

Strategien der Dekommodifizierung

Zum transformativen Potenzial lokaler marktferner Eigentumsmodelle

Gegenwärtig kann von einer Renaissance der Eigentumsfrage in der kritischen Stadtforschung gesprochen werden. Die vielfältigen Debatten – von der Boden- und Immobilienspekulation in urbanen Zentren über das Landgrabbing im Agrarsektor bis zur fortgesetzten Privatisierung und Inwertsetzung vormals öffentlicher Dienstleistungen und Güter – schärfen den Blick auf Eigentum als gesellschaftlich treibende Kraft (Nuss: 2019, Zeller: 2004). Die damit verbundenen Fragen des Ein- bzw. Ausschlusses, der Verteilungsgerechtigkeiten und Verknappung von Ressourcen, aber auch die demokratietheoretischen Probleme, die eine Konzentration von Eigentum und ökonomischer Macht hervorrufen, sind zentrale Themen gegenwärtiger stadtpolitischer Debatten. Das vermeintlich dingliche Eigentum zeigt sich hier, anders als im Alltagsverständnis, nicht als Sache oder Objekt, sondern als soziales Verhältnis, als – in den Worten des Rechtswissenschaftlers David Friedmann (2000) – ein Bündel von Rechten und Berechtigungen, das die Beziehungen und das Handeln zwischen Menschen, Institutionen und Gütern regelt. Das im Eigentumsrecht formalisierte soziale Verhältnis besteht jedoch nicht per se, sondern ist durch die Dynamiken von Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur bestimmt und als grundsätzlich veränderbar zu denken.

Im Kontext der gegenwärtigen Eigentumsdebatten gibt es eine Reihe verschiedener Ansätze der Konzeptualisierung von Alternativen. Diese reichen von der Analyse neuer Möglichkeiten der Profitbegrenzungen (beispielsweise durch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit), der Forderung nach der Besteuerung (und damit der Umverteilung) sogenannter leistungsloser Gewinne aus der Schaffung von Planungs- und Baurecht über die Bestrebungen zur Rekommunalisierung vormals privatisierter Dienste und Liegenschaften bis zur Suche nach einem anderen theoretischen Rechts- und Eigentumsverständnis, beispielsweise in der Commonsforschung.

Zu dieser Suchbewegung möchte dieser Text mit der Analyse verschiedener nicht gewinnorientierter Eigentumsmodelle einen Beitrag leisten. Ihm liegt die Annahme zugrunde, dass eine dauerhafte soziale Orientierung von Grund und Boden sowie der darauf befindlichen Nutzungen nicht auf individueller Ebene möglich ist, sondern nur durch die Schaffung kollektiver marktferner Strukturen und entsprechender Sicherungs- bzw. Kontrollmechanismen erreicht werden kann.¹

1. MODELLE MARKTFERNEN EIGENTUMS

Nicht gewinnorientierte Eigentumsmodelle funktionieren unter den gegenwärtigen Bedingungen eines kapitalistischen Marktes, beinhalten aber gleichzeitig Aspekte, die darüber hinausweisen. Ihr übergeordnetes Ziel ist es, die Erwirtschaftung von spekulativem Profit zu unterbinden, um die von ihnen verwalteten Liegenschaften von einer Ware zu einem kollektiven Gut zu transformieren und so beispielhaft eine Alternative zur Dominanz des marktformigen Bodeneigentums aufzubauen. Im Folgenden sollen mit den Bodenstiftungen, dem Verbund des *Miethäuser Syndikats* und der *Kulturland Genossenschaft* drei beispielhafte Modelle einer dauerhaften Dekommodifizierung im Hinblick auf ihr Selbstverständnis, ihre Zielsetzungen sowie die entsprechenden rechtlich-organisatorischen Strukturen und Formen der (Selbst-)Verwaltung vorgestellt und verglichen werden. Diese zivilgesellschaftlichen, nicht gewinnorientierten Eigentumsmodelle sind nicht als antagonistisches Gegenmodell zum kommunalen Eigentum zu verstehen. Vielmehr kann eine Untersuchung ihrer Strukturen, ihres Selbstverständnisses und ihrer Funktionsweise für die derzeitigen stadtpolitischen Debatten zahlreiche Impulse und Anknüpfungspunkte liefern. Sie können zudem, im Sinne des Begriffs von Marianne Maeckelbergh (2011) als Präfiguration, als aktive Entwicklung und Vorwegnahme alternativer politischer Strukturen interpretiert werden, die es braucht, um die existierenden Macht- und Eigentumsverhältnisse zu transformieren.

