

⇒ Corinna Hölzl

Potenziale und Grenzen von Housing Commons zur Reduzierung der Ungleichverteilung von urbanem Wohnvermögen – Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats

⇒ 1 Einleitung

Die Städte in Deutschland sehen sich zunehmend mit einer Verknappung der Wohnungsmärkte konfrontiert. Damit einher geht ein dynamischer Anstieg der Mieten (auch bedingt durch die Finanzialisierung der Wohnungsmärkte, kontinuierlich wegfallende Sozialbindungen und umfassende Privatisierungen des öffentlichen Wohnungsbestands in der Vergangenheit) sowie zunehmende Verdrängungsprozesse. In Reaktion darauf hat sich in vielen größeren Städten inzwischen ein heterogenes Feld von stadt-, mieten- und bodenpolitischen Initiativen formiert, die unter anderem für eine »gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung« plädieren (LaFond u.a. 2017; Rink/Vollmer 2019). In diesem Zusammenhang ist auch der Trend hin zur Gründung von nicht-gewinnorientierten, selbstverwalteten Wohnmodellen in Gemeineigentum zu sehen, den wir in Deutschland und international spätestens seit der Finanzkrise beobachten können.

Solche Modelle werden in wissenschaftlichen Debatten und unter stadtpolitisch Aktiven zunehmend unter dem Stichwort der Housing Commons diskutiert. »Housing Commons« lassen sich als langfristig bezahlbare, partizipative und gemeinschaftliche Wohngüter verstehen. Boden und Immobilien werden dekommodifiziert und von einer (idealerweise) heterogenen, grenzoffenen Gemeinschaft solidarisch organisiert und verwaltet. Neben Wohnen sind soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen häufig Teil von »Housing Commons«. Diese Prinzipien schlagen sich in verschiedenen

Corinna Hölzl, Dr., geb. 1979, Studium der Geographie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Neuere Veröffentlichungen: Hölzl, C.; Hölzl, D.; Amacher, D. (2021): Netzwerkstrategien von Housing Commons in der Gründungsphase. Das Beispiel der HabiTAT-Hausprojekte SchloR und Bikes and Rails in Wien, in: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 163, 171-198. <https://doi.org/10.1553/moegg163s171>. Hölzl, C. (2022): Translocal Mobilization of Housing Commons. The example of the German Mietshäuser Syndikat, in: Frontiers in Sustainable Cities, 03 March 2022, <https://doi.org/10.3389/frsc.2022.759332>.

ORCID: 0000-0001-5448-5881

DOI: [10.18156/eug-1-2022-art-3](https://doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-3)

rechtlichen Eigentumsstrukturen nieder: Neugründungen von nicht-gewinnorientierte Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Formationen wie das Syndikatsmodell, Erbbaurechtsvergaben von Bodenstiftungen wie der Stiftung Trias oder der Edith Maryon Stiftung sowie Community Land Trusts (CLTs), die zusätzlich auf die Partizipation der umliegenden Nachbarschaften setzen (z.B. (Cabré/Andrés 2017; Gerber/Kriese 2019; Rost 2014; Thompson 2015). Mit der Stadtbodenstiftung in Berlin hat sich kürzlich auch der erste CLT in Deutschland gegründet (Horlitz 2021; Interreg NWE 2021). Ähnlich wie in anderen Teilen Europas werden diese Initiativen inzwischen von einer wachsenden Zahl von lokalen bis nationalen Netzwerkinstitutionen gestützt (bspw. Mitwohnzentrale München, AKS Gemeinwohl Berlin, Netzwerk Immovielien, Wohnbund).

Auffällig ist die mediale Präsenz dieser Akteure, obwohl sie bspw. im Unterschied zu den traditionellen großen Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen quantitativ bisher nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dies ist ein Grund, weshalb dieser neue Trend von kollektivem Wohnen in der öffentlichen Debatte nicht selten von kritischen Fragen begleitet wird; etwa, dass die Projekte keine Antwort auf die soziale Wohnungsfrage darstellten, es sich nur um ein Nischenphänomen für spezielle Zielgruppen handle oder dass untere Einkommenschichten sich diese Mieten nicht leisten könnten. Auf der anderen Seite verweisen die Bewohner:innen sowie wissenschaftliche Beiträge auf das transformatorische Potenzial dieser Wohnmodelle: Im Unterschied zu den etablierten nicht gewinnorientierten Eigentumsmodellen sei hier die Dekommodifizierung und langfristige Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit zu Wohnen sichergestellt. Die Wohnmodelle könnten eine Antwort auf Verdrängungsprozesse liefern und hätten Modellcharakter (s. auch Holm 2020). Entsprechend müssten u.a. kommunale Förderprogramme neu bzw. besser ausgerichtet werden (Baiges u.a. 2019; Ferreri/Vidal 2021).

Die Urban Commons Debatte stellt sich diesen Fragen, und sie werden auch in der internationalen Forschung zu Wohnen zunehmend aufgegriffen (Ferreri/Vidal 2021). So stehen inzwischen weniger einzelne Beispiele von Housing Commons im Fokus der Forschung, sondern die Ausgestaltung von kommunalen Förderprogrammen etc. (Lang 2015; Mullins/Moore 2018). Vor diesem Hintergrund geht der vorliegende Artikel folgender Frage nach: Inwiefern liefern Housing Commons Netzwerke Impulse mit Blick auf die soziale Wohnungsfrage und wo stoßen sie an ihre Grenzen? Zu diesem Zweck greift der vorliegende Artikel das Beispiel des Mietshäuser Syndikats auf, das inzwischen über 174

Hausprojekte in Deutschland umfasst und darüber hinaus inzwischen auch in diversen Nachbarländern vorzufinden ist (vgl. Hölzl 2022). Im Mittelpunkt der Analyse stehen dabei die Praktiken und Strukturen, die mit der Schaffung, Aufrechterhaltung und Expansion von Housing Commons einhergehen. Damit möchte der Artikel einen Beitrag zur Frage nach der Verteilung und den Spezifika von urbanem Wohnvermögen leisten. Die Debatte um Urban Commons dient dabei als konzeptuelle Klammer. Dadurch setzt der vorliegende Beitrag im Unterschied zu anderen jüngeren, explizit breit gewählten Forschungsansätzen, insbesondere unter dem Dachbegriff »collaborative housing«, der die mit sämtlichen gemeinschaftlichen Wohnmodellen verbundenen Kollaborationen als konzeptuellen Kern begreift (Czischke u.a. 2020), einen expliziten Fokus auf die mit Commons verbundenen Prinzipien, insbes. Dekommodifizierung und Kollektivbesitz.

Methodisch nutzte die Analyse qualitative Verfahren, um die netzwerkbezogenen Commoning-Praktiken zwischen den Gemeinschaffenden aufzudecken. Die Basis dafür bilden knapp 60 problemzentrierte Interviews, die im Rahmen des DFG-Projektes »Wohnen als Global Urban Commons« zwischen Dezember 2017 und Februar 2019 durchgeführt wurden. Interviewt wurden zunächst Berater:innen des Mietshäuser Syndikats und vernetzter internationaler Dachverbände. Zusätzlich visualisierten die Gesprächspartner anhand offener Netzwerkkarten die für sie relevanten Sozialkapitalformen (Herz u.a. 2015). Außerdem wurden Vertreter:innen weiterer nichtgewinnorientierter Wohnprojekte und zivilgesellschaftliche (Netzwerk-)organisationen befragt. Ergänzend erfolgten teilnehmende Beobachtungen auf Mitgliederversammlungen des Mietshäuser Syndikats und Workshops. Interviews mit Vertreter:innen der Stadtpolitik und -verwaltung dienten der Einordnung vertikaler Interaktionen. Um die überindividuellen Wissensbestände zu Commoning und Vernetzung im wohnungspolitischen Kontext zu rekonstruieren, wurden zudem wissenschaftliche Expert:innen interviewt (Meuser/Nagel 2005). Die transkribierten Interviews und Feldnotizen der Beobachtungen wurden auf Basis der für die Forschungsfrage relevanten Interaktionsebenen mit einem thematischen Kodierverfahren ausgewertet (Froschauer/Lueger 2003).

