

NETZWERKSTRATEGIEN VON „HOUSING COMMONS“ IN DER GRÜNDUNGSPHASE – DAS BEISPIEL DER „HABITAT“-HAUSPROJEKTE „SCHLOR“ UND „BIKES AND RAILS“ IN WIEN

Corinna HÖLZL (Berlin), Dominik HÖLZL (Wien) und David AMACHER (Potsdam)*

*Erste Einreichung / initial submission: 10/2021; revidierte Fassung / revised submission: 01/2022;
endgültige Annahme / final acceptance: 01/2022*

mit 4 Abbildungen im Text

INHALT

<i>Zusammenfassung</i>	171
<i>Summary</i>	171
1 Einleitung	172
2 Konzeptionelle Einbettung: Translokale Netzwerke von „Housing Commons“	174
3 Methoden	176
4 Der Dachverband „habiTAT“ und Vorstellung der Fallbeispiele „Schlor“ und „Bikes and Rails“	177
5 Ergebnisse: Multiskalare Vernetzungen als Schlüsselstrategie in der Gründungsphase	181
5.1 Horizontales „bonding“ und „bridging“ – Aufbau eines translokalen Netzwerks	181
5.2 Lokales vertikales „linking“	187
6 Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse	190
7 Literatur- und Interviewverzeichnis	193

Zusammenfassung

In dem vorliegenden Beitrag werden die netzwerkbezogenen Strategien der Etablierung und Verankerung sogenannter „Housing Commons“ untersucht und die damit verbun-

* Dipl.-Geogr. Dr. Corinna HÖLZL-VERWIEBE (*corresponding author*), Humboldt-Universität zu Berlin, Geographisches Institut, Abteilung Angewandte Geographie und Raumplanung, Unter den Linden 6, D-10099 Berlin; Dipl.-Ing. Dominik HÖLZL, Technische Universität Wien, Institut für Raumplanung, Forschungsbereich Soziologie / Raumsoziologie, Karlsplatz 13, A-1040 Wien; David AMACHER BA, Fachhochschule Potsdam, Fachbereich STADT | BAU | KULTUR, Kiepenheuerallee 5, D-14469 Potsdam. – E-Mails: corinna.hoelzl@hu-berlin.de, dominik.hoelzl@tuwien.ac.at, david.amacher@fh-potsdam.de.

denen Potenziale und Grenzen diskutiert. Zu diesem Zweck nehmen wir den österreichischen Syndikatsverband „habiTAT“ und die beiden ersten „habiTAT“-Projekte in Wien „SchloR“ und „Bikes and Rails“ in den Fokus. Die konzeptuelle Einbettung liefert der Sozialkapitalansatz, der um räumlichkeitsbezogene Elemente sozialer Bewegungen erweitert wird. Die Ergebnisse der Analyse zeigen, dass sich die Nutzung und Ausweitung translokaler Netzwerke als zentrale Praxis der Gemeinschaftenden in der Gründungsphase von „Housing Commons“ identifizieren lässt. Damit tragen die Hausprojekte – weit über den eigenen Bedarf hinaus – zur Etablierung eines „commons“-übergreifenden, translokalen Wissens- und Expertennetzwerks bei und können langfristig Denkanstöße zur Repolitisierung der Gemeinnützigkeit in Wien und Österreich liefern.

Schlagwörter: „Housing commons“, Wohnungspolitik, „habiTAT“, translokale Netzwerke, Skalen, Sozialkapital, Wien

Summary

NETWORK STRATEGIES OF “HOUSING COMMONS” IN THE FOUNDATION PHASE – THE EXAMPLE OF THE “HABITAT” HOUSING PROJECTS “SCHLOR” AND “BIKES AND RAILS” IN VIENNA

Our paper examines the network-related strategies that the social groups apply in the course of establishing and embedding so-called “housing commons” and discusses related potentials and limitations. To this end, we focus on the Austrian umbrella organization “habiTAT” and the first two “habiTAT” projects in Vienna “SchloR” and “Bikes and Rails”. The social capital approach provides together with spatiality related elements of social movements the conceptual embedding. The results of the analysis show that the housing projects have made explicit use of translocal networks in order to collectivise housing successfully. On this basis, the projects contribute – far beyond their own needs – to the establishment of a (trans-)local knowledge and expert network across commons, and the commoners provide thought-provoking impulses for the repoliticisation of non-profit social housing policy in Vienna and Austria.

Keywords: Housing commons, housing politics, habiTAT, translocal networks, scales, bonding, bridging, linking, social capital, Vienna

1 Einleitung

Die Metropolen Europas sehen sich in zunehmendem Maß mit einer Verknappung der Wohnungsmärkte konfrontiert. Auch das für seine soziale Wohnungspolitik bekannte Wien steht bei der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum vor wachsenden Herausforderungen. Der Erhalt langfristig gebundener Mieten ist unter anderem aufgrund verknappter Baugrundstücke, steigender Bodenpreise und der Deregulierung des nationalen Mietrechts gefährdet. Gleichzeitig werden diverse Reformen gefordert, um die Vorreiterrolle der Wiener Wohnungspolitik aufrechtzuerhalten.

Als Reaktion auf die Rückkehr der Wohnungsfrage (HODKINSON 2012; JENSEN et al. 2018; ROWE et al. 2016), aber auch angesichts veränderter Wohnbedürfnisse beobachten wir international einen Trend hin zu gemeinschaftlichen, selbstverwalteten und dekommodifizierten Wohnmodellen. Solche Modelle werden zunehmend unter dem Stichwort der „Housing Commons“ diskutiert (AERNOUTS und RYCKEWAERT 2018; 2017; ANGOTTI 2008; BUNCE 2016). „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“. Die „Commoning“-Praktiken, deren Bedeutung in der Literatur – etwa als „dissident practices in emancipatory spaces“ (KRATZWALD 2015, S. 40) – besonders hervorgehoben wird, umfassen spezifische Nutzungsformen, Eigentumsrechte und Entscheidungsstrukturen (SOHN et al. 2015; STAVRIDES 2016). Zudem sind für Commoning-Praktiken soziale Interaktionen typisch, die durch die Schaffung neuer horizontaler Beziehungen (OSTROM und AHN 2008) und Subjektivierungen (DEFILIPPIS et al. 2019) emanzipatorische Wirkungen entfalten können. Das heißt, die Wahrnehmungsperspektive der Individuen verschiebt sich und sie werden zu kollektiv handelnden Subjekten und damit Gemeinschaffenden bzw. „Commoners“ (HELFRICH und BOLLIER 2015).

Diese „Commons“-Prinzipien schlagen sich in verschiedenen rechtlichen Eigentumsstrukturen nieder, die sich international ausbreiten und durch wechselseitige Bezüge geprägt sind. Dazu zählen beispielsweise neugegründete Wohnungsgenossenschaften, „Community Land Trusts“ (CLTs) (BUNCE 2016; HORLITZ 2015; THOMPSON 2015) und sogenannte Syndikate (CARD 2020; VEY 2016). Das Syndikatsmodell, das im vorliegenden Beitrag im Fokus steht, ist ein solidarisches, inzwischen transnationales Netzwerk vergesellschafteter Hausprojekte in Selbstverwaltung. 171 Hausprojekte zählen heute zum „Mietshäuser Syndikat“ (MHS) in Deutschland. Die mit ihm verflochtenen internationalen Verbände – *habiTAT* in Österreich, *Le Clip* in Frankreich, *Vrijcoop* in den Niederlanden und *Sdilené domy* (Geteilte Häuser) in Tschechien – umfassen jeweils eine Handvoll von ersten Hausprojekten.

Der Umfang an Studien zu Wohnen als Urban Commons – mit Ausnahme der Community Land Trusts – ist bislang überschaubar (u. a. VEY 2016; BUNCE 2016; AERNOUTS und RYCKEWAERT 2018), auch wenn solche Wohnmodelle mancherorts schon seit Jahrzehnten existieren. Für Wien gibt es ebenfalls kaum empirische Analysen, die die Debatte zu „Housing Commons“ aufgreifen. Meist beziehen sich bestehende Studien allgemeiner auf gemeinschaftliche Wohnmodelle wie Baugruppen, die in Wien in verschiedenen Rechtsformen (inkl. *habiTAT*) koexistieren (CZISCHKE 2018; LANG und STOEGER 2018), in Ausnahmen auch auf Aspekte der Selbstverwaltung und Dekommodifizierung (GRUBER und LANG 2018; GRUBER 2015). Vor allem aber liegen bislang kaum Analysen vor, die die translokalen Netzwerke von „Housing Commons“ in den Blick nehmen. An dieser Stelle eröffnet sich mit Blick auf das Syndikatsmodell in Österreich eine relevante Forschungslücke.

Unser Beitrag widmet sich vor diesem Hintergrund folgender Fragestellung: Welche netzwerkbezogenen (multi-)skalaren Strategien wenden die Initiatorinnen und Initiato-

ren dieser Wohnformen in der Gründungsphase an und welche Chancen und Risiken lassen sich dabei identifizieren? Zu diesem Zweck nimmt der Artikel den 2014 gegründeten österreichischen Dachverband „habiTAT“ – als Bestandteil des transnationalen Syndikatsnetzwerks – und die beiden ersten habiTAT-Projekte in Wien „SchloR“ und „Bikes and Rails“ in den Fokus. Ergänzend liefert der Beitrag Hinweise auf die Besonderheiten von Wien, das mit der Siedlerbewegung nach dem Ersten Weltkrieg auf eine lange Tradition selbstorganisierten Wohnens zurückblicken kann (NOVY und FÖRSTER 1991). Denn der aktuelle Trend zu „Housing Commons“ offenbart angesichts der staatlich geprägten sozialen Wohnraumversorgung in Wien gewisse Lücken in der international als vorbildlich anerkannten Wohnungspolitik Wiens. Theoretisch greift der vorliegende Artikel auf den Sozialkapitalansatz zurück, der um netzwerkbezogene Elemente erweitert wird.

2 Konzeptuelle Einbettung: Translokale Netzwerke von „Housing Commons“

Zur Untersuchung der translokalen Netzwerke von Gemeinschaftenden im Rahmen der Etablierung neuer Hausprojekte erweitern wir den Sozialkapitalansatz um räumlichkeitsbezogene Konzeptualisierungen sozialer Bewegungen (CANIËLS und ROMIJN 2008; NICHOLLS 2009). Dabei folgen wir der Annahme, dass Kontakte und Netzwerke, der Gegenstand unserer empirischen Untersuchung, Handlungsräume für die Etablierung von Commons eröffnen, dadurch aber auch neues Sozialkapital mobilisiert werden kann. In ihrer Studie zur Etablierung eines „Community Land Trusts“ (CLTs) in Brüssel identifizieren beispielsweise AERNOUTS und RYCKEWAERT (2017) neben dem Kapazitätsaufbau und der Ermächtigung der Gemeinschaftenden „*bonding*“ und „*bridging*“ als netzwerkbezogene koproduktive Elemente. Räumliche Netzwerkbeziehungen spielen also eine zentrale Rolle für den langfristigen Erhalt von Commons. Gerade hinsichtlich der auszuhandelnden „Grenzbereiche“ (KIP 2015) zwischen Gemeinschaften lassen sich spezifische Netzwerkbeziehungen als Kernstück von Commoning betrachten, da nur auf diese Weise eine stete Grenzöffnung gewährleistet wird (siehe auch STAVRIDES 2016).

Der Sozialkapitalansatz basiert auf der Annahme, dass sich durch soziale Interaktionen in Netzwerke eingebettete Ressourcen mobilisieren lassen (LANG et al. 2020). Dabei wird zwischen Bonding-, Bridging- und Linking-Kapital unterschieden (PUTNAM 2000).

- 1) „*Bonding-Kapital*“ bezieht sich auf Kapitalien, die im Rahmen homogener Netzwerke aktiviert werden können. Verankertes Vertrauen und gemeinsame Normen und Erinnerungen bergen beispielsweise ein für kollektives Handeln ausschlaggebendes Mobilisierungspotenzial (vgl. NICHOLLS 2009). Die sozialen Gruppen ähneln sich etwa hinsichtlich Bildung, Einkommensschichten, Ethnizität, Zugehörigkeiten (die u.a. in den Motivationen der Gemeinschaftenden zum Ausdruck kamen) und identifizieren sich miteinander (PUTNAM 2000). Geteilte Orte oder Institutionen erhöhen die Wahrscheinlichkeit solcher Ähnlichkeiten, sind jedoch keine zwingende Voraussetzung (CLARIDGE 2018).