1.1. BODENSTIFTUNGEN

Im deutschsprachigen Raum gibt es eine Reihe von Stiftungen, die den Umgang mit Grund und Boden als zentrale stadt- und wohnungspolitische Kategorie identifiziert und Wege gefunden haben, diesen der spekulativen Verwertung zu entziehen. Damit wird ein wesentlicher preistreibender Faktor ausgeschlossen und es wird möglich, bezahlbaren Wohnraum sowie gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Zu den bekannteren Organisationen gehören die Schweizer *Stiftung Edith Maryon* und die deutsche *Stiftung trias*. Die 1990 gegründete *Stiftung Edith Maryon* umfasst mittlerweile über 125 Projekte in Deutschland, der Schweiz, Österreich, Ungarn und Frankreich. Sie besitzt ein Gesamtvermögen von 304 Millionen Franken, das sich aus einem Startkapital von lediglich 12.000 Franken entwickelt hat.² Die *Stiftung trias* wurde 2002 mit einem Grundstock von 75.000 Euro gegründet. Ihr Gesamtvermögen beträgt inzwischen ca. 21 Millionen Euro. Sie hat um die 40 Projekte realisiert und zahlreiche weitere Initiativen gefördert.³

Beide Stiftungen, die bei einigen Projekten auch bereits Kooperationen eingegangen sind, agieren als – im weitesten Sinne – gemeinwohlorientierte Bodenträger. Sie erwerben Grundstücke (oder erhalten sie als Schenkung beziehungsweise Erbschaft) und vergeben diese mit den gegebenenfalls darauf befindlichen Gebäuden im Erbbaurecht, beziehungsweise wie es in Österreich und der Schweiz genannt

wird, im Baurecht an gemeinschaftliche Projekte. Die Unverkäuflichkeit der Grundstücke ist dabei in den jeweiligen Stiftungssatzungen festgeschrieben. Die Stiftungen entwickeln die Liegenschaften meist nicht selbst, sondern arbeiten mit Initiativen und Projekten zusammen, denen sie, wenn nötig, auch beratend zur Seite stehen, etwa für die Projektentwicklung, die Erarbeitung alternativer Rechtsformen und Finanzierungsmodelle oder die Konzeption von Selbstverwaltungsstrukturen. Auf den Grundstücken können Wohn- und Arbeitsprojekte, Gewerbeeinheiten oder auch soziale Einrichtungen realisiert werden. Die Nutzer*innen schließen zu diesem Zweck einen in der Regel auf 99 Jahre angelegten Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung ab und erhalten damit eigentumsgleiche Rechte in der Nutzung der Liegenschaft für die Dauer des Erbbaurechts. Sie zahlen dafür einen von der spekulativen Bodenpreisentwicklung abgekoppelten Erbbauzins. Im Erbbaurechtsvertrag werden die Zielsetzungen des Projekts – etwa die Zusammensetzung der Nutzungen und ihre soziale Ausrichtung – auch über die Lebenszeit der anfänglich Beteiligten hinweg festgeschrieben. Die Stiftung agiert somit als Garantin der ideellen Ziele der Projekte und als Gegengewicht zu den sich möglicherweise ändernden Partikularinteressen der Nutzer*innen.

Die im Aufbau befindliche Berliner *Stadtbodenstiftung* – an deren Errichtung die Autorin beteiligt ist – knüpft an die Struktur bestehender Bodenstiftungen an, führt aber Elemente des Community Organizing und eine basisdemokratische Besetzung ihrer Organe ein (siehe Abb 1). Sie ist zudem durch einen lokalen Fokus auf Berlin und Umgebung gekennzeichnet. Die *Stadtbodenstiftung* ist vom angelsächsischen Modell des *Community Land Trust* (CLT) inspiriert. Sie versteht sich als Teil der internationalen CLT-Bewegung und überträgt dieses Modell erstmals in den hiesigen Kontext und die hiesige Stiftungslandschaft.⁴