⇒ 2 Potenziale und Herausforderungen städtischer Commoning-Praktiken

Commons – zunächst als gemeinschaftlich genutzte Ressourcen zu verstehen (vgl. Ostrom 1990) – lassen sich nach De Angelis und

Stavrides anhand von drei Elementen definieren (An Architektur 2010): 1) ein Pool aus gemeinsamen, dekommodifizierten Ressourcen 2) heterogene nutzende Gemeinschaften (Commoners), und 3) Gemeinschaften oder Commoning als sozialer Prozess, durch den die Commons geschaffen, gebraucht und reproduziert werden. Die »Commoning«-Praktiken, deren Bedeutung in der Literatur – etwa als »dissident practices in emancipatory spaces“ (Kratzwald 2015, 40) – besonders hervorgehoben wird, umfassen spezifische Nutzungsformen, Eigentumsrechte und Entscheidungsstrukturen (Sohn u.a. 2015; Stavrides 2015). Die zugrundeliegende soziale Logik baut in erster Linie auf Teilen und Kooperation. Außerdem werden autonome und horizontale Entscheidungsstrukturen präferiert, um die Akkumulation von Macht auszuschließen. In der Praxis (vertikaler und horizontaler) sozialer Interaktionen birgt das idealtypische Commoning-Verständnis Potenziale als auch Herausforderungen, wie die folgenden Kernpunkte von Commoning illustrieren.

Die Konzeptualisierung von Wohnen als Urban Commons stellt einen Bruch mit dem vorherrschenden Modus kommodifizierter Urbanisierung dar. Denn sie impliziert eine Neuorganisation der Wohnungsversorgung jenseits der Logiken von Markt und Staat (vgl. auch Thompson 2015; Wendt 2018). Dies beinhaltet die Aufspaltung bestehender Interessensblöcke sowie die Stärkung und Etablierung alternativer Koalitionen, direkter Governancemodi (im Vergleich zur öffentlichen Daseinsvorsorge) und vereinnahmungsresistenter Formate (Džokić/Neelen 2015; Stavrides 2014). Im Zuge der Schaffung und Aufrechterhaltung von Commons agieren die Gemeinschaftenden folglich häufig im Spannungsfeld zwischen sich ständig erneuernden und kooperativ-pragmatischen Praktiken und Koalitionen mit institutionalisierten Wohnungsmarktakteur:innen (vgl. Bunce 2016). Außerdem bewegen sie sich durch den Gebrauch von »gehackten«, d.h. ihres eigentlichen Zwecks beraubten Rechtsformen häufig in formell-informellen Graubereichen (Bollier 2017). So gelingt es dem Mietshäuser Syndikat bspw., rechtliche Regelwerke zu nutzen und zu beeinflussen, und gleichzeitig fällt das Modell aufgrund seiner Rechtsform nach wie vor häufig durch die Raster kommunaler Förderprogramme (s. auch Vey 2016).

Im Fokus stehen des Weiteren die Grenzziehungen der Gemeinschaftenden; d.h., für wen ist das Gemeingut eigentlich zugänglich? Idealerweise zeichnen sich die institutionellen Commons-Arrangements durch die Herstellung einer Durchlässigkeit für neue Nutzende auf der Basis von »institutions of *expanding* commoning« (Stavrides 2014, 548; eigene Hervorhebung) als heterogene und grenzoffene Institutionen aus,

zu denen der Zugang für Nichtmitglieder nicht nur ermöglicht, sondern auch befördert wird. Dies impliziert, Expansion zu verfolgen und räumliche Skalen mitzudenken. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach dem upscaling gemeinschaftlicher Wohnmodelle, d.h. nach der institutionalisierten Beförderung lokaler Initiativen unter Beteiligung verschiedener räumlicher Ebenen (Moore/Mullins 2013, 2). Damit verbunden ist die Herausforderung, vorherrschende Entscheidungs- und Organisationsstrukturen permanent zu reflektieren (Harvey 2012, 69; Sohn u.a. 2015, 4). Allerdings ist die alltägliche Commoning-Praxis von zahlreichen Ein- und Ausschlüssen geprägt.

Die sozialen Interaktionen ermöglichen aufgrund ihres relationalen Charakters Subjektivierungen, d.h., durch vielfältige Ermächtigungen verschiebt sich die Wahrnehmungsperspektive der Individuen und sie werden zu kollektiv handelnden Subjekten und damit Gemeinschaffenden bzw. »Commoners« (Helfrich/Bollier 2015). Außerdem werden soziale und räumliche Koproduktionen, d.h., neue, meist horizontale Beziehungen, im Zuge des Gemeinschaffens kreiert (Ostrom/Ahn 2008). Die räumlichen Implikationen – thematisiert mit den Termini *generative spacing* (Jeffrey u.a. 2012) oder *place-making* (Blomley 2008) – lassen sich als politischer Gegenentwurf zu sogenannten Prozessen der »Einhegung« wie Privatisierungen etc. verstehen (vgl. Hodkinson 2012). In ihrer Studie zur Etablierung eines CLTs in Brüssel identifizieren Aernouts und Ryckewaert (2017) bspw. neben Kapazitätsaufbau und Ermächtigung der Gemeinschaffenden Bonding und Bridging als netzwerkbezogene koproduktive Elemente. Und an mehreren Stellen wird für das Mietshäuser Syndikat auf das gelingende präfigurative Handeln auf Ebene der selbstverwalteten Hausprojekte (Vey 2016) als auch auf kommunaler bis internationaler Ebene aufgrund seiner Modellfunktion verwiesen (Horlitz 2021; Hölzl 2022). Im Rahmen der Analyse der Subjektivierungen von Housing Commons zeigt sich allerdings, dass Commoning-Praktiken oft weniger abstrakt politisch oder moralisch motiviert sind als theoretisch angenommen (DeFilippis u.a. 2019). Sie resultieren zunächst aus dem Versuch, städtischen Einhegungen und ihren Konsequenzen (Verdrängung, Mietsteigerungen etc.) zu entkommen (Bresnihan/Byrne 2015; Huron 2015). Folglich implizieren die Praktiken zur Kollektivierung der Wohnressource an sich nicht zwingend neue Modi sozialer Reproduktion oder veränderte Subjektivitäten. In einer Untersuchung von Subjektivierungsprozessen und Transformationspotenzialen im Zusammenhang mit CLT schlussfolgern James DeFilippis et al. beispielsweise: »A transformed political economy requires a transformed set of understandings of society; not (just) a transformed set of organisational forms in society« (2019, 814).

Außerdem ist das Ausmaß, in dem Gemeinschaftliche Commoning-Praktiken anwenden, sehr unterschiedlich ausgeprägt, was Noterman (2016) mit »differential commoning« umschreibt. Folglich ergeben sich diverse Konfliktpotenziale.

⇒ 3 Fallbeispiel Mietshäuser Syndikats – Prinzipien und Entwicklung

In diese Debatte ordnet sich auch das seit 1992 bestehende Mietshäuser Syndikat ein, dessen Ursprünge auf die Hausbesetzer:innenbewegung der 1980er Jahre zurückgehen. Dabei handelt es sich um einen genossenschaftsähnlichen solidarischen Zusammenschluss aus Initiativen, die Häuser erwerben, selbst verwalten und gemeinschaftlich bewohnen (Balmer/Bernet 2015). In den vergangenen 30 Jahren hat sich der Verband des Mietshäuser Syndikats stetig um neue Hausprojekte erweitert. Zurzeit bestehen 174 Hausprojekte, in denen insgesamt ca. 4.700 Mieter:innen leben, sowie 16 Initiativen, die Wohnraum suchen (Mai 2022). Hinzu kommt jeweils eine Handvoll erster Hausprojekte in mit dem Mietshäuser Syndikat verflochtenen Syndikatsverbänden in Frankreich, Österreich, den Niederlanden und Tschechien. Zu den Bewohner:innen zählen ehemalige Hausbesetzer:innen, die ihre Immobilie dauerhaft sichern wollen, genauso wie langjährige Mieter:innen, die einem Verkauf ihres Mietshauses an eine (spekulativen) Eigentümer zuvorkommen und es in Selbstorganisation überführen. Dementsprechend funktionieren manche Häuser eher nach dem Prinzip eines konventionellen Mietshauses und andere teilen Räume und Alltag, etablieren eine kollektivierte Ökonomie etc. (Vey 2016, 67).