- 2) „*Bridging-Kapital*“ folgt der Annahme, dass das Überbrücken von Communities mit unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen und Zugehörigkeiten – meist über die lokale Ebene hinweg in andere Kontexte, Milieus und Netzwerke hinein – den Zugang zu neuen und entscheidenden Ressourcen wie Wissen und Kontakten ermöglicht. So konstatiert PRUIJT (2014) für die Hausbesetzerbewegung in Amsterdam, dass neben der Einrichtung einer Beratungsinfrastruktur und politischem Lobbying stadtweite Vernetzungsaktivitäten und die Nutzung von Kommunikationsmedien zum Erhalt des Commons-System beitragen (siehe auch WENDT 2018).

Allerdings lassen sich „*bonding*“ und „*bridging*“ in der Praxis nicht immer voneinander abgrenzen (RAMOS PINTO 2006). De Facto sind die Übergänge teilweise fließend, denn sich ähnelnde soziale Gruppen können verschiedene Zugehörigkeiten besitzen, und zugleich lassen sich zwischen heterogenen Gruppen oft Gemeinsamkeiten identifizieren (EDWARDS 2004). Außerdem sind die Dynamiken von Netzwerkbeziehungen zu berücksichtigen. Für die Zuordnung in der vorliegenden Analyse war daher entscheidend, inwieweit in den Interviews gemeinsame Hintergründe bzw. Unterschiede explizit thematisiert und welche Ressourcen auf dieser Basis mobilisiert wurden.

- 3) „*Linking-Kapital*“ bezieht sich auf vertikale Vernetzungen „across power differentials“ (SZRETER und WOOLCOCK 2004, S. 655), wenn Gemeinschaftende erfolgreich mit Banken, Stiftungen und Stadtverwaltungen in Interaktion treten und über diese einen Zugang zu Ressourcen wie Beratungsangeboten und Finanzierungen erlangen. So ist die Entstehung und Ausbreitung jüngerer „Housing Commons“ angesichts der aktuellen Bodenknappheit und hoher Immobilienpreise insbesondere vor diesem Hintergrund zu verstehen (AERNOUITS und RYCKEWAERT 2018; GILLESPIE 2018; MOORE und MCKEE 2012). In diesem Zusammenhang wird in der Literatur jedoch auch vor dem „anti-state discourse“ der radikalen Commons-Studien (CUMBERS 2015) gewarnt.

Europaweit profitieren Initiativen vom (vergünstigten) Zugang zu Grundstücken und Gebäuden, finanziellen Unterstützungen (Kredite, Fördergelder etc.) und bestimmten Vergabemodi (Erbbaurechte etc.) (vgl. BAIGES et al. 2019). Neben vorwiegend ökonomischen Konditionen bestätigen diverse internationale Studien die Bedeutung von zivilgesellschaftlichen oder politisch-administrativen Beratungsnetzwerken für die Entstehung neuer Wohnungsgenossenschaften und CLTs (z. B. BUNCE 2016; ORTIZ 2017). Und für Wien illustriert CZISCHKE (2018) im Rahmen der Analyse von Bottom-up-Wohnprojekten die Bedeutung enger Kooperationen mit kommunalen Akteuren und gemeinnützigen Bauträgern (siehe auch LANG und STOEGER 2018).

Aus räumlichkeitsbezogener Perspektive ist zu ergänzen, dass Netzwerke sozialen Bewegungen unter anderem skalare Mehrwerte verleihen, da sie sich raumübergreifend formieren und hierarchische Ordnungen überwinden können (DELLA PORTA und DIANI 2006; MAYER 2013). Mit dem Begriff der translokalen Netzwerke beziehen wir uns auf die Multiskalarität von Netzwerken über lokale ortsbasierte Beziehungen hinaus. Wir lehnen uns hierbei an MCFARLANES Begriff der „translokalen Assemblagen“ an, womit er mit Blick auf das Verschimmen skalarer Zuordnungen den Versuch unternimmt, die künstliche Separierung von Räumlichkeiten zu vermeiden (MCFARLANE 2011a, S. 30).

Ausgehend von GRANOVETTERS (1973) „strong and weak ties“ liefert NICHOLLS (2009) eine Differenzierung von Netzwerkfunktionen und betont „one of the strategic values of place“ (ebd., S. 83) für soziale Bewegungen: Geographische Orte können „strong ties“ stärken, die für die Schaffung von Vertrauen, gemeinsamen Normen und anderen Formen von Sozialkapital erforderlich sind, wohingegen „multiple contacts“ (AMIN und THRIFT 2002) „weak ties“ befördern, die das Zustandekommen gemeinsamer Rahmungen und die Zirkulierung von Informationen erleichtern. „While ‘place’ does not possess a monopoly on social capital, it facilitates strong, social capital generating ties“ (NICHOLLS 2009, S. 83).

In jüngerer Zeit haben auch urbane soziale Bewegungen, die eher lokal verhaftet sind (vgl. MCFARLANE 2011a,b), ihre räumlichen Interaktionen mit Blick auf Skalen und Netzwerke ausgeweitet, und es lässt sich ein vergleichbarer Einsatz verschiedener Netzwerkfunktionen beobachten (MAYER 2013). MAYER spricht in diesem Zusammenhang von einer „multiscalar architecture of urban protest“ (ebd., S. 166). Gleichzeitig betont sie, dass mehr systematische Untersuchungen von sozialen Bewegungen auf verschiedenen Skalen notwendig sind, um die Potenziale zu identifizieren, die mit multiskalaren Handlungsstrategien verbunden sind. An dieser Stelle interessiert uns unter anderem, inwieweit supralokale Netzwerkfunktionen von „Housing Commons“ – etwa im Fall einer moderaten transnationalen Institutionalisierung – über „weak ties“ hinausgehen und Handlungen ermöglichen, die enge Vertrauensbeziehungen zugrunde legen.

3 Methoden

Für die vorliegenden Analysen wurden qualitative Verfahren genutzt, um die translokalen Netzwerke zwischen den Gemeinschaftenden aufzudecken. Die Basis dafür bilden 30 problemzentrierte Interviews (Interviewsample siehe Anhang). Interviewt wurden zunächst Vertreterinnen und Vertreter von „habiTAT“ und anderen internationalen Dachverbänden sowie von „SchloR“ und „Bikes and Rails“. Zusätzlich visualisierten die Gesprächspartner anhand offener Netzwerkkarten die für sie relevanten Sozialkapitalformen (vgl. Abb. 1) (HERZ et al. 2015). Außerdem befragten wir weitere nicht gewinnorientierte Wohnprojekte und zivilgesellschaftliche Netzwerkorganisationen in Wien. Ergänzend führten wir teilnehmende Beobachtungen auf habiTAT-Mitgliederversammlungen und Workshops durch, die sich als relationale Situationen verstehen lassen, in denen strategisches Wissen mobilisiert wird (MCCANN und WARD 2012). Auf diese Weise ließen sich die Interaktionen der Gruppen und die Hintergründe ihres Handelns von innen verstehen (SCHÖNE 2003). Interviews mit Vertretern der Stadtpolitik und -verwaltung sowie von Bauträgern dienten der Einordnung vertikaler Interaktionen. Um die überindividuellen Wissensbestände zu Commoning und Vernetzung im wohnungspolitischen Kontext zu rekonstruieren, wurden zudem wissenschaftliche Expertinnen und Experten interviewt (MEUSER und NAGEL 2005).

Die Samplingstrategie basierte auf einem Schneeballverfahren. Im Sinn einer breiten qualitativen Repräsentation wurden beide zum Erhebungszeitpunkt bestehenden Hausprojekte als Fälle ausgewählt, wobei deren Unterschiede als Mehrwert für die Analyse erachtet wurden (peripheres Gewerbe- versus zentral gelegenes Stadterweiterungsgebiet;

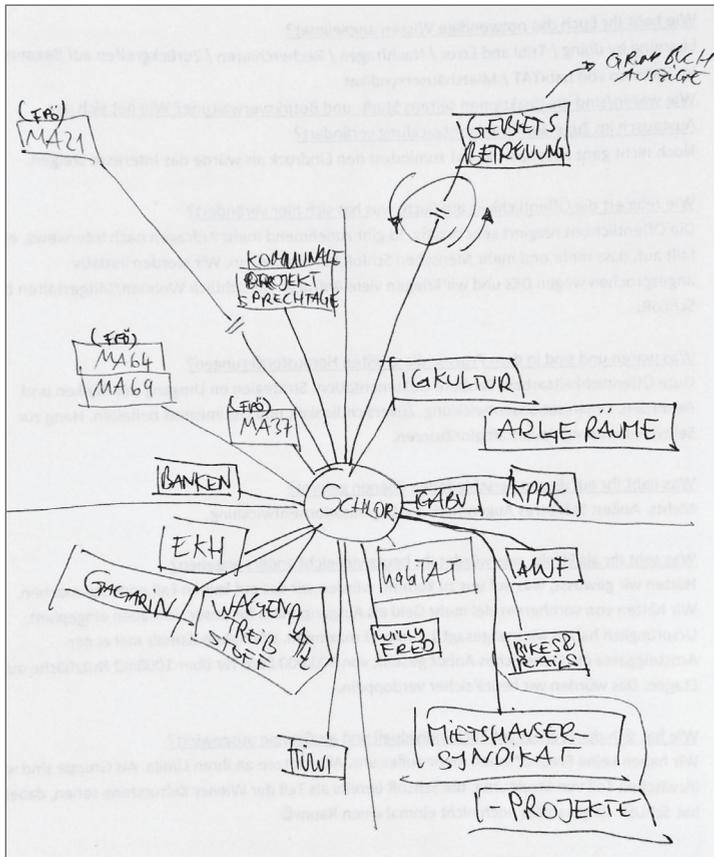


Abb. 1: Handschriftliche Netzwerkkarte eines Mitglieds des habiTAT-Projekts „SchloR“

Sanierungsobjekt versus Neubau; ohne Fördermittel versus geförderte Baugruppe; Mischung versus Wohnen; abweichende Zugehörigkeiten). Die transkribierten Interviews und Feldnotizen der Beobachtungen wurden auf Basis der für die Forschungsfrage relevanten Akteurs- und Interaktionsebenen (multiskalares „bonding“, „bridging“ und „linking“ und dabei mobilisierte Ressourcen) mit einem thematischen Kodierverfahren ausgewertet (FROSCHAUER und LUEGER 2003).

4 Der Dachverband „habiTAT“ und Vorstellung der Fallbeispiele „SchloR“ und „Bikes and Rails“

Die Stadt Wien ist weltweit bekannt für ihre soziale Wohnungspolitik. Rund 45 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in sozial gebundenen Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (200.000) oder in den zwischen 1923 und 2004 entstandenen 220.000

Gemeindewohnungen (REINPRECHT 2017). Diese sozialen Errungenschaften haben ihren Ursprung im Roten Wien (1919–1934), als das Wohnbausteuerergesetz die Akquirierung von Flächen für kommunalen Wohnbau ermöglichte. In dieser Zeit etablierten sich mit der Siedlerbewegung, die abseits von Markt und Staat selbstorganisiert und solidarisch Siedlungen baute, auch die Prinzipien, die die seit den 1980er Jahren in Wien entstandenen „Housing Commons“ prägen (NOVY und FÖRSTER 1991; SANDNER 2019). In der Zwischen- und Nachkriegszeit bildeten sich ein relativ stark reguliertes Wohnungswesen und ein komplexes Wohnbaufördersystem heraus. Dahinter steht ein hochgradig institutionalisierter gemeinnütziger Sektor, der eng mit dem korporatistischen Wohlfahrtsstaatsmodell Österreichs und dem Geflecht von Parteien und Verbänden verbunden ist (vgl. HEJDA et al. 2014; REINPRECHT 2017; VERWIEBE et al. 2014).¹⁾

Diverse globalökonomische politische und soziale Trends – insbesondere steigende Boden- und Baupreise und Bevölkerungswachstum – erschweren die soziale Wohnraumversorgung in Wien allerdings zunehmend (KADI 2015; RIEDERER et al. 2019). Vor diesem Hintergrund stellen Bauträgerwettbewerbe heute im Grunde die einzige Möglichkeit für gemeinnützige Bauträger dar, gefördert zu bauen. Des Weiteren wird die Wiener Wohnungspolitik von Liberalisierungs- und Deregulierungsmaßnahmen auf der Ebene der österreichischen Bundespolitik in zunehmendem Maß bedrängt. Zusätzlich machen sich Restriktionen durch die Europäische Union bemerkbar, die argumentiert, dass der soziale Wohnbau in Österreich den Wettbewerb am freien Wohn- und Immobilienmarkt verzerre (ENGELHARD 2014; MELZER 2013).