Community Land Trusts sind demokratisch verwaltete, lokal verankerte, mitgliedsbasierte Organisationen. Alle Menschen, die im vom CLT als Nachbarschaft definierten Gebiet wohnen sowie alle Nutzer*innen und zum Teil auch Unterstützer*innen, können Mitglieder im CLT werden. Die Definition, was als Nachbarschaft anzusehen ist, ist dabei Sache der einzelnen CLTs: Einige CLTs beziehen sich auf räumlich überschaubare innerstädtische Gebiete oder einen kleinen ländlichen Bezirk, andere umfassen ganze Städte bis hin zu Metropolregionen. Die *Stadtbodenstiftung* definiert ihren Handlungsraum zwar stadtweit, lässt die einzelnen Projekte ihre Nachbarschaften im Sinne ihres Wirkungs- und Einflussbereichs jedoch selbst bestimmen, besteht also aus einer Vielzahl kleinerer, sich in ihrer Anzahl dynamisch verändernder Nachbarschaften. Anders als die meisten selbstverwalteten Wohnprojekte weitet die *Stadtbodenstiftung*, dem Selbstverständnis der CLTs folgend, die Selbstverwaltungsstrukturen über die unmittelbaren Nutzer*innen hinaus aus. Da im deutschen Stiftungsrecht keine direkte Mitgliedschaft möglich ist, hat sie dafür das Stiftungskomitee als eigenständiges Organ vorgesehen. Dieses ist für alle an den Projekten Beteiligten, für Nachbar*innen und Stifter*innen offen und mit einer Mitgliederversammlung vergleichbar. Ein wesentliches Kennzeichen des CLT-Modells ist zudem, dass sich das entscheidungsbefugte Organ – im angelsächsischen ist es das Board of Directors, bei der *Stadtbodenstiftung* das Kuratorium – aus Vertreter*innen der Nutzer*innen und der Nachbarschaft sowie aus Expert*innen und öffentlichen Personen zusammensetzt. Im Fall der *Stadtbodenstiftung* wählen die im Stiftungskomitee organisierten Nutzer*innen, Nachbar*innen sowie auch die Stifter*innen ihre Vertreter*innen ins Kuratorium. Die Expert*innen hingegen werden – je nach Bedarf – vom Kuratorium kooptiert. Die öffentliche Person wird durch öffentliche Körper-

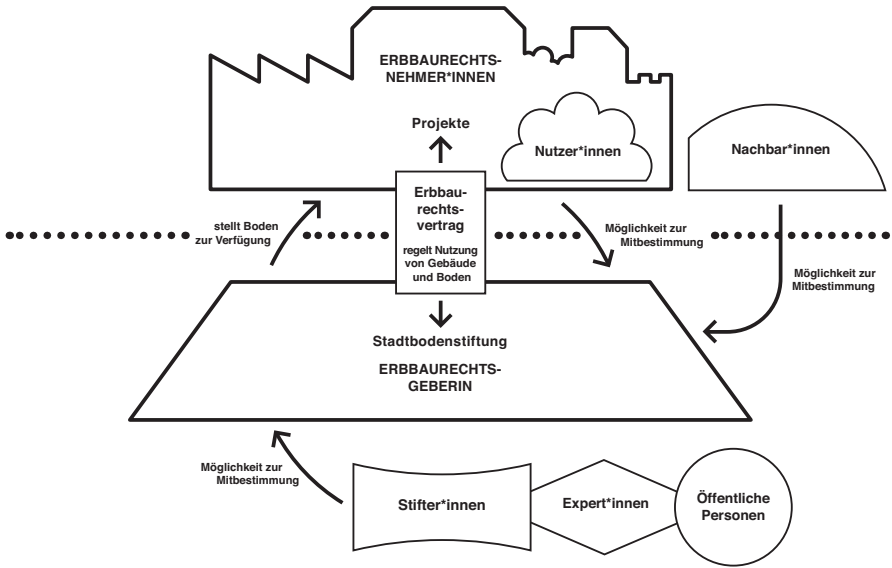


Abb. 1: Strukturdiagramm *Stadtbodenstiftung*. Infografik: Till Sperrle, CC BY-SA.
 Trennung des Eigentums in Boden (Stiftung) und Gebäude (Projekte); Sicherung der Ziele durch einen Erbbaurechtsvertrag.