Zu den zentralen Prämissen des Dachverbands zählen die Kollektivierung und Dekommodifizierung von Immobilien, leistbare Mieten, Leben in Selbstverwaltung und Solidarität zwischen bestehenden und neuen Projekten. Ein eigens entwickeltes Rechtskonstrukt verhindert die Rekommodifizierung erstandener Häuser im Verband. Die jeweilige Hausbesitz-GmbH verfügt über zwei Gesellschafter:innen, den rechtlich autonomen Hausverein und die Mietshäuser Syndikat GmbH. Damit sichert das Organisationsmodell den einzelnen Hausprojekten weitgehend autonome Entscheidungs- und Verwaltungsstrukturen zu. Die geteilte Gesellschafterstruktur garantiert dem Verbund jedoch ein Vetorecht gegen den Verkauf der Immobilien, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendung und fungiert als »organisatorische[s] Rückgrat« (Mietshäuser Syndikat 2021, 11). Mit Blick auf die Finanzierbarkeit setzt das Modell auf Direktkredite im Umfang von ca. einem Drittel des Darlehensbetrags – zumeist aus dem persönlichen Umfeld der

Initiativen –, um den erforderlichen Eigenkapitalanteil abzudecken und bei einer Bank oder Stiftung einen möglichst zinsgünstigen Kredit aufnehmen zu können. So ist das Modell auch für Nutzer:innen ohne Kapitalressourcen zugänglich und bezahlbare Mieten werden möglich. Das Solidarprinzip des Mietshäuser Syndikats basiert erstens auf jährlich steigenden Solidaritätsbeiträgen als Bestandteil der Miete, die neben der Sicherung des Bestandes dazu dienen, neue Projekte bei der Gründung zu unterstützen. (Aus diesem Grund sinken die Mieten trotz Kredittilgung auch nicht (Mietshäuser Syndikat 2021).) In 2021 fielen bspw. ca. 386.000 Euro Solidarbeitrag an. Davon fließt der Großteil in Stammeinlagen für neue Projekte und – zunehmend – in Direktkredite für Hausprojekte (Mietshäuser Syndikat 2021). Möglicherweise noch bedeutender für den Erhalt und die Expansion des Verbands – dem Aufruf zu Expanding Commoning folgend (Stavrides 2014) – ist zweitens die solidarische Weitergabe von Erfahrungswissen von bestehenden Projektmitgliedern an neue Initiativen. In der Regel stehen zwei Projektberater:innen, die sich idealerweise in geographischer Nähe befinden, neuen Initiativen ehrenamtlich als Pat:innen bis zum die Beteiligungsbeschluss im Verband zur Seite. Neben Beratungs- und verbandsbezogenen regionalen und bundesweiten Koordinationsaufgaben bearbeiten verschiedene permanente und temporäre Arbeitsgruppen weitere spezifische Themen. Zahlreiche Mitglieder leisten außerdem politische Arbeit in Form von Pressearbeit, Organisation und Beteiligung an Workshops und anderen Veranstaltungen.

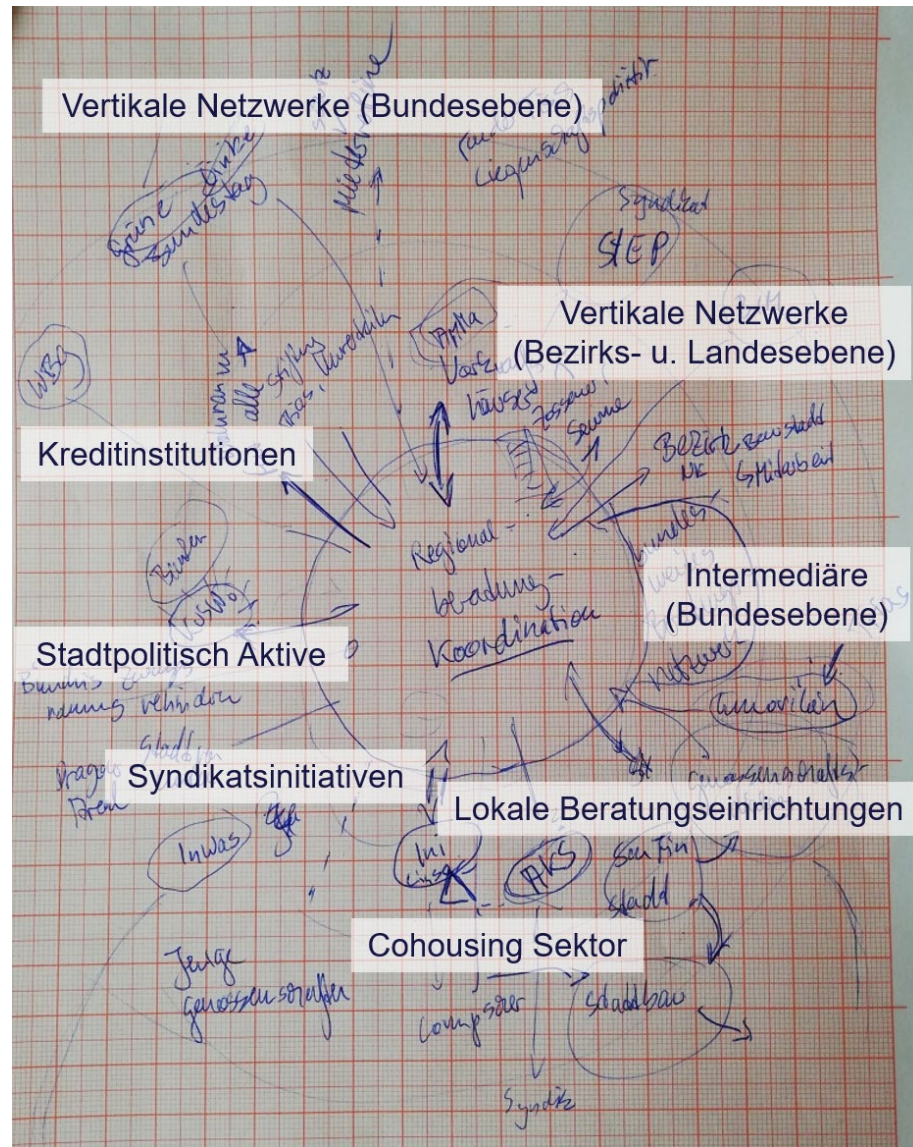
⇒ 4 Potenziale und Grenzen von Commoning-Praktiken im Mietshäuser Syndikat

⇒ 4.1 Translokales Wissens- und Finanzierungsnetzwerk

Zunächst veranschaulichen die Befunde, dass einige Berater:innen als Motor der Mobilisierung des Modells zu erachten sind. Diese Schlüsselakteure, die sich teilweise auch als Imagineers bezeichnen lassen (vgl. Nicholls 2009; Routledge u.a. 2013), sind bereits über viele Jahre in die ehrenamtliche Beratungspraxis involviert und haben sich ein spezialisiertes Fach- und Erfahrungswissen über die Projektexpertise hinaus angeeignet. Typisch ist außerdem ein komplementäres Tätigkeitsprofil, d.h. sie sind ehrenamtlich und/oder durch Lohnarbeit multipel in benachbarte Felder eingebunden. Dadurch können sie Erfahrungswissen, berufliche Expertise und aktivistisches Wissen poolen, Aufgaben kombinieren oder als Architekten entlohnte Tätigkeiten generieren. Außerdem weisen sie durch Projektkooperationen, municipalistische Formate und als Teil einer expertisierten, inzwischen vielfach bundesweit

verknüpften stadtpolitischen Szene vielfältige horizontale und vertikale Beziehungen auf lokaler bis nationaler Ebene auf (vgl. Abb. 1). Damit lassen sich rasch essenzielle Ressourcen wie rechtliches Fachwissen und Finanzierungsmöglichkeiten mobilisieren.

