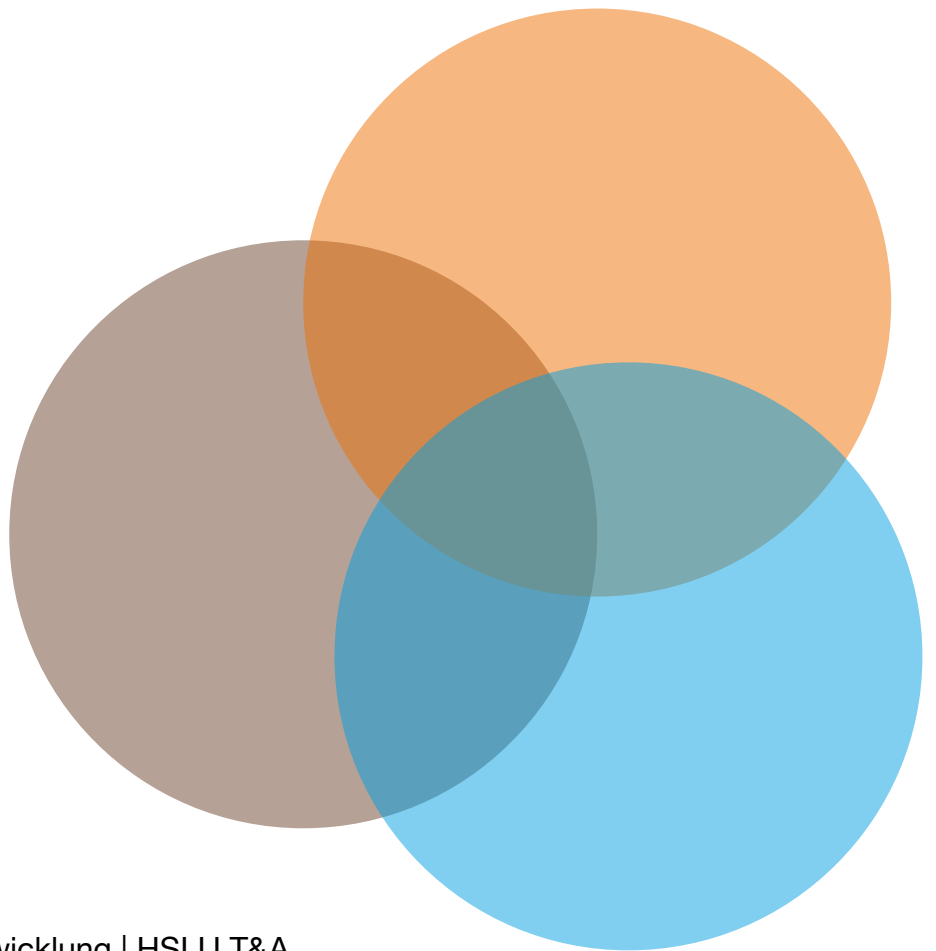


Boden gemeinschaftlich verwalten

Voraussetzungen, Anknüpfungspunkte und Anpassungsbedarfe
einer Übertragung des Community-Land-Trust-Modells auf den
Schweizer Kontext



Masterarbeit
Master Kollaborative Raumentwicklung | HSLU T&A
Modulverantwortliche: Tabea Michaelis & Amelie Mayer
Coaching: Leona Lynen
Wissenschaftliche Assistenz: Nathalie Peeters & Fidelia Gartner
Externe Prüfungsexpertin: Barbara Zeleny

Romina Herzog
Masterthesis | FS 2026
12.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	6
Abbildungsverzeichnis.....	7
Einleitung	9
Eigenes Motiv.....	11
Ausgangslage	12
Methodik.....	17
Einzelfallanalyse	19
Datenerhebung	20
Datenauswertung	23
Einbezogene Akteur*innen	24
Theoretischer und konzeptioneller Rahmen	28
Aufbau der Arbeit	30
Community Land Trusts	33
Aufbau, theoretische Grundlage	35
Zentrale Elemente	37
Geschichte	40
Referenzbeispiel Stadtbodenstiftung	43
Rechtsform	46
<i>Gemeinnützigkeit</i>	47
Governance	49
(Erb)Baurecht	54
Wohnpolitischer Rahmen.....	56
Finanzierung.....	59
Schweiz: Rechtliche und institutionelle Analyse.....	63
Rechtsform	64
<i>Gemeinnützigkeit</i>	67
Governance	71
Baurecht	73
Wohnpolitischer Rahmen.....	76
Finanzierung.....	84
Bestehende Akteur*innen.....	91
Stiftung trias	93
Mietshäuser Syndikat	97
confoedera	99
Übersicht weitere Akteur*innen.....	101
Fazit.....	103
Lektüreempfehlung für weiteren Forschungsbedarf	108
Literaturverzeichnis	111
Anhang	131
Liste Lektürevorbereitung Interviews	132
Umgang mit KI (Künstlicher Intelligenz)	132
Selbständigkeits- und Redlichkeitsvereinbarung	132
Dank	134

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CLT	Community Land Trust
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
FdR	Fonds de Roulement
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
hbg	Hypothekar-Bürschaftsgenossenschaft
SBS	Stadtbodenstiftung
SHICC	Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities
SRF	Schweizer Radio und Fernsehen
NGO	Non-Governmental Organization (Nichtregierungsorganisation)
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZGB	Zivilgesetzbuch

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Struktur von Community Land Trusts
Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Horlitz, 2019, S. 108; Gutzweiler, 2020, S. 100

Abb. 2: Prozessdiagramm Forschungsverlauf Masterthesis
Eigene Darstellung

Abb. 3: Gemeinsamkeiten CLTs in Europa
Quelle: Interreg NWE, 2020, S. 16

Abb. 4: Diagramm Struktur Stadtbodenstiftung
Quelle: Stadtbodenstiftung, 2022

Abb. 5: Skizzierung des Baurechts
Quelle: Wüest Partner AG, 2017, abgebildet in: BWO, 2026a, S. 2

Einleitung

Eigenes Motiv

Boden ist nicht vermehrbar, aber käuflich. Darin liegt ein wachsendes gesellschaftliches Problem. Wo Boden als Anlageprodukt gehandelt wird, entstehen Standortvorteile, welche nicht durch Leistung, sondern durch Besitz entstehen, und die jene verdrängen, die sich die daraus resultierende Bodenrente nicht leisten können. Dieser Mechanismus und die Frage, welche institutionellen Formen ihm entgegenwirken könnten, haben mich im Verlauf des Masterstudiums „Kollaborative Raumentwicklung“ an der Hochschule Luzern zunehmend beschäftigt.

Inwiefern die Nutzung von Raum und sozioökonomische Stellung zusammenhängen, interessierte mich bereits während des Bachelorstudiums. Welche Relevanz der Standort von Wohn- und Aufenthaltsräumen für die Lebensrealität von Menschen und die Teilhabe an der Gesellschaft hat, wurde im Rahmen des Masters im Modul „Raumtheorie und Gesellschaft“ mit dem Fokusthema Migration nochmals verdeutlicht. Das Modul „Immobilien und Regionalökonomie“ (Herbstsemester 25/26, Markus Gmünder & Christian Kraft, HSLU) im Master Kollaborative Raumentwicklung zeigte mir die hinter den Bodenpreissteigerungen stehenden Mechanismen auf; die Explosion der Preise aufgrund von Standortvorteilen und dem Handel mit dem nicht vermehrbaren Boden zeigten die Folgen des Umgangs mit Boden als Ware und sicheres Anlageobjekt und führten die Dringlichkeit eines anderen Umgangs vor Augen.

Die Synthese beider Module liess mich die Erkenntnis folgern, dass soziale Ungleichheit durch die Umverteilung durch die Bodenrente verschärft wird. Inwieweit Organisationsformen wie die von Commons eine gemeinschaftsfördernde Alternative zu privaten marktwirtschaftlichen und staatlichen Modellen bieten können, beschäftigte mich im Rahmen des Praxisprojektes des dritten Semesters des Masters. Zu den sozialen Aspekten dieser solidarischen, gemeinschaftlichen Verwaltungsorganisation im Sinne eines Commonings kam im Verlauf der Arbeit ebenso ein Interesse hinsichtlich der Möglichkeit von Commons hinzu, Boden durch kollektiven Besitz der Spekulation zu entziehen.

In den ersten beiden Semestern in den Modulen „Kollaborations- und Research Design“ (Herbstsemester 24/25 & Frühlingsemester 24/25, Leona Lynen, HSLU) wurden unterschiedliche Modelle für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung vorgestellt und auf den Hebel des Trennens von Boden und Immobilie anhand verschiedener Beispiele hingewiesen. In der Folge erschien mir die Auseinandersetzung mit Boden und neuen gemeinschaftsfördernden Modellen, die Boden der Spekulation entziehen, von Relevanz. Dies unter dem Gesichtspunkt, damit Gesellschaft bei zunehmender Privatisierung zu ermöglichen und ein Verschwinden von Öffentlichkeit sowie eine weitere Zunahme sozioökonomisch schlechter gestellter Menschengruppen aus der Stadt verdrängender Mechanismen zu verhindern.

Ausgangslage für das Thema der vorliegenden Arbeit bot die Publikation „Stadt – Land – Boden“ (Feichtner et al., 2025), auf welche der Verein Gemeingut Boden in einer publizierten Literaturliste zu Bodenfragen hinweist. Anknüpfend an das Semester, in dem ich mich im Praxisprojekt den Commons widmete, weckte insbesondere das Kapitel „Von der Entkapitalisierung des Bodens zu Commons“ mein Interesse. Das darin beschriebene Modell des Community Land Trusts, mit dem sich die vorliegende Arbeit auseinandersetzt, wird darin vorgestellt – und greift damit einen Vortrag des ersten Semesters von der britischen Architektin und Künstlerin Fran Edgerley auf, in dem sie das von Assemble begleitete CLT-Projekt „Granby 4 Streets CLT“ in Liverpool vorgestellt hatte.

Ausgangslage

Weltweit steigen die Preise für Wohnraum in Städten; das Verschwinden bezahlbarer Wohnungen wird für eine zunehmende Anzahl von Menschen zum Problem und führt zu Verdrängungsprozessen von Menschen mit geringem Einkommen. (Mazzucato & Farha, 2023) Bodennutzungsentscheidungen haben weltweit bestehende physische, wirtschaftliche und soziale Ungleichheiten verstärkt. (Davis et al., 2020) Der Streit um Land, Entwicklung und Wohnraum kann als Teil eines weitergreifenden Kampfes um Macht und die Zukunft von Demokratien verstanden werden. (Maldonado & Ireland, 2020)

Die durch die steigenden Wohnungspreise entstandene Krise bedroht in Europa gemäss einer von der EU mitfinanzierten Organisation den sozialen Zusammenhalt in den Städten. (Interreg NWE, 2020) Die jüngste Einführung einer europäischen Wohnraum-Allianz (European Housing Alliance) und der Europäische Plan für erschwinglichen Wohnraum deuten auf die Herausforderungen hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums und damit zusammenhängende soziale Auswirkungen auf gesamteuropäischer Ebene hin. (Vgl. Europäische Union, 2025; Generaldirektion für Energie, 2026; Europäisches Parlament, 2026)

Auch in der Schweiz zeigt ein im Jahr 2025 veröffentlichter Bericht vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dem eine Analyse von Daten zur Bautätigkeit und Verdrängung in den 5 grössten Schweizer Agglomerationen zwischen den Jahren 2000 und 2023 zugrunde liegt, dass eine soziale Stratifizierung bei Verdrängungen festgestellt werden kann – je nach Einkommen, Alter, Aufenthaltsstatus und Geburtsland ist die Wahrscheinlichkeit einer Verdrängung grösser. (Kauer et al., 2025)

Mitunter die Bodenkosten stellen einen gewichtigen Faktor hinsichtlich der Unbezahlbarkeit von Wohnraum dar. (Heindl et al., 2025, S. 22) Ursache für die steigenden Wohnungspreise sind zu einem starken Anteil die steigenden Bodenpreise. (Dobeson & Kohl, 2025) Boden wird als sichere Kapitalanlage genutzt; das Besitzen von Immobilien und Land ist eine Investitionsanlage, auf die insbesondere seit der Finanzkrise im Jahr 2008 und der einhergehenden weltweiten Niedrigzinspolitik zunehmend gesetzt wird. (ebd.)

Als Problem wird gesehen, dass Boden wie ein marktwirtschaftliches Gut behandelt wird, obwohl es ein nicht vermehrbares Gut ist (Mayer, 2020). Entgegen der Annahme des Marktes, dass bei Produkten auf eine Preis-

steigerung aufgrund einer Knappheit mehr Anbietende auf den Markt kommen, kann kein zusätzlicher Boden bereitgestellt werden. (ebd.) Zugleich handelt es sich bei Boden um eine existentielle Güterklasse – anders als bei den meisten Waren ist ein Verzicht auf dessen Nutzung nicht möglich. (Brönnimann, 2018) Jeder Mensch braucht einen physischen Ort zum Leben, sei es Landwirtschafts-, Wohn- oder Infrastrukturfläche. Boden wird immer beansprucht; es stellt sich lediglich die Frage von wem, zu welchem Zweck und zu wessen Nutzen.

Die Bodenrente beschreibt ein leistungsloses Einkommen; unter anderem durch öffentlich finanzierte Infrastruktur entstehende Standortvorteile kommen – nur gering besteuert – Bodeneigentümer*innen zu. (Löhr, 2025) Der Gewinn durch den Besitz von Boden wird gemäss einem Artikel der Republik aus dem Jahr 2023 in der Schweiz auf jährlich 90 Milliarden Franken geschätzt – (Imboden, 2023) eine Umverteilung von Geld von Bodenbesitzlosen zuhanden von Bodenbesitzenden. Die Folge ist eine zunehmende soziale Ungleichheit aufgrund der Kapitalisierung von Bodenbesitz, auf welche unter anderem Henry George in *Fortschritt und Armut* (George, 1879) bereits im Jahr 1879 hingewiesen hatte.

Modelle, die eine neue Beziehung zum Boden schaffen, werden zunehmend dringlicher. (Vgl. Feichtner, 2025) Dies gilt einerseits in Bezug auf landwirtschaftliche Themen im Sinne einer sorgsamsten Beziehung mit Boden als Ernährungs- und Lebensgrundlage vieler Spezies, andererseits in Bezug auf urbane Lebensräume mit zunehmendem Druck auf bezahlbaren Wohnraum.

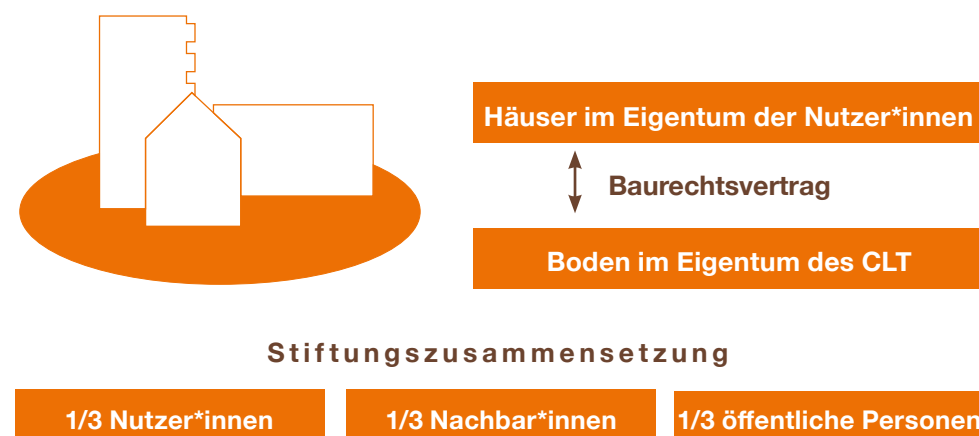
Um dem zunehmenden Trend entgegenzuwirken, Wohnimmobilien in gewinnbringende Anlagen zu verwandeln auf Kosten ihres gesellschaftlichen Zwecks und um das Wohnen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbarer zu machen, wird mitunter politisch ein anderer Umgang mit Boden gefordert. Dass die rapide Zunahme von Bodenpreisen ein erhebliches Problem für die Allgemeinheit darstellt, dem mitunter mit einem kommunalen Vorkaufsrecht für Liegenschaften und einer Baurechtsvergabe entgegengetreten werden kann, klingt nach einem aktuellen Diskurs, wurde aber bereits 1956 in der von der SP (Sozialdemokratische Partei der Schweiz) herausgegebenen Publikation *Kampf gegen die Bodenspekulation* gefordert. (s. Oettli, 1956)

Und heute? Die Volksinitiative „Für mehr bezahlbare Wohnungen“, über die im Kanton Zürich am 30. November 2025 abgestimmt wurde und die Gemeinden ermöglicht hätte, Grundstücke oder grössere Immobilien gezielt für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu erwerben (Stadt Zürich, 2025), wurde abgelehnt. Gleichzeitig sieht die Zürcher Stadtregierung aufgrund der Verdrängung von Personen mit geringeren finanziellen Mitteln aus der Stadt die soziale Durchmischung gefährdet. (Schweizer Radio und Fernsehen [SRF], 2026)

Wenn ein Fehlen eines politischen Mehrs dem Thema eines alternativen Umgangs mit Boden zur Linderung der Zunahme sozialer Ungleichheiten nicht zureichend Gewicht verleihen kann, stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten zivilgesellschaftlichen Initiativen diesbezüglich haben – und welche Chancen sich durch bottom-up-Bewegungen bieten.

In den letzten Jahrzehnten haben Community-basierte Organisationen weltweit innovative Modelle inklusiver Entwicklung gestartet. (Maldonado & Ireland, 2020) Mögliche Potenziale von gemeinschaftsfördernden Methoden, den Boden der Spekulation zu entziehen, sollen untersucht werden; im Rahmen dieser Arbeit dasjenige der Community Land Trusts [CLTs].

CLTs sind Organisationen mit gemeinschaftlichem, nicht gewinnorientiertem Eigentumsmodell, welche lokal verankert und demokratisch verwaltet sind: Während die Immobilien von Individuen oder gemeinwohlorientierten Akteur*innen wie Stiftungen, Vereinen oder gemeinnützigen Trägern besessen werden, wird das Land kollektiv von den CLTs treuhänderisch verwaltet. Die Trennung der Eigentumsstruktur ist zentral, damit die CLT-Gemeinschaft langfristig Kontrolle über Nutzung, Preise und Transaktionen hat. (Polyák et al., 2023) Mit langfristigen Pachtverträgen wird so der Handel mit Land unterbunden und Marktspekulation verhindert. (Ribeiro & Algoed, 2025) Der dekommodifizierte Boden wird für andere Nutzungen zur Verfügung gestellt – seien diese günstiger Wohnraum oder andere soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen. CLTs können als Art der nachbarschaftlichen Selbstverwaltung gesehen werden, bei der gemeinschaftlich über den lokalspezifischen Bedarf der Bodennutzung entschieden wird. (Stadtbodenstiftung, o. D.-a) Der Vorstand besteht in der Regel zu einem Drittel aus Nutzenden bzw. Pächter*innen, einem Drittel aus Menschen aus der Nachbarschaft und einem Drittel aus Vertreter*innen aus der Öffentlichkeit (Vgl. Abb. unten). (Horlitz, 2019) Als Ergänzung zum in der Schweiz oft vorkommenden Modell der Genossenschaften (Vgl. Häner, 2025) mit dem Mitgliederfokus – unter anderem auch zur Umsetzung gemeinnütziger Wohnprojekte – wird im CLT-Modell entsprechend auch die Nachbarschaft miteinbezogen. In den 1960er Jahren in den USA aus einer Bürgerrechtsbewegung aufgrund rassistischer Diskriminierung von schwarzen Farmer*innen in der Bodenpolitik hervorgegangen, um ihnen dauerhaft einen Zugang zu Wohnraum und Ackerland zu sichern, findet das Modell mittlerweile weltweit Anwendung; gerade in Städten konnte es sich als Mittel gegen Verdrängung beweisen. (Stadtbodenstiftung, o. D.-a) Während das aus Amerika stammende Modell mit der Stadtbodenstiftung auf das deutsche Recht übertragen wurde, sind in der Schweiz derzeit noch keine CLTs zu finden.



Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes und Forschungsfrage

Mit der vorliegenden Masterthesis des Studiengangs *Kollaborative Raumentwicklung* wird untersucht, welche Merkmale CLTs ausmachen und unter welchen Bedingungen ein Übertragen der CLTs auf den Schweizer Kontext denkbar wäre. Angeknüpft wird unter anderem an in der Schweiz bestehenden Praxisformen wie Stiftungen und Genossenschaften. Das Vorgehen der im Jahre 2021 in Deutschland gegründeten Stadtbodenstiftung, die das amerikanische Modell aufs deutsche Recht zu übersetzen versucht hat (Horlitz, 2025; Gruber, 2025), fungiert als Vergleichsgrundlage. Diese wiederum hat sich in Bezug auf die zweigeteilte Eigentumsform an der Struktur anderer Bodenstiftungen wie der Schweizer Stiftung Edith Maryon und der deutschen Stiftung trias orientiert (ebd.), welche entsprechend ebenfalls in den Blick genommen werden. Die Forschungsfrage lautet:

Inwiefern und unter welchen institutionellen Bedingungen ist eine Übertragung des Community-Land-Trust-Modells auf den Schweizer Kontext denkbar, und welche bestehenden Praxisformen (etwa Stiftungen oder Genossenschaften) könnten dabei als Anknüpfungspunkte dienen?

Anhand der Beantwortung der Forschungsfrage sollen so konkrete mögliche Anknüpfungspunkte für eine denkbare Schweizer CLT-Gründung (für Wohnraum) herausgearbeitet werden.

In der vorliegenden Arbeit werden Community Land Trusts und andere gemeinschaftliche Bodennutzungsansätze vorwiegend in Bezug auf (bezahlbare) Wohnungsnutzung betrachtet – auch wenn CLTs grundsätzlich auch für andere soziale, landwirtschaftliche, gewerbliche und kulturelle Nutzungen (Horlitz, 2022; Interreg NWE, 2020) genutzt werden können und der CLT-Pionier Robert Swann bereits 1982 auf die Wichtigkeit gemischter Nutzung hingewiesen hat. (Swann 1982) Der Fokus auf die Wohnungsnutzung ist auf die notwendige Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes zurückzuführen und soll anderen Nutzungen keine mindere Wichtigkeit unterstellen. Die Eingrenzung auf Wohnungsnutzung vereinfacht das CLT-Modell. Gerade der Nachbarschaftsbezug von CLTs, also die Mitbestimmung der Umgebungsbevölkerung über Bodennutzungen, entfaltet seinen Mehrwert oft erst durch den Einbezug sozialer, kultureller und gewerblicher Nutzungen. Dieser Aspekt bleibt in der vorliegenden Arbeit weitgehend unberücksichtigt.

Methodik

Einzelfallanalyse

Zentrales Element der vorliegenden Arbeit bildet die Einzelfallanalyse (Vgl. Hering & Schmidt, 2014) der Berliner Stadtbodenstiftung, der eine vergleichende Analyse im Schweizer Kontext gegenübergestellt wird, um so eine Übertragbarkeit zu prüfen und Anknüpfungspunkte auszuarbeiten. Der Grund für die Wahl der Berliner Stadtbodenstiftung als Untersuchungsgrundlage für eine Übertragung auf die Schweiz liegt unter anderem in einer mutmasslich ähnlichen Ausgangslage im deutschsprachigen Kontext. Unter Berücksichtigung der Vielfalt der Gestalt von CLTs (Vgl. Kapitel „Theoretische Grundlage“) – unter anderem aufgrund unterschiedlicher rechtlicher und institutioneller Ausgangslagen und wohnpolitischer Herausforderungen – wird die Übertragbarkeit so anhand eines spezifischen Fallbeispiels geprüft, dessen vergleichbare Rahmenbedingungen beim Einstieg in die Auseinandersetzung der Masterthesis vermutet wurde: Von den Ländern, in denen CLTs existieren, kann der Rechtsrahmen Deutschlands am ehesten mit dem der Schweiz verglichen werden.

Die Stadtbodenstiftung wurde entsprechend initial aufgrund der ähnlichen Ausgangslage in den Blick genommen. Im Zuge der explorativen Forschung stellte sich die Rechtsform der Stiftung auch in der Schweiz als geeignete Rechtsform für einen CLT heraus. Im Gegensatz zu anderen Stiftungen mit einer ähnlichen rechtlichen Ausgangslage ist die Stadtbodenstiftung die einzige, die sich explizit am CLT-Modell orientiert. Die Sinnhaftigkeit der Orientierung an dieser Stiftung und die Eignung als Referenz für eine Einzelfallanalyse wurde entsprechend im Forschungsverlauf als bestätigt erachtet.

Die vergleichende Einzelfallanalyse wurde anhand der Aspekte *Rechtsform, Governance, Finanzierung, Baurecht* sowie *wohnpolitischer Rahmen* durchgeführt (Vgl. Kapitel „theoretischer und konzeptueller Rahmen“). Den jeweiligen Aspekten wird sowohl im Fall der Berliner Stadtbodenstiftung als Fallbeispiel als auch im Rahmen der vergleichenden Analyse in Bezug auf die Schweiz je ein Kapitel gewidmet.

Limitierende Faktoren

Aufgrund dessen, dass die 2021 gegründete Stadtbodenstiftung bislang auf kein realisiertes Projekt blicken kann, ist die Eignung der Stiftung als Einzelfallanalyse für eine mögliche Übertragung eingeschränkt. Während die Wahl vordergründig auf die erstmalige Übertragung des CLT-Modells im deutschsprachigen (Rechts)Raum zurückzuführen ist und die Stadtbodenstiftung Hinweise über die rechtliche Übersetzungsarbeit und institutionelle Gründungslogiken bieten kann, kann die effektive Funktionsweise nicht anhand des Falles überprüft werden. Die Bodenstiftung trias wird insofern aufgrund ihrer Erfahrung durch eine Vielzahl realisierter Projekte als ergänzender Vergleichsfall herangezogen. Gemeinsam mit der kleineren Stiftung confoedera werden entsprechend Elemente dieser Stiftungen im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ beleuchtet. Hervorgehoben werden

muss für eine umfassendere Beurteilung einer möglichen Übertragung die Wichtigkeit der Orientierung an weiteren CLT-Organisationen, die im Gegensatz zur Stadtbodenstiftung CLT-Erfahrung aufweisen können. Diese mussten im Rahmen der vorliegenden Arbeit allerdings aufgrund des zeitlichen Rahmens der Arbeit weitgehend unberücksichtigt bleiben.

Datenerhebung

Für die Datenerhebung wurde ein zirkuläres Vorgehen der qualitativen Forschung (nach Witt, 2001) gewählt. Das Untersuchungsdesign blieb flexibel: Vier der insgesamt sieben kontaktierten Expert*innen wurden auf Basis neu gewonnener Erkenntnisse im Verlauf der Forschung ausgewählt (s. „Einbezogene Akteur*innen“). Ebenso wurde die Auswahl der berücksichtigten Literatur iterativ auf Basis der laufenden Erkenntnisse erweitert. Die Wahl eines explorativen Vorgehens ist darauf zurückzuführen, dass in der Schweiz bisweilen noch keine CLTs existieren.

Die Untersuchung der Forschungsfrage basiert in der vorliegenden Arbeit auf folgenden Daten:

- Dokumentenanalyse
- Expert*inneninterviews

Bei den Daten der **Dokumentenanalyse** handelt es sich in erster Linie um institutionelle Primärquellen, wissenschaftliche Publikationen, rechtliche Grundlagentexte und Fachliteratur zu CLTs im europäischen Kontext. In einer ersten Phase wurde eine vertiefte Dokumentenanalyse gemacht, um grundlegende Informationen zum Thema Community Land Trust zu erlangen. Hierfür boten unter anderem eine Publikation des europäischen CLT-Netzwerks, das das Ausbreiten und Unterstützen von CLTs in Europa zum Ziel hat (*Urbane Community Land Trusts in Europa – Auf dem Weg zu einer länderübergreifenden Bewegung* (Interreg NWE, 2020)) oder das Buch *On Common Ground – international perspectives on the community land trust* (Davis et al., 2020) einen Einstieg ins Themenfeld. Ergänzend dazu wurden für die Interviewvorbereitungen jeweils Dokumente analysiert, welche in Verbindung mit dem Erfahrungshorizont der zu interviewenden Person standen (Liste Vorbereitungslektüre: s. „Liste Lektürevorbereitung Interviews“ im Anhang). Die Ergebnisse der Dokumentenanalyse flossen so jeweils in die Erstellung der Leitfäden für die Interviews ein. Gleichzeitig erweiterte sich die Literaturrecherchesammlung fortlaufend auf Basis der neuen Erkenntnisse durch die Interviews.

Ergänzend dazu wurden **Expert*inneninterviews** mithilfe eines Leitfadens (Vgl. Meuser & Nagel, 2002) durchgeführt. Wie von Meuser & Nagel (ebd.) dargelegt, kann das Expert*inneninterview explorativ zur Orientierung in einem neuen Feld eingesetzt werden, wie dies beim Ergründen von Anpassungsbedarfen des CLT-Modells auf den Schweizer Kontext der Fall ist. Die leitfadengestützte Expert*inneninterviews wurden einerseits mit Menschen mit Expertise hinsichtlich politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen des schweizerischen (gemeinnützigen) Wohnungswesens durchgeführt. Andererseits mit Menschen, die ein

vertieftes Wissen hinsichtlich Organisationsformen haben, die zum Ziel haben, Boden der Spekulation zu entziehen zugunsten einer sozial orientierten (Wohn)Nutzung der darauf liegenden Gebäude.

Auf die Kriterien hinsichtlich der Auswahl der Akteur*innen wird im Unterkapitel „Einbezogene Akteur*innen“ näher eingegangen. Normative Einschätzungen der Befragten wurden in der Auswertung als Positionierungen innerhalb eines umstrittenen Feldes behandelt und entsprechend eingeordnet. Nachfolgend werden die interviewten Personen sowie deren Rolle für die Analyse aufgeführt:

Tabelle 1
Übersicht über die geführten Interviews

Datum Interview	Person	Institution	Für Forschungsfrage zentrale Rolle der Person	Analysedimension in der vorliegenden Arbeit	Aspekte Bestehender Akteur*innen
10. April 2026	U. Kriese	Edith Maryon (CH, DE)	Mitglied Geschäftsleitung Stiftung Edith Maryon	Rechtsform, Governance,	
21. April 2026	D. Matthée	Stiftung trias (DE)	Geschäftsführender Vorstand Stiftung trias	Rechtsform, Wohnpolitischer Rahmen, Finanzierung	Finanzierung, Erbbaurecht
24. April 2026	I. Balmer	Genossenschaft Mietshäuser Syndikat (CH)	Vorstand Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel, Aktivist im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau	Rechtsform, Finanzierung,	Solidarität zwischen Projekten
7. Mai 2026	S. Horlitz	Stadtbodenstiftung (DE)	Mitglied Stiftungsvorstand Stadtbodenstiftung	Rechtsform, Governance, Finanzierung	
11. Mai 2026	M. Gmünder	Hochschule Luzern (CH)	Regionalökonom, Mitautor BWO-Publikation	Baurecht, Finanzierung	
19. Mai 2026	J. Baum	Stadt Luzern (CH)	Projektleiter Stadtplanung Stadt Luzern, Ressort Raumstrategie und Wohnraumpolitik	Rechtsform, Wohnpolitischer Rahmen, Finanzierung	
22. Mai 2026	I. Balmer (2. Coaching)	Genossenschaft Mietshäuser Syndikat (CH)	Vorstand Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel, Aktivist im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau	Rechtsform, Finanzierung	Solidarität zwischen Projekten
27. Mai 2026	P. Kobler	Stiftung confoedera (CH)	Stiftungsrat Stiftung confoedera	Rechtsform, Governance	Demokratisierung Stiftung

Die intersubjektive Nachvollziehbarkeit der Interviewsituation wurde durch die Verwendung strukturierter Interviewleitfäden und die transparente Offenlegung des Forschungskontextes gegenüber den interviewten Expert*innen sichergestellt. Eine Liste der gezielten Vorbereitungslektüre, auf deren Basis die Leitfäden entwickelt wurden, ist im Anhang aufgeführt („Liste Lektürevorbereitung Interviews“). Die erstellte Transkription der geführten Interviews bietet ebenso Grundlage für deren Nachvollziehbarkeit.

Interviewrahmen

Die angefragten Personen wurden jeweils in Form eines Mail kontaktiert, in welchem der Rahmen der Untersuchung – als studentische Masterarbeit – vorab geklärt wurde. Die Interviews fanden teilweise online, teilweise in Person statt. Gestartet wurden sie jeweils mit einer kurzen Beschreibung des Hintergrunds der interviewenden Person, ihrem Forschungsinteresse sowie der Offenlegung dessen, in welchem Zusammenhang das spezifische Wissen der interviewten Person als potenziell relevant für die Forschung erachtet wurde. Ausserdem wurde eingangs ein Überblick über die potenziellen Themen des bevorstehenden Interviews gegeben.

Rollenausgestaltung der Interviewpartner*innen

Hinsichtlich der Rollenausgestaltung bei den Interviews ist auf ihre Machtrelation hinzuweisen: Während der interviewenden Person – der Verfasserin der vorliegenden Arbeit – eine wesentliche Kontrolle über die Interviewsituation zugeschrieben werden kann, verfügen die Expert*innen über ein überlegenes Wissen und können über den Inhalt des Interviews verfügen. (Vgl. Helfferich, 2014) Mit der Interviewvorbereitung wurde versucht, die Diskrepanz zwischen dem Wissenshorizont der interviewten Person und der interviewenden Person zu reduzieren.

Wie der Einleitung und insbesondere dem Kapitel „Eigenes Motiv“ entnommen werden kann, nimmt die Verfasserin eine eigene Haltung in Bezug auf CLTs, Bodenspekulation und aktuelle Entwicklungen ein. Insofern muss auf eine nicht neutrale Position und eine Vorannahme beim Start in den Forschungsprozess hingewiesen werden. Mit einer Offenheit bezüglich Abweichungen der erstellten Leitfäden wurde versucht, mit dieser Gegebenheit umzugehen und den Interviewpartner*innen somit Raum für kritische Einschätzungen zu bieten.

Die geführten Interviews wurden jeweils im Anschluss an die Gespräche mit der Datenanalysesoftware MAXQDA transkribiert und bestimmten den weiteren Verlauf der Forschung mit.

Datenauswertung

Die Datenauswertung orientiert sich an der inhaltlich strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Kuckartz & Rädiker (Vgl. Kuckartz & Rädiker, 2024). Die Transparenz und Regelgeleitetheit der Codierung wurde durch die explizite Dokumentation der Kategorienbildung in der Datenanalysesoftware MAXQDA sichergestellt. Anhand des Interviewleitfadens wurden in Anlehnung an die dedukiv-induktive Kategorienbildung (Vgl. Kuckartz und Rädiker, 2024) ausgehend von der Forschungsfrage deduktiv Kategorien entwickelt, welche im weiteren Verlauf induktiv erweitert wurden.