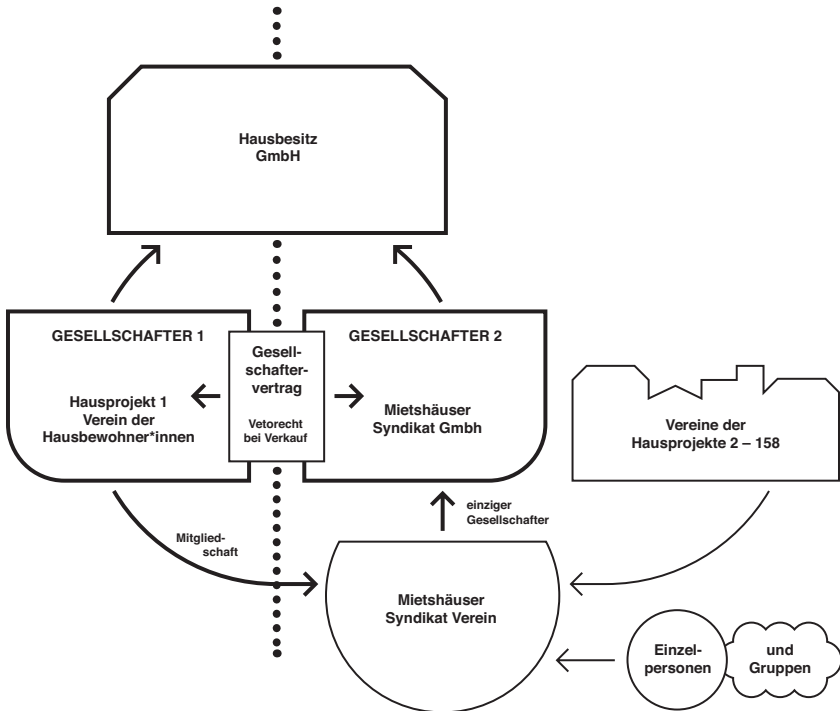


Abb. 2: Strukturdiagramm *Miethäuser Syndikat*. Infografik: Till Sperrle, CC BY-SA.
 Teilung des Eigentums in Gesellschafter 1 (Hausverein) und Gesellschafter 2 (*Miethäuser Syndikat GmbH*); Sicherung der Ziele durch den Gesellschaftervertrag.

schaften, die die Stiftung finanziell unterstützen, entsendet. Ziel ist, dass mit dem bis zu 13 Personen umfassenden Kuratorium, das über die Verwendung der Mittel ebenso wie über die Vergabe von Erbaurechten entscheidet, unterschiedliche Sichtweisen in der Stiftung vertreten sind. So wird eine rechtlich-organisatorische Struktur geschaffen, die zwischen den Interessen der Erbaurechtsnehmer*innen, den Zielsetzungen der Stiftung sowie den Bedürfnissen der jeweiligen Nachbarschaften und der Öffentlichkeit vermittelt – eine Form von Verwaltung, die das Verständnis des gesellschaftlichen Charakters von Grund und Boden reflektiert.

1.2. DAS MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Das *Mietshäuser Syndikat* ist weniger aufgrund konzeptioneller Überlegungen zur Bodenfrage entstanden, sondern aus dem Kontext der Instandsetzungsbewegung der 1980er-Jahre hervorgegangen. Das Syndikat ist sowohl ein Netzwerk selbstorganisierter Hausprojekte als auch eine kollektive Eigentumsform. Es wurde 1992 in Freiburg gegründet und ist mittlerweile bundesweit aktiv. Als Organisation wie als rechtlicher Rahmen ist es eine Reaktion auf die oftmals desillusionierende Erfahrung, dass anfänglich idealistische, nicht profitorientierte Wohnprojekte (etwa ehemals besetzte Häuser oder Genossenschaften) im Laufe der Jahre von ihren Bewohner*innen für Gewinn veräußert wurden oder nur noch einigen wenigen gehörten. In diesem Sinn besteht die zentrale Idee des Syndikats darin, einen Rahmen zu bieten, der sicherstellt, dass die jeweiligen Hausprojekte dauerhaft dem profitorientierten Markt entzogen werden.

Um einen Ausverkauf kollektiven Eigentums dauerhaft unmöglich zu machen, entwarf das Syndikat eine sehr spezifische rechtlich-organisatorische Struktur. Diese ist eine Adaption des einige Jahre zuvor vom Juristen Matthias Neuling erarbeiteten Vorschlags zur Verwendung der GmbH als Rechtsform für selbstverwaltete Betriebe und Projekte mit der Absicht der Kapitalneutralisation (Neuling; 1985). Auf das Modell Syndikat übersetzt heißt das: Die Bewohner*innen des Hauses sind nicht die alleinigen Eigentümer*innen des Projekts. Dieses gehört vielmehr einer eigens zu diesem Zweck gegründeten Hausbesitz-GmbH. Diese GmbH setzt sich aus zwei Gesellschaftern zusammen: dem Verein der Hausbewohner*innen und der *Mietshäuser Syndikat GmbH*, der übergeordneten Dachorganisation. Letztere wiederum hat nur einen Gesellschafter, den *Verein Mietshäuser Syndikat*, in dem alle Hausprojekte Mitglied sind.