Abb. 1: Offene Netzwerkkarte eines Mitglieds der Regionalkoordination Berlin-Brandenburg



Diesem Befund entsprechend zeigt die Analyse der Etablierung neuer Syndikatsprojekte in Wien, dass die Berater:innen mit ihrem Erfahrungswissen ein wichtiger Referenz- und Anknüpfungspunkt sind (vgl. dazu auch Moore/McKee 2012). So betonte ein Syndikatsmitglied in Wien: »Diese Wissensweitergabe und auch das Gefühl, dass man so eine riesige Organisation im Rücken hat, das war auf jeden Fall sehr zentral« (Interview 32, Abs. 12). Über die Lernprozesse hinaus

verdeutlicht dieses Zitat den Rückhalt durch das inzwischen transnationale Solidaritätsnetzwerk. Auf dieser Basis wird im Syndikatsverbund die Expertisierung neuer Mitglieder unterstützt, was sich als Basis dafür betrachten lässt, neuen Gemeinnutzer:innen den Zugang zu einem Hausprojekt zu ermöglichen. Ein Syndikatsmitglied aus Linz erläuterte dahingehend im Interview:

Der Motor ist eigentlich diese Expert*innen-Fabrik, die das Syndikat ist. Jede Gruppe fängt mehr oder weniger wieder ein bisschen von vorne an und erarbeitet sich alle Schritte (...) und dadurch bildet halt jede Gruppe ihre Expert*innen aus. (Interview 32, Abs. 96)

Langfristig impliziert dieses Lernprinzip eine Exponentialisierung des zirkulierbaren Syndikatwissens. Als Konsequenz lässt sich im Sinne idealtypischer heterarchischer Commons-Strukturen teilweise eine steigende Dezentralität der Wissensflüsse im Verbund konstatieren. Außerdem profitieren die untersuchten Hausprojekte von den Direktkreditzusagen im nahen Umfeld anderer nationaler und internationaler Syndikatsprojekte: Via Newsletter und soziale Medien zirkulieren Aufrufe für Direktkredite international und erreichen somit auch ausfinanzierte Projekte und Privatpersonen. Vergibt das Mietshäuser Syndikat als Verband einen Direktkredit, ist dies zudem für andere Hausprojekte ein Zeichen, es ihm ohne Bedenken gleichzutun zu können. Gerade Verbände in Regionen, die sich durch ein niedriges Lohnniveau und -nicht selten -gleichzeitig hohe Boden- und Immobilienpreise auszeichnen, wie *Sdílené domy* in Tschechien, hoffen auf solidarische Reaktionen im Umfeld der Schwesterverbände (Interview 35, Abs. 80). Ein Syndikatsmitglied in Wien bezeichnete die etablierten Verbände daher als »ein Wissensnetzwerk, ein Finanzierungsnetzwerk« (Interview 33, Abs. 136). Des Weiteren lässt sich das Mietshäuser Syndikat für deutsche und internationale Projektinitiativen als Türöffner zu entscheidenden Institutionen wie genossenschaftlichen Banken und Stiftungen (u.a. GLS Bank, Stiftung Trias, Stiftung Umverteilen, Edith Maryon Stiftung) interpretieren, da sich der Verband als verlässlicher Finanzpartner erwiesen hat. Ebenso haben Syndikatsmitglieder aus Deutschland niederländischen Syndikatsprojekten erfolgreich Kontakte zur GLS Gemeinschaftsbank eG hergestellt, die zahlreiche deutsche Syndikatsprojekte finanziert. Somit spielen auch für die Projektfinanzierung – neben dem Wissenstransfer der zweite zentrale Baustein der Projektinitiierung – überlokale Netzwerke eine wachsende Rolle.

Darüber hinaus bemühen sich zahlreiche Projekte um räumliche Ko-produktionen. Durch die Integration sozialintegrativer und nachhaltiger nichtprofitorientierter gewerblicher Nutzungen (Fahrradselbsthilfe, Angebote für Geflüchtete etc.) werden wichtige kulturelle Nischen bedient. Auch aus pragmatischen Gründen werden Angebote zudem »multipliziert« (Bresnihan/Byrne 2015, 45), d.h., bspw. um lokal nachgefragte Sportangebote ergänzt, und für eine »differenzierte Öffentlichkeit« geöffnet (Sohn u.a. 2015). Die untersuchten Fälle bestätigen, dass im Sinne von »generative spacing« (Jeffrey u.a. 2012) sowohl im unmittelbaren Umfeld als auch stadtweit bzw. regional Raumproduktionen befördert werden, die über den »static« oder »bounded space« (Noterman 2016, 434) der eigenen Wohnfunktion und die tendenziell homogene Bewohner:innenschaft hinausreichen. Außerdem werden im Zuge der Projektetablierung oft Kooperationen mit anderen zivilgesellschaftlichen Gruppen aufgebaut, um sich auszutauschen und Ideen zu Urban Commons im Raum zu positionieren. Bspw. initiierte das neue Wohn- und Kulturprojekt SchloR in Wien die Solidar- und Aktionsplattform »ARGE Räume«, die sich die Schaffung und den Erhalt bedrohter unabhängiger Kulturräume in Wien zum Ziel gesetzt hat (Hölzl u.a. 2021), und das dynamische Sauriassl Syndikat in der Region Altötting verfolgt ein regionales Nachhaltigkeitskonzept, das neben Wohnen u.a. neue Mobilität, Stromversorgung und Klimaneutralität beinhaltet.

Allerdings zeigen sich hinsichtlich der Zugänglichkeit gewisse Grenzen. So bestätigte die Analyse der Etablierung neuer Hausprojekte in Wien, dass sich erprobtes kollektives Handeln, und damit einhergehend die Verankerung in selbstorganisierte, zivilgesellschaftliche Strukturen und spezifische Fähigkeiten der Selbstorganisation, als Voraussetzung für die Inangriffnahme eines Syndikatsprojekts werten lässt:

Es sind schon alles Leut', (...) die es gewohnt sind, sich selbst zu organisieren, die in der Refugee-Bewegung aktiv sind, die foodcoops gegründet haben, die selber Kulturvereine haben oder in solchen Bereichen arbeiten. (Interview 33, Abs. 112)

In ähnlicher Weise konstatieren dies Lang und Stoeger (2018, 50) auch für andere gemeinschaftliche Projekte. Darüber hinaus sind erhebliche zeitliche Ressourcen für die Gründung eines selbstorganisierten Wohnprojekts erforderlich. Auch die Herkunft der Direktkredite zeigt, dass ein finanzkräftiges soziales Umfeld von Vorteil ist. So erläuterte

ein Mitglied eines Syndikatsprojektes in Linz, für das ca. 40% der Direktkredite aus Freundschaftsnetzwerken und Familie eingeworben wurde:

Das heißt (...), dass es ohne diese dann doch (...) nicht gegangen wäre; wenn nicht zumindest irgendwie Leute von uns Eltern hätten, die reich sind oder nicht reich, aber halt so Mittelstand mit irgendwo ein bisschen Reserven (...) das würde es zum Beispiel in einer migrantischen Community schon um einiges schwieriger machen, so ein Projekt hochzuziehen. (Interview 32, Abs. 29)

Hinzu kommt, dass die ehrenamtliche Beratungsarbeit teilweise auch auf Grenzen stößt. Gerade auf internationaler Ebene zeigt sich, dass sich Wissenslücken nicht so ohne Weiteres schließen lassen und die innerhalb Deutschlands intensiv genutzte Brokerfunktion von BeraterInnen eingeschränkt ist. Zudem sehen sich die BeraterInnen teilweise dem Vorwurf ausgesetzt, Initiativen aufgrund »ideologischer« Vorstellungen – unwissentlich oder bewusst – potenziell auszuschließen (s. dazu auch Cumbers u.a. 2008). Einheitlichkeit und Qualitätskontrolle in der Beratung sind nur schwer realisieren. Daher fordern manche Mitglieder angesichts des nötigen Wissenstransfers gerade auf internationaler Ebene professionalisierte, auch entlohnte Formate. Aus diesen Gründen reduziert sich der Zugang tendenziell für strukturell benachteiligte Gruppen sowie Gruppen, die nicht dem Profil der bestehenden Gemeinschaften entsprechen, was bspw. auch für Cohousing-Projekte in Österreich und Dänemark beobachtet wird (Lang/Stoeger 2018, 50; Jakobsen/Larsen 2019). Es zeigen sich also auch deutliche Grenzen bei der Schaffung nichtexkludierender Commons-Institutionen.