Aufgrund des hohen Anteils des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie vergleichsweise hoher Bodenreserven hat die Stadt Wien trotz dieser Entwicklungen umfangreiche Steuerungs- und Verhandlungskompetenzen inne. Darin besteht ein großes Potenzial für die Fortführung einer sozialen Wohnungspolitik, auch wenn einschlägige Programme ersetzt wurden (vgl. REINPRECHT 2017). So kann laut Aussagen der befragten wohnungs- und stadtpolitischen Stakeholder die städtische Widmungskompetenz gegenüber privaten Investoren als wirksamer Hebel mit Blick auf die Beteiligung an Infrastrukturkosten und den Verkauf von Grundstücksanteilen für geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden.²⁾

Die jüngsten Entwicklungen von städtischen Konversionsflächen – Nordbahnhof (10.000 Wohnungen), Sonnwendviertel (5.000 Wohnungen), Seestadt Aspern (20.000 Bewohner) – zeugen von den städtischen Handlungskapazitäten. Hier war die Stadt entweder bereits selbst Eigentümerin oder stand einem öffentlichen Eigentümer gegenüber und konnte Einfluss auf die städtebauliche und sozialräumliche Entwicklung nehmen (vgl. REINPRECHT 2017). An Standorten wie diesen haben Bottom-Up-Initiativen seit 1995 die

¹⁾ Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist aufgrund des Baugebots auf große Unternehmen ausgerichtet (LANG und STOEGER 2018, S. 49). Zudem müssen gemeinnützige Bauträger über ein Stammkapital von drei Millionen Euro verfügen und Genossenschaften mindestens 60 Genossen haben (WGG §6, Abs. 1 und 2). Folglich gelten Institutionen wie das „habiTAT“ und die Wohnprojekte-Genossenschaft „e.Gen. WoGen“ nicht als gemeinnützig.

²⁾ Hervorzuheben ist die Novellierung der Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“, mit der die Stadtpolitik 2018 auf die steigenden Bodenpreise reagierte. Diese ermöglicht eine Preisdeckelung bei einer Umwidmung von Grünland in Bauland, wodurch sozialer Wohnungsbau einfacher realisierbar sein soll.

Möglichkeit, im Rahmen von Bauträgerwettbewerben einen Zugang zu Grundstücken unter Marktpreisen und städtischen Fördermitteln zu erhalten.

Der 2014 gegründete Dachverband „habiTAT“ – ein Kollektiv, das es sich zur Aufgabe macht, selbstorganisierte und sozialgebundene Mietshaus-Projekte in Österreich zu unterstützen und zu verwirklichen – ist im Wesentlichen eine Reaktion auf die beschriebenen wachsenden politökonomischen Herausforderungen und ein solidarischer Zusammenschluss aus Initiativen, die Häuser erwerben, selbst verwalten und gemeinschaftlich bewohnen. Das habiTAT orientiert sich am deutschen „Mietshäuser Syndikat“, das sich selbst als „Urban Commons“ erachtet (ROST 2014) und für die österreichische Rechtslage von der Linzer Gruppe „Willy*Fred“ zusammen mit dem „Mietshäuser Syndikat“ adaptiert wurde (ERTL und HUMER 2016).

Zu den zentralen Prämissen beider Dachverbände zählen die Vergesellschaftung von Immobilien, Selbstverwaltung und Solidarität zwischen bestehenden und neuen Projekten. Ein eigens entwickeltes Rechtskonstrukt verhindert die Rekommodifizierung erstandener Häuser im Verband: Die Hausbesitz-GmbH der einzelnen Häuser verfügt über zwei Gesellschafter, den Hausverein mit 51 Prozent und habiTAT mit 49 Prozent Anteil. Die geteilte Gesellschafterstruktur garantiert dem Verband ein Vetorecht gegen den Verkauf der Immobilien. Des Weiteren setzt das Finanzierungsmodell auf Direktkredite im Umfang von zirka einem Drittel – 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 Nutzerinnen und Nutzer ohne Kapitalressourcen zugänglich. Jährlich steigende Solidaritätsbeiträge als Bestandteil der Miete dienen neben der Sicherung des Bestandes dazu, neue Projekte bei der Gründung zu unterstützen und damit der Expansion von „Housing Commons“. Gleichzeitig basieren Erhalt und Expansion des Verbands auf einem dezentralen Wissensnetzwerk, das der gegenseitigen Beratung bestehender Projektgruppen und neuer Initiativen dient.

Diese Aspekte unterscheiden die habiTAT-Projekte von anderen Baugruppen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren in Österreich (vgl. GRUBER und LANG 2018, S. 53ff). Gegenwärtig zählen sechs Projekte zum habiTAT-Netzwerk: „Willy*Fred“ und „Jelka“ in Linz, die „Autonome Wohnfabrik“ in Salzburg, und in Wien die hier im Fokus stehenden Projekte „Bikes and Rails“ und „SchloR“ sowie (jüngst) „Living for Futures“. Weitere Initiativen sind seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem Objekt. Mitglieder sind außerdem das „Mietshäuser Syndikat“, interessierte Einzelpersonen und – um das Modell auszudehnen und zu diversifizieren – zwei sogenannte Hofkollektive auf dem Land, das heißt, gemeinschaftlich und solidarisch geführte Bio-Landwirtschaftsbetriebe.

Das aktuell aus 18 Personen bestehende Wohn- und Kulturprojekt „SchloR“, ein selbstverwaltetes Kultur-, Werkstätten und Wohnprojekt, erwarb nach dreijähriger Vorbereitungs- und Verhandlungsphase 2019 in Wien-Simmering ein Grundstück über 3.000 m² mit einer 500 m² großen Trainingshalle.³⁾ Das in Kooperation mit „Gabu Heindl Architektur Städte-

³⁾ Hier ist auf eine entscheidende Verkäufer-Käufer-Beziehung zu verweisen: Ähnlich wie die Vorreiter der Genossenschaftsbewegung (KÖNIG 2004, S. 28), räumte der Eigentümer der Initiative besondere Konditionen ein, beispielsweise längere Fristen, bis Finanzierungszusagen vorlagen, um den Kauf zu ermöglichen (vgl. Interview 10, Abs. 38, 45).

bau“ entwickelte Raumkonzept in klimafreundlicher und ökologischer Bauweise (zusätzliche Nutzfläche: 1.400 m²) soll 2022 fertiggestellt werden. Da das Grundstück in einem Betriebsgebiet liegt, sind Gewerbeprojekte ein integraler Bestandteil, um dort insgesamt vier Betriebswohnungen (1x 80 m², 3x 150–170 m²) vorwiegend als Neubauten für große Wohngemeinschaften realisieren zu können.

Das Trainingszentrum Rappachgasse (TRAP) für Zirkusakrobatik, Tanz, Kampfsport etc. wird bereits ehrenamtlich koordiniert. Der „Creativecluster RAPPachgasse“ (Crap) wird Ateliers, Probe- und Tagungsräume sowie Werkstätten betreiben. Die Gesamtkosten des Projekts werden auf zirka 3,8 Millionen Euro geschätzt. Dafür hat das Projekt rund 1,7 Millionen Euro an Direktkrediten eingeworben und einen Kredit der Stiftung „Umverteilen“ in einer Höhe von 2,1 Millionen Euro erhalten. Die Bruttokaltmiete für Wohnen und Gewerbe beträgt neun Euro pro Quadratmeter (Kalkulationsbasis: insbesondere Kredite, Zinsen, Tilgungen, Instandhaltungskosten und Solidarbeiträge) (PENNINGER 2020, S. 382).

„Bikes and Rails“ ist das erste Neubauprojekt des habiTAT-Netzwerkes und besteht aus 31 Erwachsenen und zwölf Kindern. Der Name verweist sowohl auf die Liebe aller Projektbeteiligten zum Fahrrad als auch auf die Lage des Projekts unmittelbar am Hauptbahnhof Wien. Im Jahr 2015 nahm der Verein „Bikes and Rails“ an einem von den Österreichischen Bundesbahnen ausgelobten Baugruppenwettbewerb im Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel teil und erhielt als eine von vier Baugruppen ein Grundstück unter Marktwert. Das Gebäude in ökologischer Holzbauweise, das sich der Förderung des Radverkehrs verschreibt, wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt und beinhaltet 18 Wohnungen, Gemeinschaftsräume und nichtkommerzielle Gewerbeflächen (Café und Fahrradselbsthilfe).

Mithilfe eines mit 1 Prozent verzinsten Darlehens der Stadt Wien im Umfang von 1,17 Millionen Euro (Förderprogramm Wohnheim),⁴⁾ mehr als 1,5 Millionen Euro eingeworbener Direktkredite (aktuell 217 Unterstützerinnen und Unterstützer) und 2,8 Millionen Euro Bankkredit (Zinssatz: 1,45 Prozent) konnte „Bikes and Rails“ die Immobilie von der beauftragten Bauträgerin „Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.“ erwerben (Gesamtnettokosten: 5,2 Millionen Euro) und in das habiTAT-Netzwerk einspeisen. Die durchschnittliche Warmmiete beträgt 9,60 Euro pro Quadratmeter für die Wohnungen bzw. 5,80 Euro für die Gewerbeeinheiten (HOLM et al. 2021).

⁴⁾ Im Rahmen der für Wien exklusiven Förderkategorie „Wohnheim“ werden die Gemeinschaftsflächen von Wohnprojekten mit 25 Prozent der Errichtungskosten gefördert (Neubauverordnung 2007 § 1 Abs. 2) und es kann ein Darlehen für gemeinnütziges Bauen gewährt werden (HÖLZL 2018, S. 61ff). Bei dieser in den 1980er Jahren ursprünglich für Studentenwohnheime und Pflegeeinrichtungen geschaffenen genossenschaftsähnlichen Wohnform mietet oder besitzt ein Hausverein das Haus und vergibt an die Bewohnenden Nutzungsverträge. Zu den bekanntesten Beispielen zählen die „Sargfabrik“ und ihre Folgeprojekte – drei Wohnheime der Gemeinschaft B.R.O.T (GRUBER 2015). Eine relevante Einschränkung besteht darin, dass Bewohnende dieser Häuser keinen Anspruch auf Subjektförderung wie Mietbeihilfe und Eigenmitteleinsatzdarlehen haben (vgl. WWFSG 1989 § 24).

5 Ergebnisse: Multiskalare Vernetzungen als Schlüsselstrategie in der Gründungsphase

Die im Rahmen des vorliegenden Artikels durchgeführte Erhebung veranschaulicht, dass die Umsetzung eines habiTAT-Projekts – neben der Inanspruchnahme umfangreicher zeitlicher Ressourcen und hilfreichen Kontakten – nur durch vertiefte Kenntnisse über Immobilienmarkt, Förderinstrumente, Finanzierungsmöglichkeiten, selbstverwaltetes gemeinschaftliches Wohnen etc. möglich ist (vgl. LANG und STOEGER 2018; MOORE und MULLINS 2013). Diese Expertise eigneten sich die Mitglieder der beiden habiTAT-Projekte unter Rückgriff auf „strong und weak ties“ weitgehend selbst an. Das heißt aber auch, dass spezifische Ressourcen vorausgesetzt werden, was die Diversität der Gruppen limitieren kann. Nachfolgend werden die Netzwerkpraktiken, sortiert nach ihrer Bedeutung im Gründungsprozess, vorgestellt.