Die Struktur des Syndikats ist im Grunde ein zirkuläres Modell, in dem die einzelnen GmbHs jedes Hausprojekts die Grundmodule der Gesamtstruktur bilden (siehe Abb. 2). Das *Mietshäuser Syndikat* als Gesamtorganisation ist ihre Verbindung. Mithilfe der Hausbesitz-GmbH wird letztlich sichergestellt, dass das Haus weder den Mieter*innen noch dem übergeordneten Syndikat gehört. Die Mieter*innen, als Hausverein organisiert, haben normale Mietverträge mit der Hausbesitz-GmbH und entscheiden im Rahmen des Vereins (als Gesellschafter 1) über alle das Projekt betreffenden Dinge von der Gestaltung bis zur Finanzierung. Die damit zum Ausdruck kommende Projektautonomie ist ein hoher Wert im Verbund des Syndikats. Die *Mietshäuser Syndikat GmbH* (als Gesellschafter 2) besitzt vor allem Kontrollfunktion. Sie hat ein Vetorecht im Falle eines angestrebten Verkaufs sowie bei Satzungsänderungen und garantiert so die langfristige Unverkäuflichkeit der Hausprojekte, unabhängig von eventuellen Verwertungsbestrebungen zukünftiger Mieter*innen. Auf diese Weise wird eine eigentlich grundkapitalistische und gar nicht alternative Rechtsform

– die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – zu einem Mittel der Auflösung individuellen Eigentums. Durch seine Organisationsstruktur stellt das Syndikat sicher, dass die einzelnen Projekte nicht kapitalisiert werden können, sondern dauerhaft kollektives Eigentum bleiben.

Gegenwärtig gibt es über 158 Hausprojekte im Verbund des Syndikats mit einer Gesamtinvestitionssumme von ca. 220 Millionen Euro. Mit *habiTAT* in Österreich und *Vrijcoop* in den Niederlanden werden zudem seit einigen Jahren auch außerhalb Deutschlands Organisationen verwirklicht, die nach dem Prinzip des *Mietshäuser Syndikats* funktionieren.

1.3. DIE KULTURLAND GENOSSENSCHAFT

Die *Kulturland eG* versteht sich als Bodenträger für landwirtschaftliche Flächen. Sie soll hier als weiteres Beispiel vorgestellt werden, da sie eine sehr ausdifferenzierte und bisher wenig im Stadtforschungsdiskurs bekannte Struktur entwickelt hat.

Nicht nur die städtischen Liegenschaften, auch der Grund und Boden im ländlichen Raum ist schon lange zum Anlage- und Spekulationsobjekt geworden – international, aber auch im deutschsprachigen Raum. Ein Landkauf lässt sich bei heutigen Preisen kaum aus Landwirtschaftserträgen amortisieren, sodass die meisten landwirtschaftlichen Betriebe, und insbesondere die ökologisch wirtschaftenden, am Bodenmarkt nicht mithalten können.

Hier setzt die *Kulturland eG* an. Sie versteht sich als Instrument zur gemeinschaftlichen Flächensicherung für regional eingebundene Biohöfe. Die *Kulturland eG* fördert und ermöglicht regionale Beziehungsnetzwerke zwischen Höfen, ihrem Umkreis, ihren Partner*innen und den sie unterstützenden Genoss*innen und stellt so eine Grundlage für die regionale Lebensmittelversorgung als Gegenmodell zum globalisierten Agrarmarkt her. Voraussetzung dafür sind ein ‚sozialer Umkreis‘ um den Hof und Menschen, die den Hof durch ihre Mitgliedschaft in der *Kulturland eG* unterstützen wollen. Die *Kulturland eG* kauft das Land mit Unterstützung der Genossenschaftsbeiträge der die einzelnen Höfe fördernden Mitglieder und stellt es dem Hof dauerhaft und zu günstigen Konditionen mittels Pacht zur Verfügung. So entsteht ein neues Gemeinschaftseigentum an Grund und Boden, eine zeitgemäße Form der Allmende, mit der die Flächen für die Biobewirtschaftung auf Dauer gesichert werden.

Die *Kulturland eG* stellt in diesem Modell die Dachorganisation dar. Die Genossenschaft ist eine mitgliedsbasierte, demokratische Unternehmensform, die auf den Grundgedanken der Selbsthilfe und Selbstverwaltung beruht. Sie ist zudem durch das Identitätsprinzip gekennzeichnet – das heißt, alle Genoss*innen sind sowohl Eigentümer*innen als auch Kund*innen des Unternehmens. Die *Kulturland eG* sichert das Genossenschaftsmodell jedoch zusätzlich ab. Die einzelnen Hofprojekte – derzeit sind es deutschlandweit 13 Höfe und ebenso viele in Planung – befinden sich nicht im Eigentum der Genossenschaft, sondern im Eigentum einer eigens zu diesem Zweck gegründeten Kommanditgesellschaft (KG). Auf diese Weise soll eine Machtkonzentration in der Hand der Genossenschaft verhindert werden, die als mitgliedergetragene Organisation immer auch die Möglichkeit der Rekommodifizierung mit sich bringt, wenn ausreichend viele Genoss*innen das Land veräußern wollen.