Beispiele für die Haupt- und Subkategorien sind:

Rechtsform

- Genossenschaft
- Stiftung
- Verein und anderes

Finanzen

- Finanzierung
- Förderung
- Instrumente bezahlbarer Wohnraum

CLT-Beschreibung

- Aufbau
- Geschichte
- Verbreitung/Entwicklung
- Variationen

Anhand der induktiv und deduktiv gebildeten Kategorien wurde das auszuwertende Material mit der Software MAXQDA vorab codiert.

Die Analyse der bei den Interviews generierten Daten wurde jeweils nach jedem Interview durchgeführt. Der konkrete Leitfaden für das jeweils nächste Gespräch wurde ausgehend von den gewonnenen Kenntnissen bei der Nachbearbeitung des vorhergehenden Gesprächs ausgearbeitet.

Einbezogene Akteur*innen

Auswahl

Zwei auf Basis der Forschungslogik bestimmte Strategien wurden für die Auswahl der einzubeziehenden Akteur*innen verfolgt:

Die Auswahl der vier initial kontaktierten Akteur*innen ist auf eine kriteriengeleitete Expert*innen-Sampling-Strategie zurückzuführen. Diese wurde im Verlauf der Forschung angelehnt an das Konzept des theoretischen Samplings (Vgl. Glaser & Strauss, 2010) erweitert.

In Anbetracht der Forschungsfrage waren folgende Aspekte in Bezug auf die initialen vier kriteriengeleiteten Expert*inneninterviews zentral:

- Erfahrung in einer *Institution*, die sich aktiv gegen Bodenspekulation und für einen alternativen Umgang mit Boden einsetzt und Öffentlichkeitsarbeit leistet
- Expertise bezüglich Rechtsfragen, gemeinnützigem Wohnungswesen in der Schweiz, (Erb)Baurecht, Betriebsfinanzierung und/oder Organisationsaufbau

Zu den initial vier angefragten Akteur*innen gehören die Stadtbodenstiftung (vertreten durch Sabine Horlitz), die Stiftung trias (David Matthée), die Stiftung Edith Maryon (Ulrich Kriese) sowie die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat (Ivo Balmer) (Vgl. Tabelle S. 21).

Die weiteren drei Akteur*innen ergaben sich auf Basis der Erkenntnisse der geführten Gespräche:

Die Stiftung confoedera wurde aufgrund der demokratischen Limitationen der Rechtsform der Stiftung kontaktiert (*Governance*).

Jonas Baum von der Stadt Luzern wurde hinsichtlich seines Einbezugs in die Vorbereitung einer potenziellen Stiftungsgründung für bezahlbaren Wohnraum kontaktiert. Die Anfrage basierte auf der Erkenntnis der unterschiedlichen finanziellen Ausgangslagen von Stiftungen aus der Initiative der Zivilgesellschaft im Vergleich zu kommunal initiierten Stiftungen (*Finanzierung*).

Markus Gmünder, Mitautor einer Publikation zu CLTs im Schweizer Kontext, wurde in Hinblick auf die untersuchte Umsetzbarkeit in der Schweiz kontaktiert. (*Finanzierung & Umsetzbarkeit*)

Die Sättigung und damit der Abschluss der Erhebungsphase wurde unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Zeitrahmens dann erreicht, als die für die Beantwortung der Forschungsfrage zentralen Aspekte abgedeckt worden waren.

Kurzbeschreibung der einbezogenen Akteur*innen

Mit den Stiftungen **Stiftung trias** und **Stiftung Edith Maryon** wurden zwei seit Jahrzehnten tätige Stiftungen kontaktiert, welche Boden erwerben, diesen der Spekulation entziehen und ihn im (Erb)Baurecht abgeben. Während die in Deutschland tätige Stiftung trias auf Erfahrung im deutschen Kontext blicken kann, kann die Stiftung Edith Maryon, welche sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland tätig ist, eine Brücke zum Schweizer Kontext schlagen. Mit der **Stadtbodenstiftung** fand eine Kontaktaufnahme zum Referenzbeispiel für die Einzelfallanalyse statt – eine

Stiftung, die ebenfalls Boden erwerben, ihn der Spekulation entziehen und ihn im Erbbaurecht abgeben möchte. Im Gegensatz zu den beiden zuvor genannten Stiftungen (Stiftung trias und Stiftung Edith Maryon), an deren Strukturen sie anknüpft, orientiert sich die Stadtbodenstiftung explizit am CLT-Modell (mit einer basisdemokratischen Besetzung ihrer Organe sowie dem Einführen von Elementen des Community Organizings), hat bislang noch keine Projekte umgesetzt und setzt den Fokus im Gegensatz zu den (inter)national tätigen, bereits erwähnten Stiftungen auf eine lokale Tätigkeit. (Horlitz, 2020; S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026)

Weiter wurde die **confoedera**-Stiftung kontaktiert; eine kleinere Stiftung, welche Beschlüsse einer Bodentreuhandgesellschaft umsetzt.

In Ergänzung zu diesen vier aus der Zivilgesellschaft heraus entstandenen Stiftungen fand ein Interview in Zusammenhang mit einer Stiftung statt, welche auf Basis einer kommunalen politischen Abstimmung im Juni 2026 in der Schweizer Stadt Luzern ins Leben gerufen werden könnte (**Stiftung „Wohnraum für alle“**), womit der Auswahl der Stiftungen eine politisch verankerte, aber ebenfalls privat-rechtliche hinzugefügt wird.

Zusätzlich wurde in Anbetracht der Genossenschaftstradition der Schweiz (Vgl. Häni, 2025) mit der **Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel** eine an diese Tradition anknüpfende Akteurin kontaktiert und mit Ivo Balmer als Vertreter dieser Genossenschaft eine Person mit Expertise hinsichtlich gemeinnützigem Wohnungsbaus. Ergänzend zu seiner Rolle als Experte für ein Interview wurde Ivo Balmer nach Forschungsstart auch als Coach angefragt, woraus insgesamt zwei Gespräche resultierten.

Des Weiteren wurde, wie bereits erwähnt, Kontakt mit dem Regionalökonom und Wirtschaftsgeografen Markus Gmünder aufgenommen hinsichtlich seiner Mitarbeit an einer BWO-Publikation (Braun-Dubler et al., 2024, s. „Theoretischer und konzeptueller Rahmen“), in welcher Community Land Trusts in Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohneigentum auf den Schweizer Kontext übertragen beleuchtet werden.

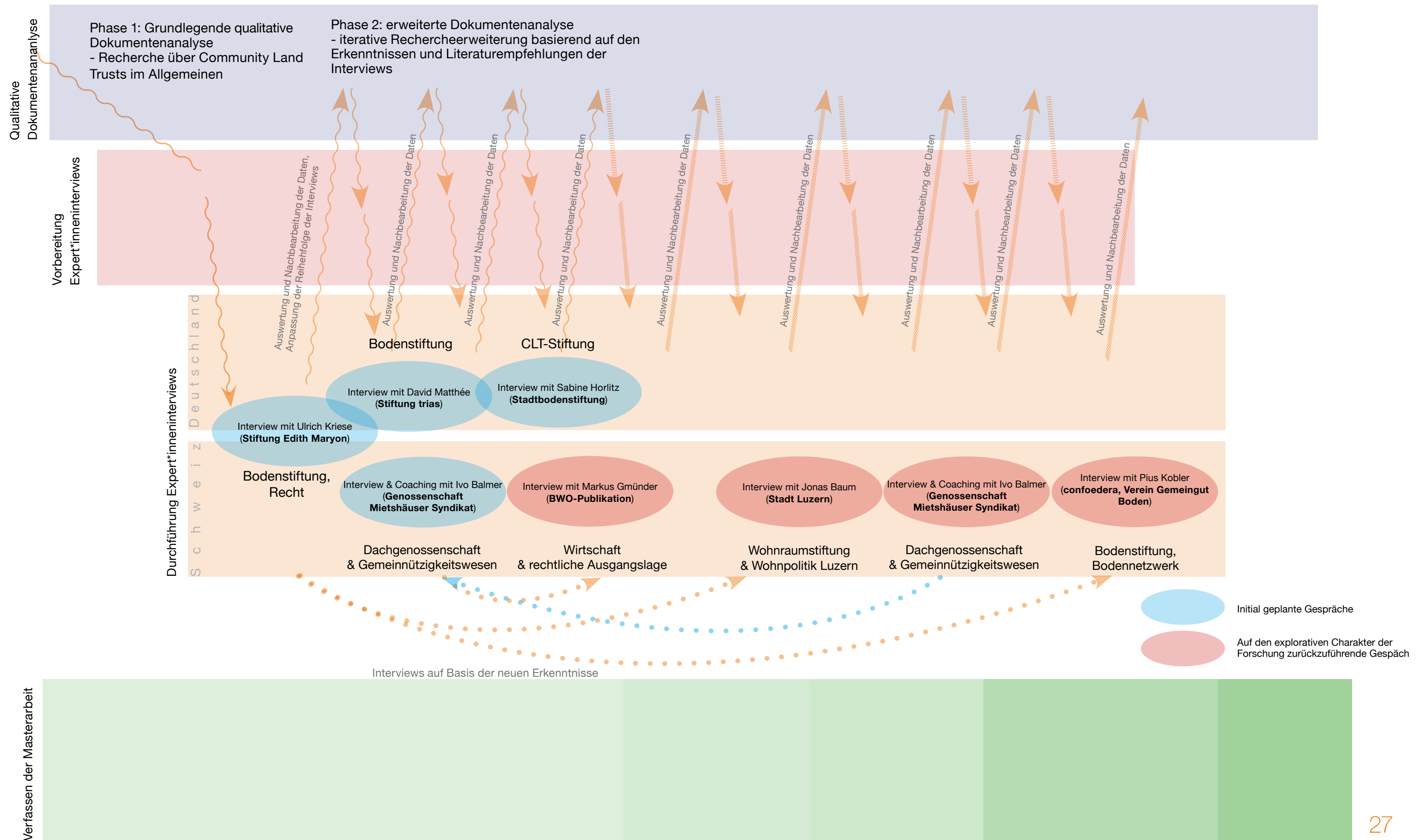


Abb. 2: Prozessdiagramm Forschungsverlauf Masterthesis (Eigene Darstellung)

Theoretischer und konzeptioneller Rahmen

Mit der Frage nach den *institutionellen* Voraussetzungen werden in der vorliegenden Arbeit insbesondere rechtliche, (wohn)politische und finanzielle Voraussetzungen thematisiert.

Die Vergleichsdimensionen *Rechtsform*, *Governance*, *Finanzierung*, *Bodenrecht* sowie *Wohnpolitischer Rahmen* sind auf die zentrale Bedeutung dieser Themenfelder als Rahmenbedingung für mögliche CLTs zurückzuführen:

Mit der *Rechtsform* wird geprüft, in welcher rechtlichen Form ein CLT als Organisationsform für eine gemeinschaftliche, treuhänderische Verwaltung von Boden überhaupt geschaffen werden soll.

Die für CLTs zentrale demokratische, tripartitische Verwaltung (Vgl. Kapitel „Community Land Trusts“) und deren Umsetzbarkeit wird anhand der *Governance* beleuchtet.

Um Boden als getrenntes Element von den darauf liegenden Immobilien verwalten zu können, was das Grundprinzip von CLTs ist, muss diese Trennung rechtlich anerkannt werden können. Das *Baurecht* lenkt die Aufmerksamkeit darauf, inwiefern diese nicht weltweit vorhandene Anerkennung gegeben ist.

Der *Wohnpolitische Rahmen* kann als zentral für das Ermöglichen einer CLT-Gründung erachtet werden – entsprechend soll ebenfalls ins Blickfeld genommen werden, in welchen wohnpolitischen Kontext die Stadtbodenstiftung und potenzielle Schweizer CLTs eingebettet sind.

Um einen CLT organisatorisch aufbauen zu können und Boden verwalten zu können, ist der Zugang zu finanziellen Ressourcen fundamental, weshalb der Aspekt *Finanzierung* untersucht wird.

Diese Vergleichsdimensionen beeinflussen einander teilweise stark und die zugehörigen Teilbereiche sind nicht immer eindeutig einer einzigen Kategorie zuweisbar. Insbesondere die Zuweisung des Unterkapitels „Gemeinnützigkeit“ zur Rechtsform ergibt im deutschen Kontext Sinn, wohingegen die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Schweiz eine klare Verbindung zum wohnpolitischen Rahmen aufweist. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde dennoch an einer weitgehend einheitlichen Zuordnung festgehalten.

Forschungsstand und Einordnung ins Themenfeld

Umfassende Literatur im Zusammenhang mit Community Land Trusts im Kontext der Schweiz konnte nicht ausfindig gemacht werden.

In einem Bericht zu europäischen urbanen CLTs wird die Genossenschaftstradition sowie die behördliche Gemeinnützigkeitsanerkennung und -förderung im Genossenschaftswesen der Schweiz in Zusammenhang mit nationalen Praxisbeispielen erwähnt, welche ohne CLT-Gründung Wohnungsinitiativen kennen, die dem CLT hinsichtlich Werten und Funktionsweisen nahekommen. (Vgl. Interreg NWE, 2020)

In einem Sammelband zu Community Land Trusts aus internationaler Perspektive (Davis et al., 2020) wird die Schweiz im Zusammenhang mit Ländern erwähnt, in denen gemeinschaftliche Landnutzung nie abgeschafft wurde (Wily, 2020). Ausserdem kommt die Schweizer Stiftung Edith Maryon als Organisation vor, die mit dem Baurecht langfristige Bezahlbarkeit absichert und somit die Philosophie mit CLTs hinsichtlich der langfristigen Verwaltung von Land teilt – allerdings ohne kleinräumliche Begrenzung der Tätigkeit und ohne das Element der breiten Vertretung in der Verwaltung. (De Pauw & de Santos, 2020) Die starke Genossenschaftstradition und die Expansion der Genossenschaftsbewegung mit der Unterstützung von Stadtverwaltungen in einigen Städten kommt ebenso zur Sprache. (ebd.) Die geplante Nutzung des CLT-Eigentumsmodells von der in der französischsprachigen Schweiz tätigen Wohnungsgenossenschaft Codha wird angedeutet. (ebd.)

Eine Publikation des Bundesamts für Wohnungswesen BWO gab im Jahr 2024 einen Bericht zu gemeinnützigem Wohneigentum (Braun-Dubler et al., 2024) – ein vorerst widersprüchlich erscheinendes Konzept – heraus. In dieser Publikation wird der Community Land Trust neben anderen Preisgünstigkeit erreichenden Modellen alternativen Wohneigentums vorgestellt, wobei darauf hingewiesen wird, dass das Modell aus wohneigentumsdominierten Ländern stammt (Braun-Dubler et al., 2024); wohingegen in der Schweiz rund 60 % der Bewohnenden Mietende sind. (Abdelgadir et al., 2025) Auch eine enge Verwandtschaft des Modells mit dem bewährten schweizerischen Genossenschaftswesen wird erwähnt. (Braun-Dubler et al., 2024)

Die vorliegende Arbeit kann insofern an diesem Bericht anknüpfen, als dass er sich, neben anderen Modellen, mit dem CLT-Modell und dem Schweizer Kontext beschäftigt – wobei der Analysefokus des BWO auf einer juristischen und ökonomischen Perspektive liegt, wohingegen in der vorliegenden Arbeit auch Aspekte wie *Governance* beleuchtet werden. Ebenso muss berücksichtigt werden, dass sich die BWO-Publikation dem CLT-Modell im Kontext gemeinnützigen *Wohneigentums* annimmt, für das CLT-Modell grundsätzlich aber auch Mietmodelle denkbar sind. Die BWO-Untersuchung hat denn auch gezeigt, dass sich auch bei Trägern gemeinnützigen *Wohneigentums* eine Ergänzung mit Mietwohnungsangeboten durch die Träger insofern als Vorteil erweist, als dass dadurch unter anderem Quersubventionierungsmöglichkeiten entstehen, die soziale Durchmischung verbessert wird und die langfristige Preisgünstigkeit eher gewährleistet werden kann. (Braun-Dubler et al., 2024)

Ein weiterer Anknüpfungspunkt für die vorliegende Arbeit bietet eine Bachelor-Thesis (Gutzweiler, 2020), in der Bodenstiftungen hinsichtlich ihres Potenzials der sozialen Wohnraumversorgung untersucht werden. Zentraler Bestandteil der Arbeit ist eine vergleichende Fallbeispielanalyse der damals noch nicht gegründeten Stadtbodenstiftung und der Stiftung trias. Des Weiteren wird in der im deutschen Kontext entstandenen Arbeit ein vergleichender Blick auf die Schweiz hinsichtlich gemeinnützigen Wohnraumstiftungen und wohnungspolitischer Lage geworfen.

Aufbau der Arbeit

Im folgenden Kapitel „Community Land Trusts“ wird das Community-Land-Trust-Modell einerseits beschrieben und positioniert, andererseits wird auf die geschichtliche Dimension des Modells eingegangen.

Im Kapitel „Referenzbeispiel Stadtbodenstiftung“ werden die Aspekte *Rechtsform, Governance, Bodenrecht, Wohnpolitischer Rahmen* sowie *Finanzierung* anhand der Stadtbodenstiftung analysiert, um den Vergleich zur Schweiz anhand dieses konkreten Falls zu prüfen. Diese Aspekte können als zentrale Kernpunkte für eine CLT-Gründung betrachtet werden.

Das darauffolgende Kapitel „Schweiz: Rechtliche und institutionelle Analyse“ fokussiert auf die eben genannten Analysedimensionen anhand des Schweizer Kontexts und stellt einen Vergleich der unterschiedlichen Rahmenbedingungen an. Die jeweiligen Erkenntnisse der fünf Analyse-kategorien werden in einem kurzen Zwischenfazit festgehalten.

Auf die Analyse folgt das Kapitel „Bestehende Akteur*innen“, wo einzelne Aspekte anhand von Institutionen beleuchtet werden, welche bereits Projekte umgesetzt haben.

Die inhaltliche Arbeit schliesst mit dem „Fazit“: Die zentralen Erkenntnisse der Arbeit werden rekapituliert und zentrale Hürden und Chancen anhand der Untersuchung reflektiert, woraufhin ein Ausblick folgt. Ebenso sind in diesem Kapitel Handlungsempfehlungen vorzufinden.

Im Anhang als letzter Teil des vorliegenden Dokuments sind unter anderem Literaturverzeichnis, Danksagung, Selbständigkeitserklärung und der Umgang mit Künstlicher Intelligenz aufgeführt.

Community Land Trusts

Aufbau, theoretische Grundlage

Community Land Trusts kümmern sich gemeinschaftlich um den Erwerb und die Verwaltung von Boden zu dauerhaft bezahlbaren Konditionen. Während die Nutzungen des Bodens – von unbebauter, landwirtschaftlicher Nutzung über bebaute Strukturen für soziale, kulturelle oder gewerbliche Zwecke – unterschiedlich aussehen und das Modell kontextspezifisch adaptiert wird, liegt bei vielen CLTs der Fokus auf der Förderung und dem Ermöglichen von Zugang zu Wohnraum mit einem Schwerpunkt auf einkommensschwache Gruppen. (Maldonado & Ireland, 2020) Ein besonderes Augenmerk liegt ebenso oftmals bei Menschen, die von Vertreibung bedroht sind – je nach Kontext kann dies steigenden Wohnkosten oder dem Fehlen eines formellen Eigentumsrechts geschuldet sein. (Davis et al., 2020) Die CLT-Bewegung bildet somit eine Schnittstelle zwischen zwei Bewegungen, die sich für sozialen Wandel einsetzen: Einerseits einer, die für die Anerkennung und den Schutz kollektiven Landbesitzes kämpft, andererseits einer, die sich für Wohnungsrechte, ein Recht auf Stadt, gemeinschaftlich getragene Stadtentwicklung und dauerhaft bezahlbarer Wohnraum einsetzt. (Davis et al., 2020)

Der CLT brauchte mehrere Jahrzehnte, um auch als Bewegung verstanden werden zu können und ebenfalls einige Jahrzehnte, bis er sich als das entwickelte, was heute unter CLT verstanden wird – (Davis, 2010) auch wenn berücksichtigt werden muss, dass das Modell jeweils kontextspezifisch angepasst wird. Dieser Adaptionsprozess ist zentral für die internationale Verbreitung des Modells, macht das Erklären dessen, was ein CLT ist, gleichzeitig schwierig – und führt teilweise auch zu Unklarheiten oder Widersprüchen bei der Beschreibung der einzelnen Bestandteile eines CLTs. (Davis et al., 2020)

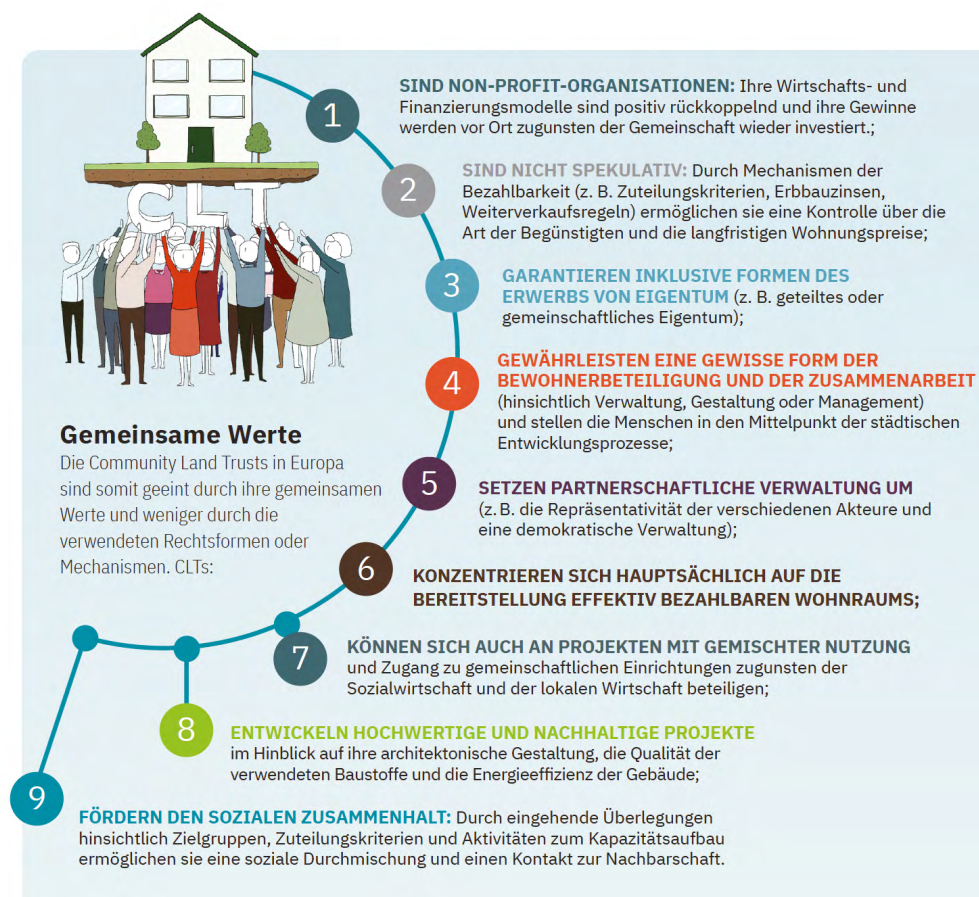
Nachfolgend wird das klassische CLT-Modell anhand eines Sammelbandes (Davis et al., 2020) erklärt, der sich mit dem CLT-Modell aus internationaler Perspektive befasst.

Auf mögliche Variationen wird jeweils am Schluss *in kursiver Schrift* kurz eingegangen.

Community:

Die meisten als CLT definierten Organisationen binden die lokale Bevölkerung in die Organisation ein und animieren Leute aus der Nachbarschaft genauso wie Bewohner*innen, Mitglieder des CLTs zu werden oder im Verwaltungsrat mitzuwirken. (Davis et al., 2020)

Die stimmberechtigte Community des CLTs wird geografisch definiert; der CLT ist den Bewohnenden dieses Gebiets rechenschaftspflichtig. (Davis, 2020) Die Mitglieder wählen normalerweise die Mehrheit des Vorstandes und genehmigen vorgeschlagene Satzungsänderungen. (Davis, 2020) Mitbestimmung hinsichtlich der Nutzungen und Projekte wird ermöglicht, wodurch sowohl die Entwicklung als auch die Organisation an sich gemeinschaftsgetragen ist. (ebd.)



Während bis zur Jahrtausendwende vor allem eine kleine städtische Nachbarschaft oder eine kleine ländliche Gemeinde als „Community“ definiert wurde, hat sich der Massstab diesbezüglich seither teilweise verändert; ein CLT umfasst mittlerweile manchmal eine ganze Stadt oder gar eine Region. (Davis, 2020) Ebenso haben einige CLTs die Mitgliederstruktur über Individuen hinaus ausgeweitet und beispielsweise gemeinnützigen Organisationen oder der lokalen Verwaltung eine Stimmberechtigung eingeräumt. (ebd.) Darüber hinaus existieren CLTs, deren Vorstand von einer Gemeindeverwaltung oder einer Bürger*innenstiftung ernannt wurde. (ebd.)

Land:

Üblicherweise kümmert sich eine gemeinnützige Organisation um die dauerhafte Entnahme von Land aus dem Markt, um die Verwaltung ebendieses Landes für die lokale Gemeinschaft und um das langfristige Zurverfügungstellen des Landes für Organisationen oder Einzelpersonen. (Davis et al., 2020) Während die auf dem Boden stehenden oder noch zu entwickelnden Gebäude Hauseigentümer*innen, Genossenschaften, Gewerben etc. gehören können, bleibt das darunterliegende Land im Besitz des CLTs, der es verpachtet. (ebd.) Wichtig zu erwähnen scheint, dass dieses Land nicht als Kollektiveigentum, sondern als Eigentum zum Wohle der Allgemeinheit zu verstehen ist. (ebd.)

Trust:

Die zumeist private, gemeinnützige Organisation nimmt sich der treuhänderischen Verwaltung der Grundstücke und der darauf liegenden Gebäude an. (Davis et al., 2020) Dazu zu zählen sind neben der Sicherung bezahlbaren Wohnraums auch das Sicherstellen eines langfristigen Zugangs für Menschen mit niedrigem Einkommen und der Schutz vor Verdrängung. (ebd.) Ein CLT zeigt sich unter anderem auch verantwortlich in der Sicherstellung dessen, dass die Gebäude verantwortungsvoll genutzt und instandgehalten werden. (ebd.) Ebenso kann er bei Zahlungsverzug seitens Hausbesitzenden eingreifen und Zwangsversteigerungen verhindern – und sorgt entsprechend sowohl für die bauliche Instandhaltung als auch für die Sicherheit der Mietenden. (ebd.) Durch die Übernahme von wohltätigen Zwecken, unter anderem durch die Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen, dem Verhindern des Verfalls von Wohnquartieren und der Entlastung des Staates, kommen dem Trust sowie Geld- oder Landspender*innen Steuervorteile zu. (Davis, 2020)

Der Trust als gemeinnützige Organisation, welche nicht zwingend die Rechtsform einer Stiftung (engl.: trust) haben muss, wird meist von Grund auf als CLT aufgebaut. (Davis et al., 2020)

Es gibt auch CLTs, die als Tochterorganisationen aus bestehenden gemeinnützigen Organisationen hervorgehen und CLTs, die sich gegen eine Steuerreduktion durch eine Gemeinnützigkeitsanerkennung entscheiden, z.B. um auch Menschen über dem Medianeinkommen Wohnungen anzubieten. (Davis, 2020) Ebenso weisen kommunale Organisationen, die Wohnungen mit Wiederverkaufsbeschränkungen auf verpachtetem Boden anbieten, Strukturen ähnlich eines CLTs auf. (ebd.)

Zentrale Elemente

Zentral für CLTs sind insbesondere drei Elemente: Die getrennte Eigentumsstruktur von Boden und darauf liegenden Immobilien, die langfristige Sicherung des Zwecks mittels des Baurechtsvertrags sowie die dreiteilige Governance. Auf diese drei Elemente wird nachfolgend kurz eingegangen – wiederum vordergründig auf Basis des erwähnten Sammelbandes:

Zweigeteiltes Eigentum

Das Land wird vom CLT mit der Absicht erworben, es dauerhaft zu halten. (Davis, 2020) Die Eigentümer*innen der darauf liegenden Gebäude können unter anderem Einzelpersonen, Wohnungsbaugenossenschaften, GmbHs oder kleine Unternehmen sein. (ebd.)

Manche CLTs behalten sowohl den Boden als auch die darauf liegenden Gebäude. (ebd.) Ausserdem kommt es vor, dass der CLT weder Eigentümer der Gebäude noch des Grundstücks ist und lediglich das Rückkaufsrecht zu erschwinglichen Preisen beim Verkauf von Eigentumswohnungen hat – ein in Städten vorkommendes Modell, wo der CLT von der Gemeinde für die Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnungen von gewinnorientierten Bauträger*innen beauftragt wurde. (ebd.)

Baurecht

CLTs beabsichtigen, ihr Land niemals weiterzuverkaufen. (ebd.) Den Eigentümer*innen der darauf liegenden Gebäuden gewährleisten sie das exklusive Nutzungsrecht; üblicherweise mit einem 99-jährigen Baurechtsvertrag. (ebd.) Gleichzeitig behalten die CLTs das Recht über die Kontrolle über Landnutzung, Weiterverkaufspreis, und wie die Gebäude bepreist und repariert werden. (ebd.) Der CLT erhält ein Vorkaufsrecht beim Verkauf der darauf stehenden Gebäude durch die Eigentümer*innen, dessen Preisformel im Baurechtsvertrag definiert wird. (ebd.) So kann der für die dauerhafte Bezahlbarkeit verantwortliche CLT auch künftigen Käufer*innen einen fairen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum gewährleisten. (ebd.)

Es gibt CLTs, welche anstelle eines Baurechtsvertrages ein Oberflächennutzungsrecht kennen und anwenden, wie das beispielsweise in Puerto Rico der Fall ist. (Davis et al., 2020) Die Definition von Bezahlbarkeit kann abhängig von der Zielgruppe ebenso variieren wie die Verkaufspreisformel. (Davis, 2020)

Tripartitische Governance

Der Vorstand von CLTs setzt sich üblicherweise aus drei gleich grossen Gremien zusammen: Zu einem Drittel aus Vertreter*innen der Pächter*innen, einem Drittel aus Vertreter*innen der Anwohner*innen des Umfelds sowie einem Drittel aus öffentlichen Vertreter*innen. (Davis, 2020) Zu Letzteren können Amtsträger*innen, lokale Geldgeber*innen, gemeinnützige Wohnungsdienstleister*innen, Menschen aus dem

Sozialwesen oder andere gehören, welche im öffentlichen Interesse handeln. (ebd.)

Während in aktuellen Diskursen die Tripartität insbesondere hinsichtlich einer ausgewogenen Interessensverteilung erwähnt wird, wurde in den Gründungsjahren die Entwicklung eines Bildungselements als Chance gesehen, wenn über den Selbsthilfeansatz hinaus Leute aus der Umgebung miteinbezogen werden. (White, 1992)

Vor dem Einführen einer tripartitären Organisationsstruktur sahen die Gründungsmitglieder des Modells ausserdem einen Vorteil im Einbezug einer über die Bewohnenden hinausgehende unterstützende Gemeinschaft in einem Afroamerikaner*innen feindselig gegenüberstehenden Umfeld. (Davis, 2010)

*Während eine Interessensverteilung im Vorstand fast jeden CLTs vorzufinden ist, gibt es Unterschiede, was die konkrete Zusammenstellung betrifft: Hinsichtlich der öffentlichen Vertreter*innen werden in einigen CLTs ausschliesslich Repräsentant*innen der lokalen Regierung miteinbezogen, während andere beispielsweise auch örtliche Kirchen, Banken, Mieter*innenrechtsorganisationen und soziale Einrichtungen miteinbeziehen. (Davis, 2020)*

Positionierung

Der CLT kann genauso wie andere gemeinschaftliche Wohnprojekte durch das Nutzen kollektiver Handlungsmacht durch kollektiven Landbesitz der Bedrohung durch die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes mit Folgen für die Bezahlbarkeit entgegenwirken. (Maldonado & Ireland, 2020)

Die CLT-Bewegung wird insofern als einzigartig bezeichnet, als dass sie Wohnen und Land als Teil einer breiteren Bewegung fasst für gemeinsame Selbstbestimmung. (ebd.) Vernetzt sind die einzelnen lokal begrenzten CLTs mit ihren jeweiligen kontextbezogenen Anpassungen länderübergreifend – in Europa beispielsweise über das *European Community Land Trust Network*, weltweit über das *International Center for Community Land Trusts*.

Auch auf übergeordneter Ebene ist die Relevanz einer umfassenden Zusammenarbeit hinsichtlich der Wohnraumversorgungslage wahrnehmbar: Die Gründung der europäischen Wohnraumallianz zur Bündelung europaweiter Expertise (s. Europäische Union, o. D.) und zur gemeinsamen Adressierung der Wohnraumproblematik stellt die vielfältigen Herausforderungen der einzelnen Länder hinsichtlich des Bereitstellens bezahlbaren Wohnraums in einen grösseren Kontext. Gemeinsame Anstrengung von EU-Institutionen, Mitgliedstaaten, lokalen Behörden, Sozialpartnern und der Zivilgesellschaft sei notwendig, um die europäische Wohnungsnot zu adressieren, heisst es seitens eines Europaabgeordneten. (Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss, 2026)

Urbane Community Land Trusts können bestenfalls Verdrängung verhindern, langfristige Bezahlbarkeit sichern und gleichzeitig als Instrumente kollektiver Deliberation und Verantwortungsübernahme zu einer gerechteren Entwicklung beisteuern. (Maldonado & Ireland, 2020)

Ebenso können sie als Entwicklungsinstrument sowie als Mittel zur

Stärkung der durch die Beziehung zum Ort definierten Gemeinschaften betrachtet werden. (Davis, 2010) Im SHICC-Bericht zu urbanen CLTs werden diese insofern als Potenzial beschrieben, als dass die Bewohner*innen (wieder) ins Zentrum urbaner Entwicklungsprozesse gelangen durch die unterschiedlichen Mitbestimmungsmöglichkeiten des Modells. (Interreg NWE, 2020)

CLTs werden als Modelle betrachtet, die Landbesitzverständnisse verändern können, neues Zuhause schaffen und Communities schützen. (Davis et al., 2020) Das demokratische Modell verleiht Menschen eine Stimme und ermöglicht Mitbestimmung in ihrer Gemeinschaft, was dazu führen soll, dass die Nutzung den tatsächlichen Bedürfnissen der Menschen vor Ort entspricht. (Maldonado & Ireland, 2020)

Das Nachhaltigkeitspotenzial, das mit dem CLT-Modell durch die langfristige Absicherung des Bodenzugangs für bestimmte Zwecke zur Zeit der Gründung adressiert wurde, kann auch heute – auch in Bezug auf Wohnungsfragen im urbanen Kontext – hervorgehoben werden; sowohl im ökologischen als auch sozialen und wirtschaftlichen Sinne: In der Publikation „Urbane Community Land Trusts in Europa – auf dem Weg zu einer länderübergreifenden Bewegung“ (Interreg NWE, 2020) wird der Mehrwert des Modells neben der Erweiterung des Angebots bezahlbaren Wohnraums im Handlungsfähigkeitsaufbau von Bewohner*innen, der Verankerung in der Lokal- und Kreislaufwirtschaft, der Mobilisierung nachhaltiger und langfristiger Finanzmittel sowie der Förderung qualitativer und energieeffizienter Bauvorhaben gesehen. (Interreg NWE, 2020)

Mit dem von Vollmer & Kadi (Vollmer & Kadi, 2018) vorgeschlagenen Analyserahmen hinsichtlich postneoliberalen Erkennungsmerkmalen in der Wohnungspolitik (Bezahlbarkeit, Demokratisierung sowie Dekommodifizierung) könnten CLTs mutmasslich in die Reihe einer postneoliberalen Wohnungspolitikbewegung gestellt werden.