5.1 Horizontales „bonding“ und „bridging“ – Aufbau eines translokalen Netzwerks

a) Ein neues Hausprojekt lokal etablieren – lokales „bonding“

Wie die Interviews zeigen, lässt sich erprobtes kollektives Handeln, womit die Verankerung in selbstorganisierte, zivilgesellschaftliche Strukturen und spezifische Fähigkeiten einhergehen, als Voraussetzung für die Inangriffnahme eines habiTAT-Projekts werten:

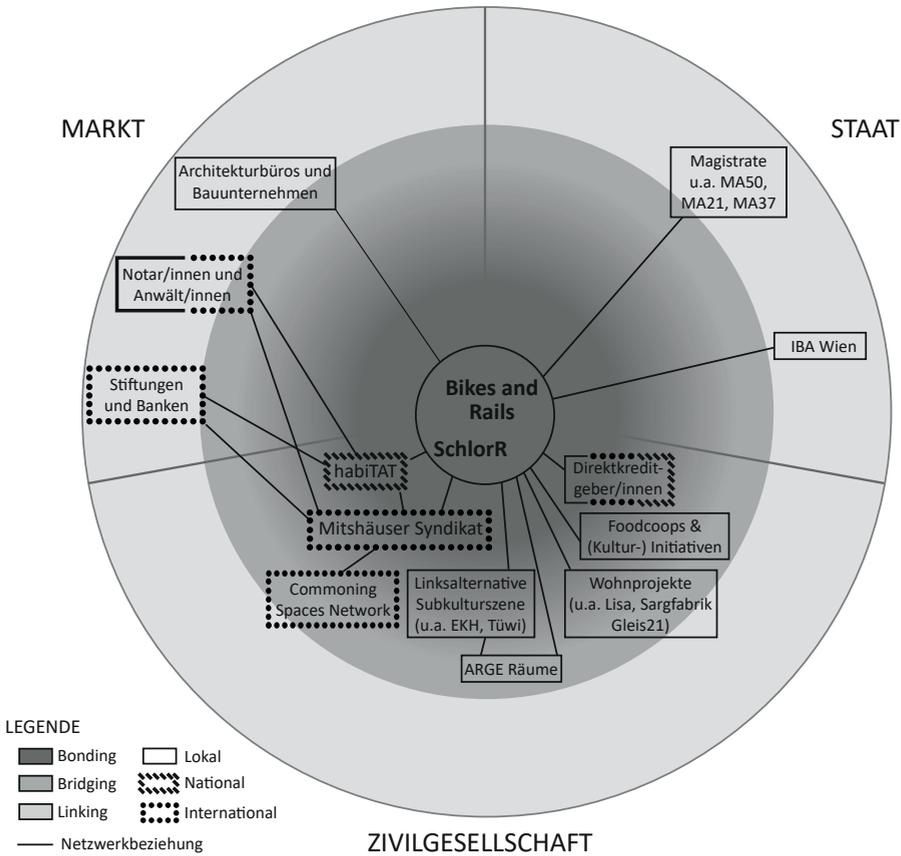
„Es sind schon alles Leut’, [...] die es gewohnt sind, sich selbst zu organisieren, die in der Refugee-Bewegung aktiv sind, die Foodcoops gegründet haben, die selber Kulturvereine haben oder in solchen Bereichen arbeiten.“ (Interview 20, Abs. 112)

Dabei nützen beide habiTAT-Projekte im Sinne von „bonding“ ihre jeweiligen lokalen Unterstützungsnetzwerke, mit denen sie Visionen und Positionen teilen (vgl. dazu CUMBERS et al. 2008) – im Fall „SchloR“ Einrichtungen der Wiener links-alternativen Subkulturszene, im Fall von „Bikes and Rails“ unter anderem ökologische, kulturelle, (stadt-)politische (Graswurzel-) Organisationen (vgl. Abb. 2): So betonte ein Mitglied von „SchloR“:

„EKH, Tüwi und Wagenplatz, die uns da häufig die Strukturen bieten, die wir brauchen für Treffen, Soliparties und und und. Weil halt grad’ zu Anfang waren Soliparties das Wesentliche, wie wir es geschafft haben, irgendwie in Wien bekannter zu werden.“ (Interview 10, Abs. 44ff)⁵⁾

⁵⁾ Im weiteren Verlauf fallen die rasch professionalisierten Repräsentationen der Projekte auf Webseiten und die Versendung gestalteter, regelmäßiger Newsletter sowie die laufende Präsenz auf Facebook, Twitter und Instagram auf.

Und mit Blick auf die Projektfinanzierung ist hervorzuheben, dass ein substanzieller Anteil der Direktkredite im engeren Kreis um Familien, Freundinnen und Freunde akquiriert wird (z. B. „Willy*Fred“ in Linz: 40–45 Prozent, Interview 6).



Quelle: Eigener Entwurf (graphische Darstellung: David AMACHER)

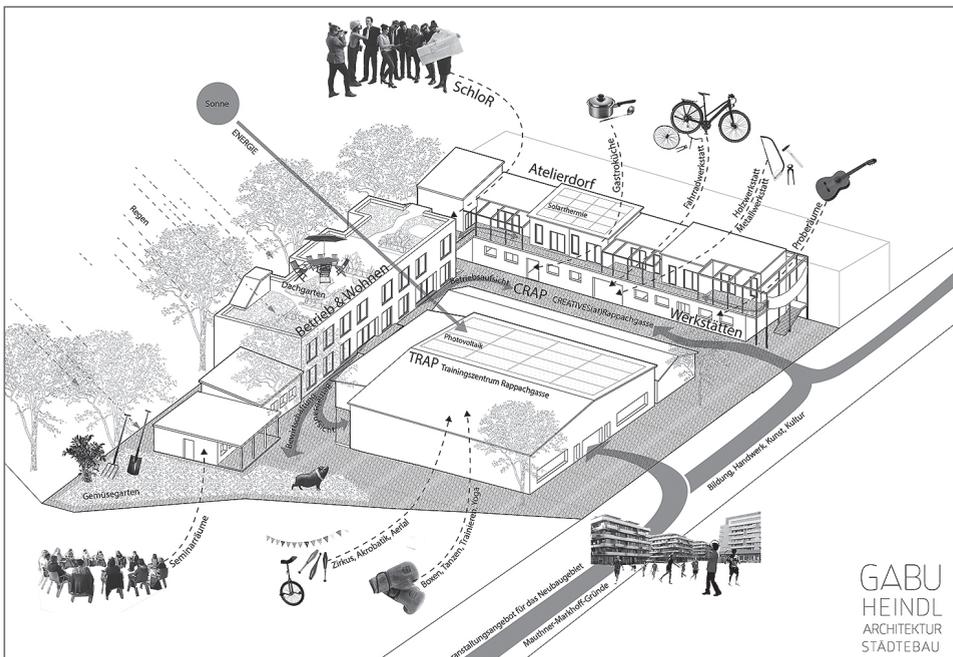
Abb. 2: Summe der multiskalaren horizontalen und vertikalen Netzwerke von „Schlor“ und „Bikes and Rails“

Durch umfangreiches Mobilisierungswissen, wie dies auch LANG und STOEGER (2018, S. 50) für andere gemeinschaftliche Projekte konstatieren, und durch Personen, „die so mutig für alle nach vorne [laufen]“ (Interview 6, Abs. 52) werden hohe Anfangshürden überwunden – sei es anstatt eines Wohnprojektes ein umfangreiches Wohn- und Gewerbeprojekt zu etablieren oder eine Baugruppe in ein habiTAT-Projekt zu verwandeln. Und durch vertraute Netzwerkbeziehungen werden finanzielle Ressourcen und das solidarische Zur-Verfügung-Stellen von Räumlichkeiten mobilisiert, um die Voraussetzungen zu schaffen, das Projekt zu etablieren.



Foto: Dominik HÖLZL 2020

Abb. 3: Fassade „Bikes and Rails“ mit Slogan „Das ist unser Haus“



Quelle: Freundlicherweise zur Verfügung gestellt von „SchloR“ (2018)

Abb. 4: Nutzungskonzept des Projekts „SchloR“

Darüber hinaus ermöglichen Kooperationen mit vertrauten Initiativen („Bikes and Rails“ zum Beispiel mit „Flüchtlinge Willkommen“ oder der Fahrradselbsthilfewerkstatt „Lenkerbande – Kompetenzzentrum für Bahnhofsräder“) die Integration nicht-profitorientierter gewerblicher Nutzungen in die Projekte (vgl. Abb. 3). Damit gelingen insbesondere „SchloR“ im „kulturell unterversorgt[en]“ Simmering (Interview 3, Abs. 49) sozialintegrative und nachhaltige Aktivitäten (vgl. Abb. 4). Die Nutzung der Mehrzweckhalle wird aus pragmatischen Gründen „multipliziert“ (BRESNIHAN und BYRNE 2015, S. 45), etwa um Kampfsport- oder Rollerskate-Angebote ergänzt, und somit für eine „differenzierte Öffentlichkeit“ geöffnet (SOHN et al. 2015). Auch „Bikes and Rails“ versucht, die Zugänglichkeit für Nichtbewohner zu steigern, wobei ein Mitglied darauf verweist, dass „Grätzlarbeit“ auch seitens der Stadt an geförderte Baugruppen herangetragen wird:

„Eigentlich haben wir implizit dann auch den Auftrag, dass wir was machen müssen. Also dass wir sozusagen über das, was wir im Haus und mit unserer Community machen, auch ins Viertel hinein aktiv werden.“ (Interview 9A, Abs. 3)

Im Sinn von „generative spacing“ befördert „bonding“ in beiden Fällen Raumproduktionen, die über die Wohnfunktion und die eher homogene Projektbewohnerschaft hinausreichen (JEFFREY et al. 2012).

b) Teil eines translokalen „Wissens- und Finanzierungsnetzwerks“ werden – translokales „bonding“ und „bridging“

Entscheidend war für beide Projekte die ehrenamtliche Wissensweitergabe beratender Projektmitglieder aus dem habiTAT-Netzwerk – dem zentralen Solidarprinzip des Syndikatsmodells entsprechend (siehe auch BARTHEL 2020): „Wie realistisch ist diese Finanzierung, [...] wie die Mieten berechnet werden; all diese Fragen“ (Interview, 8 Abs. 4).

Gerade für das erste habiTAT-Projekt „Willy*Fred“ in Linz und die damit einhergegangene Gründung des habiTAT-Verbands waren Schlüsselakteure des „Mietshäuser Syndikats“ (besonders aus Süddeutschland) mit inzwischen mehreren Jahrzehnten Handlungswissen zu selbstverwalteter Wohnprojektentwicklung ein wichtiger Referenz- und Anknüpfungspunkt, wie das folgende Zitat eines habiTAT-Mitglieds zeigt (zum Wissenstransfer vgl. auch MOORE und MCKEE 2012; PRUIJT 2014) (vgl. Abb. 2)⁶⁾:

„Diese Wissensweitergabe und auch das Gefühl, dass man so eine riesige Organisation im Rücken hat, das war auf jeden Fall sehr zentral.“ (Interview 6, Abs. 12)

⁶⁾ Die dargelegten mobilisierten Ressourcen basieren auf einer Verflechtung von „bonding“- und „bridging“-Kapital. Im translokalen Syndikatsverbund herrschen ähnliche Zugehörigkeiten vor, und gerade mit einzelnen Beraterinnen und Beratern wurden enge Vertrauensbeziehungen aufgebaut. Durch die – noch dazu junge – Einbindung in die gleiche Institution ist jedoch nicht pauschal von „bonding“ auszugehen (dies gilt auch für das „Commoning Spaces Network“). Eher übernehmen Beratende eine Brokerfunktion zu anderen Syndikatsprojekten (Beispiel Direktkredite). Besonders deutlich wird dies bei der Einordnung der Fallbeispiele: Im Unterschied zu „SchloR“ thematisierten viele habiTAT-Mitglieder vor der Aufnahme von „Bikes and Rails“ angesichts seiner Zuordnung zum „Baugruppenmilieu“ abweichende Zugehörigkeiten und Vorbehalte.

