein Spin-Off der Hochschule Politecnico di Torino. Es unterstützt den Bau von Wohnungen, wie sie auf dem freien Markt niemals angeboten würden. Das erste Pilotprojekt war die Gestaltung des Co-Housing-Projektes Buena Vista im Jahr 2012.



Mitglieder von Homers während eines partizipativen Workshops, das Projekt Valenza 46. (Quelle: Homers)

Valenza 46

(Turin, 2019-2023)

In Chieri verhandelte Homers mit der Stadtverwaltung über den Erwerb von zwei Liegenschaften, Tabasso und Cascina Madalene. Für die Neuentwicklung dieser verfallenen Gebäude als Community Land Trusts wurden detaillierte rechtliche und finanzielle Pläne erstellt. Am Ende lehnte die Kommune jedoch die Projektzusammenarbeit ab, hauptsächlich deshalb, weil die Stadtvertreterinnen und -vertreter befürchteten, die Trennung des Eigentums von Boden und Gebäuden sowie die Einschränkung der Weiterverkaufspreise könnten sich als gesetzeswidrig erweisen. Trotz dieses Rückschlags in Chieri begann Homers mit der Entwicklung eines weiteren CLT-Projektes, genannt Valenza 46, auf einer Parzelle in Turin, die der Kirche gehört. Im Rahmen dieses Vorhabens sollen 42 Familienwohnungen und zwei Gemeinschaftswohnungen mit Unterstützungsdiensten für Familien mit einem körperlich oder geistig behinderten Mitglied entstehen. Die Anlage wird zudem Gemeinschaftsräume, einen öffentlichen Park, eine Kinderbetreuungsstätte, ein solidarisches Restaurant, einen Laden für lokale Lebensmittel von sozialen Genossenschaften und ein Gesundheitszentrum umfassen.



HOMERS SRL

Kontakt: Herr Mauro Beano

E-mail: amministrazione@homers.co

Telefon: +39 392 7451400

Adresse: Piazza Cesare Augusto,
7 – 10122 Torino, Italien

Social Media:

<https://www.facebook.com/homers.co>,

<https://www.instagram.com/homers.co/>

Sprachen: Italienisch, Englisch, Italien

Mittel- und Südosteuropa

Das Wohnungswesen in Mittel-, Südost- und Osteuropa ist gezeichnet durch nahezu 30 Jahre ohne jegliche staatliche Politik zugunsten von bezahlbarem Wohnraum. In der gesamten Region kam es nach dem Zusammenbruch des Kommunismus zu bedeutsamen Veränderungen in der Wohnungspolitik, angefangen mit einer schnellen Privatisierung der staatlichen Wohnungsbestände (heute befinden sich je nach Land noch 1–5 % in Staatsbesitz). Die Einführung des Hypothekenmarktes (und der Markteintritt ausländischer Handelsbanken) in den 2000er-Jahren führte zu einem starken Bauboom, gefolgt von einer Stagnation der Immobilienpreise nach der weltweiten Finanzkrise von 2008. Ende der 2010er-Jahre stiegen die Preise sowohl für Mieten wie auch Eigentum erneut stark an und der Markt erreichte einen neuen Höhepunkt.

In den ehemals kommunistischen Staaten bevorzugt die Bevölkerung selbst bewohntes Eigentum vor den verschiedenen Formen der Miete, weil der Staat individuelles Wohneigentum fördert. Gleichzeitig verfügen viele Menschen, insbesondere aus der jüngeren Generation, nicht über das erforderliche Kapital, um eine Wohnung zu erwerben oder die Voraussetzungen für eine Hypothek zu erfüllen.

Aufgrund dieser Schwierigkeiten erforschen Vorreiter in der gesamten Region neue genossenschaftliche Wohnmodelle. Sie reagieren auf die Wohnungsnot, indem sie eine führende Rolle übernehmen und neue Arten und Eigentumsformen von bezahlbarem, nicht-spekulativem Wohnraum von Grund auf erfinden⁵².