Geschichte

Dem Community Land Trust, dessen Name sowohl als Modell als auch als Bewegung verstanden wird, lagen ursprünglich unterschiedliche theoretische Ideen, politische Bewegungen und soziale Experimente zugrunde, welche zuerst angepasst und kultiviert werden mussten, bevor das Modell in breiterer Form angewendet werden konnte. (Davis, 2010) Inspiriert waren Pionier*innen der CLTs von unterschiedlichen soziopolitischen Idealen, wobei das verbindende Element die Sicherung der Bodenverwaltung zu gemeinschaftlichen Zwecken darstellte. (Horlitz, 2022) Zur Inspirationsquelle des Modells zählten kollektive Landnutzungspraktiken, denen – im Gegensatz zu den Vereinigten Staaten (bzw. deren nicht-indigene Bereiche) mit dem Konzept des privaten Landeigentums – ein Verständnis von Boden als Gemeingut zugrunde liegt. (Swann et al., 1972) Namentlich waren dies unter anderem die indische Gramdan-Bewegung, das Konzept der englischen Gartenstädte sowie die Kibbuzim. (White, 1992; Davis, 2010)

Die Anfänge der CLTs gehen gemäss einem Mitgründer des CLT-Konzepts auch auf eine sozialökologische Bodennutzung und die Beobachtung zurück, dass gemäss Studien die Bodenerosion in den USA zumindest teilweise auf eine Zunahme von kurzfristigen Pachtverträgen zurückzuführen ist. (Swann, 1982)

Die Organisation, welche gemeinhin als erster Versuch einer Gründung eines CLTs verstanden wird, war die im Jahr 1969 von afroamerikanischen Aktivist*innen gegründete New Communities Inc.. (Davis, 2010; Davis et al., 2020)

Sie basierte auf der Ansicht, mit kollektivem Landbesitz in einer Schwarze Menschen unterdrückenden Umgebung ein selbstbestimmteres, weniger von Armut geprägtes Leben möglich zu machen. (Feaver, 1971)

Die Erstverwendung des Begriffs „Community Land Trust“ wird allerdings erst auf das Jahr 1972 datiert mit der Ausgabe des Buches „*The community land trust: A guide to a new model for land tenure in America*“ (Swann et al., 1972), das einige Monate nach der Herausgabe von „*The limits to growth*“ der Umweltwissenschaftlerin und Autorin Donella Meadows erschien. (Swann et al., 1972) In Zusammenhang mit den wirtschaftlichen, politischen und ökologischen Krisen verweist das Buch über CLTs einleitend auf die Notwendigkeit alternativer Landnutzungspraktiken mit einer ethischeren Verteilung und der Berücksichtigung der Endlichkeit von Ressourcen wie Boden. (ebd.)

Nach einer Verbreitung von CLTs im ländlichen Raum (s. Davis, 2010) wurde der erste *urbane* Community Land Trust schliesslich in den 1980er-Jahren in den USA gegründet auf Grundlage der mit der Aufwertung einkommensschwacher Nachbarschaften einhergehenden Verdrängung.

(Horlitz, 2022) Die Kontextverschiebung vom landwirtschaftlichen zum urbanen Raum ging mit einer Anpassung der Ziele – dem dauerhaften Erhalt bezahlbaren Wohnraums und der Revitalisierung von Wohnvierteln – einher. (Davis, 2010)

Elemente wie die langfristige vertragliche Kontrolle des Weiterverkaufspreises und die Einführung eines Vorkaufsrechts wurden erst im Rahmen der Adaptierung des Modells auf den urbanen Raum eingeführt auf Grundlage der Ansicht, dass eine alleinige Entnahme des Bodens aus dem spekulativen Markt für die Sicherstellung der Bezahlbarkeit nicht ausreicht. (Davis, 2010).

Mit der Tendenz zur Abnahme von Investitionen ins öffentliche Wohnungswesen in Europa konnte seit Beginn dieses Jahrhunderts ein Aufschwung der CLT-Bewegung festgestellt werden, der mit einem Aufschwung breiterer Strömungen für gemeinschaftliche Wohnungslösungen einherging. (Interreg NWE, 2020). Nachdem das Modell erstmals in Europa in England – zuerst im ländlichen Raum – Anwendung fand, verbreitete es sich auch in anderen europäischen Ländern wie Belgien, Brüssel und Frankreich. (Interreg NWE, 2020; Davis et al., 2020)

Von 2017 bis 2021 wurde ein europäisches Programm „Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities“ mit einer Finanzierung von 3,8 Mio. Euro durchgeführt, das die Unterstützung von CLT-Gründungen hinsichtlich eines zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum beabsichtigte. (Interreg NWE, 2020) Damit einher ging die Gründung eines europäischen CLT-Netzwerks. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) Mit diesem sind die bestehenden CLTs sowie am Aufbau eines CLTs interessierte Akteur*innen auf europäischer Ebene vernetzt. Darüber hinaus existiert, wie bereits erwähnt, mit dem International Center for Community Land Trusts ein internationales CLT-Netzwerk.

In England wurden CLTs Ende 2023 im nationalen Planungsrahmen der Regierung als Option zur Wohnraumversorgung hinsichtlich eines erweiterten Verständnisses gemeinschaftlich getragenen Wohnens erwähnt, was ein zunehmendes Interesse des Modells bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums verdeutlicht. (Moore, 2025) Und auch die Auszeichnung eines CLTs mit dem World Habitat Award verweist auf die zunehmende internationale Anerkennung des Modells und bedeutete eine Zunahme des Interesses am Modell bei Gemeinschaften. (Ribeiro & Algoed, 2025)

Referenzbeispiel Stadtbodenstiftung

Der vorhergehende Teil „Community Land Trusts“ der vorliegenden Arbeit hat deren Potenziale für bezahlbaren Wohnraum und gemeinschaftliche Verantwortungsübernahme hinsichtlich Bodennutzung aufgezeigt. Das CLT-Modell erfuhr mit der Stadtbodenstiftung Berlin, die sich als Teil der internationalen CLT-Bewegung versteht, zum ersten Mal eine Übertragung in die Stiftungslandschaft Deutschlands und den deutschsprachigen Raum gemeinhin. (Horlitz, 2020, S. 141) Aufgrund dessen baut die Analyse auf einem Vergleich mit dem Vorgehen dieser Stiftung auf.

Ähnlichkeiten weist die Stadtbodenstiftung mit anderen Bodenstiftungen wie der Stiftung trias und der Stiftung Edith Maryon auf, unterscheidet sich allerdings durch eine basisdemokratische Besetzung der Organe, die Einführung von Aspekten des Community Organizings und den eingegrenzten lokalen Fokus (Vgl. Horlitz, 2020, S. 142), wie im Methodik-Teil bereits erläutert wurde.

Die Wahl des Berliner CLT-Beispiels ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass von einer ähnlichen Ausgangslage ausgegangen werden kann: Beide Länder sind mit der Herausforderung der Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums in den nachgefragten urbanen Räumen aufgrund steigender Mietpreise in einem kommerzialisierten Wohnungsmarkt konfrontiert. (Debrunner et al., 2025)

Nach einer nachfolgenden kurzen Beschreibung der Stadtbodenstiftung wird diese auf die Aspekte *Rechtsform*, *Governance*, *(Erb)Baurecht*, *Wohnpolitischer Rahmen* sowie *Finanzierung* untersucht. Diese Analyse bietet die Grundlage für den Vergleich zum Schweizer Kontext im Kapitel „Schweiz: Rechtliche und institutionelle Analyse“ anhand derselben Aspekte.

Die Berliner Stadtbodenstiftung entstand aus einer städtischen Initiative, die sich aus verschiedenen Akteur*innen und Interessen konstituierte: Sowohl Menschen aus der Genossenschaftsarbeit und alternativen Projektentwicklung, aus Nachbarschaftsinitiativen und Hausprojekten als auch Menschen aus der lokalen Politik und der Forschung fanden dabei zusammen. (Horlitz, 2025, S. 343; Horlitz, 2020, S. 142-143) Dies geschah vor dem Hintergrund spekulationsbedingter steigender Mieten; vor allem in Ballungsräumen; sowie im Kontext der – gemäss der Initiatorin und Architektin Sabine Horlitz zunehmenden – Rolle der Bodenfrage für eine soziale Stadtentwicklung. (Horlitz, 2020, S. 142) Der gemeinsame Nenner der unterschiedlichen Menschen lag im Wunsch, der Praxis der top-down-Planung und der Immobilienspekulation entgegenzuhalten, Boden auf Dauer der Profitorientierung zu entziehen sowie abzusichern, dass zivilgesellschaftliche, gemeinwohlorientierte Interessen bei der Bewirtschaftung des Bodens im Vordergrund stehen. (Horlitz, 2025, S. 348) Soziale Ziele sollen mit der Stiftung durch die Zusammen-

kunft unterschiedlicher Akteur*innen dauerhaft gesichert sein und damit solidarische, zivilgesellschaftliche Stadtentwicklung ermöglichen. (ebd.) Eine Machbarkeitsstudie zur Übertragung des CLT-Modells auf den Berliner stadtpolitischen und rechtlichen Kontext sowie eine Stiftungsgründungskampagne gingen der Stiftungsgründung voraus. (Horlitz, 2020, S. 145; Interreg NWE 2020, S. 37) Im Jahr 2021, vier Jahre nach der Bildung einer informellen CLT-Planungsgruppe, wurde schliesslich die Stiftung mit beinahe 150 Stifter*innen gegründet. (Vgl. Interreg NWE 2020, S. 36; Stadtbodenstiftung, o. D.-e; Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021, S. 12) Orientiert hatte sich die Stadtbodenstiftung bei der Gründung und bei der Erarbeitung der Stiftungssatzung am idealtypischen Modell des CLTs. (Horlitz, 2025, S. 349) Als mögliche Partner*innen und damit Erbbaurechtsnehmende sieht die Stadtbodenstiftung Genossenschaften, das Mietshäuser Syndikat, weitere selbstverwaltete Hausgemeinschaften sowie andere soziale Träger. (Horlitz, 2020, S. 145)

Durch die treuhänderische Verwaltung von Boden, durch Informations- und Bildungsveranstaltungen und wissenschaftliche Forschung möchte die Stiftung sich für eine sozial gerechte, diskriminierungsfreie und ökologische Stadt einsetzen. (Stadtbodenstiftung 2020, S. 1) Langfristig strebt sie das Ziel an, eine bedeutende Rolle als Erbbaurechtsnehmerin auf dem Wohnungsmarkt einzunehmen, wobei die dauerhafte Gemeinwohlorientierung jeweils im Erbbaurechtsvertrag geregelt werden soll. (Horlitz, 2025, S. 350)

Sabine Horlitz, Vorstandsmitglied der Stadtbodenstiftung, sieht die Stiftung in einer doppelten Rolle: als Umsetzerin konkreter Projekte und als übertragbares Pilotmodell, das Impulse für die kommunale Politik geben kann; etwa für Mitbestimmungsverfahren in der Bodennutzung oder die Einrichtung kommunaler Bodenfonds. (Horlitz, 2025)

Rechtsform

Die Frage nach der Rechtsform ist bei gemeinnützigen Wohnprojekten nicht losgelöst von der Sicherstellung des Zwecks zu betrachten. (Vgl. Novy-Huy, 2015, S. 20) Abhängig ist die gewählte Rechtsform der CLTs jeweils von den länderspezifischen rechtlichen Rahmenbedingungen. (Horlitz, 2025, S. 349)

Bei der Übersetzung des Community Land Trust-Modells aufs deutsche Recht wurde die Stiftung von der Initiative, aus der später die Stadtbodenstiftung entstanden ist, als die geeignetste Rechtsform erachtet: Die Absicherung gegen Reprivatisierung, Bereicherung am Vermögen sowie Veräusserung des Bodeneigentums sei bei dieser Rechtsform am grössten. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021) Im Gegensatz zu Genossenschaften und Vereinen, welche ihre einst beschlossene Marktferne bei einer ausreichenden Mehrheit aufheben können, bietet die rechtsfähige Stiftung die grösste Absicherung gegen einen Bodenverkauf. (Netzwerk Immovielien, 2022) Zusätzlich zur internen Selbstkontrolle wird die Stiftung auch extern kontrolliert; zum einen hinsichtlich der Satzungseinhaltung, zum anderen hinsichtlich der Einhaltung der Gemeinnützigkeit. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin 2021)

Die Stiftung wurde in der Folge im Frühjahr 2021 als gemeinnützige, rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts gegründet. (Stadtbodenstiftung, o. D.-e; Stadtbodenstiftung, 2020) Sie unterliegt der Staatsaufsicht Berlins. (Stadtbodenstiftung, 2020)

Gemeinnützigkeit

Im Steuerrechtlichen Sinne

Wie eingangs beschrieben, handelt es sich bei den meisten CLTs um *gemeinnützige* Organisationen.

Die Gemeinnützigkeit im Kontext von Deutschland kann als steuerrechtlicher Status bezeichnet werden, mit dem Pflichten, aber auch Rechte einhergehen. (Der Paritätische, 2022). Zu ersteren gehört unter anderem die Ausrichtung auf eine Förderung der Allgemeinheit – das Prinzip der Selbstlosigkeit. (Der Paritätische, 2022; Bundesamt für Justiz, o. D.) Zu letzteren gehören die Befreiung der gemeinnützigen Organisation von bestimmten Steuern sowie die Steuerbegünstigung von Spenden durch Spender*innen. (Der Paritätische, 2022)

In Deutschland erfolgt in der Abgabenordnung über § 52 (Gemeinnützige Zwecke) eine klare Festlegung der Zwecke, denen eine Gemeinnützigkeitsanerkennung zugesprochen werden kann. Der Zweck der gemeinnützigen Organisationen wird in ihrer Satzung verschriftlicht und hat einen gemeinnützigen Charakter zu erfüllen, der der Mustersatzung dieser Abgabenordnung entspricht. (Der Paritätische, 2022)

Gemäss Stiftungssatzung verfolgt die Stadtbodenstiftung „ausschliesslich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung (AO)“. (Stadtbodenstiftung, 2020)

Das Erlangen der Gemeinnützigkeit stellte sich seitens der Stadtbodenstiftung denn auch als nicht ganz einfach heraus, hätte beispielsweise eine Entnahme von Boden aus dem Markt keinem der definierten Gemeinnützigkeitszwecke entsprochen. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026)

Als Zweck der Stiftung steht demzufolge – orientiert an dieser Abgabenordnung – folgendes in der Stiftungssatzung:

„Zweck der Stiftung ist die Förderung

- a. der Hilfe für politisch, rassistisch oder religiös Verfolgte und für Flüchtlinge,
- b. des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutzgesetze der Länder und des Umweltschutzes,
- c. der Volks- und Berufsbildung,
- d. der Kunst und Kultur,
- e. des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten der vorgenannten gemeinnützigen und mildtätigen Zwecke.“ (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 1)

Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Vordergründig mit steuerlich begründeten Argumenten wurde in Deutschland die Wohnungsgemeinnützigkeit 1989/1990 abgeschafft. (Holm et al., 2017)

Die abgeschaffte Gemeinnützigkeit war mit derjenigen der Schweiz zum heutigen Stand vergleichbar: Die Bindung des Vermögens an einen gemeinnützigen Zweck, die Gewinnbeschränkung, das Kostenmietprinzip sowie die Beschränkung der Geschäftstätigkeit waren für eine Gemeinnützigkeitsanerkennung erforderlich und wurden geprüft (s. Schubert, 2023). Für den Bau neuer Wohnungsbestände wurden gemeinnützigen Bauträgern öffentliche Darlehen vergeben. (Schubert, 2023)

Erst Anfang des Jahres 2025 trat die Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG) in Kraft. (Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024). Während vor der Einführung mitunter Optionen mit Investitionszulagen und/oder Zuschüssen in einem Eckpunktepapier zur Debatte standen (Vgl. Kuhnert, 2023), wurde die Neue Wohngemeinnützigkeit innerhalb der Abgabeordnung ohne Zulagen geregelt. (Vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024) Dies erfolgte durch die Aufnahme des Schaffens von bezahlbarem Wohnraum in das bestehende Gemeinnützigkeitsrecht in der Abgabenordnung. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, o. D.) Sozial orientierte Körperschaften erhalten dadurch den Vorteil von Steuererleichterungen durch die Gemeinnützigkeit. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024) Die angebotene Miete für das Erlangen des gemeinnützigen Status' muss unter der Marktmiete liegen. (ebd.) Gekoppelt ist die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in Deutschland an Einkommensgrenzen zu Beginn eines Mietsverhältnisses. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024; Bundesamt für Justiz, o. D.)

Insofern muss angemerkt werden, dass sich der Zweck der Stadtbodenstiftung bei der Gründung im Jahr 2021 noch nicht an der Aufnahme der *Förderung wohngemeinnütziger Zwecke* in der Abgabenordnung als gemeinnütziger Zweck orientieren konnte. Zu prüfen wäre allerdings ohnehin, inwiefern die Neue Gemeinnützigkeit der Stadtbodenstiftung im direkten Sinne zugutekommen würde und wie viele Organisationen Interesse an der Neuen Wohngemeinnützigkeit zeigen. (Vgl. Metzger, 2023, S. 53)

Governance

Aufgrund der Wichtigkeit der Governance – der Art und Weise der Steuerung und Kontrolle von Organisationen – bei CLTs wird diese nachfolgend am Beispiel der Stadtbodenstiftung untersucht. CLTs sind gemäss Robert Swann, CLT-Pionier, offen für alle der umliegenden Gemeinschaft und funktionieren – anders als andere private Organisationen, die Land für gemeinschaftliche Nutzung halten – ohne das Konzept käuflicher und verkäuflicher individueller Mitgliedschaft. (Swann, 1982) Durch den mit dieser Bestimmung einhergehende quasi-öffentlichen Status könne Kontrolle durch die Landnutzenden und die Tendenz zur Rückkehr zu privatem Eigentum verhindert werden. (ebd.)

Nicht alle Rechtsformen bringen von sich aus demokratische Strukturen mit, wie sie für CLTs konstitutiv sind. Die Stiftung stellt diesbezüglich eine besondere Herausforderung dar: Sie kennt keine Mitglieder (s. § 80 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch in Deutschland)). Des Weiteren fehlt ihr ein Wahlorgan, da das BGB lediglich einen Vorstand als Pflichtorgan vorschreibt. Wie die Stadtbodenstiftung mit dieser strukturellen Einschränkung umgegangen ist und wie sie die für CLTs zentrale tripartitische Struktur umgesetzt hat, wird nachfolgend dargelegt.

Die Stadtbodenstiftung setzte sich für die Gründung eines CLTs mit der Demokratisierung der als eher wenig demokratisch organisiert angesehenen Rechtsform der Stiftung auseinander. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021). Nach (anderthalbjähriger) Verhandlung mit der Stiftungsaufsicht mit dem Ziel einer strukturellen Verankerung der nachbarschaftlichen und demokratischen Komponenten im Stiftungsmodell ist eine Dreiteilung der Stiftungsorgane entstanden. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021)

Die Stiftungsorgane sind wie folgt aufgebaut:

- Das Ähnlichkeiten zu einer Mitgliederversammlung aufweisende **Stiftungskomitee** mit Offenheit für alle Projektbeteiligten, Nachbar*innen und Stifter*innen wählt die Vertreter*innen ins Kuratorium. (ebd.)
- Das zentrale Entscheidungsorgan besteht in Form des **Kuratoriums** mit gewählten Vertreter*innen, u.a. aus Nachbarschaft und Nutzenden. (ebd.) Das Kuratorium, bei anderen Stiftungen teilweise auch als Stiftungsrat bezeichnet, kann als Kontrollorgan verstanden werden. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026)
- Dem **Vorstand** obliegen die operativen Geschäfte. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021)

Handlungsfähig ist die Stiftung ab einer Besetzung des Vorstandes mit zwei Mitgliedern und des Kuratoriums mit drei Mitgliedern. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 3)

Nachfolgend wird eingehend auf die Aufgaben und Zusammenstellung dieser drei Organe eingegangen, wie sie in der Stiftungssatzung manifestiert sind. **Hervorgehoben** wird, inwiefern Einflussnahmen zwischen den Organen möglich sind.

Der Vorstand

Der Vorstand (s. Abbildung) setzt sich aus zwei bis drei Personen zusammen, die jeweils für drei Jahre im Amt sind und erneut bestellt werden können; diese können nicht zugleich im Kuratorium der Stiftung sein. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 3) Vom Vorstand wird ein Vorsitzender oder eine Vorsitzende sowie ein stellvertretender Vorsitzender oder eine stellvertretende Vorsitzende bestimmt. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 4)

Aufgabe

Der Vorstand übernimmt die Geschäftsführung der Stiftung. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 4) Er ist verantwortlich für die Alltagsgeschäfte der Stiftung gemäss ihrer Zielsetzung und der Richtlinien, die das **Kuratorium** verabschiedet hat. (ebd.) Die Akquise möglicher Projekte ist Aufgabe des Vorstands, wobei die vom **Kuratorium** definierten Kriterien richtungsweisend sind. (ebd.) Über den Stand der Verhandlungen mit potenziellen Projekten ist das **Kuratorium** zu informieren. (ebd.) Dem **Kuratorium** ist vorbehalten, ein Mitglied des Vorstandes mit einer Zweidrittelmehrheit vor Ablauf der Amtszeit abzurufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. (ebd.)

Das Kuratorium

Mindestens drei, maximal – und zugleich idealerweise – 13 Mitglieder gehören dem Kuratorium an. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 4) Im Idealfall setzt es sich gemäss Stiftungssatzung wie folgt zusammen:

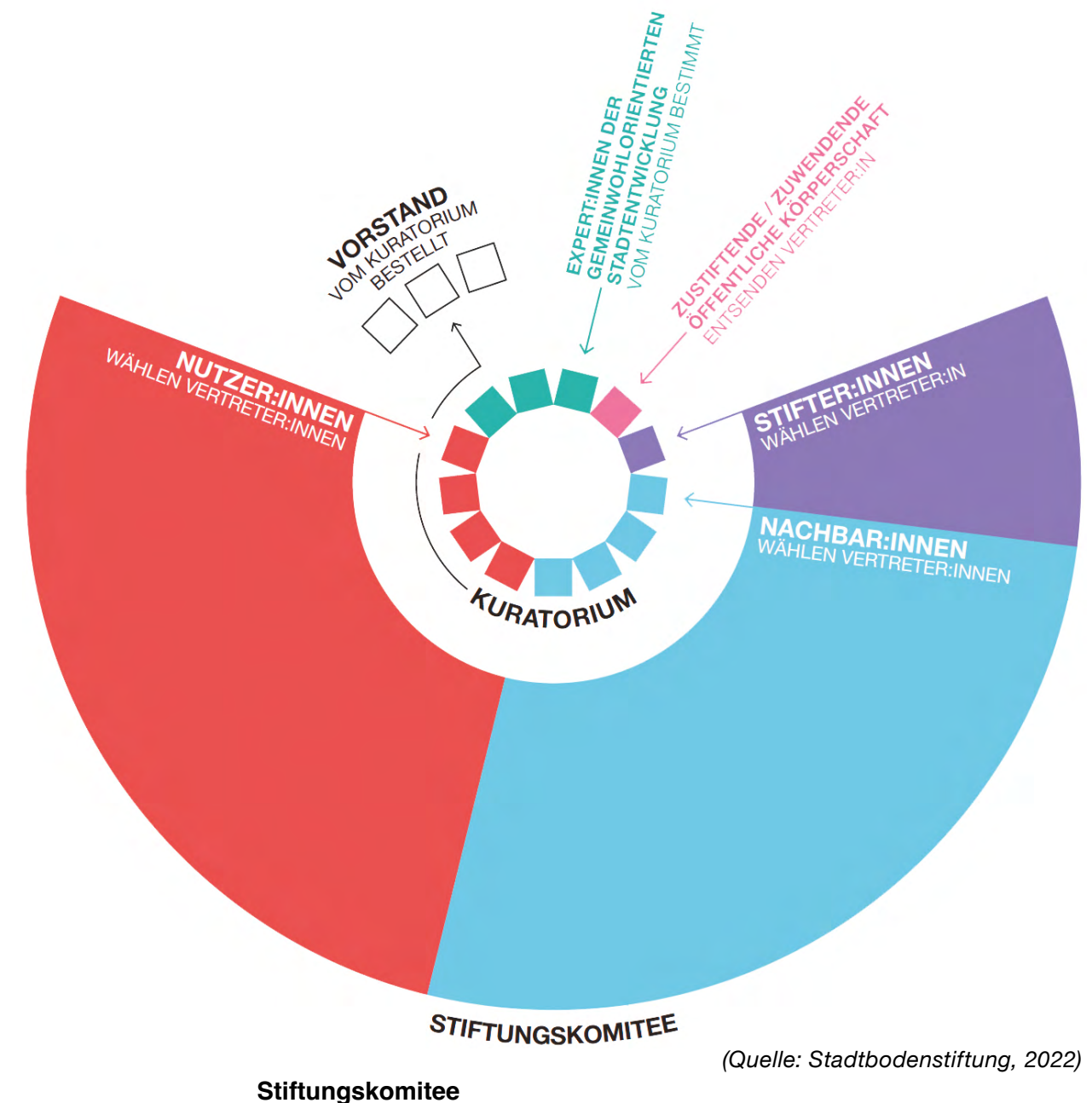
- „a. vier Vertreter*innen der Nutzer*innen
 - b. vier Vertreter*innen der Nachbarschaften
 - c. ein*e Vertreter*in der Stifter*innen
 - d. drei Expert*innen oder Personen des öffentlichen Lebens, davon möglichst drei Einzelpersonen oder Vertreter*innen von Institutionen, die in der gemeinwohlorientierten Immobilien- und Stadtpolitik tätig sind oder die sich für die Belange von Mieter*innen oder Wohnungssuchenden, von Gewerbetreibenden oder für den Naturschutz einsetzen
 - e. ein bzw. eine Vertreter*in der öffentlichen Körperschaften, die Zustiftungen oder Zuwendungen in substantieller Höhe an die Stiftung getätigt haben. [...]“
- (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 5)

Abgesehen von den Vertreter*innen der öffentlichen Körperschaften und Expert*innen wird das Kuratorium von Mitgliedern des **Stiftungskomitees** gewählt. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 5) Die Gruppierung der Nutzer*innen, der Nachbar*innen und der Stifter*innen des **Komitees** wählt jeweils die Vertreter*innen der jeweiligen Gruppe ins Kuratorium; die Expert*innen werden vom Kuratorium kooptiert. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 5) Die öffentlichen zustiftenden Körperschaften können eine Vertretung berufen. (ebd.) Ist das Stiftungskomitee (noch) nicht tätig, kann das Kuratorium die ersten drei Mitgliedergruppen (a-c) des Kuratoriums vorübergehend kooptieren; eine ordnungsgemässe Besetzung ist allerdings anzustreben. (ebd.) Auch beim Kuratorium beträgt die Amtszeit wie bei Vorstand drei Jahre und eine Wiederwahl ist zulässig. (ebd.) Durch eine Dreiviertelmehrheit kann ein Mitglied des Kuratoriums bei einer Sitzungs-

abstimmung oder einem schriftlichen Umlaufverfahren aus wichtigen Gründen vom **Stiftungskomitee** abgerufen werden. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 6)

Aufgabe

Das Kuratorium stellt das Kontrollorgan der Stiftung hinsichtlich der dauerhaften Einhaltung der Stiftungszwecke dar und wird als strategisches und konzeptionelles Rückgrat der Stiftung bezeichnet. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 6) Es übernimmt die Kontrolle und Aufsicht bezüglich der Umsetzung der Geschäftspolitik, der Beschlüsse sowie der Finanzen. (ebd.) Förderrichtlinien, Kriterien der Aufnahme von Erbbaurechtsprojekten sowie der Geldanlage werden vom Kuratorium konzipiert. (ebd.) Entscheidungen zum Erwerb von Grundstücken und zur Erbbaurechtsvergabe werden ebenso durch das Kuratorium beschlossen. (ebd.)



(Quelle: Stadtbodenstiftung, 2022)

Das Stiftungskomitee kann als Interessensvertretungsorgan von Nutzer*innen, Nachbarschaft und Stifter*innen beschrieben werden. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 7) Es setzt sich aus mindestens 15 Mitgliedern zusammen. (ebd.) Über die Aufnahme eines Mitglieds ins Stiftungskomitee kann der **Vorstand** entscheiden, wobei dem Stiftungskomitee ein Vetorecht zugesprochen wird; sowohl hinsichtlich Aufnahme- als auch Ablehnungsentscheidungen. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 8) Wie bei den beiden vorgängig beschriebenen Stiftungsorganen beträgt auch die Mitgliedschaft im Stiftungskomitee drei Jahre mit Option auf mehrfache Verlängerung. (ebd.) Mögliche Mitglieder sind gemäss Stiftungssatzung „natürliche Personen oder von juristischen Personen benannte Vertreter*innen, die

- a. mit der Stiftung in einem direkten oder mittelbaren Vertragsverhältnis stehen, beispielsweise als Erbbaurechtsnehmer*innen, Pächter*innen und/oder Mieter*innen bzw. Bewohner*innen;
- b. zur Gruppierung der Nachbarschaft zuzuordnen sind [...]
- c. der Gruppierung der Stifter*innen zuzuordnen sind, wenn ein Mindestbetrag in das Stiftungsvermögen zugewandt wurde. [...]" (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 8)

Aufgabe

Dem Stiftungskomitee kommen die Aufgabe der Wahl und Entsendung von Vertretungen ins **Kuratorium**, die Beratung und Meinungsbildung des Kuratoriums sowie das Aktualisieren der „Community-Grundsätze“ zu. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 8)

Beschlussfassung

Beschlussfähig ist das Komitee bei einer Mitwirkung von mindestens 15 Mitgliedern, wobei die Beschlüsse mit einer Zweidrittelmehrheit gefasst werden können. (Stadtbodenstiftung, 2020, S. 8) Auch bei diesem Organ besteht die Möglichkeit einer Abberufung aus wichtigem Grund. (ebd.) Hierfür wird eine Dreiviertelmehrheit des Stiftungskomitees benötigt. (ebd.)

Einordnung

Dass den unterschiedlichen Stiftungsorganen mit ihrem Aufgabenbeschrieb und den jeweiligen Wahlverfahren sechs Seiten der zehnteiligen Stiftungssatzung (s. Stadtbodenstiftung, 2020, S. 3-9; § 5-12) gewidmet wurden, akzentuiert deren Relevanz bei der Stadtbodenstiftung. Hervorgehoben werden kann, dass bei allen Organen eine Einflussmöglichkeit durch ein anderes Organ besteht. Ausserdem fällt auf, dass das Kuratorium mit immerhin zumindest angestrebten 13 Mitgliedern als Entscheidungsorgan funktioniert.

Als zentrale Anliegen wurden vom Vorstandsmitglied der SBS einerseits der Wahlprozess hervorgehoben, der im Kontrast zur sonst im Stiftungswesen üblichen Selbsterneuerung (Kooptation) der Kuratorien steht. (Vgl. S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) Andererseits wurde die tripartitische Struktur der Stiftung genannt. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026)

Das mit einer Mitgliederversammlung vergleichbare, allen offenstehende Stiftungskomitee stellt gemäss Sabine Horlitz vom Vorstand der Stiftung ein Novum in der Stiftungslandschaft dar. (Horlitz, 2025) Allerdings wird sich dessen Zusammenstellung erst mit der Umsetzung der ersten Projekte ergeben; das Organ des Stiftungskomitees ist derzeit noch nicht umgesetzt. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) Wie sich die von der Stadtbodenstiftung vorgesehene Governance in der Realität behaupten wird, wird sich entsprechend noch zeigen.

(Erb)Baurecht

Für das Funktionieren der Verwaltung von Boden durch ein CLT ist die Anerkennung einer Trennung von Eigentum von Boden und Immobilien zentral. Das Erbbaurecht ist insofern fundamental: Es ermöglicht, dass CLTs Anforderungen hinsichtlich der Nutzung von Liegenschaften machen, die im Eigentum anderer sind, währenddem der Boden in gemeinschaftlicher Verwaltung bleibt. Nach einer Erklärung dieses Instruments wird erläutert, wie die Stadtbodenstiftung damit umzugehen plant. Der Umgang mit dem Erbbaurecht einer Stiftung, die dieses Instrument im Gegensatz zur Stadtbodenstiftung bereits nutzt, wird im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ anhand der Stiftung trias vertieft.