⇒ 4.2 »Re-assembling« – sich permanent neuerfinden

Des Weiteren ist zu beobachten, dass sich das Syndikatsmodell permanent adaptiert und neu erfindet. Diese Wandlungsfähigkeit der Organisation unterstreicht das gemeinsame Interesse am Mehr werden. Dies ist insbesondere den erschwerten externen Rahmenbedingungen (kontinuierliche Preissteigerungen von Boden, Immobilien, Baukosten und inzwischen auch Zinskosten), sich wandelnden Bedürfnissen sowie zugrundeliegenden rechtlichen Bedingungen geschuldet. Gleichzeitig ist dies als Ergebnis gewachsener Expertise innerhalb des Miethäuser Syndikats und Reaktionsfähigkeit auf neue Marktpotenziale

sowie selbstkritischer Reflexionen über produzierte Ausschlüsse zu sehen, z.B. hinsichtlich reduzierter Zugänglichkeiten im Zuge zeitintensiver Selbstverwaltungsstrukturen (vgl. Barthel 2020). Ausdruck dessen sind nicht nur die neuen Dachverbände auf internationaler Ebene, sondern »ausgelagerte« regionale und nationale Parallelstrukturen und neue Projektstrukturen: Während Syndikatsmitglieder bspw. dem Modell des Erbbaurechts lange Zeit eher ablehnend gegenüberstanden, werden Projekte heute vermehrt in Kooperation mit kommunalen oder anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren wie Stiftungen implementiert. Und das 2018 gegründete Sauriassl Syndikat (aktuell sechs Wohnprojekte) versucht, möglichen Exklusionen entgegenzuwirken, indem es den erforderlichen Umfang an Selbstverwaltung auf Wunsch auslagert, wie dieses Mitglied im Interview erläuterte:

Eine alleinerziehende Mutter mit sechs Kindern. (...) Familie mit vier Kindern, eine Sexarbeiterin. (...) Acht Flüchtlinge. (...) Die würden niemals in der Lage sein ein Projekt [im Mietshäuser Syndikat] aufzubauen. Nie. (...) oder auch diesen Verwaltungskram zu machen (...). (Interview 11, Abs. 61-65)

Auch der Freiburger Verein »Wem gehört die Stadt« ist bestrebt, das Syndikatsmodell für breitere Nutzer:innengemeinschaften zu öffnen. Dazu zählt, dass Berater:innen (teilweise geringfügig entlohnt) interessierte Initiativen von langer Hand auf Konzeptverfahren vorbereiten, damit diese im Moment der Ausschreibung mit professionellen Wohnungsbauunternehmen konkurrieren können, wie diese Vertreterin im Interview erläuterte: »Man muss teilweise sehr weit im Voraus handeln in öffentlichen Verfahren, um im richtigen Moment eine Chance zu haben.« (Interview 12, Abs. 22/B) Auf diese Weise haben sich in Freiburg seit 2018 15 neue Initiativen zusammengeschlossen. Und in Berlin gelang es zuletzt in Kooperation mit Bezirksverwaltungen mehrere Syndikatsprojekte im Zuge der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts zu verwirklichen, die sich zudem durch eine vergleichsweise heterogene Zusammensetzung der Hausgemeinschaft auszeichnen.¹ Auf nationaler Ebene ist das Mietshäuser Syndikat beispielsweise am Acker-syndikat, einem neuen Verbund zur Kollektivierung landwirtschaftlicher Flächen und Höfe, sowie der Syndikatsstiftung, einer kürzlich ge-

(1) Die Strategie, das kommunale Vorkaufsrecht (auch zugunsten eines Dritten) zu ziehen, schied durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Ende 2021 jedoch vorerst aus.

gründeten Stiftung mit dem Ziel, Schenkungen und Erbschaften annehmen zu können, beteiligt.

Das Wachstum des Mietshäuser Syndikats hat jedoch auch seinen Preis. Zwar wird die Expansion grundsätzlich befürwortet, jedoch ist die Ausgestaltung der Organisationsentwicklung durchaus umstritten. Während die einen gewisse Ineffizienzen und Ineffektivität zugunsten der Basisdemokratie hinnehmen, kritisieren andere den kategorischen Ausschluss alternativer Ausgestaltungsmöglichkeiten von Commoning und bezeichnen den Verband als »nicht mehr steuerbares Schiff, das sein politisches Potenzial verschwendet« (Interview 11, Abs. 7) bzw. konstatieren eine »Erlähmung« von Entscheidungsprozessen (Beobachtung 6). So erschweren die basisdemokratischen Entscheidungsstrukturen etwa die zunehmend nötige Dezentralisierung des Verbunds oder die Reformierung diverser Sachverhalte. So stellt bspw. die Ausgestaltung des Solidarbeitrags einen wiederkehrenden Reibungspunkt dar (u.a. bedingt durch teils stark variierende Mietniveaus zwischen älteren Bestandsobjekten und jüngeren Neubauprojekten). Die Anforderung, in der wachsenden Organisation mit etablierten Entscheidungsstrukturen auch dynamischen Eigenschaften von Commoning Raum zu geben, ist also schwer einzulösen. Dies konstatieren Džokić und Neelen (2015) auch für andere Urban Commons. Zudem verteilt sich das Commoning wenig überraschend auch im Mietshäuser Syndikat ungleich über die Gemeinnutzer:innen. Noterman (2016) spricht an dieser Stelle von »differential commoning«. Außerdem erfordert der immense Arbeitsumfang Schwerpunktsetzungen. In der Konsequenz konzentriert sich das Engagement häufig auf die lokale Ebene und die regionale, insbes. internationale Entwicklung bleiben tendenziell auf der Strecke; eine Herausforderung, die auch für urbane soziale Bewegungen zu beobachten ist (Mayer 2013).vgl. Mayer 2013).

⇒ 4.3 Aufbau vertikaler Netzwerke

Generell ist die Notwendigkeit, auf Governance Arrangements einzuwirken, im Kontext des begrenzten Zugangs nichtprofessioneller Initiativen zu entscheidenden Ressourcen der Projektentwicklung (insbes. Finanzierung, Fähigkeiten und rechtliche Möglichkeiten) zu sehen (Moore/Mullins 2013). Und angesichts der genannten Preisentwicklungen sind die Gemeinnutzer:innen umso mehr auf Aushandlungen mit Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung angewiesen (vgl. dazu auch Aernouts/Ryckewaert 2018; Gillespie 2018; Czischke 2018). Entsprechend der pragmatischen Haltung, die Cumbers (2015)

Gemeinnutzer:innen empfiehlt, ist die Auslotung von Kooperationen mit politisch-administrativen Akteuren auch im Mietshäuser Syndikat heute eine zentrale Strategie, um neuen Projekten die Wege zu ebnen, wie die interviewten Syndikatsmitglieder erläutern. Neben Syndikatsinitiativen bringen sich gerade die Regionalberatungen auch im Zuge der wachsenden städtischen Definanzialisierungsversuche in örtlichen Gremien und municipalistischen Formaten ein. Konkret versuchen diese Berater:innen, rechtliche Rahmenbedingungen insbes. Förderbedingungen aufrechtzuerhalten, zu verbessern oder an andere Rechtsformen anzugleichen, Expertise einzubringen und – in gegenseitigem Interesse – gemeinsam Gelegenheitsfenster zu nutzen (s. auch Wijburg 2020) wie das folgende Zitat illustriert:

Die Grünen [und] die CDU, die haben uns letztes Jahr mal angeschrieben (...) Und dann sind sie auf dem Grethergelände vorbeigekommen und wir haben das Modell nochmal erklärt. Das war fast die ganze Gemeinderatsfraktion von der CDU. (Interview 12, Abs. 96)

So erreichten Berater:innen in München bspw. eine Gleichstellung des Syndikats (in seiner Rechtsform als GmbH) mit Genossenschaften, so dass sich Syndikatsprojekte nun genauso – wie in einer Reihe weiterer Städte – an Konzeptverfahren beteiligen können. Das folgende Zitat eines Beraters aus München veranschaulicht die unermüdliche Überzeugungsarbeit und damit die Bedeutung dieser Akteure:

Nachdem wir die Grünen nach jahrelanger Arbeit überzeugt haben, ist eine Truppe aus der Stadtverwaltung in den Bus gestiegen und nach Freiburg gefahren, um sich von der Verwaltung dort erklären zu lassen, dass das eine super Sache ist. (Beobachtung 5)