⁵² Ebd.

MOBA Housing SCE

Die MOBA Housing SCE wurde 2017 gegründet und übernimmt heute eine führende Rolle bei der Förderung dieser neuen Entwicklungen in der Region. Sie hat sich für ein genossenschaftliches Modell entschieden, jedoch gestützt auf die Werte der CLTs: An erster Stelle steht die Bezahlbarkeit des Wohnraums, und die Projekte stellen die Bewohnerinnen und Bewohner in den Mittelpunkt. Sie sind es, die Gebäude mit mehreren Wohnungen gemeinsam entwickeln, besitzen und verwalten. MOBA bedeutet „gegenseitige Hilfe“ in mehreren südslawischen Sprachen. Die MOBA Housing SCE begann als Netzwerk von fünf gemeinschaftsgeführten und genossenschaftlichen Wohnungsinitiativen im Aufbau, die Pilotprojekte entwickelten – in Belgrad, Budapest, Ljubljana, Prag und Zagreb. Sie sollte eine Plattform und eine



Mitglieder der MOBA Housing SCE

Reihe von Instrumenten bereitstellen, um die Probleme zu überwinden, die nicht-spekulativem Wohnraum in Gemeinschaftsbesitz in der Region im Weg standen. Im März 2020 wurde MOBA offiziell als Europäische Genossenschaft (Société coopérative européenne, SCE) gegründet. Gemeinsam mit der [Genossenschaft für ethische Finanzierung](#)

(ZEF), mit [urbaMonde](#), [World Habitat](#), [Socialiinnovatori](#), [FairCoop](#) und der [Heinrich-Böll-Stiftung](#) arbeitet MOBA darauf hin, einen zweckbestimmten Fonds für Wohnungsentwicklung zu schaffen, um eine bezahlbare Finanzierung für den Bau, den Erwerb und die Umnutzung von Gebäuden bereitzustellen.

Fünf MOBA- Pilotprojekte (2020-2025)

Verschiedene MOBA-Mitglieder – Pametnija Zgrada in Belgrad, Rákóczi Kollektíva in Budapest, Zadrugator in Ljubljana, Prvny Vlaštovka in Prag und Zadruga Otvorena Arhitektura in Zagreb – entwickeln derzeit fünf Pilotprojekte, die in den kommenden fünf Jahren fertiggestellt werden sollen. Insgesamt umfassen diese 110 Wohneinheiten und bieten Wohnraum für rund 290 Personen. Der Mietpreis entspricht durchschnittlich 60 % des Marktpreises. Dazu sind Darlehen in Höhe von 5,5 Mio. € und Investitionen von 8,5 Mio. € erforderlich – für eine Gesamtwertschöpfung von 16,4 Mio. €. Nach dem MOBA-Modell entwickelt, besitzt und verwaltet die Genossen-



Darstellung der fünf MOBA-Pilotprojekte.

schaft die Immobilien und nimmt die erforderlichen Darlehen für den Bau der Gebäude auf. Die teilnehmenden Haushalte oder Einzelpersonen (die Mitglieder der Genossenschaft) dürfen mit der Wohnung, in der sie wohnen, keine Spekulation betreiben. Die Bewohnerinnen und Bewohner von MOBA-Wohnungen bezahlen eine einmalige Eintrittsgebühr (Kaution) und monatliche Beiträge (Miete), welche die Kosten für die Wohnung sowie die Nebenkosten (Wasser, Strom usw.) decken.



4. Nützliche Ressourcen



Unterstützung und Hilfsmittel: [Advocacy Tool Kit](#) (National CLT Network, Vereinigtes Königreich) Dieses Toolkit (in englischer Sprache) umfasst eine Broschüre, eine Grundsatzerklärung und eine Briefvorlage, um CLTs dabei zu unterstützen, lokale Behörden zu kontaktieren und produktive Beziehungen zu ihnen aufzubauen.