Erklärung (Erb)Baurecht

Das (Erb)Baurecht (in Deutschland Erbbaurecht, in der Schweiz Baurecht; Vgl. Löhr, 2019), das seinen Ursprung im römischen Recht hat, unterscheidet zwischen dem Eigentum von Boden und dem des darauf stehenden Gebäudes (Vgl. Abbildung). (Kriese & Casulleras, 2023, S. 24) Es erteilt den Baurechtsnehmer*innen gegen Bezahlung eines Erbbauzinses das langfristige Recht, auf dem Land der Baurechtsgeber*innen ein Bauwerk zu nutzen, zu errichten oder an andere zu vermieten. (ebd.) Dieses Nutzungsrecht geht mit Verpflichtungen und Regelungen einher, welche im Baurechtsvertrag festgelegt werden können. (Vgl. Kriese & Casulleras, 2023, S. 24) Das (Erb)Baurecht ist ein veräusserliches und vererbliches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben und kann auch als „Eigentum auf Zeit“ beschrieben werden. (Stiftung trias, 2024, S. 44) Neben dem Grundbuch zum Grundstück wird mit dem Baurechtsvertrag ein zweites Grundbuch geschaffen, das das Gebäude betrifft. (ebd.) In Deutschland geht die gesetzliche Normierung des Erbbaurechts aufs Jahr 1919 zurück. (Kriese & Casulleras, 2023, S. 24) Das Erbbaurecht gestaltet sich dort in Form eines eigenen Gesetzes – des Erbbaurechtsgesetzes (s. Bundesamt für Justiz, 2013). In Deutschland beläuft sich die Vereinbarung der Laufzeit oft auf 99 Jahre. (Kriese & Casulleras, 2023, S. 25)

Der Baurechtsvertrag kann als sozialpolitisches Instrument der öffentlichen Hand zur Schaffung preisgünstigen Wohnens genutzt werden, kann aber auch von weiteren Akteur*innen – beispielsweise Stiftungen – angewendet werden, um die ins Stiftungsvermögen aufgenommenen Grundstücke der Spekulation zu entziehen und die Einhaltung eines Zwecks sicherzustellen. (Vgl. Stiftung trias, 2024, S. 45; Novy-Huy, 2015, S. 14)

Das (Erb)Baurecht kann als zentraler rechtlicher Bestandteil der CLTs für die Durchsetzung von Bestimmungen gegenüber den Baurechtsnehmenden beschrieben werden. (Braun-Dubler et al., 2024) Der Baurechtsvertrag von CLTs als Kernelement des Modells enthält alle für das Funktionieren des CLTs notwendigen Regulatorien und sichert die dauerhafte Bezahlbarkeit der darauf liegenden Gebäude. (Horlitz, 2022) Sabine Horlitz führt in diesem Zusammenhang beispielhaft Verkaufspreisbeschränkungen der Gebäude, ein Verbot des Eigentums in Abwesenheit sowie

Einkommensbeschränkungen auf. (ebd.) Spezifische Regelungen bezüglich der Nutzungsvergabe, beispielsweise ein Fokus auf die Zugänglichkeit für Menschen in prekären Situationen oder ein Anteil an Wohnungen mit Belegungsvorschrift, können mit dem Instrument des Erbbaurechts dauerhaft festgelegt werden. (Horlitz, 2025)

Baurecht anhand der Fallanalyse Stadtbodenstiftung

Das (Erb)Baurecht stellt bei der Stadtbodenstiftung einen elementaren Bestandteil ihrer Struktur dar. (Horlitz, 2025) Soziale sowie inhaltliche Ziele können mithilfe dieses Instruments immerwährend und losgelöst von Personen festgelegt werden. (Horlitz, 2025) Als wichtige Faktoren hinsichtlich des Baurechts werden von der Stadtbodenstiftung folgende Faktoren genannt: Transparenz bei der Wohnungsvergabe, die Sicherstellung der Gemeinwohlorientierung der Projekte, Pflichten zur Instandhaltung, die Verankerung vom Vorkaufsrecht sowie Vorgaben hinsichtlich der lokalen Verankerung der Projekte. (Stadtbodenstiftung, o. D.-b) Für die Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben des Baurechts ist die Stadtbodenstiftung als Baurechtsgeberin und Eigentümerin des jeweiligen Grundstücks zuständig. (ebd.)

Mit der Bezahlung eines moderaten, regelmässigen Erbbauzinses – ein von der spekulativen Bodenpreisentwicklung unabhängiger Betrag – sollen bei der Stadtbodenstiftung ihre Tätigkeit, die mit dem Bodenkauf einhergehenden finanziellen Verpflichtungen sowie die Verfolgung ihrer gemeinnützigen Ziele finanziert werden. (Stadtbodenstiftung, o. D.-b; Horlitz, 2025) Die Baurechtsverträge der Stadtbodenstiftung werden gemäss eigenen Angaben üblicherweise für eine Zeitdauer von 99 Jahren mit der Möglichkeit auf Verlängerung abgeschlossen. (Stadtbodenstiftung, o. D.-b) Bei einer Nichtverlängerung des Vertrags gewährt die Stiftung eine Heimfallentschädigung. (ebd.)

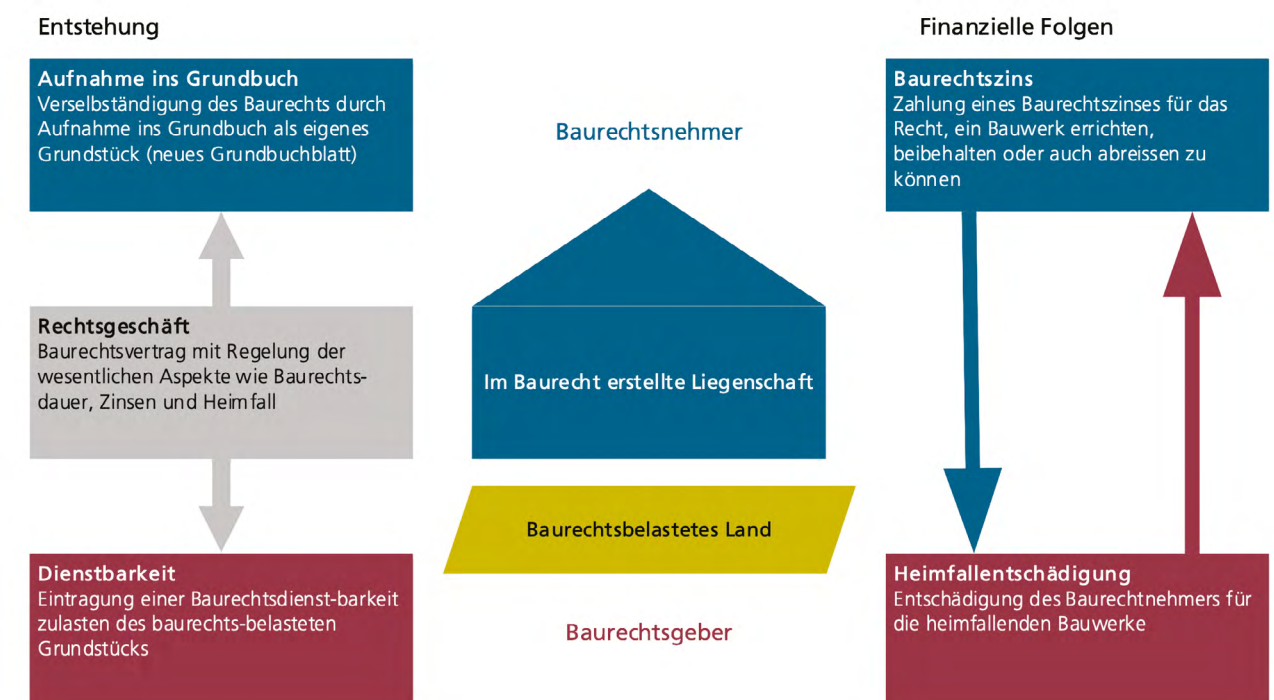


Abb. 5: Skizzierung des Baurechts (Quelle: Wüest Partner AG, 2017, abgebildet in: BWO, 2026a, S. 2)

Wohnpolitischer Rahmen

Das Paper „Community land trusts in rural locations: a postcapitalist housing transition?“ (Moore, 2025), das Community Land Trusts im (ländlichen) englischen Kontext betrachtet, hebt die Einbettung von CLTs in ihren jeweiligen ökonomischen und politischen Kontext und damit einhergehende Risiken, aber auch Chancen hervor: Während bereits die die CLT-Bewegung inspirierenden Gartenstädte (s. Lewis, 2015) Schwierigkeiten bezüglich politischer Reformen hatten, die gegen Erbbaupachtverträge waren, sind derzeit (Stand 2025) in England aufgrund missbräuchlicher Nutzungen des Baurechts auf dem privaten Wohnungsmarkt Reformen mit dem Ziel der Abschaffung von Baurechtszinsen in Gang. (Moore, 2025) Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass die englische Regierung während den laufenden Reformprozessen die Verschiedenheit der Nutzung von Baurechtsverträgen privater Entwickler*innen von CLTs anzuerkennen begonnen hat und in der Folge den gemeinnützigen Wohnungssektor vom Verbot der Erhebung von Baurechtszinsen ausgenommen hat. (ebd.) Dies verdeutlicht neben den Risiken des Eingebettenseins in ein bestimmtes politisches System zugleich die Möglichkeit, den Anwendungsbereich von CLTs im staatlichen Rechtssystem zu verankern. (ebd.)

Insofern kann auf die Wichtigkeit geeigneter politischer Rahmenbedingungen hingewiesen werden. Nachfolgend wird der wohnpolitische Kontext, in dem die Berliner Stadtbodenstiftung als CLT gegründet wurde, erläutert.

Berlin

Der Anteil an Menschen, die in Mietwohnungen leben, liegt in Berlin bei 83% und damit nochmals bedeutend über dem Anteil von knapp 54% (Stadt 2018) in Deutschland als Mieter*innenland. (Weise, 2022, S. 2) Mit einer Verdopplung der Angebotsmietpreise innerhalb von 10 Jahren steigen die Preise nirgendwo sonst in Deutschland so rasant wie in der Hauptstadt Deutschlands. (ebd.)

Ein massiver Rückgang von kommunalen Wohnungsbeständen und Sozialwohnungen war im Zuge einer neoliberalen Restrukturierung der Wohnungspolitik Deutschlands und Berlins zu verzeichnen. (Kadi et al., 2021) Seit den frühen 2000er-Jahren ist im Zuge der Liberalisierung der deutschen Finanzmärkte und der Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes ein Auftreten von Akteur*innen des finanzierten Wohnungsmarktes zu beobachten. (Fields & Uffer, 2016) Mit der globalen Finanzkrise 2007-2008 wurde Berlin in grossem Ausmass zu einer Kapitalanlagedestination. (Weise, 2022, S. 40) Aus der Situation heraus mit steigenden Mieten, Verdrängungsprozessen und zunehmender Verknappung des Wohnraums durch Berlins Wachstum gingen Mieter*innenbewegungen und Initiativen hervor. (Weise, 2022) Dazu gehören unter anderem die Initiativen „Stadt von unten“, „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, „Bündnis junger Genossenschaften“, „Stadtneudenken“, „Initiative Haus der Statistik“ sowie die Stadtbodenstiftung. (s. Weise, 2022) Im Zuge der Herausforderung des Bereitstellens öffentlicher Infrastrukturen angesichts grosszügig verkaufter kommunaler Bestände fand mit dem damaligen Regierungswechsel zu einer rot-rot-grünen Landesregierung

mit einer linken Bausenatorin 2016 eine Neuausrichtung in Richtung aktiver Bodenpolitik in Berlin statt. (ebd.)

Wohnpolitisches System Deutschland

Deutschland kennt, insbesondere in Städten, ein einheitliches Wohnsystem; es herrscht ein Wettbewerb zwischen kostengünstigen Mietsystemen und beschränkt regulierten gewinnorientierten Mietwohnungen. (Weise, 2022, S. 31) Das Wohnungswesen in Deutschland kann als vorwiegend marktwirtschaftlich orientiert eingestuft werden, wobei staatliche Eingriffe vorwiegend in Krisenzeiten unternommen werden. (ebd.)

Mit der Umstrukturierung des Wohlfahrtsstaates seit den 1980er Jahren ging eine Dezentralisierung der Wohnungspolitik hin zur Ebene der Länder und Kommunen einher; sie ist entsprechend föderalistisch geprägt. (Weise, 2022, S. 31; IWU et al., 2022) In den 1990er und 2000er Jahren wurden öffentlich verwaltete sowie preisgebundene Wohnungsbestände in grossem Ausmass privatisiert. (Balmer & Berner, 2017, S. 259)

Der soziale Wohnungsbau in Deutschland gliedert sich in zwei Kategorien: Einerseits in den öffentlichen Wohnungsbau, dessen Wohnungsbestand sich in der Regel in der Hand der Kommune oder der Landesebene befindet. (Weise, 2022, S. 31) Andererseits in den mietpreisgebundenen sozialen Wohnungsbau – eine Ausgestaltung, die auch als deutsche Besonderheit bezeichnet wird durch die Förderung sowohl gemeinnütziger als auch privater, gewinnorientierter Wohnungsanbieter*innen. (ebd.) Die von ihnen zur Verfügung gestellten Sozialwohnungen sind an eine Einkommensgrenze der Bewohner*innen gekoppelt. (ebd.) Diese Preisbindung entfällt allerdings nach maximal 30 Jahren. (ebd.) Dies wird auch als Unterstützung von privaten Investor*innen mit sozialer Zwischennutzung betrachtet. (Donner, 2000, zitiert in Weise, 2022)

Der Anteil an sozial geförderten Mietwohnungen ist in Deutschland mit ca. drei Prozent tief. (IWU et al., 2022, S. 55) Mit dem staatlichen Wohngeld-Plus, das beantragt werden muss, erfahren einkommensschwächere Haushalte durch einen Zuschuss an die Wohnkosten direkte Entlastung. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025) Gleichzeitig ist das Lohnniveau vergleichsweise niedrig, so dass viele Menschen Anspruch auf sogenannte Wohnberechtigungsscheine hätten, aber nicht ausreichend WBS-Wohnungen existieren. (Vgl. Günther, 2024, S. 2) Das Verhältnis von Subjekt- und Objektförderung betrug in Deutschland im Jahr 2022 90% (Subjektförderung) zu 10% (Objektförderung). (Vollmer & Kadi, 2018, S. 257)

Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger

Im Genossenschaftssystem in Deutschland sind insbesondere kleinteilige, selbstregulierte Anbietende vorzufinden. (IWU et al., 2022, S. 55) Der Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger und Genossenschaften am Berliner Wohnungsbestand beträgt rund 12%. (Weise, 2022, S. 38) Dazu kommen sechs landeseigene Berliner Wohnungsbaugesellschaften, mit denen zusammen der Wohnungsbestand bei fast 30% liegt. (Weise, 2022, S. 37) Wie bereits erläutert, werden gemeinnützige Wohnbauträger in Deutschland seit kurzer Zeit in Form einer Steuerbefreiung unterstützt.

Gerade in Berlin ist jedoch die Handlungsmacht hinsichtlich bauwilliger gemeinnütziger Wohnbauträger wie Genossenschaften eingeschränkt aufgrund von fehlendem bezahlbarem Boden: Innerstädtische Bodenpreise sind zwischen 2009 und 2019 um 658% gestiegen. (Weise, 2022)

In der Stadt Berlin können bestimmte alternative Wohnformen wie Wohnbaugenossenschaften von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, o. D.; Baiges et al., 2020) und Rückzahlungszuschüssen profitieren. (Bunce et al., 2025, S. 59) Diese Art städtischer Förderung ist allerdings anderen Rechtsformen als gemeinnützigen Stiftungen wie CLTs vorbehalten. (ebd.)

CLTs sind in Deutschland noch nicht offiziell anerkannt. (ebd.)

Dies hebt die enge Verknüpfung der rechtlichen Anerkennung eines Modells – und damit einhergehend der wohnpolitische Rahmen – mit der Finanzierung hervor, auf welche auch die europäische Allianz für gemeinschaftliches Wohnen verweist. (Vgl. European Alliance for Collaborative Housing, 2026) Die fehlende rechtliche Anerkennung gemeinschaftlicher Wohnmodelle wie CLTs könne deren Entwicklung, Ausweitung und das Etablieren antispekulativer Mechanismen für die Sicherung langfristiger Bezahlbarkeit erschweren. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026, S. 3) Während mit der Anerkennung des Erbbaurechts im Falle der deutschen Stadtbodenstiftung das getrennte Eigentum von Boden und Gebäude zwar rechtlich anerkannt ist (Vgl. Kapitel „(Erb)Baurecht“, kann der fehlende Rechtsstatus unter anderem zu einem erschwerten Zugang zu öffentlicher Förderung führen. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026, S. 3)

Finanzierung

Eine fehlende unterstützende Infrastruktur stellt gemeinschaftliche Wohnprojekte vor Schwierigkeiten. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026, S. 8) Forschende und Praktiker*innen im Bereich der Community Land Trust identifizierten fehlende Fördermittel für die Vorentwicklung (Planungsverfahren, Grundstücksicherung sowie Finanzierung der Anfangsphase) und Risikoteilungsmechanismen als zentrale Hürden bei der Entwicklung von Wohnraum. (ebd.) Insofern kann die enge Verknüpfung von wohnpolitischen Rahmenbedingungen, Finanzierung und Chancen hinsichtlich des Schaffens von bezahlbarem Wohnraum im CLT-Kontext nochmals hervorgehoben werden. Nachfolgend wird die Finanzierung anhand des Referenzbeispiels Stadtbodenstiftung analysiert. Hinsichtlich der Finanzierung ist zwischen der Finanzierung für den Aufbau des CLTs und der Finanzierung für den Betrieb zu unterscheiden.

Aufbaufinanzierung

Die Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg hat für den CLT in Berlin Geld für eine Machbarkeitsstudie sowie für Öffentlichkeitsarbeit und Weiterentwicklungsarbeit bereitgestellt. (SHICC, 2021; Interreg, 2020)

In diesem Zusammenhang ist auf die zentrale Rolle von Machbarkeitsstudien im Bereich der CLTs für die Etablierung der CLTs in Europa hinzuweisen: Sie legen die Legitimität basierend auf der Übertragbarkeit und den Anknüpfungspunkten an bestehenden Strukturen dar und es wird die Grundlage für eine Identifizierung und Einbindung von Interessensgruppen geschaffen, deren frühzeitige Vernetzung für einen späteren Erfolg des CLTs relevant ist. (Bunce et al., 2025)

Vom Land Berlin wurde ausserdem eine zweijährige Projektförderung vergeben. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021, S. 12) Darüber hinaus wurde von beinahe 150 Gründungstifter*innen in Form von Initiativen, Vereinen, Genossenschaften, Einzelpersonen sowie befreundeten Stiftungen Anfangsvermögen in die Stiftung eingebracht. (Stadtbodenstiftung, o. D.-c). Von der EU erhielt die Stadtbodenstiftung ebenso Finanzierungshilfe. (Gutzweiler 2020, S. 115)

Betriebsfinanzierung

Aufgrund der noch ausstehenden Umsetzung eines Projekts seitens der Stadtbodenstiftung ist ein – in dem Sinne theoretischer – Blick auf die Betriebsfinanzierung der Stadtbodenstiftung nur begrenzt aussagekräftig. Im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ wird entsprechend, wie bereits erläutert, nochmals auf die Finanzierung eingegangen; dort anhand der bestehenden Stiftung trias, die für die Stadtbodenstiftung vergleichbar wäre. Die Projekte der Stadtbodenstiftung sollen aus ihrem eigenen Stiftungsvermögen finanziert werden. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021, S. 11) Zustiftungen in Form von solidarischen Darlehen von Unterstützer*innen und klassische Bankdarlehen sollen laufend gesammelt werden. (ebd.) Aussagen wurden im Jahr 2019 ebenso gemacht hinsichtlich einer Finanzierung der Zwecke über Crowdfunding, Ethical Investment, Schenkungen und Spenden. (s. Gutzweiler, 2020, S. 113) Ebenso aus

diesem Jahr stammen Aussagen zu Verhandlungen mit Banken zur Verfügungstellung von Nachrangdarlehen mit besonders tiefen Zinssätzen. (ebd.) Inwiefern diese vor der Stiftungsgründung getroffenen Aussagen noch aktuell sind, konnte nicht überprüft werden. Angestrebt wird gemäss einem Interview aus dem Jahr 2021 mittelfristig, Partnerschaften mit Organisationen einzugehen, die eine ethische Strategie zur Anlage ihres Vermögens verfolgen. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021, S. 11) In längerfristiger Hinsicht wird eine Umsetzung aus den Rücklagen der Stadtbodenstiftung beabsichtigt. (ebd.) Wichtiger Faktor der Finanzierung der Stiftung ist der Erbbauzins, wie bereits im Kapitel „(Erb)Baurecht“ erläutert wurde: Neben der Erfüllung der gemeinnützigen Zwecke soll er zur Finanzierung des Alltagsgeschäfts eingesetzt werden. (Stadtbodenstiftung, o. D.-f). Ebenso wird er genutzt, um den im Zusammenhang mit dem Bodenkauf stehenden finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. (ebd.)

Zu Boden kommen

Die Frage der Finanzierung ist aufgrund der stark steigenden Bodenpreise, die sich auch in Berlin zeigen, unweigerlich auch mit der Frage des Bodenzugangs verbunden (Vgl. Weise, 2022, S. 33). Nachfolgend wird darauf eingegangen, wie die Stadtbodenstiftung plant, Zugang zu Boden zu erhalten.

Vordergründiges Ziel der Stadtbodenstiftung ist der Spekulationsentzug von sich in privatem Besitz befindenden Liegenschaften und Boden. (Horlitz, 2020, S. 146) Während Schenkungen von Liegenschaften an die Stadtbodenstiftung den grössten Handlungsspielraum ermöglichen, soll Boden seitens der Stadtbodenstiftung auch gekauft werden. (Stadtbodenstiftung, o. D.-f) Primäres Ziel aufgrund der eingeschränkten finanziellen Mittel und zur Vermeidung einer preistreibenden Wirkung auf dem Immobilienmarkt ist dabei der Erwerb unter dem Marktwert. (ebd.) In Ausnahmefällen wie bei Gebäuden mit herausragender Bedeutung für Nachbarschaft und Nutzende können Käufe zum Marktpreis in Erwägung gezogen werden. (ebd.) Dabei sei allerdings der Entwurf und die Umsetzung gemeinsamer Strategien von Nutzenden und der Stadtbodenstiftung erforderlich, beispielsweise durch Fundraising, das Einwerben von Fördermitteln sowie durch Kampagnen. (ebd.) Neben dem Bodenkauf am Markt hat die Stadtbodenstiftung auch im Sinne, anderweitig an Boden zu kommen: Sozial orientierte Eigentümer*innen, denen es wichtig ist, dass ihre Liegenschaften in guten Händen liegen, kommen genauso in Frage. (Horlitz, 2020, S. 145) Ebenso wird es als Möglichkeit gesehen, die Verwaltung von Boden bestehender Hausprojekte zu übernehmen, denen die dauerhafte Absicherung ihrer eigenen Ziele mithilfe eines Erbbaurechtsvertrags von Bedeutung ist. (Horlitz, 2020, S. 145)

Insofern kann die Bedeutung des Eigentümer*innenkontakts hinsichtlich des Zugangs zu Boden hervorgehoben werden, die Bedeutung von (zinsgünstigen) Darlehen durch Banken, die Rolle der Vernetzung mit gemeinwohlorientierten Akteur*innen als Unterstützer*innen sowie generell ideelle Überzeugungen von Menschen. Der Erbbauzins als strukturelles Betriebsfinanzierungsmittel kann ebenso akzentuiert werden, was im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ anhand der Stiftung trias weiter vertieft wird.

Schweiz: Rechtliche und institutionelle Analyse

In der Schweiz wurde Wohnraum im Zuge von niedrigen Zinsen ebenfalls zur Kapitalanlage. (Balmer & Gerber, 2018, S. 368) Es zeigt sich eine sich verschärfende Lage auf dem Wohnungsmarkt mit Folgen für Wohnkosten, die Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen vor zunehmende Herausforderungen beim Finden angemessenen Wohnraums stellen. (BWO, 2025, S. 3) Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Schweiz ein mögliches ergänzendes Modell im Bereich der gemeinnützigen Wohnprojekte hinzuzufügen, wird die Übertragbarkeit des CLT-Modells auf den Schweizer Kontext geprüft. Der vorangehenden Analyse wird entsprechend nachfolgend ein Vergleich im Rahmen der Schweiz gegenübergestellt.

Rechtsform

Auf Grundlage einer Analyse der Publikation „Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte“ (Kriese, 2015), in der unter anderem Vereine, Genossenschaften, GmbHs und Aktiengesellschaften als mögliche Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgestellt werden, wird nachfolgend lediglich die Form der Genossenschaft sowie die der Stiftung weiter in den Blick genommen. Ausschlusskriterien für die anderen Rechtsformen waren unter anderem die Abhängigkeit des Stimmrechts von der Stammeinlage und das Fehlen eines gesetzlich vorgeschriebenen Kontrollorgans.

Artikel 80 des ZGB definiert: „Zur Errichtung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens für einen besonderen Zweck.“ Diese Zweckbindung – festgelegt in der Stiftungsurkunde der Stiftung – ist auch in der Schweiz bedeutsam, um die Ziele einer Stiftung wie Spekulationsentzug langfristig zu sichern.

Beispiele zeigen, dass bei Genossenschaften teilweise über die Jahre hinweg Mehrheiten entstanden sind, die sich – trotz anfänglich anderer Zielsetzung – doch für eine Veräusserung entschieden haben (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026; S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026; I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026). Als ideales Mittel, Boden dauerhaft dem Waren- und Erbstrom zu entziehen, wird die Genossenschaft gemäss Ulrich Kriese, Mitglied der Geschäftsleitung der Bodienstiftung Edith Maryon, entsprechend nicht gesehen – genauso wie bei Vereinen oder GmbHs gibt es Mitglieder, denen das Vermögen gehört. (U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026) Dem gegenüber steht die Stiftung als Rechtsform, die sich um die treuhänderische Verwaltung des Vermögens sorgt, ohne dass die Beteiligten – die Stiftungsrät*innen – selbst Zugriff aufs Vermögen haben;

das Stiftungsvermögen gehört niemandem. (ebd.) Neben einer Selbstverpflichtung über die Statuen kann die staatliche Aufsicht (wie im Falle der Stiftung Edith Maryon) als, wenn auch nicht unbegrenzt starke, zusätzliche Zwecksicherungsinstanz genannt werden. (ebd.)

Angemerkt werden muss allerdings, dass eine Veräusserung von Grundstücken bei keiner Rechtsform grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026) Auch gemäss der Stiftungssatzung der Stadtbodienstiftung ist die Veräusserung zwar grundsätzlich zu unterlassen, kann aber bei einer Gefährdung der Stiftung in Erwägung gezogen werden:

„Es entspricht nicht dem Stifterwillen, Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) jemals wieder zu veräussern. Über Ausnahmen, beispielsweise, wenn ein Grundstück das wirtschaftliche Fortbestehen der Stiftung erheblich gefährdet, kann das Kuratorium dessen Verkauf einstimmig beschliessen. [...] Ist das Fortbestehen der Stiftung generell gefährdet, sind erst alle anderen Möglichkeiten auszuschöpfen, bevor eine Liegenschaft veräussert werden darf.“ (Stadtbodienstiftung, 2020, S. 3)

In der Schweiz ist die Eidgenössische Stiftungsaufsicht ESA als Kontrollinstanz für die Sicherung der Einhaltung der in den Stiftungsstatuten festgehaltenen Zwecke der ihr unterstellten klassischen Stiftungen zuständig. (Eidgenössische Stiftungsaufsicht, o. D.) Je nach Zweck und räumlicher Ausdehnung können aber auch Kantone oder Gemeinden für die Aufsicht zuständig sein. (Künzle et al., 2016, S. 13) Die Voraussetzungen hinsichtlich der Gründung gemeinnütziger Stiftungen und der Steuerbefreiungspraxis unterliegen kantonalen Differenzen. (Lehrstuhl für Steuerrecht Universität Luzern, Reichmuth & Co Privatbankiers, 2024; Vgl. Künzle et al., 2016)

Das Stiftungsrecht in der Schweiz wird als liberal bezeichnet (Vgl. Blum et al., 2017; Spiess & Maimone, 2017; Künzle et al., 2016); einer entsprechend sorgfältigen Ausgestaltung der Stiftungsurkunde kann entsprechend eine gewichtige Rolle beigemessen werden.

Die Form der Stiftung kann auch in der Schweiz als das geeignetere Modell für eine langfristige Einhaltung der Zwecke eingestuft werden.

Es kann aber gleichzeitig argumentiert werden, dass bei Konstrukten von mehr als zwei beteiligten Projekten zwar keine Absicherung im rechtlichen Sinne vorhanden ist, aber durch eine Interessensverteilung dennoch eine Absicherung stattfindet (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026), wodurch Dachgenossenschaften ebenfalls betrachtet werden könnten.

Rolf Novy-Huy, Mitgründer und ehemaliger Geschäftsführer der Stiftung trias, sieht im Zusammenspiel zwischen Stiftung und Genossenschaft eine reizvolle Verbindung: Während bei Genossenschaften die Förderung der eigenen Mitglieder im Fokus steht, ist bei der (baurechtsgebenden) Stiftung, deren Erlöse dem Dienen eines gemeinnützigen Zwecks verpflichtet sind, der Aussenblick zentral. (Novy-Huy, 2015, S. 21)

Im Folgenden wird aus diesem Grund und aufgrund dessen, dass für den Nachbarschaftsbezug auch Nachbar*innen einen – wenn auch klein gehaltenen (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026) – Mitgliederbeitrag leisten müssten, von einer potenziellen CLT-Gründung in der Schweiz in der Rechtsform der gemeinnützigen Stiftung ausgegangen, auch wenn gerade im Kontext der Schweiz eine Dachgenossenschaftsstruktur grundsätzlich auch untersucht werden könnte.

Das soll allerdings nicht aberkennen, dass die Rechtsform der Genossenschaft in der Schweiz ebenfalls eine starke Tradition hat und von Grund auf basisdemokratische Elemente kennt, wohingegen der Rechtsform der Stiftung demokratisierende Elemente hinzugefügt werden müssen, wenn sie als CLT aufgebaut werden soll.

Stiftungslandschaft

Die Schweiz bietet im Vergleich zu anderen Standorten gute Voraussetzungen als Stiftungsstandort. (Vgl. P. Kobler, persönliche Kommunikation, 27. Mai 2026) Sie gilt international als eine der wichtigsten Philanthropie-Standorte und weist eine sechsmal höhere Stiftungsdichte pro Kopf als Deutschland auf. (Speriq, o. D.) Eine Zunahme gemeinnütziger Stiftungen ist zu verzeichnen; die Schweiz wird aufgrund der grossen Stiftungsanzahl auch als „Land der Stiftungen“ (Guggi et al., 2021, S. 4) bezeichnet. (Künzle et al., 2016)

Zugleich stellt sich die Frage, inwiefern die Neugründung einer Stiftung als sinnvoll zu bewerten ist. Erfahrungen mit anderen neugegründeten Stiftungen wie der Stadtbodenstiftung und der Wohnraumstiftung Metzingen zeigen, dass das Erreichen einer gewissen Grösse neue Stiftungen vor grosse Herausforderungen stellt. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Von David Matthée, geschäftsführendem Vorstand der Stiftung trias, wurde auf Basis dieser Erfahrung auf die Sinnhaftigkeit der Stärkung bestehender Strukturen hingewiesen – auch wenn Neugründungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden müssen. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Neugründungen sind aufwändig und teuer; auch aus dem Gespräch mit Ivo Balmer des Mietshäuser Syndikats ergab sich, dass eine Demokratisierung bestehender Bodenstiftungen angesichts der erforderlichen finanziellen Mittel für den Aufbau neuer Strukturen der Gründung einer neuen Organisation vorzuziehen sei. (I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026) Dies zeigt den Bedarf einer Abwägung, ob ein Anknüpfen an einer bestehenden Stiftung für die Umsetzung des CLT-Modells gegenüber einer Stiftungsneugründung bevorzugt werden sollte.



In Luzern, wo beispielsweise im Juni bei einer kommunalen Abstimmung über die Gründung einer neuen privat-rechtlichen Stiftung für bezahlbaren Wohnraum abgestimmt wird, (Vgl. Stadt Luzern, 2026; Stadt Luzern, o. D.) würde ein positiver Entscheid eine Ergänzung in der Stiftungslandschaft der Stadt Luzern bedeuten: Seit 1984 ist mit der GSW eine gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum in Luzern tätig, welche unter Ausschluss von Spekulationsabsichten preisgünstigen Wohnraum, insbesondere für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt, beschafft und vermittelt. (Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern GSW, o. D.) Als Grund für eine Neugründung wurde hier mitunter das Vermeiden einer zusätzlichen Belastung hinsichtlich des herausfordernden Wachstumsplans erwähnt. (J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026) Ebenso kam der spezifische Auftrag hinsichtlich der Zielgruppe der bestehenden Stiftung GSW zur Sprache: Die neue Stiftung könne sich auf weitere Gruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt – ältere Menschen und Familien – fokussieren. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026)

Gemeinnützigkeit

Wie bereits erläutert, ist den meisten CLTs – inklusive der Stadtbodenstiftung – gemein, dass sie *gemeinnützige* Organisationen sind. Zu unterscheiden ist der Gemeinnützigkeitsbegriff in der Schweiz im steuerrechtlichen Sinne und dem in Bezug auf den Wohnungsbau: Während für die steuerrechtliche Anerkennung von Gemeinnützigkeit seitens der Organisation keinem Selbsthilfeszweck oder Erwerbszweck nachgegangen werden darf, wird in Bezug auf den Wohnungsbau unter anderem das Anwenden des Prinzips der Kostenmiete als gemeinnützig angesehen. (Kriese, 2015) Auf die genaueren Bestimmungen der Gemeinnützigkeit wird im Unterkapitel „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ eingegangen, welches auf das nachfolgende Unterkapitel folgt.

Gemeinnützigkeit im steuerrechtlichen Sinne

Neben der Sicherung eines gemeinnützigen Zwecks im Sinne von CLTs ist diese Anerkennung auch für die Finanzierung zentral: Ulrich Kriese, Mitglied der Geschäftsleitung der Stiftung Edith Maryon, hebt die Bedeutung eines günstigen Zugangs zu Grundstücken für das Ermöglichen günstiger Konditionen für Mietende hervor. (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026) Dies ist insofern relevant, als dass auch in der Schweiz gemeinnützige Organisationen von Steuerbefreiungen profitieren können. (Opel, 2019) Auch Schenkungen und Erbschaften können mit einer Gemeinnützigkeitsanerkennung steuerfrei angenommen werden; eine Schenkungssteuer würde die Handlungsfähigkeit einer Stiftung beim Anbieten bezahlbaren Wohnraums mutmasslich einschränken (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026)

Im Gegensatz zu Deutschland fehlt es in der Schweiz allerdings an einem einheitlichen, klaren Verständnis von Gemeinnützigkeit; eine Definition von Gemeinnützigkeit fehlt in den Bundessteuergesetzen. (Opel, 2017)

Die Gemeinnützigkeit kann in der Schweiz als föderalistisch bezeichnet werden: Die Beurteilung von Steuerbefreiungsgesuchen aufgrund von Gemeinnützigkeit ist Kantonsaufgabe; die Steuerbefreiungspraxis weist kantonal Unterschiede auf. (Opel, 2019; Lehrstuhl für Steuerrecht Universität Luzern, Reichmuth & Co Privatbankiers 2024)

Wie auch beim Gespräch mit einer Vertretung der deutschen Stadtbodenstiftung (Vgl. S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) hat sich auch beim Gespräch mit einer Vertretung aus dem Schweizer Stiftungswesen gezeigt, dass die Art, wie Gemeinnützigkeit angestrebt wird, zentral ist: Gemäss Ulrich Kriese von der gemeinnützigen Stiftung Edith Maryon können nicht alle Bodienstiftungen eine Gemeinnützigkeitsanerkennung aufweisen, wodurch sie aufgrund der fehlenden Steuerbefreiung klein geblieben sind. (U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026) Eine Ablehnung von Privateigentum zugunsten eines Verständnisses von Boden als Gemeingut beispielsweise dürfte als Ablehnung des in der Verfassung festgelegten Schutzes von Eigentum (Vgl. Art. 26 der Bundesverfassung (Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV], 1999)) aufgefasst und folglich als nicht gemeinnützig eingestuft werden. (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026)

Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Im Gegensatz zu Deutschland, wo die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen 1990 abgeschafft und erst 2025 wieder – lediglich im Sinne einer Steuerbefreiung – eingeführt wurde (Vgl. „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ im Kapitel der Stadtbodenstiftung), zeigt die Förderung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Schweiz sowohl ein anderes Ausmass als auch eine höhere Beständigkeit in den vergangenen Jahren. Seit 1973 ist gemäss Art. 108 der Bundesverfassung die Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Bundesaufgabe. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o. D.) Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist gestützt auf diesen Artikel 108 der Bundesverfassung. (s. Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, 2003) Die Gemeinnützigkeit wird im WFG wie folgt definiert: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“ (Art. 4 WFG).