Über die Lernprozesse hinaus verdeutlicht dieses Zitat den Rückhalt durch das transnationale Solidaritätsnetzwerk (CUMBERS et al. 2008). In ähnlicher Weise bestätigte auch ein Mitglied des tschechischen Syndikats „Sdílené domy“, das als ebenfalls kürzlich gegründeter Dachverband vom direkten Wissensaustausch mit habiTAT profitiert, die Bedeutung bereits bestehender Modelle als Orientierungshilfe bzw. „comparative learning tool“ (MCFARLANE 2011a) und damit als Beweis, „dass es theoretisch funktionieren kann (Interview 21, 75). Das interviewte Mitglied aus Linz erläutert dahingehend des Weiteren:

„Der Motor ist eigentlich diese Experten-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 Expertinnen und Experten aus.“ (Interview 6, Abs. 96)

Im Netzwerk wird also die Expertisierung neuer Mitglieder unterstützt. Langfristig impliziert dieses Lernprinzip eine Exponentialisierung des zirkulierbaren Syndikatwissens und lässt sich als Basis dafür betrachten, neuen Nutzenden den Zugang zum Syndikat zu ermöglichen.

Als Konsequenz ist im Sinn der angestrebten heterarchischen Commons-Strukturen – zumindest translokal – eine steigende Dezentralität der Wissensflüsse zu konstatieren. Beispielsweise profitiert das „Mietshäuser Syndikat“ für bestimmte Themen (digitale Infrastruktur, soziokratische Entscheidungsstrukturen etc.) inzwischen von der generierten Expertise im habiTAT. Und zum Zeitpunkt der Erhebungen waren habiTAT-Mitglieder wesentlich am Aufbau des „Commoning Spaces Network“, eines 2018 gegründeten internationalen Netzwerks zur Unterstützung von „Housing Commons“ in Europa, beteiligt (Beobachtung 1). Dieses Netzwerk wurzelt insbesondere auf Treffen, die in den vergangenen Jahren von der „AG International“ des „Mietshäuser Syndikats“ initiiert wurden. Diese physischen Begegnungsräume unterstützen zudem die Herausbildung einer kollektiven Identität der translokalen Community. Denn hier tauschen sich die Gruppen wiederkehrend über gemeinsame Prinzipien aus, diskutieren Strategien und gleichen Rahmungen ab (vgl. den Slogan in Abb. 3).⁷⁾

Außerdem profitieren die untersuchten Hausprojekte – neben der aus dem Solidarbeitrag finanzierten Stammeinlage des Verbands in neue Haus-GmbHs – von den Direktkreditzusagen in den Netzwerken: Aufrufe für Direktkredite zirkulieren durch die habiTAT- und Mietshäuser Syndikat-Newsletter und erreichen somit auch ausfinanzierte Projekte und Privatpersonen im Ausland (Beobachtung 3, Abs. 17). 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 wie „Sdílené domy“ in strukturschwachen Regionen hoffen auf solidarische Reaktionen in den Assemblagen (Interview 21, Abs. 80). Ein Mitglied von „Bikes and Rails“ bezeichnet die etablierten Verbände daher als „ein Wissensnetzwerk, ein Finanzierungsnetzwerk“ (Interview 20, Abs. 136).

⁷⁾ Pandemiebedingt konnte sich das Netzwerk allerdings nicht weiter entfalten.

Des Weiteren lassen sich das „Mietshäuser Syndikat“ und habiTAT als Türöffner zu entscheidenden Institutionen wie genossenschaftlichen Banken und Stiftungen interpretieren: Die etablierten Kontakte des „Mietshäuser Syndikats“ – der Verband hat sich in Deutschland als verlässlicher Finanzpartner erwiesen – und die Zugehörigkeit zum österreichischen Pendant habiTAT erleichterten es der Gruppe „SchloR“ maßgeblich, einen Kredit bei der Berliner Stiftung „Umverteilen“ einzuwerben.⁸⁾ Ebenso haben Syndikatsmitglieder aus Deutschland niederländischen Syndikatsprojekten erfolgreich Kontakte zur GLS Gemeinschaftsbank eG hergestellt, die zahlreiche deutsche Syndikatsprojekte finanziert. Die Netzwerke von habiTAT und „Mietshäuser Syndikat“ erleichtern den Interviewten zufolge zudem die Kontakte zu Dienstleistungen wie spezialisierten Notaren und Anwälten.

c) Lokale „Housing Commons“ werden – lokales „bridging“

Über diese translokalen Ressourcenmobilisierungen hinaus bestätigen die Interviews und Netzwerkarten, dass für beide Projekte im weiteren Verlauf der Aufbau lokaler Netzwerke im Mittelpunkt steht. So fällt auf, wie „Bikes and Rails“ und „SchloR“ mit anderen zivilgesellschaftlichen Gruppen kooperieren, um sich auszutauschen und Ideen zu „Urban Commons“ im Stadtraum zu positionieren (vgl. Abb. 2). Wir ordnen dies als „bridging“ ein, da hier zwar mit ähnlichen, jedoch breiter aufgestellten Interessengruppen kooperiert wird. Dabei nützen sie unterschiedliche Formate der öffentlichen Debatte (Konferenzen, öffentliche Stammtische, Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis etc.), bespielen Social-Media-Kanäle, betreiben Pressearbeit oder veranstalten Solipartys. Zentrale Themen sind neben dem Wohnen unter anderem solidarisches Wirtschaften, Mobilität und prekäre Räume.

So initiierte „SchloR“ die Solidar- und Aktionsplattform „ARGE Räume“, die sich die Schaffung und den Erhalt bedrohter unabhängiger Kulturräume in Wien zum Ziel gesetzt hat. Dadurch wird – nach Aussage eines Gründungsmitglieds des habiTAT-Dachverbands (Interview 6, Abs. 60) versucht, die „politische Idee“ von habiTAT zu verbreiten und durch die Schaffung einer gemeinsamen Arena mit anderen Organisationen Öffentlichkeit (inklusive Aufmerksamkeit seitens nichtgewinnorientierter Immobilieneigentümer) zu kreieren. Außerdem wird dadurch die für die Direktkreditakquise erforderliche Öffentlichkeitsarbeit unterstützt.

Ergänzend dazu verdeutlichen die Interviews die gegenseitige Unterstützung von ähnlich gelagerten Hausprojekten, die mit vergleichbaren Herausforderungen, beispielsweise im Bereich des Rechts- und Finanzwissens, konfrontiert sind:

„Wir sind da in einem regen Austausch mit anderen Wiener Wohnprojekten; wie LiSA oder Sargfabrik oder auch dem Wohnprojekt Wien oder Gleis 21, die ja dieselben Fragestellungen [...] lösen müssen. Insofern man da natürlich auch solida-

⁸⁾ An dieser Stelle sei an die in Europa sehr unterschiedliche Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Hausprojekten erinnert. Beispielsweise finanzieren sich die französischen Syndikatsprojekte ausschließlich über Direktkredite (vgl. Interview 30).

risch ist und auf kurzem Dienstweg einfach die betreffenden Personen fragt, wie die das gemacht haben.“ (Interview 8, Abs. 51)⁹⁾

Diese Kontaktpunkte in geographischer Nähe gewährleisten also die erforderlichen Übersetzungen translokaler Inputs in ortsbasiertes Wissen und unterstützen dabei, nötige Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen (vgl. NICHOLLS 2009).

5.2 Lokales vertikales „linking“

Des Weiteren zählen die Sensibilisierung und Aktivierung der Stadtverwaltung für das habiTAT-Modell zu den entscheidenden „Commoning“-Praktiken in der Gründungsphase. Dabei sehen sich die Projekte zunächst mit drei zentralen Herausforderungen konfrontiert, wie die geführten Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der Wiener Stadtverwaltung veranschaulichen:

Erstens passen die autonomen Bottom-Up-Strukturen des habiTAT wenig in das Bild der Stadt (und der regierenden SPÖ) (siehe auch WINTERER 2019). So erläuterte ein leitender Beamter der Stadtbaudirektion:

„Das (ist) halt unser fataler genetischer Code [...] Also Joseph II. vor 200 Jahren hat's ja genial formuliert [...] ‚alles für das Volk, nichts durch das Volk‘. Und das ist ja nicht nur dann am Ende des Tages eine Haltung von Politik und Verwaltung latent, sondern das ist ja auch eine Erwartungshaltung, wenn man es so gelernt hat.“ (Interview 13, Abs. 47)

Auch ein wissenschaftlicher Experte betonte im Interview die „Sondersituation“ in Wien: im Unterschied zu anderen Bundesländern in Österreich (vor allem Westösterreich) habe Wien auch historisch kaum Erfahrungen mit Bottom-Up-Strategien: „Es hat zwar die Wiener Siedlerbewegung gegeben, aber diese wurde rasch zerschlagen (Interview 19) (siehe auch BLAU et al. 2019, S. 158). Das ambivalente Verhältnis der Zwischenkriegszeit setzt sich also bis heute fort. Ähnlich äußerte sich ein ehemaliger Gemeinderat der Grünen: „Wer Wien verstehen will, muss die Habsburger verstehen. Und das meine ich jetzt nicht als Witz, sondern wir sind eine höfische Top-Down-Struktur und haben sozusagen auch das Soziale habsburgerisch organisiert.“ (Interview 12, Abs. 14)

Zweitens ist den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt zwar bewusst, dass „wir uns möglicherweise hier [gemeint sind: neue Wohninitiativen] zu wenig drum kümmern“ (Interview 13, Abs. 40), aber – so ein Mitglied des IBA-Teams – „anstatt neue Systeme reinzubringen“, sei man sich einig, dass brisantere Aspekte im Fokus stehen, nämlich „diesen

⁹⁾ Die kürzlich realisierten Baugruppenprojekte LiSA (Seestadt Aspern) sowie Gleis 21 (Sonnwendviertel) setzen ebenfalls auf die Prämissen Leistbarkeit, Solidarität und Gemeineigentum. Als Teil der Wohnprojekte-Genossenschaft „e.Gen. WoGen“ ist das Wohnprojekt Wien ebenfalls ein Projekt in Gemeineigentum, das aufgrund hoher Einlagen jedoch restriktiver mit Blick auf den Zugang ist. Zentraler Referenzpunkt für die vorliegenden Fallbeispiele ist insbesondere die 1996 fertiggestellte Sargfabrik, ein Haus- und Kulturprojekt mit 112 Wohneinheiten, das Konzerte und Seminare veranstaltet und über ein Schwimmbad verfügt.

Anteil [langfristig gebundener Sozialwohnungen] irgendwie zu halten“ (Interview 15, Abs. 23) und – so ein Mitglied des Forums Wohnungspolitik – skalierbare Lösungen mit „Hand und Fuß“ zu verfolgen (Interview 2, Abs. 100).