Finanzierung von CLTs: [Tools to Boost CLT and OFS Financing in Europe](#) (FMDV) Leitfaden (in englischer und französischer Sprache) mit Hilfestellungen für gemeinsame Probleme von CLTs in Europa, einschließlich 15 wesentlicher Finanzierungsinstrumente, um die ermittelten Herausforderungen zu überwinden.



Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum: [CLT Financial Case Studies](#) (FMDV) Ausführliche Analyse von sechs Fallstudien (in englischer Sprache). Sie zeigen die Vielfalt der Finanzierungsmodelle, welche die CLTs entwickelt haben, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Zugang zu Boden durch gemeinschaftliche Zusammenarbeit: [People Powered Homes](#) (CLT London). Auswahl von Fallstudien (in englischer Sprache) des CLT London. Sie zeigen die Schlüsselemente der umgesetzten politischen Strategien, die den Zugang zu Standorten für den Bau von CLT-Wohnraum ermöglicht haben.



Messung der gesellschaftlichen Wirkung: [A Social Impact Framework for CLTs](#) (National CLT Network, Vereinigtes Königreich). Eine Ressource (in englischer Sprache), die sich damit befasst, wie wichtig das Messen der gesellschaftlichen Wirkung ist. Darin wird aufgezeigt, wie diese Wirkung effektiv gemessen und selbstbewusst und klar an mögliche Unterstützer/innen und Akteure kommuniziert wird, damit die Besonderheiten von CLTs hervorgehoben werden können.



Informationen über europäische CLTs: [General Case Studies](#) (National CLT Network, Vereinigtes Königreich). Zehn allgemeine Fallstudien (in englischer Sprache), welche die Verschiedenheit von Community Land Trusts und gemeinschaftlich geführten Wohnprojekten in Nordwest-Europa aufzeigen.



Weitere Ressourcen

„[On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust](#)“ (Juni 2020). Ein inspirierendes Buch (in englischer Sprache) über das Wachstum der internationalen Community-Land-Trust-Bewegung. Das Werk umfasst 26 Originalabhandlungen von 41 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern und anderen Sachverständigen aus einem Dutzend verschiedener Länder. Melden Sie sich auf „[WordICLT.org](#)“ an, um benachrichtigt zu werden, sobald das Buch verfügbar ist.

Een Community Land Trust (CLT) in de Bijlmer. Betaalbaar wonen in verbondenheid met buurt (Weißbuch über die Lehren aus dem CLT-Konzept in Bijlmer). Verfügbar (in niederländischer Sprache) auf [CLTBijlmer.nl](#).

Folgende Personen haben zu diesem Bericht beigetragen:

- **ADAMS-FELTON, Polly** (Projektleiterin, National CLT Network, Vereinigtes Königreich)
- **AUDRAIN, Justine** (Stellvertretende Programmdirektorin, FMDV, Frankreich)
- **CABRÉ, Eduard** (Berater für internationale Beziehungen für die Abteilung Wohnungswesen der Stadt Barcelona, Spanien)
- **DEBRANDT, Jean-Baptiste** (Leiter der Abteilung Wohnungswesen, Stadt Lille, Frankreich)
- **DŽOKIĆ, Ana** (Co-Managerin, MOBA Housing SCE, Belgrad, Serbien)
- **FAELENS, Biniam** (Projektleiter Europa, CLT Gent, Belgien)
- **FERNANDEZ, Guillem** (Abteilung Darlehen, Coop57, Spanien)
- **HAGGERTY, Sophie** (Beauftragte für Kommunikation und Kampagnen, National CLT Network, Vereinigtes Königreich)
- **HARRINGTON, Catherine** (Co-Chief Executive, National CLT Network, Vereinigtes Königreich)
- **LAFOND, Michael** (Vorsitzender des Kuratoriums der Stadtbodenstiftung und Mitglied im Vorstand des Instituts für kreative Nachhaltigkeit – id22, Deutschland)
- **LEULEU, Sylvie** (Beauftragte für Wohnungswesen der Stadt Lille, Frankreich)
- **NELISSEN, Jip and KRAMER, Joris** (Initiatoren und technische Sachverständige beim CLT Bijlmer sowie Partner bei And the People, Amsterdam, Niederlande)
- **MCLEOD, Calum** (Unabhängiger Berater für nachhaltige Entwicklung und Akademiker, Vereinigtes Königreich)
- **O'DONNELL, Tom** (Direktor, SOA, Irland)
- **PATTERSON, Stephanie** (SHICC-Programm-Koordinatorin, CLT London, Vereinigtes Königreich)
- **PAUW DE, Geert** (Koordinator, CLT Brüssel, Belgien)
- **PIALUCHA, Diane** (Projektverantwortliche, FMDV, Frankreich)
- **ROBIGLIO, Matteo** (Präsident, Homers)
- **SANTOS DE, Joaquin** (Projektverantwortlicher Europa, CLT Brüssel, Belgien)
- **STAPLES, Mike** (CEO, Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust, Vereinigtes Königreich)
- **STEWART, Thom** (Vorsitzender, Irish Regenerative Land Trust, Irland)
- **VARNAI, Béa** (Projektbeauftragte, urbaMonde, Frankreich und Schweiz)
- **VITIELLO, Julia** (SHICC-Projektkoordinatorin, Stadt Lille, Frankreich)

SHICC-Partner



Was versteht man unter einem CLT?

Ein Community Land Trust (CLT) – in der französischen Form Organisme de Foncier Solidaire (OFS) – ist eine nicht gewinnorientierte, demokratische und gemeinschaftlich geführte Organisation. Sie ist bestrebt, erschwinglichen Wohnraum für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen sowie weitere Anlagen zur lokalen Förderung des Miteinanders in der Nachbarschaft zu entwickeln und zu verwalten. Der CLT agiert als langfristiger Treuhänder dieser Vermögenswerte und sorgt dafür, dass sie dauerhaft bezahlbar bleiben. Erreicht wird dies durch Mechanismen, die sicherstellen, dass jeglicher zusätzlich erwirtschaftete Wert innerhalb des CLT verbleibt.

Worin besteht das Programm SHICC?

Das Projekt Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC, dt. etwa „Nachhaltiges Wohnen für inklusive und von Zusammenhalt geprägte Städte“) zielt darauf ab, das CLT- bzw. OFS-Modell in Europa zu entwickeln, zu fördern und zu verbreiten. Das SHICC-Programm umfasst drei Hauptthemen: die Anerkennung der Legitimität des Modells, die Schaffung eines finanziellen und gesetzgeberischen Umfeldes, das der Gründung und Erweiterung von CLTs/OFS förderlich ist, und der Kapazitätsaufbau für bestehende und neu entstehende CLTs/OFS.

Hierbei handelt es sich um ein europäisches Interreg-Programm, das mit 3,8 Mio. € bestückt ist und über vier Jahre hinweg (2017–2021) von der Stadt Lille (Frankreich), dem National CLT Network (Vereinigtes Königreich), den CLTs London, Brüssel und Gent und dem Global Fund for Cities Development (FMDV, Frankreich) umgesetzt wird. Vor Kurzem sind neue Partner zum Projekt gestoßen, mit dem Ziel, seine Wirkung im letzten Umsetzungsjahr zu maximieren: And the People (Niederlande), Self-Organised Architecture (SOA, Irland), das Institut für kreative Nachhaltigkeit (id22, Deutschland) und der Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust (DGSCHT, Vereinigtes Königreich).

Besuchen Sie die SHICC-Projektwebsite:

[Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities \(SHICC\)](#)

Kontakt

Frau Diane Pialucha (FMDV): dpialucha@fmdv.net

Frau Justine Audrain (FMDV): jaudrain@fmdv.net