Auf Bundesebene findet Unterstützung gemeinnütziger Wohnungsbau-träger in Form von Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale EGW statt. (BWO & BFS, 2024; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2017) Ausserdem bietet der Fonds de Roulement (FdR) die Möglichkeit zinsgünstiger Darlehen, die für Erstellung, Erwerb und Erneuerung preisgünstiger Wohnungen aufgenommen werden können. (BWO & BFS, 2024) Weiter leistet der Bund Rückbürgschaften für Bürgschaften der Hypothekar-Bürschaftsgenossenschaft (hgb). (BWO & BFS, 2024) Für die Beanspruchbarkeit der Bundeshilfen ist die Mitgliedschaft bei mindestens einer der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erforderlich; namentlich wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger oder WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2026b)

Weiter haben sich die gemeinnützigen Bauträger mit der Charta der gemeinnützigen Bauträger (s. BWO et al., 2013) einverstanden zu erklären. (BWO, 2026b)

Als gemeinnützige Bauträger können Stiftungen, Vereine, Genossenschaften sowie weitere Bauträger anerkannt werden, wenn in ihren Statuten die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen als Zweck festgelegt ist und ein möglicher Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zukommt, sollte sich die Organisation auflösen. (BWO, 2026b) Ferner müssen sie „die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten“. (BWO, 2026b, S. 2)

Die Prüfung der Statuten und Bestätigung der Einhaltung der Kriterien der Gemeinnützigkeit erfolgt über das BWO. (ebd.)

Gemäss der BWO- Publikation, welche auf CLTs im Kontext der Schweiz eingeht, werden vom CLT-Modell die Oberkriterien erfüllt, welche für eine Gemeinnützigkeitsanerkennung eines Wohneigentumsprojekts erforderlich sind (Vgl. Braun-Dubler et al., 2024, S. 15 & S. 22), wobei sich die Publikation mit CLTs spezifisch im Kontext von Eigentum auseinandersetzt. Allerdings ist fraglich, ob der CLT als baurechtsgebende Institution ebenfalls von einer wohngemeinnützigkeitsbedingten Unterstützung profitieren könnte oder lediglich die baurechtsnehmende Institution. (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026)

Bei der Gründung eines Community Land Trusts in der Schweiz dürfte das Anstreben einer Gemeinnützigkeitsanerkennung möglicherweise also in zweierlei Hinsicht zentral sein: Einerseits für den CLT in der Rechtsform einer Stiftung im steuerrechtlichen Sinne mit der Folge einer Steuerbefreiung für die Organisation und die Steuerbefreiung der Spendenden (Vgl. Kriese, 2015). Andererseits in Bezug auf den Wohnbauträger als Partner des CLTs, um von staatlicher Wohnbauförderung und vergünstigten Finanzierungsmöglichkeiten zu profitieren, um durch günstige Finanzierungskosten das Schaffen bezahlbaren Wohnraums anstreben zu können.

Insofern kann festgehalten werden, dass die Gemeinnützigkeitsanerkennung im steuerrechtlichen Sinne in beiden Ländern Grundvoraussetzung für ein CLT wäre, was aber in beiden Ländern mit dem intendierten Zweck der CLTs problemlos erreichbar sein sollte. Darüber hinaus bietet sich in der Schweiz eine grössere Chance hinsichtlich der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, welche einerseits eine zusätzliche Zwecksicherung darstellt und andererseits wichtige Fördermöglichkeiten bietet.

Fazit „Rechtsform“:

Die gemeinnützige Stiftung ist in beiden Ländern die geeignetste Rechtsform für einen CLT, weil sie die stärkste Absicherung gegen Reprivatisierung bietet und das Stiftungsvermögen niemandem gehört.

Die Schweiz bietet mit ihrer hohen Stiftungsdichte und der etablierten Stiftungslandschaft strukturell günstige Voraussetzungen, die Deutschland so nicht aufweist.

Die föderalistische Praxis der Gemeinnützigkeitsanerkennung erhöht die Komplexität einer Gründung, schliesst diese aber nicht aus. Die zentrale offene Frage für eine Schweizer CLT-Gründung ist nicht, ob die Rechtsform der Stiftung geeignet ist, sondern, ob eine Neugründung einer Stiftung oder die Demokratisierung einer bereits bestehenden Stiftung die effizientere Massnahme ist. Eine Empfehlung der Stärkung bestehender Strukturen anstelle einer Neugründung ging aus unterschiedlichen Interviews hervor. Eine Gemeinnützigkeitsanerkennung ist in beiden Ländern zentral. Die Schweiz kennt ergänzend zur Gemeinnützigkeit im steuerrechtlichen Sinne eine fördernde Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, welche zentral für die Finanzierung und entsprechend die Möglichkeit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist. Ob diese bei beiden Baurechtsparteien anerkannt werden würde, bleibt offen.

Stiftungsrecht Deutschland und Schweiz

Das Schweizer Stiftungsrecht wird im Zivilschutzgesetz (Art. 80–89 ZGB) geregelt. In Deutschland ist es das Bürgerliche Gesetzbuch, § 80-89.

Gemäss Art. 83 ZGB werden die Organe der Stiftung und die Art der Verwaltung durch die Stiftungsurkunde festgestellt, was in Deutschland der Stiftungssatzung entspricht.

Governance

Wie in Deutschland ist die Form der Stiftung – im Gegensatz zur Genossenschaft – keine per se demokratische Rechtsform. Für die Handlungsfähigkeit der Stiftung wird lediglich ein Organ gefordert. (Künzle et al., 2016, S. 11) Im Schweizer Kontext wird dieses geforderte Organ oftmals Stiftungsrat genannt, wobei auch andere Formulierungen für dieselbe Funktion existieren (ebd.) – bei der Stadtbodenstiftung wäre dies der Vorstand. Dieser Stiftungsrat kann aus einer oder mehreren juristischen Personen bestehen. (ebd.) Wie die Wahl des Stiftungsrates bei gemeinnützigen Stiftungen erfolgt, ist gesetzlich nicht geregelt und kann dem Willen der Stifter*innen überlassen werden – üblicherweise werden das Mitglied oder die Mitglieder für eine bestimmte Dauer gewählt, ein lebenslanger Einsatz ist allerdings ebenso möglich. (ebd.)

Ein eigentliches Wahlorgan existiert nicht – entsprechend erneuern sich Stiftungsrät*innen selbst, was auch Kooptation genannt wird. (Vgl. U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026; Künzle et al., 2016, S. 11) Die Rahmenbedingungen sind entsprechend vergleichbar mit dem deutschen Stiftungswesen und nicht von Grund auf auf breite Mitbestimmungsmöglichkeiten ausgelegt; wie die Untersuchung der Governance der Stadtbodenstiftung gezeigt hat, bedurfte es denn auch eines Novums hinsichtlich der Stiftungsorgane (Vgl. Kapitel *Governance* des Referenzbeispiels).

Entsprechend müsste in der Schweiz ebenso wie in Deutschland der klassischen Stiftungsstruktur ein Element hinzugefügt werden, das Mitbestimmung ermöglicht. Die Stadtbodenstiftung hat gezeigt, dass dies durch Verhandlungen mit der Stiftungsaufsicht (Vgl. Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021, S. 11) ermöglicht und in die Stiftungssatzung aufgenommen werden konnte. (s. Stadtbodenstiftung, 2020)

Die Existenz eines Komitees wie bei der Stadtbodenstiftung, das Stiftungsrät*innen wählen kann, ist Ulrich Kriese von der Bodienstiftung Edith Maryon im Schweizer Kontext nicht bekannt. (U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026) Seinen Einschätzungen zufolge dürfte dem grundsätzlich nichts entgegenstehen und müsste geprüft werden. (ebd.) Die Frage stelle sich allerdings, ob eine Empfehlung seitens eines Stiftungskomitees über ein Vorschlagsrecht hinausgehen könne – in Deutschland war es offensichtlich möglich. (ebd.)

Eine Alternative zur Demokratisierung des Stiftungswesens könnte auch eine vorgelagerte Struktur in Form eines Vereins oder einer Treuhandgesellschaft bieten, wie dies beispielsweise bei der Schweizer Stiftung confoedera der Fall ist: Die Stiftung setzt um, was die Bodentreuhandgesellschaften*innen bezüglich der Verwendung der Bodenrente entschieden haben. (Vgl. P. Kobler, persönliche Kommunikation, 27. Mai 2026; U. Kriese, persönliche Kommunikation, 10. April 2026)

Wie die *confoedera* in den Grundzügen funktioniert, wird im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ erläutert.

Fazit „Governance“:

Die Rechtsform der Stiftung ist in beiden Ländern strukturell nicht demokratisch; Mitbestimmung muss entsprechend aktiv eingebaut werden.

Die Stadtbodenstiftung hat gezeigt, dass eine Demokratisierung der Stiftungsform möglich ist, aber ein Novum in der Stiftungslandschaft darstellt und Verhandlungen mit der Stiftungsaufsicht erforderlich sind.

Das dreigeteilte Stiftungskomitee der Stadtbodenstiftung ist bisher nicht operativ, weil noch keine Projekte realisiert wurden. Die demokratischen Strukturen sind also in der Satzung verankert, aber empirisch noch ungeprüft.

Alternative Wege bezüglich Demokratisierung können beispielsweise Genossenschaften als Inspirationsquelle für Beteiligungsformate aufzeigen oder das Modell der confoedera mit einer vorgelagerten Organisationsstruktur.

Baurecht

Mit dem Baurecht (in Deutschland: Erbbaurecht) findet sich in der Schweiz genauso wie in verschiedenen anderen Ländern ein rechtliches Instrument vor, das die Aufteilung von Grundstücknutzungsrecht sowie Eigentum ermöglicht. (Kriese & Casulleras, 2023, S. 15) Verschiedene Städte nutzen dieses Instrument in grösserem Ausmass – in der Schweiz beispielsweise Zürich und Basel – und sichern so ab, langfristig über Grund und Boden zu verfügen. (ebd.) Der Baurechtsliegenschaftsanteil liegt in der Schweiz durchschnittlich bei 5% und entspricht damit den Schätzungen zum Anteil in Deutschland (Vgl. Barthauer et al., 2019), wobei in Zusammenhang mit aktuellen raumplanerischen Bestrebungen (Siedlungsentwicklung nach innen, welche durch eine aktive Bodenpolitik gefördert werden kann) in der Schweiz von einer Bedeutungszunahme dieses Instruments ausgegangen werden kann. (Wüest Partner AG, 2017)

Ulrich Kriese, der neben seinem Hintergrund im öffentlichen Baurecht auf Erfahrung mit dem schweizerischen Baurecht und dem deutschen Erbbaurecht in Zusammenhang mit der Stiftung Edith Maryon blicken kann, hält fest: Während das schweizerische Baurecht im Kern dem deutschen Erbbaurecht gleichkomme, komme das Baurecht im Schweizer Zivilgesetzbuch mit wenigen Paragrafen aus. (Deutscher Erbbaurechtsverband, 2022) Eine Schutzklausel für Wohnnutzung fehle, was allerdings zu keiner Akzeptanzminderung geführt habe. (ebd.) Insgesamt sei das Baurecht in der Schweiz vergleichsweise weniger stark verrechtlicht, die Baurechtsverträge kürzer und verständlicher und die Vertragspartnerschaften stärker von einer Konsenskultur geprägt. (Kriese, 2019)

Das Schweizer Baurecht stellt einen Vertrag zwischen Baurechtsgebenden und Baurechtsnehmenden dar und wird im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen. (Wüest Partner AG, 2017) Mit Art. 675 sowie Art. 779 im Zivilgesetzbuch (Art. 675 ZGB & 779 ff. ZGB) ist das Baurecht und die damit einhergehende Anerkennung der getrennten Eigentümer*innenschaft von Boden und Immobilie gesetzlich verankert.

Gemäss Art. 779b des Zivilgesetzbuches (Art. 779b ZGB) sind die vertraglichen Bestimmungen zum Umfang und Inhalt des Baurechts (hinsichtlich Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten und der Benutzung unbebauter Fläche) für Baurechtserwerbende und Erwerbende des belasteten Grundstücks verbindlich. In der Schweiz beträgt die maximale Laufzeit eines Baurechtsvertrags 100 Jahre. (Wüest Partner AG, 2017)

Aufgrund dessen, dass das Baurecht im Grunde weder Bodenspekulation noch Veräusserung zum Höchstpreis oder marktorientierte Mietzins-erhebung ausschliesst, ist die Art der Ausgestaltung des Baurechtsvertrags für eine dauerhafte Sozialwirksamkeit fundamental. (Kriese, 2019) Rechtlich wirksame Sozial- und Antispekulationsklauseln können mithilfe des Vertrags dauerhaft wirken. (ebd.) Im Baurechtsvertrag können inhaltliche Absichten festgesetzt werden, um zusätzlich zu den Statuten der Baurechtsnehmenden den Zweck auch zukünftig zu sichern. (Kriese, 2015) Wie im Kapitel (Erb)Baurecht der Stadtbodenstiftung erläutert, können die

Regelungen zur Sicherstellung der langfristigen Preisgünstigkeit mit dem Baurecht sichergestellt werden. (Braun-Dubler et al., 2024)

Die diesbezüglich genannten Elemente des gesetzlichen Vorkaufsrechts, Heimfallregelungen, der vordefinierten Weiterverkaufspreise und/oder Einkommensbeschränkungen der Bewohnenden sind gemäss BWO-Bericht auch im Schweizer Recht zulässig. (ebd.) Vorsicht sei allerdings hinsichtlich des Ausmasses der Beschränkungen geboten, um zu vermeiden, dass das Baurecht im Grundbuch nicht als selbständiges Recht anerkannt werde. (Braun-Dubler et al., 2024, S. 63) Zudem stellt sich die Frage der Art des Vorkaufsrechts (Vgl. Braun-Dubler et al., 2024, S. 62): Das vertragliche Vorkaufsrecht kann in der Schweiz im Gegensatz zum gesetzlichen Vorkaufsrecht auf maximal 25 Jahre (s. Art. 216a OR; erwähnt in Braun-Dubler et al., 2024, S. 64) vereinbart werden. Eine für die Sicherung der Preisgünstigkeit notwendige Preislimitierung bei einem Verkauf ist im gesetzlichen Vorkaufsrecht allerdings nicht enthalten. (Braun-Dubler et al., 2024, S. 64) Die Möglichkeit der Preislimitierung ist vertraglich vereinbar, muss aber als gesetzliches Vorkaufsrecht bestehen bleiben können. (ebd.) Die BWO-Publikation legt dar, dass eine Anpassung des gesetzlichen Vorkaufsrechts „nicht ohne weiteres“ zu einer Umwandlung in ein vertragliches und entsprechend befristetes führen dürfte, legt aber für eine definitive Bestätigung das Erwägen einer gesetzgeberischen Klärung nahe. (ebd.)

Auf die Unmöglichkeit einer willkürlichen Einschränkung der Eigentumsrechte der (Erb)baurechtsnehmenden verweist auch Ulrich Kriese, weshalb es einer guten Begründung für die Einschränkungen bedürfe. (Kriese, 2019) In diesem Zusammenhang führt er in einer Publikation zum (Erb)Baurecht mit Lehren und Erfahrungen aus Deutschland und der Schweiz mögliche Vereinbarungen auf, welche Möglichkeiten für eine dauerhaft soziale Grundstückverwendung und gegen Bodenspekulation bieten. (Kriese, 2019) Diese nehmen unter anderem Bezug auf Verpflichtungen seitens der Baurechtsnehmenden, Vereinbarungen hinsichtlich des Nutzungszwecks sowie Heimfallansprüche und -entschädigungen. (Vgl. Kriese, 2019) Das Bundesamt für Wohnungswesen hat im Jahr 2026 darüber hinaus ein Merkblatt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2026a) herausgegeben, das Grundlagen und Empfehlungen für gemeinnützige Baurechtsgebende beinhaltet, woran sich ein CLT mutmasslich ebenfalls orientieren könnte. Insofern kann auch eine unterstützende institutionelle Ausgangslage hinsichtlich der Ausgestaltung des Baurechtsvertrags hervorgehoben werden.

Die vom BWO herausgegebene Publikation „Baurecht unter der Lupe“ (Wüest Partner AG, 2017) verweist darauf, dass von einer Bedeutungszunahme des Baurechts aufgrund sich abzeichnender raumplanerischer Bestrebungen auszugehen ist. Dies könnte eine Chance bieten; unter anderem, weil sich dies auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken könnte, wie sich im Kapitel „Finanzierung“ noch zeigen wird.

Fazit „Baurecht“

Das zentrale Instrument für das Funktionieren des CLT-Modells existiert mit dem Baurecht auch in der Schweiz. Das Schweizer Baurecht kann als weniger verrechtlicht, aber vergleichbar mit dem deutschen Erbbaurecht bezeichnet werden. Insofern ist dieses Instrument mit seinen Vereinbarungen – beispielsweise Vorkaufsrecht, Weiterverkaufsbestimmungen oder Einkommensbeschränkungen – auch in der Schweiz zentral für die Sicherstellung von Zwecken wie der langfristigen Bezahlbarkeit. Bezüglich des Vorkaufsrechts wäre eine gesetzgeberische Klärung abzuwägen. Die anzunehmende Bedeutungszunahme des Baurechts in der Schweiz aufgrund raumplanerischer Bestrebungen dürfte eine Chance für CLTs bieten.

Wohnpolitischer Rahmen

Die Wichtigkeit des Wohnpolitischen Rahmens wurde bereits an unterschiedlichen Stellen hervorgehoben und soll nachfolgend im Schweizer Kontext – zumindest ansatzweise – beschrieben und mit dem deutschen Referenzfall verglichen werden, wenngleich einer Vergleichbarkeit zumindest im Rahmen der vorliegenden Arbeit Grenzen gesetzt sind. Nach einer Übersicht über die Verpflichtungen wird auf die Ausgangslage in der Schweiz eingegangen. Anschliessend wird das wohnpolitische System auf Bundesebene beschrieben, woraufhin ein Blick auf die Rolle gemein-nütziger Bauträger geworfen wird. Abschliessend folgt eine zusammenfassende vergleichende Beurteilung.

Nationaler Auftrag

Wie bereits im Kapitel „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ erläutert, ist die Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz in der Bundesverfassung verankert (s. Bundesverfassung [BV], 1999, Art. 108). Ebenso verankert ist die Förderung der „Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten“. (ebd.) In Art. 41 der Bundesverfassung wird zudem festgelegt, dass sich Bund und Kantone für Wohnungssuchende hinsichtlich des Findens einer angemessenen Wohnung einsetzen. (Bundesverfassung [BV], 1999, Art. 41) Wie die Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus vom BWO darlegt, ist das Erfordernis einer Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus darauf zurückzuführen, dass Marktkräfte hierfür nicht ausreichen. (BWO & BFS, 2024) Entsprechend nehmen gemeinnützige Wohnbauträger eine ausgleichende Rolle beim Bereitstellen bezahlbaren Wohnraums ein. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz & WOHNEN SCHWEIZ, o. D.)

Das Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [WFG], 2003) sieht unter anderem die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen vor. Es löste das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz ab, wodurch anstelle direkter Hilfen seit diesem Zeitpunkt indirekte Bundeshilfen umgesetzt werden. (BWO & BFS, 2024)

Internationale Verpflichtung

Als Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen (UN) verpflichten sich sowohl Deutschland als auch die Schweiz seit 2015 mit der Agenda 2030 zu den 17 globalen Zielen einer nachhaltigen Entwicklung (s. Statistisches Bundesamt Destatis, o. D.). Das Ziel Nr. 11; Städte und menschliche Siedlungen inklusiv, resilient, sicher und nachhaltig zu machen, garantiert in Artikel 16 und 31 ein Recht auf Wohnen und die Förderung insbesondere vulnerabler Personen hinsichtlich des Zugangs zu Wohnraum. (Conseil de

l'Europe, o. D.)

Mit der „Strategie nachhaltige Entwicklung 2030“ (SNE 2030) liegt eine Strategie des Bundesrates für die Umsetzung dieser Agenda vor. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2024) Einer der drei festgelegten Schwerpunkte der Schweiz liegt in der Chancengleichheit und dem sozialen Zusammenhalt (ebd.) – inwiefern dieser als mit dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für vulnerable Personen zusammenhängend betrachtet werden kann, wurde in der Einleitung der vorliegenden Arbeit beschrieben. (Vgl. dazu auch Debrunner & Hartmann, 2020, S. 10; SRF, 2026)

Ausgangslage

Die Schweiz und Deutschland sehen sich mit ähnlichen Herausforderungen hinsichtlich der Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums konfrontiert. (Debrunner et al., 2025) Beiden Ländern ist gemein, dass sie über eine geringe Wohneigentumsrate verfügen und dem Wohnen zur Miete eine entsprechend hohe Bedeutung zukommt. (ebd.) Das Mietrecht in der Schweiz muss im Vergleich zum deutschen Mietrecht als schwach bezeichnet werden. (ebd.)

Wie bereits im Kapitel „Gemeinnützigkeit“ erläutert wurde, gilt die Gemeinnützigkeit in der Schweiz auch für den Wohnungsbau, wohingegen Deutschland diese erst seit jüngstem wieder kennt und lediglich in steuerrechtlicher Form.

Totalsanierungen und Ersatzneubauten werden vermehrt durchgeführt. (BWO, 2025, S. 3) Dies ist insofern erwähnenswert, als dass Angebotsmieten in der Schweiz zwischen 2009 und 2023 eine Zunahme von 23,7 Prozent erfuhren, wobei regionale Unterschiede festzustellen sind. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025b, S. 14) Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beschreibt eine sich verschärfende „angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt“ in der Schweiz. (BWO, 2025, S. 3) Von steigenden Wohnkosten betroffen sind Städte, aber auch Agglomerationsgemeinden und Tourismus- und Zweitwohnungsgemeinden. (ebd.) Für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen stellt die Suche nach angemessenem Wohnraum eine zunehmende Herausforderung dar. (ebd.) Mit einem Anteil von 8.5% im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften und 3.8% im Eigentum der öffentlichen Hand (Bundesamt für Statistik, 2026) machen diese beiden Eigentübertypen im Schweizer Mietwohnungsmarkt derzeit (Stand 2025) einen kleinen Teil aus. Hinsichtlich des Anteils von Immobiliengesellschaften, Versicherungen, Banken oder Pensionskassen als Eigentümer*innen von Mietwohnungen zeichnet sich eine Zunahme ab. (BWO, 2025, S. 6)

Vom Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen Martin Tschirren wird nicht nur die Schaffung, sondern auch der Erhalt preisgünstigen Wohnraums in Anbetracht raumplanerischer Rahmenbedingungen und Entwicklungen im Bausektor als entscheidend beschrieben. (BWO, 2025, S. 3) Und der im Jahr 2024 von Bund, Städten und Gemeinden verabschiedete Aktionsplan gegen Wohnraumknappheit, unter anderem mit Massnahmen zur Sicherstellung von genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum (BWO, 2025), verdeutlicht, dass die sich verschärfende Lage auf Bundesebene wahrgenommen wird. Das dafür als erforderlich erwähnte

gemeinsame Engagement mit der Zivilgesellschaft und Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie Bau- und Immobilienwirtschaft kann dabei hervorgehoben werden. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025b, S. 5) Der Aktionsplan anerkennt, dass die zunehmende Wohnkostenbelastung einen zunehmenden Anteil der Bevölkerung vor Herausforderungen stellt. (Aktionsplan Wohnungsknappheit, 2024, S. 11) Die Erstellung und der Erhalt preisgünstigen Wohnraums solle entsprechend entlastend für Menschen mit tiefem Einkommen wirken und Verdrängungsprozesse verhindern. (ebd.) Gleichzeitig wird seitens des Verbands der gemeinnützigen Wohnbauträger „wohnbaugenossenschaften schweiz“ geäußert, dass die im Aktionsplan fehlenden Massnahmen für mehr preisgünstigen Wohnraum keine Lösung für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt bieten können. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2024)

Sowohl in Berlin als auch in der Schweiz (s. Balmer, 2017) werden zunehmend direktdemokratische Instrumente genutzt, um sich gegen zunehmende Mietpreissteigerungen und Gentrifizierungsprozesse zu wehren. (Balmer & Bernet, 2017) Neben Initiativen für bezahlbaren Wohnraum werden auch Bodeninitiativen lanciert. (s. Balmer, 2017; Gemeingut Boden, o. D.) Die in der Schweiz in gewissen Kantonen erreichten grossen Erfolge bezüglich Bodenfragen werden vom Geschäftsführenden Vorstand der deutschen Bodentiftung trias als Chance erachtet. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) In diesem Zusammenhang wurde im Interview die direkte Beteiligung von Bürger*innen durch die direktere Demokratie im Vergleich zu Deutschland als Potenzial der Schweiz eingeschätzt. (ebd.)

Wohnpolitisches System

Das Bereitstellen von Wohnraum liegt in der Schweiz vorwiegend in der Verantwortung des privaten, profitorientierten Mietsektors. (Debrunner & Hartmann, 2020, S. 1) Somit wird die Aufgabe des Schaffens von Wohnraum der Bau- und Immobilienwirtschaft überlassen, deren Investitionsentscheidungen auf finanzwirtschaftlichen Kriterien basieren – die Wohnraumversorgung in der Schweiz kann entsprechend ebenso wie in Deutschland als marktwirtschaftlich orientiert bezeichnet werden. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025b, S. 9; Aktionsplan Wohnungsknappheit, 2024) Zentrale Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bautätigkeit werden durch den Staat festgelegt. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025b, S. 9) Das wohnungspolitische System ist auf die Ebenen Bund, Kantone und Gemeinden verteilt. (Balmer, 2017, S. 67) Aufgrund dessen, dass sich die vorliegende Arbeit mit gesamtschweizerischen Anknüpfungspunkten befasst, wird nachfolgend lediglich auf die Wohnpolitik auf Bundesebene eingegangen. Hervorgehoben werden muss allerdings, dass für CLTs eine lokale Verankerung von Bedeutung sind, was gerade in einem föderalistischen System wie der Schweiz einen Fokus auf die jeweils lokal-spezifischen wohnpolitischen Rahmenbedingungen voraussetzen würde.

Subjektförderungsmassnahmen wie Wohngeld werden in der Schweiz nicht bundesweit eingesetzt. (Balmer, 2017, S. 68) Eine gezielte Mietpreisvergünstigung für einkommensschwächere Menschen existiert auf

Bundesebene nicht. (Balmer, 2017, S. 70)

Die Wohnraumförderung auf Bundesebene basiert auf objektbezogenen Massnahmen, welche sich im Verlauf der Zeit erheblich änderten (Balmer, 2017); auf die geschichtliche Entwicklung wird im Rahmen dieser Arbeit allerdings nicht näher eingegangen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird indirekt über die gemeinnützigen Wohnbauträger gefördert (Balmer, 2017), wie im Kapitel „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ dargelegt: Durch die Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft [hgb] wird der Eigenkapitalbedarf gemeinnütziger Wohnbauträger*innen gesenkt. (Balmer, 2017, S. 69) Durch den Fonds de Roulement [FdR] können zinsgünstige und rückzahlbare Darlehen für Landkäufe, Neubau- und Sanierungsprojekte aufgenommen werden. (Balmer, 2017, S. 69) Mit der Unterstützung der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger [EGW] übernimmt der Bund Bürgschaften, deren generiertes zinsgünstiges Kapital an die Mitglieder der Dachorganisationen der gemeinnützigen Bauträger weitergegeben werden. (Balmer, 2017, S. 69-70) Gleichzeitig kann erneut die Auffassung der Wohnraumversorgung als vordergründig dem Markt überlassenes Thema ohne vorgesehene Eingriffe in die Preisbildung seitens des Bundes hervorgehoben werden. (Balmer, 2017, S. 71)

Mit dem Fonds de Roulement als Überbrückungsfinanzierung, der hgb zur Senkung von Hürden für Sicherheit, der EGW für den Zugang zu langfristigem Fremdkapital zu günstigen Konditionen und dem Solinvest zur Hilfe bei der Eigenkapitalproblematik wird das Schweizer System von der Europäischen Allianz für gemeinschaftliches Wohnen als Referenzbeispiel aufgeführt. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026) Mit dem mehrschichtigen System werde die Schwierigkeit der Anfangsfinanzierung anerkannt. (ebd.) Gleichzeitig wird die bedeutende Rolle der lokalen Behörden hervorgehoben, von denen das tatsächliche Gelingen letztendlich abhängt: Probleme hinsichtlich anfänglicher Entwicklungskosten, Zugang zu Land und Planungsrisiken würden oftmals die lokale Ebene betreffen. (ebd.) Was das Schweizer Beispiel zeige, sei eine Notwendigkeit von Elementen, die über Projektzuschüsse hinausgehe: Bezahlbarer Wohnraum habe kein Skalierungspotenzial, wenn keine Übereinstimmung zwischen Planung, Bodenpolitik, Finanzierung und rechtlicher Anerkennung vorhanden sei. (ebd.) Insofern sei ein förderliches Umfeld von zentraler Bedeutung. (ebd.)

Rolle gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Schweizer Wohnbauförderung hat sich seit 1919 von direkten Bundeshilfen schrittweise zu einem System indirekter Förderung über gemeinnützige Träger entwickelt. (Vgl. BWO & BFS, 2024)

In der Schweiz sind rund vier Prozent aller Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern. (BWO & BFS, 2024, S. 9) Regional sind grosse Unterschiede erkennbar; insbesondere in Städten und ihren Agglomerationsgemeinden liegt ein höherer Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand vor. (BWO & BFS, 2024, S. 10) Den weitaus grössten Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger machen die Genossenschaften aus, gefolgt von Stiftungen und

Instituten des öffentlichen Rechts. (s. BWO & BFS, 2024, S. 29) Während der genossenschaftliche Wohnungsbau im deutschsprachigen Raum generell auf eine lange Tradition zurückblicken kann, ist die Gründung einer Genossenschaft in der Schweiz im Vergleich zu Deutschland einfacher zu bewerkstelligen. (Balmer & Bernet, 2017, S. 261-262) Die Unterstützung durch die öffentliche Hand stellte bei vielen Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Faktor in ihren Anfängen dar. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz & WOHNEN SCHWEIZ, o. D., S. 16)

Gemeinnützige Wohnbauträger haben allerdings lange Wartelisten. (Debrunner et al., 2025, S. 9) Ausserdem ist gesamtschweizerisch ein Rückgang des Anteils gemeinnütziger Bauträger in den letzten Jahrzehnten festzustellen, wofür vordergründig der erschwerte Zugang zu bezahlbarem Bauland verantwortlich ist. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz & WOHNEN SCHWEIZ, o. D., S. 5) Die zentrale Herausforderung durch den Zugang zu geeigneten Grundstücken und Gebäuden für die Wohnraumerstellung durch gemeinnützige Wohnbauträger wurde beim Runden Tisch zum „Aktionsplan Wohnungsknappheit“ – der Diskussion von Massnahmen zur Wohnraumversorgung mit Akteuren von Kantonen, Städten, Gemeinden, Akteur*innen aus der Privatwirtschaft und weiteren Interessierten – zwar anerkannt. (Aktionsplan Wohnungsknappheit, 2024, S. 14) Konkrete Massnahmen wie ein ergänzender Fonds zur Unterstützung gemeinnütziger Bauträger wurden allerdings nicht weiter verfolgt. (ebd.)

Kantonal werden von einer Minderheit der Kantone ergänzende eigenständige Programme zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus umgesetzt. (Wohnbaugenossenschaften Schweiz & WOHNEN SCHWEIZ, o. D., S. 16) Allerdings ist von einer zunehmenden Bedeutung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die Kantone aufgrund von rauplanerischen Instrumenten auszugehen. (ebd.)

Auch wenn im Rahmen dieser Arbeit nicht auf die Wohnpolitik auf kommunaler Ebene eingegangen werden kann, ist dieser Ebene keine unbedeutende Rolle zuzuschreiben, was die Möglichkeiten der Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger betrifft. (Vgl. European Alliance for Collaborative Housing, 2026)

Ein politisch geforderter Anteil an gemeinnützigen Bauträgern kann in diesem Zusammenhang auf kommunaler Ebene vorsichtig als Chance eingestuft werden. In Luzern beispielsweise, wo der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt bis im Jahr 2037 bei 16% liegen soll und allenfalls bis 2048 auf 18% erhöht werden soll, wird im Juni 2026 über verschiedene Massnahmen abgestimmt, die unter anderem die gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützen sollen, soll dieses Ziel überhaupt denn auch erreicht werden können. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026) Dazu gehören ein Vorkaufsrecht, eine Stiftungsgründung für bezahlbaren Wohnraum, zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger sowie der Kauf zusätzlicher städtischer Liegenschaften. (Stadt Luzern, o. D.)

Im Gegensatz zu Berlin wo, die – nicht widerspruchsfreien – landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einen grösseren Anteil am Wohnungsbestand ausmachen als andere, nicht-profitorientierte, ist der Anteil der

gemeinnützigen Eigentümer*innen in vielen grösseren Schweizer Städten höher als der der öffentlichen Hand. (Vgl. Balmer, 2017; Bundesamt für Statistik, 2026) Dies unterstreicht die bereits angedeutete liberale Einstellung der Wohnungsversorgung in der Schweiz, dürfte aber in Hinblick auf CLTs eine Chance bieten dadurch, dass entsprechend Gemeinnützige indirekt gefördert werden.