Die Kommanditgesellschaft (KG) hat sich im kaufmännischen Bereich entwickelt: Eine Person gibt einer anderen Geld, damit diese seine oder ihre Geschäfte führen kann. Sie tut dies in Form einer Beteiligung. Die geschäftsführende Person wird als Komplementär, die geldgebende als Kommanditist bezeichnet. Die *Kulturland eG* über-

trägt diese Organisationsform auf die Landwirtschaft. Der landwirtschaftliche Betrieb ist der Komplementär, der mit den Flächen wirtschaften kann. Die *Kulturland eG* ist die Kommanditistin, die die nötigen finanziellen Mittel zum Landkauf über eine Beteiligung einbringt. Für jeden Hof wird eine eigene Boden KG gegründet, die grundbuchliche Eigentümer*in der landwirtschaftlichen Flächen wird. Zur Verwaltung und Bewirtschaftung der Boden KG werden zwei Verträge abgeschlossen, die zusammen ein Ganzes ergeben: Der Gesellschaftsvertrag zwischen den oben genannten Gesellschafter*innen der Boden KG und der Nutzungsvertrag zwischen Kommanditgesellschaft und bäuerlichem Betrieb. Ersterer regelt das Eigentum, letzterer regelt die Bewirtschaftung des Eigentums. Da der landwirtschaftliche Betrieb der geschäftsführende Part der Boden KG ist und diese – mit Zustimmung der *Kulturland eG* – den Nutzungsvertrag abschließt, verpachtet der bzw. die Landwirt*in das Land sozusagen an sich selbst (siehe Abb. 3). Im Nutzungsvertrag sind die Bedingungen der Bewirtschaftung definiert: die Verpflichtung zur ökologischen Landwirtschaft, zum Vorhalten von mindestens zehn Prozent Naturschutzflächen sowie zur regional eingebundenen Bewirtschaftung. Der Vertrag ist unbefristet und unkündbar, solange diese Bedingungen erfüllt sind. Werden die Bedingungen unterlaufen, kann er allerdings kurzfristig und einseitig durch die *Kulturland eG* gekündigt werden. So soll vor allem die langfristige Biobewirtschaftung der erworbenen Flächen sichergestellt werden. Alle anderen Beschlüsse der Gesellschafter*innen – beispielsweise hinsichtlich des Kaufs zusätzlicher Grundstücke oder der Aufnahme von Darlehen – sind nur einvernehmlich möglich. Die Genossenschaft als Kommanditistin fungiert als Wächterorganisation, um zu gewährleisten, dass der Hof dauerhaft ökologisch und regional eingebunden wirtschaftet, hat aber ansonsten keine Mitspracherechte am Hof und in der Landwirtschaft.

2. VERZWEIGUNGEN, EFFEKTE UND ANKNÜPFUNGSPUNKTE

Die vorgestellten Modelle sind nicht statisch, sondern entwickeln sich permanent weiter. Sie werden lokalen Bedürfnissen angepasst, verzweigen sich und gehen Kooperationen ein. Während die Projekte des *Mietshäuser Syndikats* beispielsweise lange einen Kauf der Liegenschaften bevorzugten, gibt es mittlerweile auch Kooperationen mit den Stiftungen *Edith Maryon* und *trias*, in denen die Syndikatsprojekte Erbbaurechtsnehmerinnen werden. Darüber hinaus arbeitet das Syndikat an der Errichtung einer eigenen gemeinnützigen Stiftung und der Konzeption eines Acker-Syndikats für selbstverwaltete landwirtschaftliche Betriebe. Von Seiten der *Kulturland eG* wiederum gibt es ebenfalls Interesse an den Strukturen des Syndikatsmodells. Dieses kann zum Tragen kommen, wenn die *Kulturland eG* zunächst ganze Höfe übernimmt und die Gebäude im Anschluss von den Nutzer*innen erworben werden. Auch innerhalb der Bodenstiftungen gibt es Ausdifferenzierungen und Weiterentwicklungen – sei es durch die Bildungen weiterer Tochterunternehmen bei der *Stiftung Edith Maryon* oder durch die (temporäre) Ausübung der Treuhänderschaft wie bei der *Stiftung trias*, die auf diese Weise die Gründung der *Stiftung Communia* in Metzigen in der Anfangsphase unterstützte.⁵

Die vorgestellten Eigentumsmodelle stehen also im Austausch miteinander. Sie kooperieren und ergänzen sich gegenseitig, um trotz zum Teil widriger Umstände ihre Vorstellungen nicht warenförmiger Projekte in die Tat umzusetzen. Sie unterbrechen damit nicht nur den Spekulationskreislauf und schaffen Beispiele realer Alternativen, sondern helfen auch, eine andere Form des Wissens zu generieren

– einen Diskurs, der im konkreten Raum und dessen Problematik verankert ist.