Drittens ist der junge Verband im Unterschied zum „Miethäuser Syndikat“, mit dem inzwischen diverse deutsche Kommunen kooperieren, in Österreich noch weitgehend unbekannt und „Bikes and Rails“ – zunächst als „konventionelle“ Baugruppe konzipiert – wird von SPÖ-Politikerinnen und Politikern und einzelnen Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung in der als elitär wahrgenommenen Baugruppenbewegung verortet (z. B. Interview 16, Abs. 62). Denn nur ein kleiner Anteil der österreichischen Baugruppen, deren Rechtsform, Partizipationsgrad und Finanzierungsform stark variieren, setzt auf langfristige Bezahlbarkeit und umfassende Mitsprache. Betont wird eher die homogene Bau- und Bewohnerstruktur aus oberen Mittelschichten (GRUBER und LANG 2018; TEMEL 2021). Dazu erklärte ein Mitglied von habiTAT:

„Also wir müssen es in Österreich halt erstmal beweisen. Das merkt man schon sehr stark von politischer Seite. Dieses Baugruppen-Projekt in Wien ist ja eigentlich eine gekidnappte Baugruppe, die [...] jetzt zum habiTAT-Projekt geworden ist.“ (Interview 6, Abs. 64)

Die Etablierung von „Bikes and Rails“ als Baugruppe auf einem vergünstigten Grundstück ist als Ergebnis bereits etablierter vertikaler Vernetzungen zu werten (vgl. Abb. 2). Wie LANG und STOEGER (2018) hervorheben, sind die aktuellen Konditionen für Baugruppen in Wien wesentlich auf das Intervenieren der „Initiative Bauen und Wohnen“ zurückzuführen (zur Rolle solcher Intermediäre vgl. LANG und NOVY 2014). Des Weiteren lässt sich die Genehmigung des Darlehens im Rahmen der Wiener Wohnheimförderung, von dem auch zukünftige habiTAT-Projekte profitieren könnten, als Ergebnis eines herausfordernden, aber erfolgreichen Verhandlungsprozesses mit der Magistratsabteilung 50 werten. Denn die Wohnbauförderung ist eigentlich nur für gemeinnützige Rechtsformen zugänglich:

„[E]ine Stunde haben wir gebraucht, nur um denen eben klar zu machen, wir wollen sie nicht bescheißen. Diese habiTAT-Konstruktion mit GmbH usw. ist jetzt kein Versuch, da irgendwelche Fördergelder abzuzweigen.“ (Interview 9B, Abs. 59)

Dies veranschaulicht eine häufige Problematik „gehackter“ – das heißt, ihres eigentlichen Zwecks beraubter – Rechtsformen (BOLLIER 2017), nämlich durch Raster wie die Wohnbauförderung zu fallen (BARTHEL 2020). In der Konsequenz hat das habiTAT mit „Bikes and Rails“ als „Prototyp“ und „Vorbild für Baugruppen“ (Interview 9A, Abs. 50) das Wiener Förderinstrument der Baugruppen als Chance für zukünftige Projekte im Verbund erkannt. Zudem befördert die Integration von Baugruppen die Heterogenität des Verbands und eröffnet den Zugang für neue Zielgruppen, wie ein habiTAT-Mitglied unterstrich:

„Am Anfang war das alles schon sehr autonom, mittlerweile mit der Baugruppe kommen da auch so ein bisschen andere Milieus rein, und das finde ich schon

enorm wichtig, dass das offenbleibt und immer offener wird.“ (Interview 6, Abs. 62)

An dieser Stelle ist abschließend der Status von „Bikes and Rails“ als IBA-Projekt hervorzuheben. Wie ein Interviewpartner betonte, impliziert dies Professionalität und Qualität und erhöht langfristig die Bekanntheit von habiTAT bei kommunalen und wirtschaftlichen Akteuren (Interview 8). Dies kann – wie die Entwicklung des „Mietshäuser Syndikats“ illustriert – die Expansion des Modells deutlich unterstützen.

Im Unterschied dazu ist das „Linking“-Kapital von „SchloR“ nur schwach ausgeprägt. Die Gruppe weckte im Austausch mit der Stadtverwaltung Interesse, was auch eine Expertin betonte (Interview 3, Abs. 75), konnte aufgrund der Projektspezifika und des Autonomieprinzips jedoch weder Bankkredite noch Wohn- oder Wirtschaftsfördermittel der Stadt akquirieren. Allerdings wurde die Direktkreditkampagne von „SchloR“ beispielsweise auch von einem Politiker der Grünen mit dem Bemerkung auf Twitter kommentiert:

„Habe Projekt @schlorrr kennen gelernt: Arbeiten&Wohnen unter einem Dach in einem geplanten Wohn- und Kulturprojekt. In Simmering. Aktuell sind sie auf der Suche nach Direktkrediten nach dem Vorbild des deutschen Mietshäusersyndikats. Super Sache!“ (18.12.2018)

Tweets wie dieser illustrieren den potenziellen Einfluss der neuen Gemeinschaften auf den wohnungspolitischen Diskurs. Entsprechend betonte ein leitender Beamter der Stadtbaudirektion mit Blick auf die Frage, ob Politik und Verwaltung deren Knowhow aufgreifen: „Ich [glaube], dass sich die Personen im Übrigen ohnehin auch Gehör verschaffen und es im Endeffekt stattfindet.“ (Interview 13, Abs. 45) In diesem Sinn glich „SchloR“ die fehlende Unterstützung durch eine nationale Kreditinstitution durch translokales „linking“ (mit der „Stiftung Umverteilen“) aus.

Trotz der skeptischen Haltung von Politik und Verwaltung etablierten die Projekte neue Kontakte und erregten die Aufmerksamkeit lokaler Entscheidungsträger. Zumindest lässt sich die Überzeugungsarbeit von „Bikes and Rails“ als erfolgreich einstufen, was die Schlüsselrolle lokaler Entscheidungsträger beim Aufbau neuer Wohnmodelle bestätigt (vgl. LANG und STOEGER 2018). Die Errungenschaften werden aufgrund der zögerlichen Kooperationsbereitschaft seitens der Stadtverwaltung allerdings etwas getrübt wahrgenommen. So betonte ein Experte im Interview, dass Wien die Kapazitäten hätte, über eigene Immobilien und Flächen bzw. deren Kauf und Bereitstellung für Initiativen zu Sonderkonditionen neue zivilgesellschaftliche Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu fördern, jedoch nicht dazu bereit sei (Interview 19).

Im gleichen Atemzug verwiesen die interviewten Expertinnen und Experten jedoch auf die Vorteile einer Unabhängigkeit von öffentlichen Förderprogrammen, da sie im Fall der Einbindung eine Vereinnahmung oder zumindest Einschränkung der Selbstbestimmung befürchteten (z. B. kein Mitspracherecht bei der Vergabe von Sozialwohnungen im Fall einer Förderung) (Interview 19; Interview 3, Abs. 99). Solche Partnerschaften können zu einer verstärkten Regulation oder Kooptierung führen, andererseits aber auch Nepotis-

mus unterbinden, wie AERNOUITS und RYCKEWAERT (2018) am Beispiel einer Genossenschaft in Brüssel zeigen (siehe auch SZRETER und WOOLCOCK 2004).¹⁰⁾

6 Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse

Der vorliegende Beitrag untersuchte die Rolle translokaler Netzwerke von Gemeinschaftenden im Rahmen der Etablierung von „Housing Commons“, die als Teil eines moderat institutionalisierten transnationalen Netzwerks verstanden werden können. Welche Netzwerke erwiesen sich als besonders ausschlaggebend und an welchen Stellen werden die Potenziale und Grenzen der Expansion des Syndikatsmodells deutlich? Unsere empirischen Analysen am Beispiel der Wiener habiTAT-Projekte „SchloR“ und „Bikes and Rails“ liefern dazu eine Reihe von Schlüsselbefunden:

- 1) Unsere Analyse offenbart, dass horizontales „bonding“ und „bridging“ in der Gründungsphase der Hausprojekte von besonderer Bedeutung waren, und zwar gerade auf nationaler und internationaler Ebene. Darin unterscheidet sich das Modell deutlich von der übrigen Baugruppenszene in Wien (oder vergleichbaren geförderten Wohnmodellen in europäischen Städten). Dabei zeigte sich auch, dass sich das identifizierte „Bonding“-Kapital durchaus auf überregionale Netzwerke erstreckt, was auch im Kontext der institutionalisierten Verknüpfungen zu sehen ist. So gewährleisteten vertrauensvolle Kontakte zu habiTAT und zum „Mietshäuser Syndikat“ die Mobilisierung von Wissen, indem Informationen bereitgestellt wurden und individuelle Beratungsleistungen erfolgten. Auch für die Projektfinanzierung – neben dem Wissenstransfer der zweite zentrale Baustein der Projektinitiierung – spielen die überlokalen Netzwerke eine relevante Rolle, zunächst hinsichtlich der Stammeinlage des Dachverbands in die neue „Hausprojekt GmbH“, des Weiteren hinsichtlich der Potenziale zur Mobilisierung von Direktkrediten im nahen Umfeld anderer nationaler und internationaler Syndikatsprojekte. Außerdem erwiesen sich Mitglieder des „Mietshäuser Syndikats“ als Türöffner zu Einrichtungen wie Banken.

¹⁰⁾ Ergänzend ist im Kontext von „vertical linking“ hervorzuheben, dass im Fall von „Bikes and Rails“ das Stadtentwicklungsbüro „wohnbund:consult eG“ und im Fall „SchloR“ das Architekturbüro „Gabu Heindl“ auch über den Arbeitsauftrag hinaus aufgrund der jeweiligen Vernetzungen (IBA-Wien, Initiative für Bauen und Wohnen, etc.) und medialen Präsenz als strategisch relevante Partner und Intermediäre zu werten sind (siehe dazu LANG et al. 2020), die die Sichtbarkeit der habiTAT-Projekte beeinflusst und im Fall von „SchloR“ die Bewilligung erleichtert haben (PENNINGER 2020). Insgesamt ist die Zahl der Intermediäre bzw. das Unterstützungsnetzwerk für selbstorganisiertes Wohnen in Wien und Österreich im internationalen Vergleich bislang überschaubar. Relativ wenige Institutionen agieren an der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bürgern bzw. Bürgerinnen. Aber der Trend zum „gemeinwohlorientierten Wirtschaften“ ist spürbar, wie ein Vorstandsmitglied der „WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft“ hervorhob (Interview 5, Abs. 21). So ebnete die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ durch Wissenstransfer, Mobilisierung, Lobbying und Netzwerkpraktiken den Weg für Baugruppen in der Seestadt Aspern (LANG und STOEGER 2018). Zudem gibt es inzwischen einen neuen Revisionsverband für Genossenschaften und 2019 gründete sich die Bodenstiftung „MUNUS“ (ehemals „Rasenna“) nach dem Vorbild der Stiftung „Trias“ (Deutschland) oder der Stiftung „Edith-Maryon“ (Schweiz).

- 2) Längerfristig scheinen allerdings die Ressourcen ausschlaggebend zu sein, die im Rahmen von „bonding“ und „bridging“ vorwiegend auf lokaler Ebene fortlaufend mobilisiert werden. Die Wiener habiTAT-Projekte pflegten enge Vertrauensnetzwerke, die emotionalen Rückhalt garantieren und finanzielle Unterstützung ermöglichen. Außerdem haben sie Beziehungen mit ähnlichen Akteursgruppen aufgebaut, wobei das Teilen von Wissen und anderen Ressourcen im Mittelpunkt steht sowie generelle lose lokale und regionale Bezüge etabliert werden, um Öffentlichkeit, Akzeptanz und Sympathisantinnen bzw. Sympathisanten zu generieren – nicht zuletzt zur finanziellen Unterstützung. Schließlich zeigen die beschriebenen Netzwerkpraktiken, wie über den „static“ oder „bounded space“ (NOTERMAN 2016, S. 434) der beiden Hausprojekte sowohl im unmittelbaren Umfeld als auch stadtweit in unterschiedlichen Feldern versucht wird, „generative spacing“ zu betreiben (vgl. JEFFREY et al. 2012). Dazu gehört auch, dass die Projekte (tendenziell stärker als konventionelle Baugruppen) insbesondere auf nachbarschaftlicher Ebene eine Differenzierung der Nutzenden verfolgen (vgl. SOHN et al. 2015).
- 3) Teilweise entscheidend für die Begründung der Wiener habiTAT-Projekte sind bestehende Förderarrangements (vgl. CZISCHKE 2018; LANG et al. 2020; MULLINS 2018). Allerdings unterscheidet sich das vertikale „linking“ der Fallbeispiele deutlich. Zumindest für „Bikes and Rails“ als Baugruppe bestehen im nationalen und internationalen Vergleich attraktive Förderkonditionen (vgl. BAIGES et al. 2019). Bemerkenswert ist zudem das Bestreben, vertikale Vernetzungen mit lokalen Entscheidungsträgern aufzubauen, die als „generative and productive spaces for forging and sustaining commons against private appropriation“ (CUMBERS 2015, S. 71) fungieren können. Der Blick nach Deutschland zeigt etwa, dass das „Miethäuser Syndikat“ mithilfe von „linking“ inzwischen in vielen Kommunen seine Rahmenbedingungen deutlich verbessern konnte. Im sozialdemokratischen Wien haben es alternative Wohnmodelle allerdings schwer, politisch und gesellschaftlich ernst genommen zu werden. Kooperationen mit professionellen Wohnungsmarktakteuren eröffnen jedoch – vorwiegend im Rahmen der Vertragsbeziehung – den Zugang zu weiteren Ressourcen sowie den Austausch in gegenseitigem Interesse.