Die als ausgebaut bezeichnete (s. Balmer, 2017, S. 86) Kooperation zwischen Schweizer Städten und gemeinnützigen Wohnbauorganisationen dürfte denn auch eine Chance bieten: Das Konzept der Zusammenarbeit zwischen Gemeinnützigen und Regierung ist entsprechend ein bereits Bestehendes, was für CLTs von fundamentaler Bedeutung ist:

Wie das Beispiel des CLTs „Champlain Housing Trusts“ in Burlington zeigt, wo die Stadt anfängliche Betriebsfinanzierung, Darlehen und Personal des Amtes für Gemeindeentwicklung zur Verfügung stellte, ist Unterstützung durch die Regierung eine notwendige Ergänzung für die Handlungsmacht der Gemeinschaft: Die 40-jährige Partnerschaft mit der Stadt führte dazu, dass nun 8% des Wohnungsmarktes in Burlington von CLTs verwaltet wird. (European Community Land Trust Network 2025a; European Community Land Trust Network 2025b) Für eine Skalierung von Projekten unter Wahrung des gemeinschaftlichen Aspekts und der Gleichberechtigung unter Mitgliedern wird vom europäischen Netzwerk von CLTs die Bedeutung der Nutzung institutioneller Ressourcen zur Stärkung von gemeinschaftlicher Handlungsmacht hervorgehoben. (European Community Land Trust Network 2025b) Diese Nutzung institutioneller Ressourcen sei gerade in Anbetracht höherer Anforderungen an die Effizienz und finanzielle Fristen des Immobiliensektors und von institutioneller Förderung als Herausforderung für CLTs zentral. (European Community Land Trust Network 2025b)

Gleichzeitig könnte die starke, langfristig bestehende Kooperation von Genossenschaften mit der Regierung eine eingeschränkte Offenheit gegenüber einem Modell wie dem Community Land Trust bedeuten. Dies wiederum wäre eine Gemeinsamkeit mit Berlin, wo die zinsgünstigen Darlehen anderen Gemeinnützigen als Stiftungen vorenthalten sind, wie im Kapitel „Wohnpolitischer Rahmen“ beim Referenzbeispiel erläutert wurde.

Dass die Wohnraumförderung in der Schweiz durch die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen nicht an eine Einkommensgrenze wie bei der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland gekoppelt ist, (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) kann wohl nicht ohne Kontroversen diskutiert werden: Einerseits werden dadurch nicht ausschliesslich Menschen mit wenig finanziellen Ressourcen, welche besonders auf finanzielle Unterstützung angewiesen wären, angesprochen. Andererseits können Einlagen für weitere Projekte mit wenig finanziellen Ressourcen nicht geleistet werden. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Um eine breite Wirkung hinsichtlich einer Zunahme gemeinnützigen Wohnens und Spekulationsentzug zu erzielen, könnte entsprechend der Nicht-Ausschluss einkommensstärkerer Gruppen für Quersubventionierungen Potenzial bieten, was wiederum nicht widerspruchsfrei mit den Zielen der CLTs des Bereitstellens von Wohnraum für insbesondere Einkommensschwächere vereinbar ist.

Wie dargelegt wurde, existiert in beiden Ländern eine Verpflichtung zur Wohnraumförderung – in welcher Form diese auch ausgestaltet sein mag. Es hat sich gezeigt, dass sich beide Länder hinsichtlich der Boden- und Mietpreisentwicklung zumindest im nachgefragten urbanen Kontext ähnlichen Herausforderungen konfrontiert sehen, auch wenn sie der Wohnraumversorgungsfrage unterschiedlich begegnen (vorwiegend Subjektförderung in Deutschland, Objektförderung in der Schweiz). In beiden Ländern ist das wohnpolitische System föderalistisch aufgebaut. Und in beiden Ländern bietet die liberale Haltung keine optimalen Grundvoraussetzungen für einen grossflächigen Ausbau gemeinnütziger Wohnraumbereitstellung, was aber zugleich die Notwendigkeit gemeinnütziger Wohnungsanbieter hervorhebt. In beiden Ländern stehen Gemeinnützige mit einem erschwerten Zugang zu Boden aufgrund steigender Bodenpreise vor Herausforderungen und in beiden Ländern formieren sich zunehmend gerade auf lokaler Ebene Initiativen, die der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und der Privatisierung entgegenwirken möchten.

Ein Bewusstsein für die Notwendigkeit der Adressierung zusätzlicher wohnpolitischer Strategien kann in beiden Ländern festgestellt werden (z. B. Einführung Neue Wohngemeinnützigkeit in Deutschland, Aktionsplan gegen Wohnraumknappheit in der Schweiz), allerdings reichen die getroffenen Massnahmen in beiden Ländern nicht aus.

Aufgrund des erforderlichen Beitritts an eine Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus, um als gemeinnützige Wohnbauorganisation anerkannt werden zu können, ist von einer stärkeren Vernetzung in der Schweiz auszugehen.

Wie es scheint, kann die Schweiz auf eine etablierte Organisation gemeinnütziger Wohnbauträger blicken – inwiefern dies allerdings förderlich für ein alternatives Modell wie CLTs ist, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht beleuchtet werden.

Eine fehlende Anerkennung von CLTs ist beiden Ländern gemein, was beide Länder vor Herausforderungen stellen dürfte beim Etablieren von CLTs. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Anerkennung von CLTs in anderen Kontexten auf unterschiedliche Weise verlief:

Während beispielsweise in den USA und in England eine Unterstützung der Legislative erst auf die Implementierung der CLTs folgte, wurde in Frankreich zuerst der rechtliche Rahmen für die Gründung von Organismes Fonciers Solidaires (OFS) (ein Modell, das auf dem CLT-Modell basiert) geschaffen, um darauf aufbauend die französische Version von CLTs zu ermöglichen. (Majcen, 2019)

Fazit „Wohnpolitischer Rahmen“

Beide Länder stehen im urbanen Kontext vor ähnlichen Herausforderungen durch steigende Boden- und Mietpreise, begegnen diesen aber wohnpolitisch unterschiedlich: Deutschland setzt stärker auf einkommensbezogene Subjektförderung, die Schweiz auf eine trägerorientierte Objektförderung über gemeinnützige Wohnbauorganisationen. Für einen CLT bedeutet das, dass die Erreichung einkommensschwacher Haushalte in der Schweiz nicht über staatliche Belegungsbindung gesichert werden kann, sondern im Baurechtsvertrag selbst verankert werden müsste. Zugleich bietet das etablierte Schweizer System gemeinnütziger Wohnbauträger mit seinen Förderinstrumenten eine strukturell günstigere Ausgangslage als Deutschland, sofern ein CLT als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt werden kann. Die fehlende rechtliche Anerkennung von CLTs ist beiden Ländern gemein und stellt in beiden Kontexten die zentrale politische Hürde dar. Direktere demokratische Mitbestimmungsmöglichkeiten bieten in der Schweiz zumindest auf kommunaler Ebene eine Chance hinsichtlich bodenpolitisch bezogener Veränderungen.

Finanzierung

Grundsätzlich kann hinsichtlich der Finanzierung eines CLTs von ähnlichen Ausgangslagen zwischen dem Referenzbeispiel Stadtbodenstiftung und dem Schweizer Kontext ausgegangen werden. Beide Länder können nicht auf ein bestehendes inländisches CLT-Netzwerk blicken und beiden Ländern fehlt eine rechtliche CLT-Anerkennung. Nachfolgend wird kurz auf Erkenntnisse hinsichtlich der Finanzierung hingewiesen, welche in Publikationen des europäischen CLT-Netzwerks erschienen sind und die für eine potenzielle CLT-Gründung Relevanz aufweisen. Anschließend werden die Aspekte Organisationsaufbau, Betrieb, Banken sowie Zu Boden Kommen beleuchtet.

Ein Ratgeber zur Finanzierung von neuen CLTs wurde im Rahmen des SHICC-Programms (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities; übersetzt „nachhaltiges Wohnen für inklusive und kohäsive Städte“) erstellt, welches von 2017 bis 2020 durchgeführt wurde, um das CLT-Modell sowie das OFS-Modell (Organisme de Foncier Solidaire) zu entwickeln, unterstützen und verbreiten. (s. SHICC & FMDV, 2020) Der Ratgeber zeigt unter anderem die Wichtigkeit eines politischen Willens in Verbindung mit der Anerkennung des Mehrwerts von alternativen Wohnungsbaumodellen auf. (Vgl. SHICC & FMDV, 2020, S. 12) Die Abhängigkeit von Fördermitteln vom politischen Kontext und die lokalpolitischen finanziellen Möglichkeiten bei der Hilfe hinsichtlich des Zugangs zu Boden werden thematisiert. (SHICC & FMDV, 2020)

Eine weitere Publikation mit vergleichenden Fallstudien zur Finanzierung von CLTs an unterschiedlichen europäischen Orten macht abschliessend auf die Wichtigkeit des Landzugangs und die mit hohen Grundstückspreisen einhergehende Unzugänglichkeit von Land für CLTs ohne politische Unterstützung aufmerksam. (Vgl. FMDV & SHICC, 2019)

Insofern kann einerseits auf die Wichtigkeit der Finanzierung für das Funktionieren von CLTs, andererseits auf die enge Verknüpfung mit (wohn)politischen Rahmenbedingungen hingewiesen werden, welche im vorhergehenden Kapitel behandelt wurden.

Organisationsaufbau

Hinsichtlich des Organisationsaufbaus kann auch in der Schweiz eine kommunale oder kantonale Unterstützung ersucht werden und auch hier dürften finanzielle Mittel durch Stifter*innen Unterstützung bieten. Einzig auf die EU-Gelder für einen Beratungsauftrag, zu deren Höhe allerdings keine Angaben bekannt sind, (s. Gutzweiler, 2020, S. 115) wird sich die Schweiz als nicht-EU-Staat im Gegensatz zur SBS nicht stützen können. Das Bundesamt für Wohnungswesen bietet mit der Förderung von Referenzprojekten im Wohnungswesen Unterstützung hinsichtlich exemplarischer Projekte mit Innovationscharakter. (BWO, 2024; s. auch BWO, 2019) Für eine Dauer von ein bis drei Jahren können Projekte, die die Kriterien erfüllen, so finanziell unterstützt und fachlich begleitet werden. (BWO, 2024)

Darüber hinaus können ebenfalls beim BWO Projektförderungen im Forschungsprogramm beantragt werden. (s. BWO et al., o. D.) Insofern

könnte geprüft werden, welche finanziellen Möglichkeiten das BWO beispielsweise hinsichtlich einer Machbarkeitsstudie bietet, wie sie bei der Stadtbodenstiftung durch die Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg ermöglicht wurde.

Stiftungsgründung

Während die Stadtbodenstiftung sich für die Gründung einer neuen Stiftung entschieden hat, könnte auch geprüft werden, ob das CLT-Modell in der Schweiz im Rahmen einer bestehenden Stiftung umgesetzt werden könnte, wie bereits im Kapitel „Rechtsform“ thematisiert wurde. Dies würde auch in finanzieller Hinsicht Potenzial bieten.

Betriebsfinanzierung

Grundsätzlich dürften einem CLT im Rahmen der Schweiz ähnliche Voraussetzungen hinsichtlich der Betriebsfinanzierung wie im Kontext der Stadtbodenstiftung zugrunde liegen.

Wie bereits bezüglich der Betriebsfinanzierung der Stadtbodenstiftung erwähnt, hält sich die Aussagekraft bei einer Orientierung an der Stadtbodenstiftung aufgrund fehlender umgesetzter Projekte allerdings in Grenzen – im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“ wird entsprechend die Betriebsfinanzierung der Bodenstiftung trias beleuchtet, die auf umgesetzte Projekte blicken kann. Anhand dieser Stiftung wird auch das Erbbaurecht nochmals aufgegriffen, dessen Zins zentral für die Betriebsfinanzierung ist.

Auf Fördermöglichkeiten auf Bundesebene hinsichtlich der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, die sich in der Schweiz zusätzlich bieten, wurde im Kapitel „Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ eingegangen: Dadurch, dass gemeinnützige Wohnbauträger in der Schweiz gefördert werden, da sie mit dem Anbieten von preisgünstigem Wohnen auf dem Wohnungsmarkt eine ausgleichende Funktion übernehmen und einen Beitrag zum in der Verfassung verankerten Sozialziel des Wohnens leisten (Vgl. *Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024* (BWO & BFS, 2024)), bietet sich in der Schweiz im Vergleich zu Deutschland eine bessere Ausgangslage für gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften. Je nach Kanton bieten sich ausserdem Möglichkeiten hinsichtlich zusätzlicher Darlehen und Projektentwicklungsbeiträge. (I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026) Auch die BWO-Publikation zu gemeinnützigem Wohneigentum (Dubler et al., 2024) verweist auf bestehende Möglichkeiten auf Kantons- oder Gemeindeebene, beispielsweise durch direkte Bürgschaften (für Bauvorhaben) und zinsgünstige Darlehen (für Projektentwicklung) sowie auf neue Instrumente, die hilfreich wären. (s. Braun-Dubler et al., S. 65-70) Ob diese auch für baurechtsgebende Institutionen genutzt werden könnten, wäre zu prüfen.

Generell stellt sich in Anbetracht des starken Genossenschaftswesens in der Schweiz die Frage, ob ein Bedarf am CLT-Modell gesehen wird und entsprechende Fördermöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Eine gegenseitige Unterstützung von gemeinnützigen Organisationen und die Bedeutung der Vernetzung kam in unterschiedlichen Interviews zur Sprache (Vgl. S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026; J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026; D. Matthée, persönliche

Kommunikation, 21. April 2026; I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026). Über den Solidaritätsaspekt hinaus können so gemeinsame Projekte zu Stande kommen (z. B. *Exrotaprint* von der Stiftung Edith Maryon und der Stiftung trias, erwähnt im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“), was eine finanzielle Entlastung für die einzelnen Organisationen bedeutet.

Banken

Für die Realisierung von Wohnraum wird in den meisten Fällen ein Bankkredit benötigt. Der Zinssatz hängt unter anderem vom Eigenkapital und der Einschätzung des Risikos ab; je tiefer die Bonitätsstufe, desto höher fällt der Zinssatz aus. (s. Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025a) (Für genauere Informationen hinsichtlich der Bonitätsprüfung und des Ratings: s. Schweizerische Eidgenossenschaft, 2020.) Die Bewertung der Banken führt in der Schweiz beispielsweise bei kleinen und neuen Genossenschaften zu Schwierigkeiten hinsichtlich der Anfangsfinanzierung. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026; Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026) Eine Bürgschaft kann zwar Sicherheit bieten, ist allerdings wiederum mit einer Risikoprämie verbunden, die die Kreditnehmenden zu bezahlen haben. (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2025a)

Die Unbekanntheit eines Modells kann zu Finanzierungsschwierigkeiten führen: So hat beispielsweise die Unbekanntheit bei lokalen Banken hinsichtlich des Anwendens einer Baurechtsstruktur bei einer Schweizer Genossenschaft (*codha – coopérative de l'habitat associatif*), die Land im Baurecht vergab und die draufstehenden Wohnungen verkaufte, zu einer schwachen Fremdkapitalunterstützung geführt – eine Kreditvergabe wurde von den Banken als riskant und kompliziert zu bewerten eingeschätzt (Braun-Dubler et al., 2024, S. 36). Auch eine untersuchende Publikation des Baurechts in der Schweiz (Baurecht unter der Lupe – Schlussbericht (Wüest Partner AG, 2017)) verwies 2017 auf das noch vorherrschende Beurteilen von Baurechten als Sonderfälle – mit regionalen Unterschieden –, verwies aber zugleich darauf, dass aufgrund aktueller raumplanerischer Bestrebungen (Siedlungsentwicklung nach innen, welche durch eine aktive Bodenpolitik gefördert werden kann) von einer Bedeutungszunahme des Baurechts auszugehen ist. (Wüest Partner AG, 2017) Für die zurückhaltende Haltung der Banken bei der Finanzierung von Baurechtsnehmenden sieht die Publikation zum Baurecht (Wüest Partner AG 2017) allerdings eher die fehlende Bonitätsentwicklung der Baurechtsnehmenden durch das Ausbleiben eines Vermögenszuwachses durch die Bodenrente. Als mögliche Ursachen für die Zurückhaltung der Banken gegenüber dem Modell ortet der Regionalökonom Markus Gmünder den geringen Bekanntheitsgrad des Modells, offene rechtliche Fragen sowie vor allem das beschränkte Renditepotenzial aufgrund der unterbundenen Kapitalisierung der Bodenrente. (M. Gmünder, persönliche Kommunikation, 11. Mai 2026)

Die Schwierigkeiten, die mit dem System der Banken und der Bewertung von Kapital anhand der Bodenwerte für die Darlehensvergabe von Wohnraum (- auch bei Gemeinnützigen) e in hergehen, können im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter beleuchtet werden, was allerdings keineswegs eine Belanglosigkeit suggerieren soll.

Die zurückhaltende Haltung von Banken ist nicht ausschliesslich im schweizerischen Kontext feststellbar. Ein Blick auf andere CLTs zeigt, dass diese allerdings auch überwunden werden kann:

Bereits zu Gründungszeiten der ersten CLTs in den USA führte die Unbekanntheit des Baurechtsmodells nur anfänglich zu einer zurückhaltenden Haltung der Banken. (Swann, 1982) Und auch der CLT in Burlington, der inzwischen eine nicht unbeachtliche Grösse auf dem Wohnungsmarkt eingenommen hat, hatte dieselbe Ausgangslage bezüglich Unsicherheiten seitens der Banken. (Campoli, 2023, S. 29) Der CLT drängte in diesem Falle die Finanzagentur fürs Wohnen – eine Agentur mit der Aufgabe, hinsichtlich einer zunehmenden Unbezahlbarkeit von Wohnen Wohneigentum für Einwohner*innen mit mittlerem und niedrigem Einkommen zu ermöglichen – dazu, eine Lösung zu finden. (ebd.) Die getroffene Vereinbarung erlaubte es dem Modell, sich als sicher zu beweisen, woraufhin sich die lokalen Banken zunehmend zu unterstützenden Institutionen entwickelten und attraktivere Konditionen schufen. (ebd.)

Fördermassnahmen hinsichtlich des Baurechts wären gemäss der Publikation zu gemeinnützigem Wohneigentum bei einer gleichbleibenden Unbekanntheit des Instruments Baurecht bei Banken zu prüfen. (Braun-Dubler et al., 2024, S. 38)

Zu Boden kommen

Aufgrund des zentralen finanziellen Faktors von Boden, der fundamental für eine Erbbaurechtsgebende Institution wie einen CLT ist, widmet sich die Arbeit nachfolgend Aspekten des Zugangs zu Boden.

In der Schweiz stellt der Boden das grösste strukturelle Problem dar: In nachfragestarken Gebieten wird gemeinnützigen Akteur*innen die Sicherung von Flächen durch hohe Grundstückspreise und die Konkurrenz spekulativer Investor*innen erschwert. (European Alliance for Collaborative Housing, 2026)

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich an der Strategie der Bodienstiftung orientiert werden kann. Diese hat zwar noch keine Projekte umgesetzt, allerdings ist dies zu einem Teil auch auf gescheiterte Verhandlungen mit Genossenschaften aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen und die Langwierigkeit der Förderprozessverfahren zugunsten der Baurechtsnehmenden zurückzuführen. (S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) Letzteres führte in einem Falle dazu, dass sich die Erbgemeinschaft als Eigentümer*in letztendlich gegen einen Verkauf an die Stiftung als Baurechtsgeberin und Genossenschaft als Baurechtsnehmerin entschieden hat. (ebd.)

Bodenmarkt

Einerseits muss auf die Geschwindigkeit des Bodenmarktes und die hohen Bodenpreise hingewiesen werden (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026). In diesem Zusammenhang muss die ungünstige Ausgangslage von kapitalschwachen (gemeinnützigen) Organisationen unterstrichen werden (Vgl. dazu auch Kapitel „Banken“), welche es kleinen

Akteur*innen in der Schweiz beinahe verunmöglicht, im nachgefragten urbanen Raum Ressourcen für Bodenkauf aufzubringen.

Im Zusammenhang mit Bieter*innenverfahren können eingespielte und schnelle Kaufabwicklungen als Vorteile bedeutsam sein (Vgl. 12 Fragen an Jürg Steiner, Geschäftsführer der Stiftung PWG, 2016): Vom ehemaligen Geschäftsführer der öffentlich-rechtlichen Zürcher Stiftung PWG, welche Liegenschaften für die die Sicherstellung preisgünstigen Wohnraums vorwiegend über ein Bieterverfahren erwerben muss, werden beispielsweise mitunter diese Faktoren als Vorzüge ebendieser Stiftung genannt. In diesem Zusammenhang kann die Frage gestellt werden, ob diese Voraussetzungen durch ein Stiftungskomitee wie im Falle der Stadtbodenstiftung erfüllt werden könnten.

Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass CLTs per se gemäss dem Finanzierungsrategeber *Financial Guide – Tools to Boost CLT and OFS Financing in Europe* (SHICC & FMDV, 2020) auf dem freien Markt nicht wettbewerbsfähig sind – und entsprechend auf Unterstützung und starkes Engagement von Landeigentümer*innen, philanthropischen Spender*innen und/oder öffentlichen Behörden angewiesen sind. (ebd.)

Eigentümer*innenkontakt

Auch die soeben erwähnte kommunale Stiftung PWG profitiert bei den seltener vorkommenden Direktverkäufen durch Eigentümer*innen von ideellen Überzeugungen der Verkäuferschaft, wenn die Verkäufer*innen dem Bleiberecht der langjährigen Mietenden einen hohen Wert beimessen. (12 Fragen an Jürg Steiner, Geschäftsführer der Stiftung PWG, 2016)

Beim Gespräch mit Jonas Baum vom Ressort Raumstrategie und Wohnraumpolitik der Stadt Luzern kam ebenso die signifikante Bedeutung von Off-Market-Käufen – der direkte Kauf und Verkauf von Wohnliegenschaften ohne öffentliche Ausschreibung – zur Sprache. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026) Zur prozentualen Bedeutung dieser Verkäufe am Gesamtmarkt liegen allerdings unterschiedliche Schätzungen vor. (s. Gilgen, 2025) Gerade im Zusammenhang mit der Nachlassplanung kommt es vor, dass aktiv auf Stiftungen zugegangen wird und Liegenschaften zu einem Vorteilspreis angeboten werden, wie sich das unter anderem bei der GSW (Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern) zeigt. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026) Hinsichtlich der erfolgreichen Expansion der 2021 gegründeten öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel (s. Wohnraum Basel, o. D.) kann zudem die zentrale Bedeutung der Vernetzung und Eigeninitiative von Stiftungsratsseite hervorgehoben werden bezüglich des Erreichens von Eigentümer*innen. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026) Einzelne, gut vernetzte Akteur*innen können also bei der Akquise von Projekten eine zentrale Funktion einnehmen. Weiter kann die öffentliche Wahrnehmung – im Falle der Basler Stiftung im Rahmen einer politischen Diskussion – hervorgehoben werden, welche zu einer aktiven Kontaktaufnahme von Eigentümer*innen mit der Stiftung geführt hatte. (Vgl. J. Baum, persönliche Kommunikation, 19. Mai 2026)

In diesem Zusammenhang kann auf den Wunsch nach mehr Bekanntheit und Eigentümer*innenkontakt und die damit verbundene Chance, an Boden zu kommen, hingewiesen werden; ein Wunsch, der von Sabine Horlitz von der Stadtbodenstiftung im Rahmen des Interviews thematisiert wurde. (Vgl. S. Horlitz, persönliche Kommunikation, 7. Mai 2026) Dieser Aspekt führt erneut zur Thematik der Stiftungsneugründung, welche im Kapitel „Rechtsform“ aufgegriffen wurde.

Insofern kann neben der Rolle des (wohn)politischen Rahmens auch auf die Möglichkeit verwiesen werden, durch ideelle Überzeugungen von Eigentümer*innen an Boden zu kommen, worauf auch die Stadtbodenstiftung zurückgreifen möchte (Vgl. Walther, 2024) und beispielsweise bei der Stiftung trias und der Stiftung Edith Maryon bereits zum Tragen kommt. (Vgl. Kriese & Casulleras, 2023, S. 26; Novy-Huy, 2015, S. 19; Kriese, 2015, S. 7)

Hinsichtlich der Aufbaufinanzierung eines CLTs bieten sich in der Schweiz also weitgehend ähnliche Voraussetzungen wie bei der Stadtbodenstiftung, wobei auch hier wieder die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer Neugründung gestellt werden kann. Förderbeiträge für die Anfangsfinanzierung könnten beispielsweise beim BWO beantragt werden. Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen bietet, wie bereits erläutert, auch in der Schweiz eine chancenreiche Ausgangslage hinsichtlich der Unterstützung gemeinnütziger Bauträger – auch wenn diese in einem angespannten Markt nicht ausreicht (Vgl. „wohnpolitischer Rahmen“) und die Bezahlbarkeit erst im Verlaufe der Jahre zum Tragen kommt („Vgl. „Betriebsfinanzierung“ im Kapitel „Bestehende Akteur*innen“). Eine Unterstützung wäre zusätzlich zur Anfangsfinanzierung hinsichtlich der Betriebsfinanzierung zu prüfen. Eine BWO-Publikation zum gemeinnützigen Eigentum bietet einen Ausblick zu weiteren Instrumenten, die im Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohneigentum dienlich wären. Die Herausforderungen hinsichtlich der Finanzierung durch Banken existieren zwar nicht ausschliesslich in der Schweiz, sind deswegen aber nicht weniger bedeutsam: Wenig Eigenkapital, niedrige Kapitalzuwachschancen und die Unbekanntheit eines Modells stellen strukturelle Hürden dar. Die sich zuspitzende Lage der Bodenpreise im nachgefragten urbanen Raum machen den Bodenerwerb auch in der Schweiz für Gemeinnützige – in besonderem Masse kleine – ohne Unterstützung beinahe unmöglich. Entsprechend stellt ein unterstützender wohnpolitischer Rahmen und die Überzeugung von und der Kontakt zu Eigentümer*innen und Spender*innen mit ideeller Überzeugung eine zentrale Relevanz dar.

Fazit „Finanzierung“

Die Wohngemeinnützigkeit bietet in finanzieller Hinsicht eine Chance. Welche Instrumente für beide Baurechtsparteien nutzbar sind, wäre zu prüfen. Eine strukturelle Hürde stellt in beiden Ländern der Zugang zu Boden und das Bewertungssystem von Banken dar. Dies hebt die Bedeutung des wohnpolitischen Rahmens hervor. Ebenfalls bedeutend sind ideelle Überzeugungen von Personen und Organisationen, wofür die Bekanntheit einer Organisation und die Vernetzung wichtig sind.

Bestehende Akteur*innen

Wie im Methodik-Teil im Kapitel „Einzelfallanalyse“ erläutert, kann die Stadtbodenstiftung zwar Hinweise über die rechtliche Übersetzungsarbeit und institutionelle Gründungslogiken bieten, die tatsächliche Funktionsweise kann allerdings nicht anhand des Falls geprüft werden. Nachfolgend wird entsprechend auf ergänzende Anknüpfungspunkte anhand von drei Organisationen mit realisierten Projekten fokussiert.

Die deutsche Bodenstiftung **trias** bietet mit ihrer langjährigen Erfahrung mit dem Einsatz des Erbbaurechts in zweierlei Hinsicht eine ergänzende Perspektive: zusätzlich zur Erfahrung mit dem **Erbbaurecht** ebenso in Bezug auf ihren Einsatz des Erbbauzinses für den Stiftungsbetrieb, weshalb der Aspekt **Betriebsfinanzierung** auch beleuchtet wird.

Die **Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel** kann Hinweise über **Solidarität zwischen Projekten** bieten.

Und die Schweizer **confoedera**-Bewegung kann abschliessend in Bezug auf den Governance-Aspekt in Verbindung mit der Rechtsform Stiftung eine Inspiration hinsichtlich der **Demokratisierung einer Stiftung** bieten.

Stiftung trias

Die Stiftungen trias und Edith Maryon sind Gründungstifterinnen der Stadtbodenstiftung und werden seitens Stadtbodenstiftung als wichtige Vorbilder sowie als denkbare Kooperationspartnerinnen bezeichnet. (Netzwerk ImmoVielen, 2022, S. 19)

Während die Stadtbodenstiftung ihre Kompetenzen in der breiteren Basisorientierung und dem Nachbarschaftsfokus sieht, können die beiden länger bestehenden Bodenstiftungen unter anderem durch ihre Erfahrung bezüglich Finanzierungsstrategie und nachhaltiger Projektsteuerung Kompetenzen aufweisen. (Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin, 2021) Nachfolgend wird die bundesweit tätige deutsche Stiftung trias kurz beschrieben, worauf ein Fokus auf die Aspekte *Erbbaurecht* sowie *Finanzierung* anhand dieses Beispiels folgt. Die Wahl fällt auf die Stiftung trias, weil diese den Erbbauzins explizit für den Stiftungsbetrieb und den Erwerb neuer Grundstücke einsetzt und damit seit über 20 Jahren ein funktionierendes Betriebsfinanzierungsmodell umsetzt.

Über die Stiftung

Die im Jahr 2002 gegründete Stiftung trias widmet sich den Themen Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen. (Stiftung trias, o. D.-a) Unter anderem erwirbt sie Boden, um eine soziale, gemeinwohlorientierte und ökologische Nutzung mit dem Instrument des Erbbaurechts auf Dauer sicherzustellen. (ebd.)

Zu den Gründungsimpulsen der gemeinnützigen Stiftung gehörte einerseits die Absicht, Boden der Spekulation zu entziehen. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Andererseits beabsichtigte die Stiftung, Bildungsarbeit zu machen hinsichtlich Wohnprojekten sowie in Bezug auf die Bodenfrage. (ebd.)

Die als expansiv agierend bezeichnete Stiftung (Vgl. BBSR, 2019) ist entsprechend operativ und fördernd tätig. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Die Projekte der Stiftung werden in Vermögens- und Förderprojekte kategorisiert: Bei den Förderprojekten helfen Stiftungserlöse unter anderem, Wissenstransferarbeit zu leisten und Projekte von Vereinen oder Stadtteilarbeit mit Jugendlichen umzusetzen. (BBSR, 2019, S. 46)

Mit dem Stiftungsvermögen auf der anderen Seite werden Grundstücke von der Stiftung trias als neue Eigentümerin übernommen. (BBSR, 2019, S. 46) Der Stiftungszweck wird in diesem Falle mit dem Stiftungsvermögen umgesetzt. (BBSR, 2019, S. 46)

Mit anderen Organisationen – mitunter mit solchen, die sich der Bodenfrage widmen – ist die Stiftung trias vernetzt, was auch als zentral für ein unterstützendes statt konkurrierendes Verhältnis bezeichnet werden kann: So beispielsweise mit dem Netzwerk „Landwirtschaft ist Gemeingut“, dem deutschen Mietshäuser Syndikat oder der in der Schweiz und Deutschland tätigen Stiftung Edith Maryon. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026; BBSR, 2019) Mit letzterer kam es denn auch zu einer gemeinsamen Umsetzung eines Projekts (Exrotaprint in Berlin, s. Kriese &

Casulleras, 2023, S. 8-11), bei dem sich die beiden Stiftungen den Grundbesitz einer Liegenschaft teilen und im Erbbaurecht an eine gemeinnützige GmbH vergeben.

Mit ihrer Öffentlichkeitsarbeit werden die zentralen Themen der Stiftung – neben Boden auch Ökologie sowie gemeinschaftliches Wohnen – aufgegriffen. (Stiftung trias, 2019, S. 19) Die Stiftung verfolgt dabei gesellschaftskritische Ansätze und beabsichtigt das Anregen für fundamentale Veränderungen. (Stiftung trias, 2019, S. 19) Die Stiftung kann mit über 300 Stifter*innen als gemeinschaftsgetragen und unabhängig von der öffentlichen Hand bezeichnet werden. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026)

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht wird bei der Stiftung trias als Instrument zur Realisierung ihrer Stiftungszwecke eingesetzt. (Novy-Huy, 2015, S. 49) Bereits in der Stiftungssatzung der Stiftung trias kommt das Erbbaurecht zur Sprache: „Zur Umsetzung der Stiftungsziele ist es ausdrücklich auch gestattet und gewollt, dass die Stiftung Grundstücke erwirbt und z.B. im Erbbaurechtsweg an hilfsbedürftige Personen zur Verwirklichung satzungsgemässer Ziele weitergibt.“ (Stiftung trias 2017, S. 3) Mittlerweile hat die Stiftung mehr als 50 Erbbaurechte vergeben. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Erbbaurechtsnehmende sind dabei üblicherweise gemeinschaftsgetragene Institutionen wie Genossenschaften oder Vereine. (ebd.)

Die Stiftung trias entzieht Boden der Spekulation, indem sie ihn in ihr Stiftungsvermögen aufnimmt und ihn – auch gemäss Satzung – grundsätzlich nicht wieder veräussert. (Stiftung trias, 2019, S. 20; Stiftung trias, 2017) Dies hat zum einen den Effekt, dass Erbbauberechtigte weniger Kapital aufbringen müssen, um ein Haus zu übernehmen. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Andererseits werden stille Reserven dadurch, dass Boden nicht immer wieder von neuem auf den Markt kommt, nicht finanzialisiert – ein Asset Lock am Vermögenswert. (ebd.)

Durch die Sicherung der Ziele von Projekten mittels Erbbaurecht nutzt die Stiftung das Erbbaurecht als rechtliches Gestaltungselement. (Stiftung trias, 2019, S. 20) Über die Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag kann der Zweck langfristig sichergestellt werden, wobei in Anbetracht der Dauer des Vertrags gemäss dem ehemaligen Geschäftsführer der Stiftung auf eine ausreichende, aber nicht zu eng formulierte Formulierung zu achten sei. (Novy-Huy, 2015) Anzumerken ist an dieser Stelle, dass im Falle der Stiftung trias der Zweckparagraf des Erbbaurechtsvertrags – in gegenseitigem Einvernehmen – durch die Projekte zu bestimmen ist und damit eine künftige Privatisierung persönlichen Engagements der Projektinitiierenden verunmöglicht werden soll. (Novy-Huy, 2015) Im Falle eines CLTs wäre umgekehrt die baurechtsgebende Gemeinschaft (inklusive der vorgesehenen Vertretung der Bewohnenden) vordergründig ausschlaggebend für die Zweckbestimmung.