Auch die Vorkaufsfälle in Berlin zeigen, wie mithilfe von Kooperationen auf Bezirksebene erfolgreich Gelegenheitsfenster wahrgenommen wurden. Außerdem unterstützt das Mietshäuser Syndikat – freilich zusammen mit zahlreichen weiteren Graswurzelorganisationen – den Aufbau lokaler und nationaler Beratungs- und Vernetzungseinrichtungen wie der AKS Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin oder das Immobilien Netzwerk. Des Weiteren beeinflussen (kapital-)rechtliche Koordinierungsaufgaben zum Erhalt und der Schaffung neuer externer Voraussetzungen des Verbands die Beziehung zwischen den Berater:innen des in der Hausbesetzerbewegung verwurzelten Mietshäuser

Syndikats und Vertretern aus Politik und Verwaltung. Folglich haben sich Rollen und Zuschreibungen verschoben, was von »professioneller« Seite zunehmend anerkannt wird, wie das folgende Zitat illustriert: »Hätte man mir vor 10 Jahren gesagt, hin und wieder telefonierst du mit dem [Chef des Finanzausschusses der SPD/Bund], hä? Heute ganz normal.« (Interview 34, Abs. 45) Mit diesen Mobilisierungspraktiken geht zudem eine fortlaufende Professionalisierung der Berater:innen für bestimmte Wissensdomänen einher:

Heute hatten wir wieder ein längeres Gespräch mit der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) auch wegen aktuellen Problemen. Das ist so ein bisschen, ja, mehr oder weniger freiwillig oder unfreiwillig, mein Steckenpferd geworden. (Interview 34, Abs. 140)

Zentraler Auslöser für diese verstärkten Aktivitäten war die Einführung des Kleinanlegerschutzgesetzes, dessen angedachte Ausgestaltung die Nutzung von – für das Syndikatsmodell sowie andere solidarökonomische Nischen essenziellen – Direktkredite stark beschnitten hätte.

Das Mietshäuser Syndikat ist in seiner spezifischen Rechtsform in vielen Kommunen allerdings nach wie vor von der Mittel- und Flächenvergabe weitgehend ausgeschlossen (vgl. Hölzl/Bernet 2019). In diesem Fall können angesichts der gegenwärtigen Boden- und Wohnungsmarktentwicklung heute faktisch keine bezahlbaren Housing Commons mehr entstehen. Hierbei handelt es sich um eine häufige Problematik »gehackerter« – d.h. ihres eigentlichen Zwecks beraubter – Rechtsformen (Bollier 2017), nämlich durch Raster wie die Wohnbauförderung zu fallen (Barthel 2020). Zudem bestätigen die Interviews (u.a. mit Vertreter*innen aus Barcelona und Berlin) die internationale Beobachtung, dass Cohousing-Projekte auch immer einen Umgang mit Konkurrenzen um begrenzte Ressourcen finden müssen. Während Interviewpartner:innen die Förderkonditionen in Tübingen, Freiburg und anderen Städten in Baden-Württemberg hervorhoben, sind die Rahmenbedingungen in Berlin – trotz der tendenziell progressiver Regierung – strukturell ungünstig. Die Herausforderung, dies aufzubrechen, ist unter anderem auch dadurch begründet, dass die für das Syndikatsmodell bezeichnenden autonomen bottom-up-Strukturen für viele Kommunen noch ein Novum darstellen – dies zeigte sich etwa in der österreichischen Hauptstadt Wien (Hölzl u.a. 2021). Außerdem wird kollektives Wohnen oft nicht als skalierbare Lösung auf brisante Fragen der Wohnungsnot erachtet bzw. ist politisch nicht gewollt. Teilweise fehlen auch noch die nötigen kommunalen Handlungsrouninen. Dazu

kommt, dass sich die vertikalen Beziehungen bislang weitgehend auf die lokale Ebene konzentrieren.

⇒ 4.4 Modellfunktion

Nicht nur im Unterschied zu privatwirtschaftlichen Eigentümertypen, sondern auch anders als kommunale Wohnungsunternehmen und traditionelle Genossenschaften gelingt dem Mietshäuser Syndikat (genauso wie den Bodenstiftungen Trias und Edith-Maryon), mithilfe einer geteilten Eigentümerstruktur eine konsequente Dekommodifizierung von Land und Immobilien. Dies impliziert zudem, dass es bei diesen Eigentümertypen im Grunde keine Steigerung der Mieten gibt. Verdrängungsprozessen wird also explizit vorgebeugt. Damit kommt dem Mietshäuser Syndikat eine Modellfunktion zu – einerseits mit Blick auf die Vorteile eines zweiseitigen Eigentums und andererseits, wie dieses in der Praxis umgesetzt werden kann (Horlitz 2021). Entsprechend gestaltet sich die Einschätzung einer interviewten Expertin:

Die jüngeren Genossenschaften, die Syndikatis oder auch die neueren gemeinwohlorientierten Immobilien, dafür sind sie erstmal wichtig: für die politische Aufmerksamkeit und die Lobby. Dann (...) auch für das Erfinden und Finden von neuen Lösungen; da natürlich insbesondere zu nennen: die Stiftung Trias mit dem Erbbaurecht [...] (Interview 30, Abs. 60)

Dabei unterstreicht das Modell in der Praxis, dass eine konsequente Einhaltung des Prinzips der Dekommodifizierung eine essenzielle Bedingung zur Lösung der sozialen Wohnungsfrage darstellt (vgl. Ferreri/Vidal 2021). Zudem kann die präfigurative Praxis, d.h. das Leben alternativer politischer Visionen, etwa mit Blick auf Selbstverwaltung, Diversität der Nutzer:innen oder das Experimentieren mit solidarischen Mietmodellen Vorbild für andere Initiativen sein.² Hinzu kommt, dass immer mehr erfolgreich umgesetzte Projekte greifbar vormachen, dass das Mietshäuser Syndikat ein professioneller Wohnungsbau-partner ist, der in der Lage ist, leistbaren und gleichzeitig qualitativ

(2) Konflikte innerhalb der Hausprojekte können hier nicht vertiefend diskutiert werden, da sie nicht im Fokus der Analysen standen. Zweifelsohne ließen sich an dieser Stelle diverse Herausforderungen diskutieren mit Blick auf herrschende Machtverhältnisse, Arbeitsteilung im Haus, Vereinbarkeit mit Erwerbstätigkeit, Familienleben etc. »Es ist keine heile Welt« brachte es die Bewohnerin eines Hausprojekts auf den Punkt (Beobachtung 6).

hochwertigen Wohnraum und belebte Nachbarschaften zu schaffen (vgl. Holm 2020). Dies demonstriert etwa das 3 Häuser Projekt in Freiburg, wo im Rahmen eines Konzeptverfahrens 2018 erfolgreich drei Neubauprojekte für ca. 150 Personen errichtet wurden. So betonte eine Journalistin im Interview:

Die haben sogar Wohnungen für Flüchtlinge und (...) barrierefreie Wohnungen gebaut; also praktisch wie man sich modernen Wohnungsbau vorstellt. Und sie haben es noch geschafft, die Mieten, ich glaube auf 30 oder 50 Jahre, festzuklopfen. (Interview 31, Abs. 90)

Diese Modellfunktion und öffentliche Strahlkraft ist für Kommunen, potenzielle neue Initiativen bzw. Bewohner:innen sowie andere Eigentübertypen wie kommunale Wohnungsunternehmen gleichermaßen relevant. Erfolge wie diese führen dazu, dass das Mietshäuser Syndikat im Zuge lokaler und internationaler politischer Überzeugungsarbeit – sei es in München oder Prag – als good practice Beispiel herangezogen wird. Auf gesellschaftspolitischer Ebene zeigen die Analysen für Deutschland und Österreich zudem, dass die Solidaritätsprämissen des Syndikatsmodells wohnungspolitische Denkanstöße liefern und zur Repolitisierung des Genossenschaftsgedankens mit Blick auf die Bedeutung von Nutzungseigentum, Nichtgewinnorientierung, Solidarität und Mitsprache beitragen können.

⇒ 5 Fazit

Der vorliegende Beitrag fragte am Beispiel des Mietshäuser Syndikats nach den Potenzialen und Grenzen von Housing Commons zur Lösung der sozialen Wohnungsfrage. Die Ergebnisse verweisen einerseits auf das enorme Potenzial der Prinzipien, die dem Mietshäuser Syndikat zugrunde liegen – allem voran die basisdemokratische horizontale Struktur, aber auch das der Selbstverwaltung, Solidarität und damit verbunden der Ehrenamtlichkeit – und gleichzeitig auf die mit diesen einhergehenden Grenzen.