Aus den Befunden lassen sich mit Blick auf die Erforschung von „Housing Commons“ folgende theoretisch-konzeptionelle Ableitungen treffen: Rund um die Idee, Wohnen der Verwertungslogik zu entziehen, entfalten die untersuchten Initiativen Vernetzungsaktivitäten, die weit über das für die jeweiligen Projekte Notwendige hinausgehen. Dies ist insbesondere durch die präfigurativen Intentionen vieler Mitglieder zu erklären, das heißt, Perspektiven für ein anderes Gesellschaftsmodell zu schaffen. Bestimmte Subjektivierungsprozesse lassen sich also als Voraussetzung für die Etablierung neuer „Housing Commons“ betrachten. Darin besteht ein zentraler Unterschied zu anderen Studien, die das Handeln der untersuchten Nutzerinnen und Nutzer weitgehend damit erklären können, dass sich diese einen Zugang zu Wohnen sichern wollen (DEFILIPPIS et al. 2019; NOTERMAN 2016).

Darüber hinaus wird erkennbar, wie das „bounded, grounded baggage that dwelling connotes“ (MCFARLANE 2011b, S. 668) in der Auseinandersetzung mit „Housing Commons“ beiseite gestellt werden kann: Im Vergleich zu vorangegangenen Studien zu „Hou-

sing Commons“ verdeutlicht unsere Analyse, wie solidarische Unterstützungsnetzwerke über das Lokale hinausreichen und einen translokalen europaweiten Urbanismus formieren (können), der sich nicht auf eine „Scale“ fixieren lässt. Mitausschlaggebend scheint hier das moderat hochskalierte und institutionalisierte transnationale Syndikatsnetzwerk zu sein. Darin ist ein zentraler Beitrag zur aktuellen Forschung zu sehen.

Zudem zeigen die empirischen Ergebnisse, dass sich das „Commoning“ der Gruppen nicht auf die Ressource Wohnen und diesbezügliche Expertise beschränkt. Stattdessen werden „commons“-übergreifend äquivalente (Wissens-)Netzwerke (PURCELL 2013) befördert, etwa in Bezug auf solidarische Ökonomien und den Erhalt freier Kulturräume in Wien. Zu beobachten ist also eine voranschreitende Institutionalisierung lokaler Netzwerke zivilgesellschaftlicher gemeinwohlorientierter Akteure (gerade bezüglich neuer Unterstützungsinfrastrukturen) und translokaler Netzwerke im Rahmen der bedingt hochskalierten Verbandsstruktur des Syndikats. Allerdings wären weitere Erhebungen in anderen regionalen und nationalen Kontexten zur Erhärtung der Ergebnisse der vorliegenden Fallstudie nötig.

Gleichzeitig zeigt sich hier, dass die transformative Motivation meist gepaart ist mit pragmatischen Handlungszwängen (vgl. BRESNIHAN und BYRNE 2015), denn keines der Projekte etablierte sich außerhalb staatlicher oder marktwirtschaftlicher Logiken. Insgesamt kann das habiTAT (genauso wie das „Mietshäuser Syndikat“) dem theoretischen Ideal, grenzoffene und heterogene „Commons“-Institutionen zu schaffen in der Praxis nicht vollständig gerecht werden (vgl. STAVRIDES 2016). Die voraussetzungsvollen individuellen Kapitalien (u. a. Organisierungswissen) und erheblichen zeitlichen Ressourcen, die für die Gründung eines selbstorganisierten Wohnprojekts erforderlich sind, reduzieren den Zugang beispielsweise für nichtdeutschsprachige Gruppen (siehe auch LANG und STOEGER 2018, S. 50). Auch die Herkunft der Direktkredite zeigt, dass ein finanzkräftiges soziales Umfeld von Vorteil ist. Damit verweist unsere Analyse auch auf die Grenzen der Schaffung nichtexkludierender „Commons“-Institutionen im habiTAT. Die Frage für ‚wen‘ „Housing Common“ produziert werden, ist daher berechtigt.

Auf gesellschaftspolitischer Ebene zeigt sich dennoch, dass die Solidaritätsprämissen der habiTAT-Projekte (zusammen mit weiteren jungen dekommodifizierten Wohnprojekten) langfristig wohnungspolitische Denkanstöße liefern und zur Repolitisierung der Gemeinnützigkeit (bezüglich Nutzungseigentum und Solidarität) und des heute überwiegend top-down strukturierten Genossenschaftswesens in Österreich beitragen könnten. Angesichts der gegenwärtigen Tendenzen und Herausforderungen des sozialen Wohnungsbaus in Wien (GRUBER und LANG 2018, S. 54; KAZEPOV und VERWIEBE 2021) und damit einhergehender Konfliktlinien müssen dafür allerdings die koproduktiven Vernetzungsaktivitäten weiter vorangetrieben werden.

Auch wenn bei der Projektbewertung seit 2009 inzwischen Kriterien sozialer Nachhaltigkeit angesetzt werden, adressieren die Baugruppenförderungen bislang in erster Linie besser gestellte soziale Gruppen, die nur selten oder nicht in erster Linie eine Dekommodifizierung von Wohnraum zum Ziel haben (GRUBER und LANG 2018; TEMEL 2021). Dies ist jedoch auch dem Umstand geschuldet, dass Baugruppen-Heimbewohner keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben. Folglich ist auch die Stadt Wien gefragt, Ex-

klusionsmechanismen durch die Adaption von Förderprogrammen abzubauen und somit auch strukturell benachteiligten Gruppen, die nicht über das entsprechende ökonomische, soziale und kulturelle Kapital verfügen, den Zugang zu selbstverwalteten, nicht gewinnorientierten Wohnformen zu ermöglichen.

Finanzierung und Dank

Die Publikation wurde durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) im Rahmen des Forschungsprojektes „Wohnen als Global Urban Commons. Strategien und Netzwerke zur translokalen Mobilisierung von Wohnungspolitik“ (2017–2023) ermöglicht. Unser Dank gilt auch Roland VERWIEBE, Henning NUSSL und den drei anonymen Gutachterinnen und Gutachtern für ihre konstruktiven Hinweise.

7 Literatur- und Interviewverzeichnis

- AERNOUITS N., RYCKEWAERT M. (2017): Beyond Housing: On the Role of *Commoning* in the Establishment of a Community Land Trust Project. In: International Journal of Housing Policy, 18 (4), S. 503–521.
- AERNOUITS N., RYCKEWAERT M. (2018): Reproducing Housing Commons. Government Involvement and Differential Commoning in a Housing Cooperative. In: Housing Studies, 34 (1), S. 92–110.
- AMIN A., THRIFT N. (2002): Cities: Reimagining the Urban. Cambridge: Polity Press.
- ANGOTTI T. (2008): New York For Sale. Community Planning Confronts Global Real Estate. Cambridge, MA: The MIT Press.
- BAIGES C., FERRERI M., VIDAL L. (Hrsg.) (2019): International Policies to Promote Cooperative Housing. Barcelona: CIDOB Barcelona Center for International Affairs.
- BARTHEL B. (2020): Legal hacking und seine praktischen Dimensionen. Mietshäuser Syndikat (und HabiTAT) als Housing Commons. In: Juridikum, Zeitschrift für Kritik, Recht, Gesellschaft, 31 (3), S. 366–375.
- BLAU E., HEINDL G., PLATZER M. (2019): Architektur und Politik – Lernen vom Roten Wien – Debatte. In: SCHWARZ W. M., SPITALER G., WIKIDAL E. (Hrsg.): Das rote Wien, 1919–1934: Ideen, Debatten, Praxis. Ausstellungskatalog Wien Museum. Basel: Birkhäuser Verlag, S. 158–165.
- BOLLIER D. (2017): Reinventing Law for the Commons. In: SCANLAN M. (Hrsg.): Law and Policy for a New Economy. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing, S. 137–164.
- BRESNIHAN P., BYRNE M. (2015): Escape into the City: Everyday Practices of Commoning and the Production of Urban Space in Dublin. In: Antipode, 47 (1), S. 36–54.
- BUNCE S. (2016): Pursuing Urban Commons: Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London. In: Antipode, 48 (1), S. 134–150.
- CANIËLS M. C. J., ROMIJN H. A. (2008): Actor Networks in Strategic Niche Management: Insights from Social Network Theory. In: Futures, 40 (7), S. 613–629.
- CARD K. (2020): Contradictions of Housing Commons: Between Middle Class and Anarchist Models in Berlin. In: ÖZKAN D., BAYKAL BÜYÜKSARAÇ G. (Hrsg.): Commoning the City: Empirical Perspectives on Urban Ecology, Economics and Ethics. London – New York: Routledge, S. 159–176.

- CLARIDGE T. (2018): Functions of Social Capital – Bonding, Bridging, Linking. In: *Social Capital Research*, 20, S. 1–7.
- CUMBERS A. (2015): Constructing a Global Commons In, Against and Beyond the State. In: *Space and Polity*, 19 (1), S. 62–75.
- CUMBERS A., ROUTLEDGE P., NATIVEL C. (2008): The Entangled Geographies of Global Justice Networks. In: *Progress in Human Geography*, 32 (2), S. 183–201.
- CZISCHKE D. (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), S. 55–81.
- DEFILIPPIS J., WILLIAMS O. R., PIERCE J., MARTIN D. G., KRUGER R., ESFAHANI A. H. (2019): On the Transformative Potential of Community Land Trusts in the United States. In: *Antipode*, 51 (3), S. 795–817.
- DELLA PORTA D., DIANI M. (2006): *Social Movements: An Introduction*. 2. Aufl. Oxford: Blackwell.
- EDWARDS R. W. (2004): *Measuring Social Capital: An Australian Framework and Indicators*. Canberra: Australian Bureau of Statistics.
- ERTL E., HUMER F. (2016): Machs dir doch Selbst! Das Mietshäuser Syndikat in Österreich. In: *dérive – Zeitschrift für Stadtforschung*, 63, S. 42–44.
- FROSCHAUER U., LUEGER M. (2003): *Das qualitative Interview. Zur Praxis interpretativer Analyse sozialer Systeme*. Wien: Facultas WUV (UTB – Uni-Taschenbuch).
- GILLESPIE T. (2018): Collective Self-Help, Financial Inclusion, and the Commons: Searching for Solutions to Accra’s Housing Crisis. In: *Housing Policy Debate*, 28 (1), S. 64–78.
- GRANOVETTER M. (1973): The Strength of Weak Ties. In: *American Journal of Sociology*, 78 (6), S. 1360–1380.
- GRUBER E. (2015): Nutzen statt besitzen. In: *RaumPlanung, Fachzeitschrift für räumliche Planung und Forschung*, 179 (3), S. 40–46.
- GRUBER E., LANG R. (2018): Collaborative Housing Models in Vienna Through the Lens of Social Innovation. In: VAN BORTEL G., GRUIS V., NIEUWENHUIJZEN J., PLUIJMERS B. (Hrsg.): *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*. Abingdon – New York: Routledge, S. 41–58.
- HEJDA W., HIRSCHMANN A., KICZKA R., VERLIČ M. (Hrsg.) (2014): *Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik*. Wien: edition mono/monochrom.
- HELFRICH S., BOLLIER D. (2015): INTERMEZZO II – Die Innenwelt der Außenwelt: Über Commons und Commoning. Die Welt der Commons. Bielefeld: Transcript, S. 262–264.
- HERZ A., PETERS L., TRUSCHKAT I. (2015): How to Do Qualitative Structural Analysis: The Qualitative Interpretation of Network Maps and Narrative Interviews. In: *FQS, Forum Qualitative Social Research*, 16 (1), Article 9.
- HODKINSON S. (2012): The Return of the Housing Question. In: *ephemera*, 12 (4), S. 423–444.
- HOLM A., KRAVETS A., LAIMER C., STEINFELD J. (2021): *Bausteine für ein neues soziales Wohnen. Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. Wien: TU Wien Academic Press, S. 229–244.
- HÖLZL D. (2018): *HabiTAT. Strategie und Instrument zur Sicherung leistbaren Wohnens*. Wien: Technische Universität Wien. Diplomarbeit.
- HORLITZ S. (2015): Community Land Trusts in den USA. In: *RaumPlanung, Fachzeitschrift für räumliche Planung und Forschung*, 179 (3), S. 34–39.
- JEFFREY A., MCFARLANE C., VASUDEVAN A. (2012): Rethinking Enclosure: Space, Subjectivity and the Commons. In: *Antipode*, 44 (4), S. 1247–1267.
- JENSEN I., SCHIPPER S., SCHMID D., SIERON S. (2018): Editorial: Zur (neuen) Wohnungsfrage. In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48 (191), S. 174–178.