Mit dem Erbbauzins kommen der Stiftung stabile finanzielle Mittel für die Erfüllung ihrer gemeinnützigen Zwecke zu; (Novy-Huy, 2015, S. 18) die Stiftung kann damit mitunter weitere Projekte fördern. (s. Stiftung trias, 2025) Die Baurechtszinsgestaltung ist flexibel; (Stiftung trias, 2019) der Erbbaurechtszins darf bei der Stiftung trias gemäss Stiftungssatzung zeitweise auch unterhalb der üblichen Sätze liegen. (Stiftung trias, 2017, S. 3) Die vereinbarte Höhe des Zinses wird oftmals so festgelegt, dass die Liquidität eines Projektes in den frühen Jahren geschont werde, wohingegen nach der Entschuldung der Solidaritätsgedanke dominiere. (Stiftung trias, 2017)

Betriebsfinanzierung

Die mit 70'000 Euro gegründete Stiftung verfügt inzwischen über eine Bilanzsumme von rund 60 Millionen. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Die Finanzierungsstrategie der Stiftung stützt sich auf unterschiedliche Säulen: Günstige Darlehen von Privatpersonen gehören ebenso dazu wie Grundstückskäufe mit Erbbaurechtsvergabe. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Ausserdem kann die Stiftung auf über 300 Stifter*innen blicken. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) (Gemischte) Schenkungen, günstiger Bodenkauf gegen Auflagen, Darlehen befreundeter Stiftungen und Institutionen und Grundstückstiftungen unterstützen die Stiftung ebenso in finanzieller Hinsicht. (s. BBSR, 2019; Stiftung trias, 2019) Von einer strukturellen Finanzierung durch die öffentliche Hand sieht die Stiftung trias aufgrund der damit einhergehenden Abhängigkeit ab. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Was sie hingegen einsetzt, sind Stiftungsfonds: Vom restlichen Stiftungsvermögen finanziell getrennt verwaltete Gelder, welche von Stifter*innen gezielt für einen bestimmten Zweck gestiftet werden: Beispielsweise für politisch Verfolgte, Menschen mit zu geringem Einkommen für Anteilsscheine bei Genossenschaften oder Menschen mit Behinderung. (Stiftung trias, o. D.-b)

Den Zustiftungen kommen bei der Stiftung trias beim Zugang zu Boden jedoch eine untergeordnete Rolle zu; üblicherweise tätigt die Stiftung Käufe am Markt. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Aufgrund der dafür benötigten Aufnahme von Darlehen kann sich die Wirkung der Bezahlbarkeit allerdings erst über Jahrzehnte entfalten (ebd.) – ein Phänomen, das mitunter auch bei Genossenschaften in der Schweiz auftritt.

Die Entschuldung des Bodens wird mit Hilfe von Erbbauzinsszahlungen vollzogen, wodurch eine eher hohe finanzielle Belastung auf die erste Generation von Projekten fällt – insbesondere in Städten mit hohen Bodenpreisen. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Mit den Erbbauzinserträgen früherer Projekte kann die Wirtschaftskraft auf neue Projekte einwirken, was auch als Solidaritätsinstrument betrachtet werden kann. (Vgl. D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Auf Solidaritätsinstrumente wird anhand des Mietshäuser Syndikats als weiteres Referenzbeispiel im folgenden Kapitel eingegangen.

Von David Matthée, dem geschäftsführenden Vorstand der Stiftung, wird das Potenzial von günstigen Darlehen hervorgehoben: Ein Angebot des Bundes mit günstigen Darlehen in grossem Umfang für gemeinwohlorientierten Zielen verpflichtete Organisationen – darunter neben Genossenschaften auch Boden- und Immobilieneigentümer*innen – würde die Wirkung der Stiftung vervielfachen können. (D. Matthée, persönliche Kommunikation, 21. April 2026) Dies verweist wieder auf die zentrale Rolle, die in der Schweiz der Gemeinnützigkeitsanerkennung beim BWO zukommen würde.

Insofern kann anhand der Stiftung trias auf eine funktionierende Finanzierungsstrategie, mitunter mithilfe des Erbbauzinses, geblickt werden. Die Stiftung trias mit ihrer langjährigen Erfahrung mit Erbbaurechten kann hinsichtlich der flexiblen Ausgestaltung des Baurechtszinses und den Zweckformulierungen Anhaltspunkte für die Ausgestaltung eines (Erb)baurechtsvertrags bieten.

Zugleich ist auf die Zeitdauer bis zur Umsetzbarkeit bezahlbarer Mieten in Räumen mit hohen Bodenpreisen hinzuweisen, wodurch das Ziel von CLTs, insbesondere einkommensschwache Menschen anzusprechen, zumindest in der ersten Phase nur bedingt erreichbar ist. Dies hebt wieder die zentrale Rolle von ergänzenden Finanzierungsmöglichkeiten wie zinsgünstigen Darlehen durch die öffentliche Hand hervor, was wiederum auf den wohnpolitischen Rahmen verweist. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auf die geplante Strategie der Stadtbodenstiftung zu verweisen (s. Kapitel „Finanzierung“), an Boden unter dem Marktwert zu kommen. In diesem Hinblick kann wiederum auf die Bedeutung ideeller Überzeugungen hingewiesen werden, die im Kapitel „Finanzierung“ im Rahmen des Schweizer Vergleichs beleuchtet wurden. Die Stiftung Maryon dürfte in dieser Hinsicht einen ergänzenden Anknüpfungspunkt darstellen.

Mietshäuser Syndikat

Über die Genossenschaft

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel hat zum Ziel, durch Kollektiveigentum und Selbstverwaltung Häuser langfristig der Spekulation zu entziehen. (Wohnportal Region Basel, o. D.) Das Prinzip ist angelehnt ans deutsche Mietshäuser Syndikat, das das Problem der Anfangsfinanzierung von selbstorganisierten Hausprojekten mit einem Ausgleich durch Überschüsse von Altprojekten angeht. (Mietshäuser Syndikat, o. D.) Obwohl sich das Mietshäuser Syndikat in Deutschland in den 1990er Jahren spezifisch nicht in der Rechtsform der Genossenschaft organisiert hat zwecks einer besseren Sicherung der Unverkäuflichkeit von Häusern, der Eigenständigkeit der einzelnen Hausprojekte und dem „Solidartransfer zwischen Älteren und Jüngeren“, wurde das 2014 in der Schweiz gegründete Mietshäuser Syndikat als Genossenschaft organisiert. (Gelzer & Balmer, 2019) Nach dem Austausch über verwandte Projekte und einem Abklären der juristischen Lage wurde entschieden, dass bei der Übertragung auf die Schweizer Rechtsform statt der GmbH-Konstruktion – welche aus Sicht des Mietshäuser Syndikats Basel in der Schweiz nicht weiter als vorteilhaft beurteilt werden konnte – die traditionsverbundene Genossenschaftsform gewählt werden sollte. (Gelzer & Balmer, 2019) In diesem Zusammenhang ist auf die Absicherung durch die Gemeinnützigkeit im Schweizer Wohnungswesen zu verweisen. (I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026)

Solidarität zwischen Projekten

Durch das Dachgenossenschaftsprinzip wird eine Solidarität zwischen einzelnen, ansonsten unabhängigen Wohnprojekten hergestellt: Einerseits wird das Finanzierungskapital von Altprojekten genutzt, um neue Projekte mitzufinanzieren, was insofern eine Expansion ermöglicht. (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026; Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel, o. D.) In diesem Zusammenhang ist auf das System der Banken hinsichtlich Bodenwertberechnung und Darlehensvergabe zu verweisen, auf das an dieser Stelle nicht vertieft eingegangen werden kann. Andererseits führt die Einzahlung eines Betrags in einen Solidaritätsfond zusätzlich zur Kostenmiete zu einer Solidarität zwischen Mietenden, indem das Geld des Fonds Mitgliedern in finanzieller Notlage zur Verfügung gestellt wird. (I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026; Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel, o. D.) Des Weiteren wird über die Dachgenossenschaft Wissen bereitgestellt und Vernetzung gefördert. (Wohnportal Region Basel, o. D.)

Das Mietshäuser Syndikat kann für das CLT-Modell entsprechend in Bezug auf die Solidarität zur Quersubventionierung von Projekten als Inspirationsquelle dienen.

Ausserdem kann darauf verwiesen werden, dass der Genossenschaften – zumindest kleinen – inhärente basisdemokratische Aufbau als Anknüpfungspunkt für einen möglichen CLT fungieren könnte.

Angemerkt werden kann an dieser Stelle, dass in der Schweiz eine weitere Organisation besteht, welche sich am deutschen Mieterhäuser Syndikat orientiert hat. Diese hat die GmbH-Struktur auch in der Schweizer Version übernommen (Casalibera, 2019) – wie der Stand der Umsetzung des ersten Projektes derzeit aussieht, konnte allerdings nicht ausfindig gemacht werden. Hier kann gemäss Ivo Balmer des Mieterhäuser Syndikats Basel auf die Schwierigkeit einer Wohngemeinnützigkeitsanerkennung durch das BWO hingewiesen werden aufgrund dessen, dass das GmbH-Modell im Gegensatz zu Genossenschaften im gemeinnützigen Wohnungswesen kein gängiges Format ist. (I. Balmer, persönliche Kommunikation, 22. Mai 2026) In diesem Zusammenhang ist insofern auf eine weitere potenzielle Schwierigkeit bei der Unbekanntheit von Modellen hinzuweisen, wie dies bereits im Kapitel „Banken“ erläutert wurde.

confoedera

Wie sich im Kapitel „Governance“ gezeigt hat, handelt es sich bei der Stiftung nicht um eine grundlegend demokratische Rechtsform. Anhand der confoedera-Bewegung, welche mit unterschiedlichen Rechtsformen agiert, wird nachfolgend beleuchtet, wie der Stiftung demokratischere Elemente hinzugefügt werden können.

Über die Stiftung

Aufgrund des mit Bodenhandel und Bodenspekulation einhergehenden sich verstärkenden sozialen Ungleichgewichts befasst sich die confoedera-Bewegung mitunter mit dem Thema Boden und Privateigentum. (s. confoedera, o. D.-b)

Mit der *Allgemeinen Bodentreuhand-Gesellschaft* soll ein Ansatz einer kollegialen Verwaltung von Boden aufgezeigt werden. (ebd.) Hinsichtlich des Verständnisses von Boden als Gemeingut sollen Bodennutzungsentscheidungen durch die Allgemeinheit oder deren Delegierte getroffen werden. (Keller, 2023) Ausserdem soll eine Ausgleichszahlung für die Bodennutzung der Allgemeinheit zugutekommen. (ebd.)

Demokratisierung einer Stiftung

Die Bodenverwaltung der confoedera ist in unterschiedliche Organisationen aufgeteilt und findet so einen Umgang zwischen Zwecksicherung, die bei der Rechtsform der Stiftung am unveränderbarsten ist und der Thematik, dass die Entscheidungsmacht der Stiftungsrät*innen im Kontrast zu demokratischer Mitbestimmung steht. (Vgl. P. Kobler, persönliche Kommunikation, 27. Mai 2026)

Die gemeinnützige confoedera-**Stiftung** verfolgt das Ziel des Bodenerwerbs, der Entschuldung des Bodens und der Zurverfügungstellung der Bodenrente für die Allgemeinheit. (confoedera, o. D.-a) Die Erträge aus Mieten, Pacht oder Baurecht werden gespendet. (ebd.)

Jeder natürlichen Person steht die Möglichkeit einer Mitgliedschaft bei der **Bodentreuhandgesellschaft confoedera** grundsätzlich offen, ohne dafür Kapital einbringen zu müssen. (Ortín & Keller, 2017) Damit wird sie Bodentreuhänderin und hat entsprechend die Möglichkeit, an Entscheidungen hinsichtlich der Bodennutzung teilzuhaben: die eingenommenen Bodenrenten werden durch alle Mitglieder geteilt. (Ortín & Keller, 2017) Die Entscheidung, welchem Bereich des Kultur- und Geisteslebens der eigene Anteil zugutekommen soll, kann jede Person selber treffen. (P. Kobler, persönliche Kommunikation, 27. Mai 2026)

Die Stiftungsrät*innen der confoedera-Stiftung setzen die von der Bodentreuhandgesellschaft getroffene Entscheidung um. (Vgl. P. Kobler, persönliche Kommunikation, 27. Mai 2026) Diese Umsetzung funktioniert bei der confoedera auf Überzeugungsbasis; theoretisch handelt es sich um eine Empfehlung, die von den Stiftungsrät*innen rechtlich gesehen nicht umgesetzt werden müsste. (ebd.)

Insofern kann die confoedera als Inspirationsquelle hinsichtlich des Umgangs mit den demokratischen Limitationen der Rechtsform Stiftung dienen. Dies, indem sie mit unterschiedlichen Rechtsformen agiert, welche beispielsweise in Form einer Gesellschaft Mitbestimmungsmöglichkeiten bieten. Die Vorzüge der Stiftung zur Zwecksicherung bleiben in der Rechtsform der Stiftung bestehen. Hingewiesen werden muss im Falle dieses Konstrukts darauf, dass es sich um Empfehlungen handelt, welche die Bodentreuhandgesellschaft der Stiftung übergibt. Wenngleich deren Umsetzung zu funktionieren scheint, bleibt die Entscheidungsmacht theoretisch bei den Stiftungsrät*innen.

Übersicht weitere Akteur*innen

Schweiz

Kommunale, öffentlich-rechtliche Stiftungen

Stiftung PWG	Grosser Stiftungsrat mit 19 Mitgliedern
Stiftung Wohnraum Basel	Starke Anfangsphase, Vernetzungsarbeit
Wohnbaustiftung Baden	

Kommunale, privat-rechtliche Stiftungen

GSW Luzern
(je nach Abstimmungsergebnis:
Stiftung Wohnraum für alle Luzern)
Stiftung für Wohnungshilfe St. Gallen
Fondation Parloca Genève/Vaud

Zivilgesellschaftliche Stiftungen

Stiftung Edith Maryon	Bodenrecht, individuelle Lösungen
Stiftung Habitat confoedera	Solidarische Querfinanzierung Demokratisierung Stiftungsbegriff

Genossenschaften

Wogeno Zürich	Dachgenossenschaftsstruktur
Mietshäuser Syndikat	Dachorganisationsform
Codha	Orientierung am CLT-Modell
Alpkorporationen	Tradition Boden als Gemeingut

Netzwerk

Verein Gemeingut Boden	Vernetzung
------------------------	------------

Deutschland

Stiftung trias	Betriebsfinanzierung, Erbbaurecht
Mietshäuser Syndikat Deutschland	Dachorganisationsform, Versammlungsformate

Fazit

Ziel der vorliegenden Arbeit war die Untersuchung, inwiefern und unter welchen institutionellen Bedingungen eine Übertragung des Community-Land-Trust-Modells auf den Schweizer Kontext denkbar wäre und welche bestehenden Praxisformen dabei als Anknüpfungspunkte dienen könnten.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Übertragung grundsätzlich machbar ist, es Handlungsbedarf hinsichtlich der Demokratisierung von Stiftungen gibt und der Zugang zu Boden in nachgefragten Räumen eine grosse Herausforderung darstellt. Der wohnpolitische Rahmen hat sich als zentral für das Ermöglichen eines Community Land Trusts herausgestellt, wofür mitunter eine rechtliche, wohnpolitische und ökonomische Anerkennung des Modells hilfreich wäre.

In der Schweiz bietet die gemeinnützige Stiftung als Rechtsform eine gute Absicherung gegen Privatisierung, ist das Baurecht rechtlich anerkannt und werden Gemeinnützige unterstützt. Und auch hierzulande zeigen bestehende Organisationen, dass sie trotz begrenzter finanzieller Möglichkeiten im Vergleich zu kapitalstarken Profitorientierten – wenngleich in begrenztem Ausmass – Möglichkeiten (oftmals solidarisch motiviert) nutzen konnten, dennoch Boden erwerben zu können.

Gerade mit dem Gemeinnützigkeitsbegriff im Wohnungswesen, dem Förderauftrag des Bundes sowie der Anerkennung der Eigentumstrennung von Boden und Liegenschaften, bieten sich in der Schweiz gute Voraussetzungen für das CLT-Modell. Dass das Baurecht zukünftig an Bedeutung gewinnen dürfte, könnte sich als Chance herausstellen, ist die Unbekanntheit des Modells aktuell mitunter ein Grund für Banken, sich zurückhaltend in Bezug auf damit einhergehende Finanzierungen zu zeigen. Insgesamt hat sich die Finanzierung als bedeutendes Element herausgestellt: Die Bodenpreise stellen Gemeinnützige vor grosse Herausforderungen, um selbst unter Berücksichtigung der Kostenmiete bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Eine strukturelle Hürde stellt in finanzieller Hinsicht also der Zugang zu Boden und das Bewertungssystem von Banken dar. Wirkung kann sich erst im Verlaufe der Jahre entfalten, weshalb es kleinere Organisationen insbesondere schwer haben mit unvorteilhaften Bankkonditionen. Dies führt einerseits die Bedeutung der Vernetzung und Kooperation Gemeinnütziger vor Augen; in der Schweiz bieten einerseits sich formierende neue Netzwerke Potenzial, aber auch das etablierte Gemeinnützigkeitswesen mit Dachorganisationsstrukturen. Aber auch der direkte Kontakt zu Eigentümer*innen rückt in diesem Zusammenhang in den Vordergrund. Andererseits zeigt es aber auch, dass sich ohne wohnpolitische Massnahmen die Entfaltung einer Wirkung hinsichtlich des Bereitstellens bezahlbaren Wohnraums als grosse Herausforderung herausstellen dürfte. Dass das Modell weder anerkannt, noch in der Breite bekannt ist, dürfte

diesbezüglich eine Hürde darstellen. Zugleich ist die langjährige Kooperation zwischen Städten und gemeinnützigen Bauträgern als Chance und Potenzial für die Etablierung von CLTs in der Schweiz zu werten, die den Einbezug öffentlicher und zivilgesellschaftlicher Akteur*innen vorsehen.

Und auch das Bewusstsein dafür, dass die aktuelle Unterstützung gemeinnütziger Bauträger nicht ausreicht, um genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, kann – zumindest auf kommunaler Ebene – als Chance betrachtet werden, wie dargelegt wurde. Exemplarisches Beispiel sind die kommenden Abstimmungen in der Stadt Luzern am 14. Juni. Die Arbeit hat gezeigt, dass die direkteren demokratischen Mitbestimmungsmöglichkeiten und das Bewusstsein für die Bodenfrage in der Schweiz hinsichtlich einer CLT-Gründung Potenzial bieten dürften. Umgekehrt könnte das CLT-Modell in Anbetracht der Einschränkung stimmberechtigter Personen mit dem Einbezug der Nachbarschaft ein Potenzial bieten, Stadtentwicklungsentscheide auf breiterer Basis zu demokratisieren.

Anpassungsbedarf bedürfte es in der Schweiz in Hinblick auf die Governance, denn auch in der Schweiz setzen Stiftung keine demokratischen Strukturen voraus. Für eine Übertragung des CLT-Modells auf die Rechtsform der Stiftung bräuchte es eine Anpassung, um demokratische Mitbestimmung zu ermöglichen. Dass sich dies als Schwierigkeit, aber nicht Unmöglichkeit herausstellen kann, zeigte die Stadtbodenstiftung Berlin. Sie konnte nach intensiven Verhandlungen mit der Stiftungsaufsicht in Deutschland unter anderem die Einführung eines neuen Stiftungsorgans anerkennen lassen.

Als weiterer Anpassungsbedarf, der sich allerdings vom Vorgehen der Stadtbodenstiftung unterscheidet, kann die Stärkung bestehender Strukturen hervorgehoben werden: Hinsichtlich der Skalierung und des geringeren Aufwands in der Gründung könnte das Anknüpfen an einer bestehenden Stiftung Potenzial bieten.

Offen bleibt, ob die Demokratisierung der Stiftung, wie sie die Stadtbodenstiftung erreichen konnte – zumindest in der Theorie; die Umsetzung wird sich noch zeigen – in der Schweiz möglich ist. Diesbezüglich wären Abklärungen mit der Stiftungsaufsicht notwendig.

Weiter wäre zu prüfen, ob ein CLT im Rahmen einer bestehenden Stiftung im Sinne einer Demokratisierung einer Bodenstiftung entstehen könnte; ob eine Umwidmung einer Stiftung also überhaupt möglich wäre.

Darüber hinaus wäre das Bundesamt für Wohnungswesen zu kontaktieren für Abklärungen hinsichtlich der Gemeinnützigkeitsanerkennung im Wohnungswesen für Baurechtsgeber*innen, Fördermöglichkeiten des Baurechts bei gleichbleibender Unbekanntheit des Instruments sowie Möglichkeiten für Projektförderungen und Machbarkeitsstudien.

Hinsichtlich des Baurechts wäre die Aneignung eines vertieften Verständnisses des rechtlich Möglichen zentral: Gerade in Bezug auf das Vorkaufsrecht wäre eine gesetzgeberische Klärung abzuwägen. Auch in Anbetracht dessen, dass das Baurecht nicht beliebig eingeschränkt werden kann und insofern sorgfältig ausgestaltet werden muss, um als selbständiges Recht anerkannt zu werden, ist die vertiefte Auseinandersetzung mit geltendem Baurecht bei der Gründung eines CLT in der Schweiz zentral.

Als **Anknüpfungspunkte** können beispielsweise Bodenstiftungen, welche das Baurecht bereits anwenden, genannt werden: So beispielsweise die Stiftung trias, bei der das Baurecht – nebst der Sicherung sozialer Ziele – wichtig für die Betriebsfinanzierung ist. Diese Stiftung kann entsprechend sowohl hinsichtlich Finanzierungs- als auch Baurechtsfragen Inspirationsquelle sein. In diesem Zusammenhang ist ebenso die Stiftung Edith Maryon erwähnenswert, welche das Instrument ebenfalls nutzt. Die kleinere Stiftung confoedera kann insbesondere Erkenntnisse hinsichtlich der Governance aufzeigen aufgrund dessen, dass sie sich mit der Demokratisierung der Stiftungsform auseinandergesetzt hat. Aber auch Genossenschaften wie die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat können wertvolle Impulse in Bezug auf basisdemokratische Elemente bieten. Darüber hinaus können sie Anregungen bezüglich der Solidarität zwischen Mietenden und zwischen Projekten liefern. Mit gemeinnützigen Bauträgern – in der Schweiz insbesondere Genossenschaften – wären durch das Prinzip der Kostenmiete potenzielle Erbbaurechtsnehmende vorhanden, die ihrerseits ebenso für Preisgünstigkeit sorgen können. Inwiefern dies für jene Genossenschaft allerdings attraktiv ist, die über den Boden bestehender Genossenschaften eine weitere Expansion ermöglichen, müsste im Falle einer Gründung mit konkreten Partner*innen verhandelt werden.

Kommunale Stiftungen können durch eine finanziell bessere Ausgangslage Wirkungsmacht in anderem Ausmass erzielen und weisen durch die politische Abstützung eine Interessensverteilung auf, wodurch sie ebenfalls als Anknüpfungspunkte aufgeführt werden können.

Abschliessend lässt sich sagen, dass Institutionen wie kommunale Stiftungen oder grössere Genossenschaften mit viel Kapital die geeigneteren Voraussetzungen bieten dürften, um Wirksamkeit zu erreichen, Boden der Spekulation auf dem (unregulierten) Bodenmarkt zu entziehen. Wenn es allerdings um das Element der bottom-up-Stadtentwicklung, um zivilgesellschaftliche Initiativen und um eine ausgewogene Interessensverteilung geht, welche über isolierte Element wie Selbsthilfe oder den Einbezug von Politiker*innen hinausgehen: Dann, so schliesst diese Arbeit, bietet sich das CLT-Modell dennoch an. Dass es sich dabei um ein langfristiges Projekt handelt und die Schaffung des notwendigen Rechtsrahmens noch nicht zu einer Umsetzung führt, zeigt auch das gewählte Referenzbeispiel der Stadtbodenstiftung.

Ausblick und weiterer Forschungsbedarf

Inwiefern Interesse innerhalb der Nachbarschaft an der Teilnahme an einem CLT besteht und inwiefern ein Bedarf neben dem bestehenden Genossenschaftswesen gesehen wird, müsste vertieft werden. Ausserdem müsste untersucht werden, inwiefern das Modell hinsichtlich Nachbarschafts-miteinbezug die Gefahr mit sich bringt, bestehende ungleiche Machtverhältnisse aufgrund ungleicher Ressourcen wie Zeit und soziales Kapital zu reproduzieren.

Wie sich gezeigt hat, bereiten die steigenden Bodenpreise im urbanen Kontext bereits bestehenden gemeinnützigen Modellen Schwierigkeiten. Dem Problem der steigenden Wohnkosten können auch CLTs erst im Verlauf der Zeit und mit Unterstützung – mitunter politischer Natur – Abhilfe verschaffen.

Ein möglicher Bedarf im ländlichen Rahmen könnte gemäss Ivo Balmer in anderen Kontexten weiter untersucht werden. (Vgl. I. Balmer, persönliche Kommunikation, 24. April 2026) Mit dem Einbezug von öffentlichen Personen und der Nachbarschaft könnte durch eine breite Abstützung und die gemeinsame Entwicklung der Innenverdichtungsthematik begegnet werden. Ausserdem zeigt sich eine grössere Akzeptanz von Innenverdichtungsprojekten, wenn preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, was ein Potenzial darstellen könnte.

Ebenso könnte das Modell in Gebieten Potenzial bieten, die von Abwanderung betroffen sind.

Handlungsempfehlungen

- Nutzung bestehender Strukturen prüfen anstelle neuer Stiftungsgründung (Demokratisierung Bodenstiftung, s. *Rechtsform & Finanzierung*)
- Abklärung mit Stiftungsaufsicht im Sinne einer Demokratisierung des Stiftungsbegriffs (s. *Governance*)
- Vernetzung fördern (s. *Bestehende Akteur*innen & Geschichte*)
- Bedarf auch im ländlichen Raum abklären (s. *Ausblick und weiterer Forschungsbedarf*)
- Abklärungen mit BWO hinsichtlich Gemeinnützigkeitsanerkennung im Wohnungswesen für Baurechtsgeber*innen, Fördermöglichkeiten des Baurechts bei gleichbleibender Unbekanntheit des Instruments, Möglichkeiten für Projektförderungen und Machbarkeitsstudien (s. *Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, Wohnpolitischer Rahmen und Finanzierung*)
- Baurechtswissen aneignen; u. a. gesetzgeberische Abklärung zum Vorkaufsrecht (s. *Baurecht*)

Lektüreempfehlung für weiteren Forschungsbedarf

- **On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust** (Davis et al., 2020): Erfolgsgeschichten von CLTs auf der ganzen Welt
- **Community Land Trusts in Europe: State of the Sector Report** (The Good Economy, 2025): Wirkungsbericht von europäischen CLTs mit Best Practice-Beispielen, Beschreibung von Chancen und Hürden hinsichtlich eines CLT-Wachstums, Partnerschaftsmodellen sowie Finanzierungsmöglichkeiten
- **Financial guide: Tools to boost the CLT and OFS in Europe.** Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC & FMDV, 2020): Auflistung von Finanzierungsmöglichkeiten (v. a. im nordwesteuropäischen Kontext), Hürden der unterschiedlichen Phasen der Entwicklung eines CLT, Kapazitätsaufbaumöglichkeiten, landerwerbvereinfachende Massnahmen, Möglichkeiten der Reduktion planungsbedingter Risiken, Möglichkeiten beim Generieren eines stabilen Einkommens des CLTs. (SHICC & FMDV, 2020)
- **Community Land Trust Financing: Understanding the diversity of models in Europe** (FMDV & SHICC, 2019): Vergleichende Fallstudien zur Finanzierung von CLTs in unterschiedlichen europäischen Kontexten (Kriterien: Implementierung in einem dichten urbanen Umfeld mit Druck auf den Wohnungsmarkt, erreichtes fortgeschrittenes Stadium der Zurverfügungstellung von Wohnraum, Kombination von Wohnraum mit anderen Nutzungen)

Literaturverzeichnis

Abdelgadir, N. Brumm, L., Ehrler, I. & Kauer, F. (2025). *Urban Planning and Housing Policy in Geneva and Zurich: Historical Trajectories and Current Trends*. Repository For Publications And Research Data (ETH Zurich). <https://www.research-collection.ethz.ch/server/api/core/bits-treams/6c69011c-3be1-4bce-9902-b8e698f658c6/content>, zuletzt abgerufen am 25.03.2026.

Aktionsplan Wohnungsknappheit: Runder Tisch vom 13. Februar 2024 (2024, 13. Februar).

Algoed, L. & Torrales, M. E. H. (2024). Communities as Global Actors in Counterhegemonic Policy Mobilities: Lessons from the Community Land Trust Movement. *International Journal Of The Commons*, 18(1), 53–65. <https://doi.org/10.5334/iic.1217> zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Baiges, C., Ferreri, M. & Vidal, L. (2020) *International Policies to Promote Cooperative Housing*. La Dinamo Fundació. <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/04/La-Dinamo-International-policies-1.pdf>, zuletzt abgerufen am 03.06.2026.

Balmer, I. (2017). Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz?: Fallstudien zu Auswirkungen von wohnungspolitischen Initiativen. In: Barbehön, M., Münch, S. (Hrsg.), *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*. Stadtforschung aktuell (63-90). Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8_3, zuletzt abgerufen am 23.04.2026.

Balmer, I. & Bernet, T. (2017). Selbstverwaltet bezahlbar wohnen?: Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In B. Schöning, J. Kadi & S. Schipper (Ed.), *Wohnraum für alle?: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (256-280). Bielefeld: transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>, zuletzt abgerufen am 23.04.2026.

Balmer, I. & Gerber, J. D. (2018). Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy. *Housing Studies*, 33(3), 361–385. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1344958>, zuletzt abgerufen am 02.06.2026. hor

Barthauer, M., Swjagina, M. & Simo, H. A. (2019, März). *Erbbaurechte in deutschen Metropolen: Analyse ihrer Werttreiber und Bedeutung am Investmentmarkt*. JLL. <https://www.erbbaurechtsverband.de/wp-content/uploads/2024/07/erbbaurechte-in-deutschen-metropolen-germany-jll.pdf>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Blum, H., Schauer, D., Somary, T., Lutz Sciamanna, L., Novak, S., Rizzi, P., Frommelt V. & Quaderer, R. (2017). *Stiftungsrechtlicher Standortvergleich D – CH – AT – FL: Ein Überblick über die wesentlichen stiftungs- und steuerrechtlichen Grundzüge in Deutschland, der Schweiz, Österreich und Liechtenstein*. Stiftung&Sponsoring, 20(4). <https://cms.law/content/download/310817/file/Stiftungsrechtlicher%20Standortvergleich.pdf>, zuletzt abgerufen am 03.06.2026.

Bogner, A., Littig, B. & Menz W. (2002). *Das Experteninterview: Theorie, Methode und Anwendung*. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. <https://doi.org/10.1007/978-3-322-93270-9>, zuletzt abgerufen am 08.06.2026.

Braun-Dubler, N., Gmünder, M., Frei, V., Roth, F., Dürr, D. & Föhn, V. (2024). *Gemeinnütziges Wohneigentum*. Bundesamt für Wohnungswesen.

Brönnimann, G. (2018, 22. Januar). Jacqueline Badran: „Die Politik behandelt den Boden wie Joghurt“. *TagesWoche*. <https://tageswoche.ch/politik/jacqueline-badran-die-mieten-der-schweiz-sind-40-prozent-zu-hoch/index.html>, zuletzt abgerufen am 03.06.2026.

Bunce, S., Chance, T., Crabtree-Hayes, L., Davis, J. E., Milligan, V., Morel, H., Murray, G., Phibbs, P., Ribeiro, T. F., Russell, D. & Shewmaker, R. (2025). *International Commentaries on Preserving Affordable Homeownership: Public Partnerships with Community Land Trusts*. Lincoln Institute of Land Policy, <https://go.lincolninst.edu/intl-commentaries-preserving-affordable-homeownership.pdf>, zuletzt abgerufen am 11.05.2026.

Bundesamt für Justiz (o.D.). *Abgabenordnung (AO) § 52 Gemeinnützige Zwecke*. https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_52.html, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Bundesamt für Justiz (2001). *Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG)*, <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/BJNR237610001.html#BJNR237610001BJNG000300000>, zuletzt abgerufen am 07.06.2026.

Bundesamt für Justiz (2013). *Gesetz über das Erbbaurecht [Erbbaurechtsgesetz, Erbbaurecht] vom 15. Januar 1919 (BGBl. I S. 3719)*. <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbaurecht/BJNR000720919.html>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Bundesamt für Statistik (2026). *Eigentübertyp der Mietwohnung (2025, kumuliert über 4 Quartale)* [Excel-Tabelle]. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/rm/home.assetdetail.36398507.html>, zuletzt abgerufen am 31.05.2026.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2019, Januar). *Förderung von Referenzprojekten im Wohnungswesen*.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2024, 22. Juli). *Referenzprojekte im Wohnungswesen*. <https://www.bwo.admin.ch/de/referenzprojekte-wohnungswesen>, zuletzt abgerufen am 30.05.2026.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2025). *Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden*. https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/q5DwrjSq2FVI/2025_10_29_Baukasten_preisguenstiges_Wohnen_DE_web.pdf, zuletzt abgerufen am 08.05.2026.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2026a). *Merkblatt Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger. Grundlagen und Empfehlungen*.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2026b). *Wohnraumförderungsgesetz WFG: Bundeshilfe an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus*.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Bundesamt für Statistik (BFS) (2024). *Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024*.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, Schweizerische Eidgenossenschaft (o. D.). *Antrag auf Projektförderung im Forschungsprogramm*. https://www.bwo.admin.ch/dam/de/sd-web/EisUBrFI2UOk/anleitung_zur_einreichungvonforschungsgesuchen.pdf, zuletzt abgerufen am 30.05.2026.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz & Wohnen Schweiz (2013). *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*.

Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz, WFG] vom 21. März 2003 (SR 842). <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2003/423/de>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2019). *Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik: Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele*. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>, zuletzt abgerufen am 05.05.2026.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (o. D.). *Neue Wohngemeinnützigkeit: NWG ermöglicht verlässlich be-*

zahlbaren Wohnraum. https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit_artikel.html, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024, 30. Dezember). *Neuerungen im Bereich „Wohnen“ zum 1. Januar 2025: Wohngeld wird erhöht und die neue Wohngemeinnützigkeit tritt in Kraft*. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2024/12/wohnen-neuerungen.html>, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025, Februar). *Wohngeld-Plus: Sorgenfreier Wohnen*. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/wohnen/flyer-neutral.pdf?blob=publicationFile&v=13>, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV], SR 101 vom 18. April 1999 (Stand 3. März 2024). <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de>, zuletzt abgerufen am 22.05.2026.

Calbet, L., Molter, C., Bentlin, F. & Million, A. (2025). *Die Bodenlose Stadt: Gemeinwohl sichern, Stadt gestalten – Boden als Konfliktfeld urbaner Transformation*. Berlin Universities Publishing, <https://doi.org/10.14279/depositonce-23468>, zuletzt abgerufen am 13.03.2026.

Campoli, J. (2023). *Still the one: Lessons from a Small City's Big Commitment to Neighborhood Affordability*. Lincoln Institute. <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/2024/04/still-the-one-lla2310.pdf>, zuletzt abgerufen am 12.05.2026.

CasaLibera (2019). *Casalibera: Das Hausgemeinschaft-Syndikat*. <https://casalibera.ch/wp-content/uploads/2019/12/CasaLiberaKonzept3.2.0.pdf>, zuletzt abgerufen am 23.05.2026.

Confoedera (o. D.-a). *Stiftung zur Finanzierung des freien Kultur- und Geisteslebens auf der Grundlage von Bodennutzungs-Beiträgen*. https://www.confoedera.ch/assets/uploads/images/confoedera/Confoedera_Stiftungsbrosch%C3%BCre.pdf, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Confoedera (o. D.-b). *Umgang mit Boden*. <https://www.confoedera.ch/confoedera-f%C3%B6rderverein/umgang-mit-boden.html>, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Conseil de l'Europe (o. D.). *Contribution du Conseil de l'Europe à l'Agenda 2030 pour le développement durable: 11 Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable*. <https://www>.

coe.int/fr/web/un-agenda-2030/goal-11?utm_source=chatgpt.com, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Davis, J. (2020). In Land We Trust: Key Features and Common Variations of Community Land Trusts in the USA. In: Davis, J. E., Algoed, L. & Hernández-Torres, M. E. (Hrsg.), *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust* (S. 36-49). Terra Nostra Press.