Im Folgenden sollen beispielhaft drei Aspekte und mögliche gesellschaftspolitische Anknüpfungspunkte genauer dargestellt werden, die die vorgestellten Modelle als Impulsgeber einer nicht gewinnorientierten, solidarischen Stadtentwicklungspolitik erkennbar werden lassen.

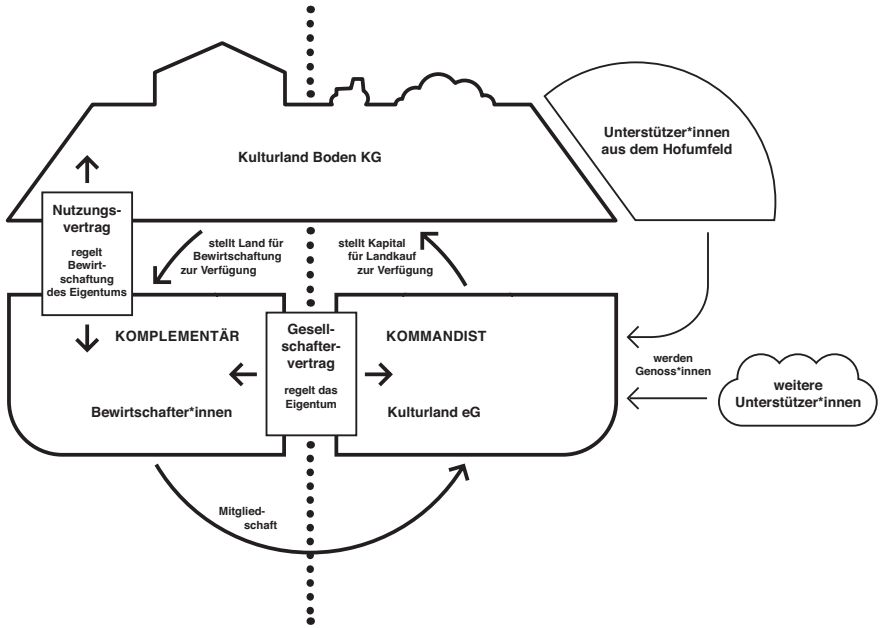


Abb. 3: Strukturdiagramm Kulturland Genossenschaft. Infografik: Till Sperrle, CC BY-SA.

Teilung des Eigentums in Komplementär (Bewirtschafter*innen) und Kommandist (Kulturland eG); Sicherung der Ziele durch einen Gesellschafter- und einen Nutzungsvertrag.

2.1. ZWEIFELIGES EIGENTUM – EXTERNE WÄCHTERFUNKTIONEN

Alle drei Modelle sind durch eine zweiteilige Eigentumsstruktur gekennzeichnet. Im Fall des *Mietshäuser Syndikats* wie der *Kulturland eG* bildet die vertikale Trennung der jeweiligen Gesellschaft (GmbH bzw. KG) in zwei Partner*innen bei den Bodenstiftungen die horizontale Trennung zwischen Boden und Gebäuden die strukturelle Grundlage einer dauerhaften Unverkäuflichkeit. Dabei gehört ein Teil des Eigentums der juristischen Person des jeweiligen Projekts, der andere der übergeordneten Organisation als Zusammenschluss Vieler. Letztere ist mit einem Vetorecht im Fall eines möglichen Verkaufs bzw. des Zuwiderhandelns gegen vereinbarte Nutzungsregelungen ausgestattet.

Das Prinzip der zweiteiligen Eigentumsstruktur kann im Kontext der verstärkten Forderungen nach einer Rekommunalisierung privatisierter städtischer Dienste oder des veräußerten kommunalen Wohnbestands und der Suche nach möglichen neuen institutionellen Arrangements von großem Interesse sein. Mithilfe der in die jeweiligen Strukturen fest eingebundenen, aber dennoch externen, unabhängigen Kontrollentitäten kann – insbesondere in Verbindung mit zivilgesellschaftlichen Entscheidungs- bzw. Selbstverwaltungsgremien – sichergestellt werden, dass das

rekommunalisierte Eigentum auch langfristig nicht wieder veräußert und demokratisch verwaltet wird.