- KADI J. (2015): Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? In: *Housing, Theory and Society*, 32 (3), S. 247–265.
- KAZEPOV Y., VERWIEBE R. (Hrsg.) (2021): *Vienna: Still a Just City?* (Reihe: Built Environment City Studies). New York, NY: Routledge.
- KIP M. (2015): Moving Beyond the City: Conceptualizing Urban Commons from a Critical Urban Studies Perspective. In: DELLENBAUGH M., KIP M., BIENIOK M., MÜLLER A. K., SCHWEGMANN M. (Hrsg.): *Urban Commons: Moving Beyond Market and State*. Berlin u. a.: Birkhäuser Verlag, S. 42–59.
- KÖNIG B. (2004): *Stadtgemeinschaften: das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung* (= Berliner Schriften zur Kooperationsforschung, 8). Berlin: edition sigma.
- KRATZWALD B. (2015): Urban Commons – Dissident Practices in Emancipatory Spaces. In: DELLENBAUGH M., KIP M., BIENIOK M., MÜLLER A. K., SCHWEGMANN M. (Hrsg.): *Urban Commons: Moving Beyond Market and State*. Berlin u. a.: Birkhäuser Verlag, S. 26–41.
- LANG R., CHATTERTON P., MULLINS D. (2020): Grassroots Innovations in Community-led Housing in England: The Role and Evolution of Intermediaries. In: *International Journal of Urban Sustainable Development*, 12 (1), S. 52–72.
- LANG R., NOVY A. (2014): Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital. In: *European Planning Studies*, 22 (8), S. 1744–1764.
- LANG R., STOEGER H. (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), S. 35–54.
- MAYER M. (2013): Multiscalar Mobilization for a Just City: New Spatial Politics of Urban Movements. In: NICHOLLS W., MILLER B., BEAUMONT J. (Hrsg.): *Spaces of Contention. Spatialities and Social Movements*. Farnham: Ashgate, S. 163–196.
- MCCANN E., WARD K. (2012): Assembling Urbanism: Following Policies and ‘Studying Through’ the Sites and Situations of Policy Making. In: *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44 (1), S. 42–51.
- McFARLANE C. (2011a): *Learning the City: Knowledge and Translocal Assemblage*. Malden, MA: Wiley-Blackwell.
- McFARLANE C. (2011b): The City as Assemblage: Dwelling and Urban Space. In: *Environment and Planning D: Society and Space*, 29 (4), S. 649–671.
- MEUSER M., NAGEL U. (2005): ExpertInneninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. In: BÖGNER A., LITTIG B., MENZ W. (Hrsg.): *Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 71–93.
- MOORE T., MCKEE K. (2012): Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts. In: *Housing Studies*, 27 (2), S. 280–290.
- MOORE T., MULLINS D. (2013): Scaling-up or Going Viral? Comparing Self-help Housing and Community Land Trust Facilitation. In: *Voluntary Sector Review*, 4 (3), S. 333–353.
- MULLINS D. (2018): Achieving Policy Recognition for Community-based Housing Solutions: The Case of Self-help Housing in England. In: *International Journal of Housing Policy*, 18 (1), S. 143–155.
- NICHOLLS W. (2009): Place, Networks, Space: Theorising the Geographies of Social Movements. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*, 34 (1), S. 78–93.
- NOTERMAN E. (2016): Beyond Tragedy: Differential Commoning in a Manufactured Housing Cooperative. In: *Antipode*, 48 (2), S. 433–452.
- NOVY K., FÖRSTER W. (1991): *Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung*. Wien: Picus-Verlag.

- OSTROM E. AHN T. K. (2008): The Meaning of Social Capital and Its Link to Collective Action. In: SVENDSEN Ge., SVENDSEN Gu. (Hrsg.): *Handbook on Social Capital*. Bloomington: Edward Elgar Publishing.
- PENNINGER D. (2020): Schöner Leben ohne Reihenhäuser! Einblicke in das selbstverwaltete Projekt SchloR als Teil des habiTAT. In: *Juridikum, Zeitschrift für Kritik, Recht, Gesellschaft*, 31 (3), S. 376–384.
- PRUIJT H. D. (2014): The Power of the Magic Key. Scalability of Squatting in the Netherlands and the US. In: CATTANEO C., MARTÍNEZ M. A. (Hrsg.): *The Squatters' Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*. London: Pluto Press, S. 110–135.
- PURCELL M. (2013): To Inhabit Well: Counterhegemonic Movements and the Right to the City. In: *Urban Geography*, 34 (4), S. 560–574.
- PUTNAM R. D. (2000): *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. New York: Simon & Schuster.
- RAMOS PINTO, P. (2006): Social Capital as a Capacity for Collective Action. In: EDWARDS R., FRANKLIN J., HOLLAND J. (Hrsg.): *Assessing Social Capital: Concept, Policy, Practice*. Cambridge: Cambridge Scholars Press, S. 53–69.
- REINPRECHT C. (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: SCHÖNIG B., KADI J., SCHIPPER S. (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: Transcript, S. 213–230.
- RIEDERER B., VERWIEBE R., SEEWANN L. (2019): Changing Social Stratification in Vienna: Why Are Migrants Declining from the Middle of Society? In: *Population, Space and Place*, 25 (2), e2215.
- ROST S. (2014): Das Mietshäuser Syndikat. In: HELFRICH S., HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG (Hrsg.): *Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat*. Bielefeld: Transcript Verlag, S. 285–287.
- ROWE M., ENGELSMAN U., SOUTHERN A. (2016): Community Land Trusts – A Radical or Reformist Response to The Housing Question Today? In: *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 15 (3), S. 590–615.
- SANDNER G. (2019): Kathederstreihengst. Die vielfältigen Aktivitäten Otto Neuraths im roten Wien. In: SCHWARZ W. M., SPITALER G., WIKIDAL E. (Hrsg.): *Das rote Wien, 1919–1934: Ideen, Debatten, Praxis*. Ausstellungskatalog Wien Museum. Basel: Birkhäuser Verlag, S. 158–165.
- SCHÖNE H. (2003): Die teilnehmende Beobachtung als Datenerhebungsmethode in der Politikwissenschaft. Methodologische Reflexion und Werkstattbericht. In: *FQS, Forum Qualitative Sozialforschung*, 4 (2), Artikel 20.
- SOHN H., KOUSOULAS S., BRUYNS G. (2015): Commoning as Differentiated Publicness. In: *Footprint*, 9 (1), S. 1–8.
- STAVRIDES S. (2016): *Common Space: The City as Commons*. London: Zed Books.
- SZRETER S., WOOLCOCK M. (2004): Health by Association? Social Capital, Social Theory, and the Political Economy of Public Health. In: *International Journal of Epidemiology*, 33 (4), S. 650–667.
- TEMEL R. (2021): Baugruppenprojekte – Möglichkeiten und Potenziale. In: MARBOE I. (Hrsg.): *Bauen für die Gemeinschaft in Wien: Neue gemeinschaftliche Formen des Zusammenlebens*. München: Edition Detail, S. 17–26.
- THOMPSON M. (2015): Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool. In: *Antipode*, 47 (4), S. 1021–1042.
- VERWIEBE R., TROGER T., WIESBÖCK L., TEITZER R., FRITSCH N.-S. (2014): Austria – The Bastion of Calm? Stability and Change in Inequalities in Times of Welfare State Reforms and Emp-

- loyment Flexibilization. In: NOLAN B., SALVERDA W., CHECCI D., MARX I., MCKNIGHT A., TÓTH I. G., VAN DE WERFHORST H. (Hrsg.): *Changing Inequalities and Societal Impacts in Rich Countries: Thirty Countries' Experiences*. Oxford: Oxford University Press, S. 71–95.
- VEY J. (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), S. 59–74.
- WENDT M. (2018): *„Weil es nur zusammen geht“: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene*. Frankfurt: Campus Verlag.

Internet- und Zeitungsquellen

- ENGELHARD K. (2014): *Wien kämpft für seinen sozialen Wohnungsbau*. In: Deutschlandfunk. – https://www.deutschlandfunk.de/immobilien-wien-kaempft-fuer-seinen-sozialen-wohnungsbau.795.de.html?dram:article_id=293900 (letzter Zugriff: 19.05.2020).
- MELZER H. (2013): *Sozialer Wohnbau EU: Was heißt hier günstig wohnen?* In: *wohnet*. – <https://www.wohnet.at/business/branchen-news/sozialer-wohnbau-10409> (letzter Zugriff: 19.05.2020).
- ORTIZ L. M. (2017): *Will Limited-Equity Cooperatives Make a Comeback?* In: *Shelterforce*. – <https://shelterforce.org/2017/04/25/will-limited-equity-co-ops-make-comeback/> (letzter Zugriff: 16.03.2019).
- WINTERER M. (2019): *Wie die Stadt Wien ihre Bürger mit Liebe erdrückt*. In: *Wiener Zeitung*, Ausgabe vom 06.10.2019. – <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/wien-politik/2032313-Wie-die-Stadt-Wien-ihre-Buerger-mit-Liebe-erdrueckt.html> (letzter Zugriff: 19.05.2020)

Interviewsample

- | | |
|---------------|---|
| Interview 1 | Mitglied SchloR, 10.05.2016 |
| Interview 2 | Sprecher Forum Wohnbaupolitik, 14.11.2018 |
| Interview 3 | Architektin Architekturbüro, 12.11.2018 |
| Interview 4 | Vorstandsmitglied Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, 08.11.2018 |
| Interview 5 | Vorstandsmitglied Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. WoGen, 17.05.2018 |
| Interview 6* | Mitglied habiTAT Dachverband, 06.05.2018 |
| Interview 7 | Mitbegründer, habiTAT-Initiative, 17.11.2018 |
| Interview 8* | Mitglied Bikes and Rails, 16.11.2018 |
| Interview 9 | Mitglied A und B, Bikes and Rails, 30.04.2018 |
| Interview 10* | Mitglied SchloR, 11.10.2018 |
| Interview 11 | Vorstandsmitglied, IG Kultur, 10.12.2018 |
| Interview 12 | Gemeinderatsmitglied Die Grünen, 13.11.2018 |
| Interview 13 | Leitender Beamter Stadtbaudirektion, 14.12.2018 |
| Interview 14 | Leitende Funktion, Wohnfonds Wien, 14.01.2019 |
| Interview 15 | Mitarbeiter IBA Wien, 18.05.2018 |
| Interview 16 | Stadtplanerin, Magistrat 50, 08.05.2018 |
| Interview 17 | Leitende Funktion EBG Genossenschaft, 12.11.2018 |
| Interview 18 | Projektmanagerin, Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 12.11.2018 |

- Interview 19 Stadtforscher Universität Wien, 15.12.2016
Interview 20 Mitglied Bikes and Rails, 25.10.2017
Interview 21* Mitglied Sdílené domy Prag, 30.04.2018
Interview 22 Vorstandsmitglied, Wohnbund: consult, 9.05.2016
Interview 23 Mitglied Bikes and Rails, 5.11.2017
Interview 24 Mitglied habiTAT Initiative Wien, 6.05.2016
Interview 25* Mitglied A und B Vricoop Amsterdam, 28.05.2018
Interview 26* Mitglied Mietshäuser Syndikat Berlin, 29.11.2018
Interview 27* Mitglied A und B Mietshäuser Syndikat Freiburg, 27.03.2018
Interview 28* Mitglied Mietshäuser Syndikat Freiburg, 27.03.2018
Interview 29 Mitglied Mietshäuser Syndikat Altötting, 23.11.2019
Interview 30 Mitglied Le Clip, 19.10.2021

* *netzwerkartengestützt*

Teilnehmende Beobachtungen (Auswahl)

- Beobachtung 1 Mietshäuser Syndikat, Internationales Treffen Berlin, 08.12.2017
Beobachtung 2 habiTAT Generalversammlung, Linz, 07.04.2018
Beobachtung 3 Gemeinwohlorientierte Wohnprojekte „Urbanize!“, Wien, 24.10.2018