Davis, J. E. (2010). *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/the-community-land-trust-reader-chp.pdf>, zuletzt abgerufen am 06.05.2026.

Davis, J. E., Algoed, L. & Hernández-Torres, M. E. (2020). *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Terra Nostra Press.

De Lagenest, A. A. & Ruby, A. (2025). *Wohnen fürs Wohnen: Schweizer Wohnbaugenossenschaften als Labor des Zusammenlebens*. Christoph Merian Verlag.

De Pauw, G. & de Santos, J. (2020) Beyond England: Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe. In: Davis, J. E., Algoed, L. & Hernández-Torres, M. E. (Hrsg.), *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust* (S. 238-267). Terra Nostra Press.

Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99, 104993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Debrunner, G., Kolocek, M. & Schindelegger, A. (2025). The decommodifying capacity of tenancy law: comparative analysis of tenants' and landlords' rights in Austria, Germany, and Switzerland. *International Journal Of Housing Policy*, 25(1), 147–169. <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2367835>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

Der Paritätische (2022). *Kompakt erklärt: Was ist Gemeinnützigkeit?* *Verbandsmagazin* (02/2022), https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Schwerpunkte/Gemeinnuetzigkeit/Docs/kompakt.pdf, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Deutscher Erbbaurechtsverband (2022). *Erbbaurecht trifft auf schweizerische Konsenskultur: Dr. Ulrich Kriese im Interview*. https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/2022.Feb_ErbbauZ.pdf, zuletzt abgerufen am 30.03.2026.

Dobeson, A. & Kohl, S. (2025). Die neue Bodenfrage: Historischer Kontext und Aufgaben für eine emanzipatorische Bodenreformbewegung im 21. Jahrhundert. In: Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (Hrsg.), *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land* (S. 33-44). transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Donner, C. (2000). *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis*. Selbstverlag.

Eidgenössische Stiftungsaufsicht (o. D.). *Eine effektive Aufsicht für den Stiftungszusatz Schweiz*. <https://www.esa.admin.ch/de>, zuletzt abgerufen am 19.04.2026.

Europäische Union (o. D.). *The European Housing Alliance*. https://housing.ec.europa.eu/european-housing-alliance_en, zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

Europäische Union (2025, Dezember). *Europäischer Plan für erschwinglichen Wohnraum*. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/attachment/882131/Factsheet%20-%20European%20Affordable%20Plan_DE.pdf, zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss (2026, 19. Februar). *EESC continues to push for a solution to Europe's housing crisis*. <https://www.eesc.europa.eu/en/news-media/press-releases/eesc-continues-push-solution-europes-housing-crisis>, zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

Europäisches Parlament (2026, 09. Februar). *MEPs adopt proposals to tackle Europe's housing crisis*. <https://www.europarl.europa.eu/news/de/press-room/20260205IPR33603/meps-adopt-proposals-to-tackle-europe-s-housing-crisis>, zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

European Alliance for Collaborative Housing (2026, März). *Q&A with the Housing Task Force*. <https://static1.squarespace.com/static/62a1f10a62a5e9291081c078/t/69e8e149fd53604cb3eb0c6c/1776869705718/Questions+%26+Answers+Barriers+%26+Bottlenecks+to+Collaborative+Housing+-+March+18+2026+-+FINAL.pdf>, zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

European Community Land Trust Network (2025a, 13. Oktober). *Justice Through a Commons-Based Approach to Land, Part 2: The CLT Movement: Adapting Tripartite Governance for Equitable Development Across Diverse Geographical Contexts*. <https://www.clteurope.org/newsandinsights/tripartitegovernance>, zuletzt abgerufen am 11.05.2026.

European Community Land Trust Network (2025b, 20. Oktober). *Justice Through a Commons-Based Approach to Land, Part 3: Scaling up CLTs: bringing in the public powers, growing with community in mind*. <https://www.clteurope.org/newsandinsights/scalingup>, zuletzt abgerufen am 10.05.2026.

Feaver, E. (1971). New Communities, Inc: *Interview by Ed Feaver*. <https://www.cltweb.org/resources/interviews/pioneers-of-new-communities/>, zuletzt abgerufen am 16.05.2026.

Feichtner, I. (2025). Die Transformationsdebatte muss auf den Boden kommen – In der Stadt und auf dem Land. In: Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (Hrsg.). *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land*. transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (2025.). *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land*. transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Fields, D., Uffer, S. (2016) The financialisation of rental housing. A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies* 53(7). <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

FMDV & SHICC (2019). *Community Land Trust Financing: Understanding the diversity of models in Europe*. https://vb.nweurope.eu/media/9985/200401_financial-cs_vf3docx-1.pdf, zuletzt abgerufen am 07.05.2026.

Gelzer, D., Balmer, I. (2019). Das Mietshäuser Syndikat in Basel – eine Dachgenossenschaft für nicht-spekulatives Wohnen. In: Gerber, B., Kriese, U. (Hrsg.), *Boden behalten – Stadt gestalten* (S. 255-265). rüffer & rub.

Gemeingut Boden (o. D.). Bodeninitiativen in der Schweiz. <https://gemeingutboden.ch/themen/bodeninitiativen/>, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern GSW (o. D.). *Jahresbericht 2024*. https://www.gsw-luzern.ch/wp-content/uploads/2025/07/1_GSW_Jahresbericht2024_WEB.pdf, zuletzt abgerufen am 23.05.2026.

Generaldirektion für Energie (2026, 12. Mai). *Commission launches the European Housing Alliance*. <https://housing.ec.europa.eu/whats-new/news/commission-launches-european-housing-alliance-2026-05-12>

[en](#), zuletzt abgerufen am 27.05.2026.

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel (o. D.). *Hausvereine*. <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/genossenschaft/hausvereine/>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

George, H. (1879). *Progress and poverty: An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth*. D. Appleton and Company.

Gerber, B. & Kriese, U. (2019). *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer & rub.

Gilgen, F. (2025, 19. Oktober). Ein Milliardenmarkt im Verborgenen. *NZZ am Sonntag*. https://www.maklerkammer.ch/wp-content/uploads/sites/2/2025/10/NZZ-am-Sonntag_19-10-2025.pdf, zuletzt abgerufen am 30.05.2026.

Gruber, S. (2025). Community Land Trust. In: Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (Hrsg.), *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land* (S. 335-342). transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Guggi, K., Jakob, J., Jakob, D., & von Schnurbein, G. (2021). *Der Schweizer Stiftungsreport 2021* (CEPS Forschung und Praxis – Band 23). Center for Philanthropy Studies (CEPS); SwissFoundations; Zentrum für Stiftungsrecht.

Günther, M. (2024, Januar). *Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland*. Pestel Institut gGmbH, Hannover.

Gutzweiler, E. S. (2020). *Bodenstiftungen als Akteurinnen der sozialen Wohnraumversorgung?: Untersuchung am Beispiel der Stadtbodenstiftung und der Stiftung trias* [Thesis, Bauhaus-Universität Weimar]. Bauhaus-Universität Weimar. https://www.uni-weimar.de/uploads/tx_showcase/BA_Gutzweiler.pdf, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Häner, B. (Regie). (2025). *Die Schweiz – Land der Genossenschaften* [Dokumentation]. SRF.

Heindl, G., Löhr, D., Nejad, A., Nurmman, J. & Reiss-Schmidt, S. (2025) Gastbeiträge: Positionen zur bodenlosen Stadt. In: Calbet, L., Molter, C., Bentlin, F., Million, A. (Hrsg.), *Die Bodenlose Stadt: Gemeinwohl sichern, Stadt gestalten – Boden als Konfliktfeld urbaner Transformation* (S. 20-33). Berlin Universities Publishing, <https://doi.org/10.14279/depositonce-23468>, zuletzt abgerufen am 13.03.2026.

Helfferrich (2014). Leitfaden- und Experteninterviews. In: Baur, N., Blasius, J. (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 559-574). Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0_39, zuletzt abgerufen am 24.05.2026.

Hering, L. & Schmidt, R. (2014). Einzelfallanalyse. In: Baur, N., Blasius, J. (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung* (S. 529-542). Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0_37, zuletzt abgerufen am 24.05.2026.

Holm, A., Horlitz, S. & Jensen, I. (2017). *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte*. Rosa Luxemburg Stiftung. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Horlitz, S. (2019). Community Land Trusts – Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Bodenspekulation und Verdrängung. In: Gerber, B., Kriese, U. (Hrsg.), *Boden behalten – Stadt gestalten* (S. 255-265). rüffer & rub.

Horlitz, S. (2020). Die Stadtbodenstiftung – Über den Boden zur solidari-schen Stadt. *ARCH+*, (241), 142-147. https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2022/02/12-2020_ARCH_Horlitz_Ueber-den-Boden-zur-solidarischen-Stadt.pdf, zuletzt abgerufen am 27.03.2026.

Horlitz, S. (2022). The community land trust: A model for Berlin's new Stadtbodenstiftung. In T. Zolghadr (Hrsg.), *Realty: Beyond the tradi-tional blueprints of art & gentrification* (S. 68–74). Hatje Cantz.

Horlitz, S. (2025). Auch Nachbarn können mitentscheiden. In: Feicht-ner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (Hrsg.), *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land* (S. 343-354). transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Imboden, P. (2023, 01. September). Die unsichtbare Milliardenverteilung. *Republik* <https://www.republik.ch/2023/09/01/die-unsichtbare-milliar-denverteilung>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt, Krapp, M. & Vaché, M. (2022, April). *Wohnungspolitik in der EU*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSRS) (2022, April). https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichun-gen/2022/wohnungspolitik-eu-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=3, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

Interreg NWE (2020). *Urbane Community Land Trusts in Europa: Auf dem Weg zu einer länderübergreifenden Bewegung* [SHICCLeitfaden].

https://vb.nweurope.eu/media/11755/shicc_eu-clt-guide_2020_de.pdf, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Kadi, J., Vollmer, L. & Stein, S. (2021) Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin, and Vienna. *European Urban and Regional Studies*, online first. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D. & Kaufmann, D. (2025). *Bautätigkeit und Verdrängung in der städtischen Schweiz*. Bundesamt für Wohnungs-wesen. <https://www.research-collection.ethz.ch/entities/publicati-on/393ab992-bb86-47d0-ae12-9a3719cf5321>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

Keller, J. (2023). *Die confoedera Bodentreuhand-Gesellschaft: Ein Weg zur Finanzierung freier Schulen*. https://www.confoedera.ch/assets/uploads/images/confoedera/Spektrum_RSSZH_2023.pdf, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Kriese, U. (2015). *Rechtsformen für gemeinschaftliche Wohnprojekte*. Stiftung Edith Maryon https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/SEM_BroschuereRechtsformenWohnprojekte.pdf, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Kriese, U. (2019). Förderung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums mittels Erbbaurecht: Lehren und Erfahrungen aus der Schweiz und Deutschland. *vhw FWS – Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, (4), 177-181. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikatio-nen/verbandszeitschrift/FWS/2019/4_2019/FWS_4_19_Kriese.pdf, zuletzt abgerufen am 04.05.2026.

Kriese, U. & Casulleras, M. (2023). *Ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Stiftung Edith Maryon, https://maryon.ch/v2/wp-content/up-loads/SEM_BroschuereGrundUndBoden.pdf, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Kuckartz, U. & Rädiker, S. (2024). *Qualitative Inhaltsanalyse: Metho-den, Praxis, Umsetzung mit Software und künstlicher Intelligenz* (6. Aufl.). Beltz Juventa. https://content-select.com/media/moz_vie-wer/65b3687f-cbf0-4ebd-9dc8-49fdac1b000f/language:de#chap-ter=10124378&page=1&zoom=auto,634,686, zuletzt abgerufen am 05.06.2026.

Kuhnert, J. (2023, November). Zur politischen Diskussion um eine neue Gemeinnützigkeit, *Freihaus* (27), 10-12. <https://archiv.stattbau-ham-burg.de/wp-content/uploads/2023/11/Freihaus-Nr27-digital-web.pdf>, zuletzt abgerufen am 25.05..2026.

Künzle, H., Blumer, J., Dietiker, K. & Stalder, R. (2016). *Die gemeinnützige*

Stiftung im Schweizerischen Recht. Kendris. https://spheriq.ch/wp-content/uploads/2025/04/Die-gemeinnuetzige-Stiftung-im-Schweizerischen-Recht_DE.pdf, zuletzt abgerufen am 28.05.2026.

Lehrstuhl für Steuerrecht Universität Luzern, Reichmuth & Co Privatbankiers (2024). *Steuerbefreiungspraxis in der Schweiz. Welche Kantone eignen sich für meine Stiftung?* <https://www.swissfoundations.ch/wp-content/uploads/2019/07/steuerbefreiungspraxis-in-der-schweiz.pdf>, zuletzt abgerufen am 02.06.2026.

Lewis, J. (2015). Preserving and maintaining the concept of Letchworth Garden City. *Planning Perspectives*, 30 (1), 153–63. <https://doi.org/10.1080/02665433.2014.971127>, zuletzt abgerufen am 26.05.2026.

Löhr, D. (2019). Der Boden ist endlich – Landvergabe im (Erb-)Baurecht. In: Gerber, B., Kriese, U. (Hrsg.), *Boden behalten – Stadt gestalten*. rüffer & rub.

Löhr, D. (2025). Entkapitalisierung von Grund und Boden. In: Feichtner, I., Heeg, S., Klingenmeier, A., Langlotz, G. & Schubel, K. (Hrsg.), *Stadt – Land – Boden: Verbindende Bodenpolitik zwischen Stadt und Land* (S. 311–320). transcript Verlag eBooks. <https://doi.org/10.1515/9783839476123>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Majcen, K. (2019, 5. Dezember). *The Growth of the Global CLT Movement, Part 4: France — The Institutionalization of Participatory Housing*. RioOnWatch. <https://rioonwatch.org/?p=56105>, zuletzt abgerufen am 03.05.2026.

Maldonado, J. & Ireland, D. (2020). Foreword. In: Davis, J. E., Algoed, L. & Hernández-Torres, M. E. (Hrsg.), *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust* (S. 14–20). Terra Nostra Press.

Mayer, K. (2020). Die Ware Boden... oder warum Boden kein Joghurt ist. In: Mayer, K., Ritter, K. & Fitz, A. (Hrsg.), *Boden für alle* (S. 60–83). Park Books.

Mayer, K., Ritter, K. & Fitz, A. (2020). *Boden für alle*. Park Books.

Mazzucato, M. & Farha, L. (2023). *The right to housing: A mission-oriented and human rights-based approach*. Council on Urban Initiatives. (CUI WP 2023-01). <https://www.ucl.ac.uk/bartlett/sites/bartlett/files/2025-05/The%20right%20to%20housing.pdf>, zuletzt abgerufen am 15.04.2026.

Metzger, J. (2023, November). Über den Boden zur solidarischen Stadt: Interview mit Sabine Horlitz von der Berliner Stadtbodenstiftung.

Freihaus, (27) 51–53. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/wp-content/uploads/2023/11/Freihaus-Nr27-digital-web.pdf>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Meuser, M. & Nagel, U. (2002). Vom Nutzen der Expertise: ExpertInneninterviews in der Sozialberichterstattung. In: Bogner, A., Littig, B., Menz W. (Hrsg.), *Das Experteninterview: Theorie, Methode und Anwendung* (S. 257–272). Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. <https://doi.org/10.1007/978-3-322-93270-9>, zuletzt abgerufen am 08.06.2026.

Mietshäuser Syndikat (o. D.). *Der Projektverbund*. <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

Moore, T. (2025). Community land trusts in rural locations: a postcapitalist housing transition? In: Gallent, N., Gkartzios, M., Scott, M. & Purves, A. (Hrsg.), *Postcapitalist Countrysides: From commoning to community wealth building* (S. 313–325). UCL Press eBooks. <https://doi.org/10.14324/111.9781800087675>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Neitzel, N. T. (2025). *Wohnraum denen, die drin wohnen?* Duncker & Humboldt. <https://doi.org/10.3790/978-3-428-59211-1>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Netzwerk Immovielien. (2022, Mai). Die Stadtbodenstiftung Berlin und der Ansatz der Community Land Trusts: Gespräch mit André Sacharow und Sabine Horlitz. *Immovielien-Heft*, (2), 18–21. <https://netzwerk-immovielien.de/wp-content/uploads/2025/03/Netzwerk-Immovielien-Heft-2022.pdf>, zuletzt abgerufen am 12.03.2026.

Novy-Huy, R. (2015). *Das Erbbaurecht – ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Stiftung trias.

Novy-Huy, R. & Nolte, B. (2020). *Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte: Unerlaubtes Bankgeschäft?* Stiftung trias.

Oettli, M. (1956). *Kampf gegen die Bodenspekulation*. Sozialdemokratischen Partei der Schweiz.

Opel, A. (2019, 1. Juli). Die Sache mit der Gemeinnützigkeit. *Schweizer Monat*, (1068). <https://schweizermonat.ch/die-sache-mit-der-gemeinnuetzigkeit/#>, zuletzt abgerufen am 28.04.2026.

Ortín, C. & Keller, J. (2017, 6. November). *Broschüre Bodentreuhand* [Broschüre]. Allgemeine Bodentreuhand-Gesellschaft. <https://www.confoedera.ch/assets/uploads/files/confoedera/Einrichtungen/Bodentreuhandgesellschaft/2017.11.06%20Brosch%C3%BCre%20Bodentreuhand.klein.pdf>, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Polyák, L., Patti, D., & Mosquera, J. (2023). Financing non-speculative properties. Ownership, governance and the economy of commons. *Dérive: Zeitschrift für Stadtforschung*, (92/93), 38–43.

Redaktionsteam Stadtbodenstiftung Berlin (2021). Community Land Trust. *Contraste*, 38(439), 9–12. https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2022/02/Contraste_Community-Land-Trust_04-2021.pdf, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Ribeiro, T. & Algoed, L. (2025). Resisting the Financialisation of Housing and Land: The Emergence of Community Land Trusts in Latin America and the Caribbean. *Critical Housing Analysis*, 12(1), 102–114. <https://doi.org/10.13060/23362839.2025.12.1.590>, zuletzt abgerufen am 10.03.2026.

Schubert, D. (2023, November). Die alte Wohngemeinnützigkeit und ihr unrühmliches Ende. *Freihaus*, (27), 10–12. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/wp-content/uploads/2023/11/Freihaus-Nr27-digital-web.pdf>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Schweizer Radio und Fernsehen (2026, 27. Januar). *Wohnungsnot – So will die Stadt Zürich für mehr Wohnraum sorgen*. <https://www.srf.ch/news/schweiz/wohnungsnot-so-will-die-stadt-zuerich-fuer-mehr-wohnraum-sorgen>, zuletzt abgerufen am 12.03.2026.

Schweizerische Eidgenossenschaft (2020, 12. März). *Bonitätsprüfung und Rating: Abstufungen der Banken*. <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/praktisches-wissen/finanzielles/finanzierung/kreditfinanzierung/fremdkapital-bankenkredite/bonitaetspruefung-und-rating.html>, zuletzt abgerufen am 29.05.2026.

Schweizerische Eidgenossenschaft (2024, 24. Januar). *Die Umsetzung der Agenda 2030 in der Schweiz*. <https://www.agenda-2030.eda.admin.ch/de/umsetzung-in-der-schweiz>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Schweizerische Eidgenossenschaft (2025a). *Bankenkredite: kurz- und langfristige Finanzierung*. <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/praktisches-wissen/finanzielles/finanzierung/kreditfinanzierung/fremdkapital-bankenkredite.html>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Schweizerische Eidgenossenschaft (2025b). *Mietpreisentwicklung und Wohnungsmangel in der Schweiz: Bericht des Bundesrates in Erfüllung der Postulate 22.4289 und 22.4290 Müller Damian vom 29. November 2022*.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o. D.). *Genossenschaftsförderung*. <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/genossenschaftsfoerderung/>, zuletzt abgerufen am 03.06.2026.

SHICC (2021). *Case studies: Community land trusts in Europe*. https://vb.nweurope.eu/media/12696/shicc_detailed-case-studies_fv.pdf, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

SHICC, FMDV (2020, Februar). *Financial guide: Tools to boost the CLT and OFS in Europe*. https://vb.nweurope.eu/media/11599/fmdv_financial-guide_en_feb2020_light.pdf, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Spiess, F., Maimone, F. (2017, Oktober). *Attraktiveres Stiftungsrecht durch den Zweckänderungsvorbehalt? Verbindung von sozialer Innovation und Stärkung des Allgemeinwohls als Ziel des neuen Stiftungsrechts*. <https://www.stg.ch/uploads/pdf/Fachartikel-attraktives-Stiftungsrecht-durch-den-Zweckänderungsvorbehalt.pdf>, zuletzt abgerufen am 03.06.2026.

Stadt Luzern (o.D.). *Abstimmungsbroschüre Stadt Luzern: Abstimmung vom 14. Juni 2026*. https://www.stadtluzern.ch/docn/7003222/Abstimmungsbroschüre_2026-06-14.pdf, zuletzt abgerufen am 18.05.2026.

Stadt Luzern (2026, 10. April). B+A 46/2025: *Wohnrauminitiative: Entwurf der Stiftungsurkunde der Stiftung „Wohnraum für alle“ inkl. Protokoll-bemerkungen*. https://www.stadtluzern.ch/docn/6958834/Entwurf_der_Stiftungsurkunde_der_Stiftung_Wohnraum_fuer_alle.pdf, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Stadt Zürich (2025, 3. November). „JA“ zur Volksinitiative „Für mehr bezahlbare Wohnungen“ [Medienmitteilung]. <https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2025/11/ja-volksinitiative-mehr-bezahlbare-wohnungen.html>, zuletzt abgerufen am 12.03.2026.

Stadtbodenstiftung (o. D.-a). *Community Land Trust*. <https://www.stadtbodenstiftung.de/community-land-trust/>, zuletzt abgerufen am 12.03.2026.

Stadtbodenstiftung (o.D.-b). *Mit Erbbaurecht gestalten*. https://www.stadtbodenstiftung.de/projects/projekt_02/, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Stadtbodenstiftung (o. D.-c). *Stifter:innen*. <https://www.stadtbodenstiftung.de/ueber-uns-2/stifterinnen/>, zuletzt abgerufen am 28.05.2026.

Stadtbodenstiftung (o. D.-d). *Verhandlungen zum ersten Bodenkauf*. https://www.stadtbodenstiftung.de/projects/projekt_01/, zuletzt abgerufen am 29.05.2026.

Stadtbodenstiftung (o. D.-e). *Was und wer ist die Stadtbodenstiftung?* <https://www.stadtbodenstiftung.de/ueber-uns-2/>, zuletzt abgerufen

am 18.05.2026.

Stadtbodenstiftung (o. D.-f). *Wege zum Boden: Die Handlungsfelder der Stadtbodenstiftung*. <https://www.stadtbodenstiftung.de/projects/projekt-gemeingut-statt-leerstand/>, zuletzt abgerufen am 29.05.2026.

Stadtbodenstiftung (2020, 16. Dezember). *Satzung Stadtbodenstiftung vom 16.12.2020*. <https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2021/05/20201216-satzung-stadtbodenstiftung-1.pdf>, zuletzt abgerufen am 19.05.2026.

Stadtbodenstiftung (2022). *Struktur der Stadtbodenstiftung*. https://www.stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2022/07/sbs_dia-gramm_20220629.pdf, zuletzt abgerufen am 09.06.2026.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. D.). *Sustainable Development Goals / Agenda 2030: UN-Nachhaltigkeitsstrategie*. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/allgemeines-regionales/SDGs/SDG.html>, zuletzt abgerufen am 25.05.2026.

Stiftung Edith Maryon (o. D.). *Leitbild und Ziele – Was wir tun – Und warum wir es tun*. <https://maryon.ch/stiftung/leitbild-ziele/>, zuletzt abgerufen am 31.03.2026.

Stiftung trias (o. D.-a). *Die Stiftung: Ein kurzer Überblick*. <https://www.stiftung-trias.de/stiftung/>, zuletzt abgerufen am 31.03.2026.

Stiftung trias (o. D.-b). *Schenken, Stiften, Vererben: Zukunft gestalten :: Freiräume öffnen*. <https://www.stiftung-trias.de/schenken-stiften-vererben/>, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Stiftung trias (2017). *Satzung*. https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/2017_trias_Satzung.pdf, zuletzt abgerufen am 04.06.2026.

Stiftung trias (2019). *Was uns bewegt – was wir bewegen: Die Stiftung trias – Eine Darstellung*. https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/publikationen/trias_Stiftungsbroschuere.pdf, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Stiftung trias. (2024, Juni). *Rechtsformen für Wohnprojekte*. https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/trias_Publikationen/Broschuere_Rechtsformen_2024.pdf, zuletzt abgerufen am 20.04.2026.

Stiftung trias (2025, August). *Tätigkeitsbericht 2024*. https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/trias_taehtigkeitsbericht_2024_NET.pdf, zuletzt abgerufen am 19.04.2026.

Swann, R. (1982) *The Community Land Trust: An Alternative*. Whole Earth Papers No.17. <https://centerforneweconomics.org/publications/the-community-land-trust-an-alternative/>, zuletzt abgerufen am 06.05.2026.

Swann, R. S., Gottschalk, S. Hansch, E. S. & Webster, E. (1972). *The community land trust: A guide to a new model for land tenure in America*. Center for Community Economic Development. <https://centerforneweconomics.org/wp-content/uploads/2018/01/The-Community-Land-Trust-A-Guide-to-a-New-Model-for-Land-Tenure-in-America.pdf>, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

The Good Economy (2025). *Community Land Trusts in Europe: State of the sector report*. European Community Land Trust Network. https://thegoodeconomy.co.uk/wp-content/uploads/2026/01/Research_Report_State_of_the_Sector_Community_Land_Trusts_in_Europe_2025.pdf, zuletzt abgerufen am 02.04.2026.

Vollmer, L. & Kadi, J. (2018). Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien: Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?. (2018). *PROKLA. Zeitschrift für Kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 247 – 264. <https://doi.org/10.32387/prokla.v48i191.83>, zuletzt abgerufen am 23.05.2026.

Walther, Y. (2024, 01. März). Wohneigentum für Geringverdiener. Community Land Trust in Brüssel. *nd-aktuell*. <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1180430.wohnungspolitik-wohneigentum-fuer-geringverdiener-community-land-trust-in-bruessel.html?sstr=community|land|trust>, zuletzt abgerufen am 12.03.2026.

Weise, C. (2022). *Gaining Ground? Berlin's Housing and Land Decommodification Initiatives and Their Efforts to Common-ize Urban Land*. [Masterarbeit, Vrije Universiteit Brussel/Université Libre de Bruxelles].

White, K. (1992). *An Interview with Bob Swann*. Roots and Branches. https://cltroots.org/interviews/bob-swann-interview?_gl=1*11ig-q4a*_ga*MTA1NTA2Mjk1Ny4xNzc0ODc0MTk1*_ga_N3FHYLK-H7Y*czE3NzQ4NzQxOTQkbzEkZzEkdDE3NzQ4NzQyMTkk-ajM1JGwwJGgw, zuletzt abgerufen am 05.05.2026.

Wily, L. (2020). Challenges for the New Kid on the Block—Collective Property. In: Davis, J. E., Algoed, L. & Hernández-Torres, M. E. (Hrsg.), *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust* (S. 123-135). Terra Nostra Press.

Witt, H. (2001). Forschungsstrategien bei quantitativer und qualitativer Sozialforschung. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum Qualitative Social Research*, 2(1), Art. 8. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0114-fqs010189>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (o. D.). *Wo gibt es Fördermittel?* <https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbaugenossenschaft-gruenden/wie-finanzieren/wo-gibt-es-foerdermittel>, zuletzt abgerufen am 20.05.2026.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2017, Juli). *Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*. https://www.wbg-schweiz.ch/data/uploads/files/wbg-infopool-forderinstrumente-7-2017_7769.pdf, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2024, 13. Februar). *Wohnbaugenossenschaften enttäuscht über Aktionsplan Wohnungsknappheit: Aktionsplan Wohnungsknappheit löst Probleme nicht*. [Medienmitteilung]. https://www.wbg-schweiz.ch/data/2024_02_13_Aktionsplan_Wohnungsknappheit_WBG_3922.pdf, zuletzt abgerufen am 01.06.2026.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, WOHNEN SCHWEIZ (o.D.). *Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft*. <https://www.wbg-schweiz.ch/data/wbg-broschuere-der-gemeinnuetzige-wohnungsbau-de-web-7178.pdf>, zuletzt abgerufen am 14.04.2026.

Wohnportal Region Basel (o. D.). *Wohnpolitische Plattform für günstiges und sicheres Wohnen – Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel*, <https://wohnportal-basel.ch/en/projekte/13>, zuletzt abgerufen am 01.04.2026.

Wohnraum Basel (o. D.). *Stiftung*. <https://www.wohnraum-basel.ch/stiftung.html>, zuletzt abgerufen am 02.06.2026.

Wüest Partner AG (2017). *Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht*. Bundesamt für Wohnungswesen.

12 Fragen an Jürg Steiner, Geschäftsführer der Stiftung PWG: „Wir achten auf vielseitig nutzbare Grundrisse“. (2016, 5. März). *Neue Zürcher Zeitung (NZZ-Domizil)*. https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2016/12/050316_nzzdomizil_pwg.pdf, zuletzt abgerufen am 21.05.2026.

Anhang

Liste Lektürevorbereitung Interviews

Zur Vorbereitung der Interviews wurden folgende Dokumente ausgewertet:

- Erbbaurecht trifft auf schweizerische Konsenskultur – Dr. Ulrich Kriese im Interview (Deutscher Erbbaurechtsverband, 2022)
- Boden behalten – Stadt gestalten (Gerber & Kriese, 2019), S. 105-114, S. 138-146, S. 235-247, S. 255-265, S. 393-400, S. 416-421
- Der Schweizer Stiftungsreport (Guggi et al., 2021), S. 28-29
- Rechtsformen für Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Kriese, 2015)
- Ein anderer Umgang mit Grund und Boden (Kriese & Casulleras, 2023)
- Gemeinwohlorientierung in der Wohnraumversorgung – Entwürfe, Standpunkte und Debatten zur Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit (Metzger, 2023), S.51-53
- Wohnraum denen, die drin wohnen? (Neitzel, 2025), S. 333-341
- Beiträge der Website der Stadtbodenstiftung
- Stadt – Land – Boden (Feichtner et al., 2025), S. 333-353
- Community land trusts in rural locations: a postcapitalist housing transition? Communities as Global Actors in Counterhegemonic Policy Mobilities: Lessons from the Community Land Trust Movement (Algoed & Torrales, 2024)
- Wohnen fürs Wohnen (De Lagenest & Ruby, 2025), S. 180-184 und S. 233-235
- Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz? Fallstudien zu Auswirkungen von wohnungspolitischen Initiativen (Balmer, 2017)
- Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte (Balmer & Bernet, 2017)
- Was wir bewegen – Die Stiftung trias – Eine Darstellung (Stiftung trias, 2019)
- Rechtsformen für Wohnprojekte (Kriese, 2015)
- Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte – unerlaubtes Bankgeschäft? (Novy-Huy & Nolte, 2020)
- Das Erbbaurecht – ein anderer Umgang mit Grund und Boden (Novy-Huy, 2015)

Umgang mit KI (Künstlicher Intelligenz)

Bei der Erstellung dieser Arbeit wurde zur Strukturierung der Forschungsfrage das generative KI-Werkzeug *Gemini* unterstützend eingesetzt. Die KI-generierten Vorschläge dienten lediglich als Reflexionsgrundlage und wurden kritisch geprüft. Sämtliche inhaltlichen Analysen und die schriftliche Ausformulierung der Arbeit wurden eigenständig und ohne Unterstützung durch KI-Systeme erstellt.

Selbstständigkeits- und Redlichkeitsvereinbarung

Master-Thesis an der Hochschule Luzern - Technik & Architektur

Selbstständigkeits- und Redlichkeitserklärung

Titel	Boden gemeinschaftlich verwalten – Voraussetzungen, Anknüpfungspunkte und Anpassungsbedarfe einer Übertragung des Community-Land-Trust-Modells auf den Schweizer Kontext
Vorname	Romina
Nachname	Herzog
Geburtsdatum	
Master-Studiengang	Master in Kollaborativer Raumentwicklung

Selbstständigkeit

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig angefertigt und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel verwendet habe¹.

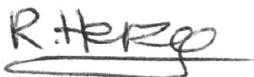
Redlichkeit

- Sämtliche verwendeten Textausschnitte, Zitate oder Inhalte anderer Verfasser werden ausdrücklich als solche gekennzeichnet.
- Diese Ausgabe der Master-Thesis wurde von keinem Dozenten/keiner Dozentin nachbearbeitet.
- Die für die Portfolio-Datenbank abgegebene digitale Version ist textlich und im Layout mit der gedruckten Version (sofern eine solche abgegeben werden musste) identisch.
- Ich nehme zur Kenntnis, dass meine verfasste Arbeit mit elektronischen Hilfsmitteln auf Plagiate überprüft werden kann.

Ort, Datum

Baden, 10.06.2026

Unterschrift Diplomandin/Diplomand



¹ Diesbezügliche Unredlichkeiten haben gem. Art. 39 und Art. 41 der Studienordnung der Hochschule Luzern Disziplinarmaßnahmen zur Folge.

Dank

Ganz herzlichen Dank insbesondere an Leona für die unglaubliche Unterstützung beim Coachen und fürs Ermutigen während dieser Zeit, an Chih für die wertvollen gemeinsamen Pausen, an Mams und Papi dafür, dass ihr immer so unfassbar unterstützend seid und an alle anderen, die mich – bewusst oder unbewusst – während dieser Zeit unterstützt haben.

Ebenso danke ich allen Interviewpartner*innen herzlich für die wertvollen und interessanten Interviews und das entgegengebrachte Vertrauen.

„The visionary leaders, communities and organizations featured in this book [On Common Ground; Davis et al., 2020] are at the forefront of a broader national and global movement attempting to recalibrate the relationship between governments and markets in housing and development policy. Significantly, many of the case studies in this book highlight the **critical role that the public sector can and must play** in order to significantly scale up these community-led interventions. National, state and local governments all have an **important role to play in creating the right land use, housing and investment policies that not only constrain some of the market’s worst excesses, but also harness development in a way that preserves public resources and assets in perpetuity for the common good.**“

(Maldonado & Ireland, 2020, S. 15)

Einleitungstext von Jerry Maldonado im Sammelband *On common ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. (Davis et al., 2020) Der Sammelband beinhaltet Aufsätze, welche die CLT-Bewegung in ihren unterschiedlichen Kontexten beleuchten.