Zunächst wird auf diese Weise die permanente Schaffung neuer lokaler Expert:innen impliziert. Diese treiben die Schaffung von Wissensnetzwerken und nichtprofitorientierten Angeboten über das eigene Hausprojekt und die Ressource Wohnen hinaus voran und entwickeln ergänzend neue innovative Strukturen. Außerdem wirken sie auf die Ausgestaltung der institutionellen Rahmenbedingung zugunsten der

Aufrechterhaltung und Schaffung von dekommodifiziertem und kollektiviertem Wohnraum ein. Damit verbunden ist der kontinuierliche Ausbau translokaler horizontaler Beziehungen, wodurch sich teilweise auch räumliche Ungleichheiten der Wissens- und Ressourcenverteilung überbrücken lassen. Denn die Einwerbung von Direktkrediten und der Zugang zu Darlehen erfolgt trotz Ortsverbundenheit nicht nur lokal, sondern dank kreativer Praktiken auch transnational.

Allerdings offenbaren sich ausgehend von diesen Prinzipien auch Grenzen hinsichtlich der Zugänglichkeit zu dieser Wohnform sowie der Entwicklung und Ausgestaltung des Wachstums des Verbunds. Bspw. stellt das Prinzip der Ehrenamtlichkeit die Weiterentwicklung des Modells vor Grenzen, da die aktiven Gemeinnutzer:innen im Zweifelsfall bestimmte Aktivitäten priorisieren müssen. Außerdem deuten sich gerade im Kontext des Wachstums umstrittene soziale Beziehungen aufgrund voneinander abweichender Ziele, Ideologien und Strategien im Verband an. Im Ergebnis stellt die Umsetzung von Reformen eine hohe Herausforderung dar. Des Weiteren illustrieren die Befunde aus einer internationalen Perspektive, dass die mobilisierbaren Netzwerkressourcen ungleiche Machtbeziehungen und Ressourcenverteilungen nicht kompensieren können. Es zeigt sich also eine aus sozialräumlicher Perspektive selektive Mobilisierung des Modells. Nur wo interne und externe lokale Ressourcen hinreichen, etablieren sich neue Projekte (und Verbände).

Unabhängig von diesen Herausforderungen steht und fällt der mögliche Beitrag des Mietshäuser Syndikats jedoch mit der Kooperationsbereitschaft seitens der Kommunen. Folglich ist eine Ausweitung und für alle nichtgewinnorientierten Wohnungseigentübertypen zugängliche Förderstruktur gefordert. Außerdem sind die Kommunen gefragt, Exklusionsmechanismen durch die Adaption der Unterstützungsprogramme abzubauen, und somit strukturell benachteiligten Gruppen, die nicht über das entsprechende Bildungs- und Sozialkapital verfügen, den Zugang zu selbstverwalteten, nichtgewinnorientierten Wohnformen zu ermöglichen. Intern ist die zukünftige Gestaltung der Organisation, etwa mit Blick auf Dezentralisierung, Professionalisierung und Entscheidungsformaten freilich eine zentrale Aufgabe, um die Modellfunktion des Mietshäuser Syndikats weiter auszubauen.

⇒ Literaturverzeichnis

Aernouts, Nele; Ryckewaert, Michael (2018): Reproducing Housing Commons. Government Involvement and Differential Commoning in a Housing Cooperative, in: *Housing Studies* 34 (1), 1–19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1432756>.

Amin, Ash; Roberts, Joanne (2008): *Community, Economic Creativity and Organization*, Oxford: Oxford University Press. 10.1093/acprof:oso/9780199545490.001.0001.

An Architektur (2010): On the Commons: A Public Interview with Massimo De Angelis and Stavros Stavrides«, in: *e-flux* 17 (6), Download unter: <http://www.e-flux.com/journal/on-the-commons-a-public-interview-with-massimo-de-angelis-and-stavros-stavrides/> (Zugriff am 12. Mai 2022).

Baiges, Carles; Ferreri, Mara; Vidal, Lorenzo (Hg.) (2019): *International policies to promote cooperative housing*, Barcelona: La Dinamo; Lacol; CIDOB Barcelona Center for International Affairs.

Balmer, Ivo; Bernet, Tobias (2015): Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland, in: Dellenbaugh, Mary; Kip, Markus; Bieniok, Majkeen; Müller, Agnes Katharina; Schwegmann, Martin (Hg.): *Urban Commons: Moving Beyond Market and State*, Berlin u.a.: Birkhäuser Verlag, 178–95.

Barthel, Bettina (2020): Legal hacking und seine praktischen Dimensionen. Mietshäuser Syndikat (und HabiTAT) als Housing Commons, in: *Juridikum* Nr. 3, 366–75. <https://doi.org/10.33196/juridikum202003036601>.

BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2019): *Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik – Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele*. Bonn: Eigenverlag.

Blomley, Nicholas (2008): Enclosure, Common Right and the Property of the Poor, in: *Social & Legal Studies* 17 (3), 311–31. <https://doi.org/10.1177/0964663908093966>.

Bollier, David (2017): Reinventing law for the commons, in: Scanlan, Melissa (Hg.): *Law and Policy for a New Economy*, Cheltenham: Edward Elgar, 137–64.

Bresnihan, Patrick; Byrne, Michael (2015): Escape into the City: Everyday Practices of Commoning and the Production of Urban Space in Dublin, in: *Antipode* 47 (1), 36–54. <https://doi.org/10.1111/anti.12105>.

Bunce, Susannah (2016): Pursuing Urban Commons: Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London, in: *Antipode* 48 (1), 134–50. <https://doi.org/10.1111/anti.12168>.

coop.disco u.a. (2018): *Gemeinwohl entwickeln: Kooperative und Langfristig!* Heft 1: Kurzfassung, Berlin: Eigenverlag.

Cumbers, Andrew (2015): Constructing a global commons in, against and beyond the state, in: *Space and Polity* 19 (1), 62–75. <https://doi.org/10.1080/13562576.2014.995465>.

Czischke, Darinka (2018): Collaborative Housing and Housing Providers: Towards an Analytical Framework of Multi-Stakeholder Collaboration in Housing Co-Production, in: *International Journal of Housing Policy* 18 (1), 55–81. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>.

DeFilippis, James; Williams, Olivia R.; Pierce, Joseph; Martin, Deborah G.; Kruger, Rich; Esfahani, Azadeh Hadizadeh (2019): On the Transformative Potential of Community Land Trusts in the United States, in: *Antipode* 51 (3), 795–817. <https://doi.org/10.1111/anti.12509>.

Džokić, Ana; Neelen Marc (2015): Instituting communing, in: *Footprint* 9 (1), 21–34. <https://doi.org/10.7480/FOOTPRINT.9.1>.

Ferreri, Mara; Vidal, Lorenzo (2021): Public-cooperative policy mechanisms for housing commons, in: *International Journal of Housing Policy* März, 1–19. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1877888>.

Gerber, Brigitta; Kriese, Ulrich (Hg.) (2019): *Boden behalten – Stadt gestalten*, Zürich: Rüffer & Rub.

Gillespie, Tom (2018): Collective Self-Help, Financial Inclusion, and the Commons: Searching for Solutions to Accra’s Housing Crisis, in: *Housing Policy Debate* 28 (1), 64–78. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1324892>.

Granath Hansson, Anna (2019): City Strategies for Affordable Housing: The Approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg, in: *International Journal of Housing Policy* 19 (1), 95–119. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1278581>.

Hardt, Michael; Negri, Antonio (2009): *Commonwealth*, Cambridge: Harvard University Press.

Harvey, David (2012): *Rebel Cities*, New York: Verso.

Herz, Andreas; Peters, Luisa; Truschkat, Inga (2015): How to Do Qualitative Structural Analysis: The Qualitative Interpretation of Network Maps and Narrative Interviews, in: *Forum Qualitative Social Research* 16 (1), Art. 9. <https://doi.org/10.17169/fqs-16.1.2092>.

Hodkinson, Stuart (2012): The return of the housing question, in: *ephemera* 12 (4), 423–44.

Holm, Andrej (2020): *Muss Wohnen immer teurer werden?*, Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung.

Hölzl, Corinna; Hölzl, Dominik; Amacher, David (2021): Netzwerkstrategien von »Housing Commons« in der Gründungsphase – Das Beispiel der »habiTAT«-Hausprojekte »SchloR« und »Bikes and Rails« in Wien. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft* 163, 171–198. <https://doi.org/10.1553/moegg163s171>

Hölzl, Corinna (2022): Translocal Mobilization of Housing Commons. The Example of the German Mietshäuser Syndikat, in: *Frontiers in Sustainable Cities* 4 (März), 759332. <https://doi.org/10.3389/frsc.2022.759332>.

Hölzl, Corinna; Bernet, Tobias (2019): Cooperative Housing in Germany, in: Baiges, Carles; Ferreri, Mara; Vidal, Lorenzo (Hg.): *International policies to promote cooperative housing*, Barcelona: La Dinamo; Lacol; CIDOB Barcelona Center for International Affairs, 38–43.

Horlitz, Sabine (2015): Community Land Trusts in den USA, in: *Raum-Planung* 179 (3), 34-39.

Horlitz, Sabine (2021): Strategien der Dekommodifizierung – Zum transformativen Potenzial lokaler marktferner Eigentumsmodelle, in: Holm, Andrej; Laimer, Christoph (Hg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien: TU Wien Academic Press, 111–124. <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.

Huron, Amanda (2015): Working with Strangers in Saturated Space: Reclaiming and Maintaining the Urban Commons, in: *Antipode* 47 (4), 963–79. <https://doi.org/10.1111/anti.12141>.

Interreg NWE, Interreg North-West Europe (Hg.) (2021): *Case Studies Community Land Trusts in Europe*, Download unter: https://www.nweurope.eu/media/12696/shicc_detailed-case-studies_fv.pdf (Zugriff am 12. Mai 2022).

Jakobsen, Peter, Larsen; Henrik Gutzon (2019): An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing, in: *Urban Research & Practice* 12 (4), 414–30. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>.

Jeffrey, Alex; McFarlane, Colin; Vasudevan, Alex (2012): Rethinking Enclosure: Space, Subjectivity and the Commons, in: *Antipode* 44 (4), 1247–67. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2011.00954.x>.

Kip, Markus (2015): Moving beyond the City: Conceptualizing Urban Commons from a Critical Urban Studies Perspective, in Dellenbaugh, Mary; Kip, Markus; Bieniok, Majkeen; Müller, Agnes Katharina; Schwegmann, Martin (Hg.): *Urban Commons: Moving Beyond Market and State*, Berlin u.a.: Birkhäuser Verlag, 42–59.

LaFond, Michael; Tsvetkova, Larisa; Aguayo-Krauthausen, Raúl; id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit (Hg.) (2017): *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle = self-organized, community-led housing for all*, Berlin: Jovis.

Lang, Richard (2015): The Mobilisation of Linking Social Capital in Community-led Housing in England, in: Andeßner, René; Greiling, Dorothea; Gmür, Markus; Theuvsen, Ludwig (Hg.): *Ressourcenmobilisierung durch Nonprofit-Organisationen. Theoretische Grundlagen, empirische Ergebnisse und Anwendungsbeispiele*, Linz: Trauner, 512–22.

Lang, Richard; Stoeger, Harald (2018): The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria, in: *International Journal of Housing Policy* 18 (1), 35–54. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265265>.

Mayer, Margit (2013): Multiscalar mobilization for a just city: »New Spatial Politics of Urban Movements«, in: Nicholls, Walter, Byron Miller, Beaumont, Justin (Hg.): *Spaces of Contention. Spatialities and Social Movements*, Farnham: Ashgate, S. 163–196.

Mietshäuser Syndikat (Hg.) (2021): *Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte. Broschüre 8*, Freiburg: Eigenverlag.

Moore, Tom; Mullins, David (2013): Scaling-up or going viral? Comparing self-help housing and community land trust facilitation, in: *Voluntary Sector Review* 4 (3), 333–53. <https://doi.org/10.1332/204080513X671931>.

Mullins, David; Moore, Tom (2018): Self-Organised and Civil Society Participation in Housing Provision, in: *International Journal of Housing Policy* 18 (1), 1–14. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1422320>.

Nicholls, Walter (2009): Place, Networks, Space: Theorising the Geographies of Social Movements, in: *Transactions of the Institute of British Geographers* 34 (1), 78–93. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2009.00331.x>.

Noterman, Elsa (2016): Beyond Tragedy: Differential Commoning in a Manufactured Housing Cooperative, in: *Antipode* 48 (2), 433–52. <https://doi.org/10.1111/anti.12182>.

Ostrom, Elinor (1990): *Governing the Commons*, Cambridge: Cambridge University Press.

Rink, Dieter; Vollmer, Lisa (2019): ›Mietenwahnsinn stoppen!‹: Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter*innenbewegung in deutschen Großstädten, in: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (3), 337–49.

Rost, Stefan (2014): Das Mietshäuser Syndikat. In: Helfrich, Silke; Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.): *Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat*, Bielefeld: transcript, 285–87.

Routledge, Paul; Cumbers, Andrew; Nativel, Corinne (2013): Global Justice Networks: Operational Logics, Imagineers and Grassrooting Vectors, in: Nicholls, Walter; Miller, Byron; Beaumont, Justin (Hg.): *Spaces of Contention. Spatialities and Social Movements*, Farnham: Ashgate, 261–84.

Sohn, Heidi; Kousoulas, Stavros; Bruyns, Gerhard (2015): Commoning as differentiated publicness, in: *Footprint* 9 (1), 1–8. <https://doi.org/10.7480/FOOTPRINT.9.1>.

Stadtprojekte e.V. (2021): *Das mietenpolitische Dossier – Konzepte und Forderungen von 27 stadt- und mietenpolitischen Initiativen – für eine soziale Wohnungspolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung*, Berlin: Eigenverlag.

Stavrides, Stavros (2014): Emerging common spaces as a challenge to the city of crisis, in: *City* 18 (4–5), 546–550. <https://doi.org/10.1080/13604813.2014.939476>.

Stavrides, Stavros (2015): Common Space as Threshold Space: Urban Commoning in Struggles to Re-Appropriate Public Space, in: *Footprint* 9 (1), 9–19. <https://doi.org/10.7480/FOOTPRINT.9.1>.

Thompson, Matthew (2015): *Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool*, in: *Antipode* 47 (4), 1021–1042. <https://doi.org/10.1111/anti.12154>.

Vey, Judith (2016): *Crisis protests in Germany, Occupy Wall Street, and Mietshäuser Syndikat: Antinomies of current Marxist- and anarchist-inspired movements and their convergence*, in: *Capital & Class* 40 (1), 59–74. <https://doi.org/10.1177/0309816815627389>.

Wendt, Matthias (2018): *»Weil es nur zusammen geht«: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene*, Frankfurt: Campus Verlag.

Wijburg, Gertjan (2020): *The de-financialization of housing: towards a research agenda*, in: *Housing Studies* Mai, 1–18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1762847>.

Zitationsvorschlag:

Hölzl, Corinna (2022): Potenziale und Grenzen von Housing Commons zur Reduzierung der Ungleichverteilung von urbanem Wohnvermögen – Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats. (Ethik und Gesellschaft 1/2022: Wohnvermögen). Download unter: <https://dx.doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-3> (Zugriff am [Datum]).



ethikundgesellschaft
ökumenische zeitschrift für soziaethik

1/2022: Wohnvermögen

Uwe Höger: Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Einfamilienhauses in Deutschland

Gisela Schmitt: Wohnen auf gemeinsamen Boden

Corinna Hölzl: Potenziale und Grenzen von Housing Commons zur Reduzierung der Ungleichverteilung von urbanem Wohnvermögen – Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats

Vanessa Lange, Jan Üblacker: Ländliche Gentrifizierung und soziale Konflikte. Das Beispiel Gerswalde bei Berlin

Julian Degan: Die Entwicklung der Wohnraumpreise. Wie die Wohnungsfrage wieder zu einer sozialen Frage wurde

Torsten Meireis, Lukas Johrendt, Clemens Wustmans: Die Stadt als Garten. Zum Recht auf urbanes Wohnen im Nachhaltigkeitskontext