2.2. LOKALITÄT, NACHBARSCHAFT UND DIREKTE TEILHABE

Allen drei Modellen ist ein Fokus auf lokale Projekte bei gleichzeitiger nachbarschaftlicher oder regionaler Vernetzung und Teilhabe zu eigen. Dies zeigt sich auf verschiedenen Ebenen und in unterschiedlicher Intensität: von der Einbeziehung von Menschen aus der Umgebung in die Finanzierung der Projekte, über die Aufforderungen zu regionalem bzw. nachbarschaftlichem Handeln bis zur Einbeziehung von Vertreter*innen der Nachbarschaft und Öffentlichkeit in die jeweiligen Entscheidungsstrukturen. Die *Kulturland eG* und die *Stadtbodenstiftung* beispielsweise zielen explizit darauf ab, dass Menschen aus dem Kreis der Unterstützer*innen beziehungsweise der Umgebung der Projekte – als Genoss*innen beziehungsweise Mitglieder der Stiftungsorgane – sich an den Strukturen der jeweiligen Organisationen beteiligen. Darüber hinaus werden die einzelnen Projekte zu einer langfristigen Beziehungspflege zu ihrem Umfeld angehalten. Die *Kulturland eG* fordert qua Nutzungsvertrag die jährliche Umsetzung von mindestens zwei von sechs möglichen Aktivitäten zur regionalen Vernetzung von Hof, Kund*innen und Unterstützer*innen.⁶ Die *Stadtbodenstiftung* zielt auf eine nachbarschaftsbasierte Projektentwicklung sowie die Organisation von Nachbarschaftsversammlungen.

In beiden Fällen geht es um eine starke lokale Einbindung und Kontextualisierung der Projekte und das Experimentieren mit Strukturen der Selbstverwaltung und direkter Mitsprache. Die entsprechenden Nutzungen – vom Wohnen bis zur landwirtschaftlichen Produktion – werden dabei als über die unmittelbaren Nutzer*innen hinausgehende nachbarschaftliche bzw. gesellschaftliche Aufgabe begriffen. Die vorgestellten Modelle legen damit die Grundlage für ein sehr weitgehendes Verständnis von Mitspracherecht und Teilhabe, das in den gegenwärtigen stadtpolitischen Debatten zu zivilgesellschaftlicher Teilhabe und der ‚kooperativen Stadt‘ zahlreiche Impulse liefern kann.

2.3. BESITZ UND GEBRAUCH ALS ALTERNATIVEN ZUM EIGENTUM

Das in allen vorgestellten Modellen verankerte Prinzip der Nichtveräußerbarkeit steht dem modernen Eigentumsverständnis entgegen. Im Vordergrund steht nicht das handelbare Eigentum – dieses wird durch die dargelegten Strukturen gewissermaßen neutralisiert – sondern der Besitz und der Gebrauch der Liegenschaften. Die *Kulturland eG* beispielsweise sieht sich als Gegenpol zu den „zunehmend feudalen Verhältnissen“, indem sie Gemeinschaftseigentum vieler Menschen an Boden ermöglicht. Hier, wie auch in den expliziten Bezügen der Bodenstiftungen zur Allmende (*Stiftung trias*) oder dem Recht auf Stadt (*Stadtbodenstiftung*) zeigt sich die Nähe nicht gewinnorientierter Eigentumsmodelle zu den Commons-Debatten und einem wachsenden Interesse an gewohnheitsrechtlichen Praktiken und Fragen des Gebrauchsrechts (Wiley: 2017). Die Bestrebungen, Eigentum und Besitz anders als konkurrierend zu denken und gemeinschaftliche Nutzungen anstelle des Grundsatzes der individuellen, wettbewerbsorientierten Handelbarkeit ins Zentrum der Eigentumsfrage zu rücken, erschließen alternative Konzeptionsmöglichkeiten für eines der Schlüsselthemen der Stadtforschung. Silke Helfrich (2019: 72) hat in diesem Zusammenhang den Begriff des „beziehungshaften Habens“ geprägt. Die dargestellten, nicht gewinnorientierten

Eigentumsmodelle können als erste Schritte auf dem Weg zu einem zeitgemäßen Bodenrecht verstanden werden, das die Möglichkeit der Nutzung an bestimmte Kriterien bindet, Verkauf, Vererbung und Spekulation zur Vermögensbildung jedoch ausschließt.

3. PRÄFIGURATION ALS VORWEGNAHME GESELLSCHAFTSPOLITISCHER VERÄNDERUNGEN

Auch wenn die vorgestellten Modelle quantitativ nicht in der Lage sind, die Wohnungs- oder Bodenfrage zu lösen, überschreitet ihre Wirkung den rein pragmatischen Wert und geht über das einzelne Projekt hinaus. Sie erbringen gewissermaßen den Beweis, dass marktfernes Handeln möglich ist und zeigen Mechanismen der Bereitstellung und Sicherung nicht spekulativen, kollektiven Eigentums auf, mit denen Wohnraum und andere Nutzungen auf der Grundlage von Bedürfnissen (und nicht auf der Grundlage der Profitmaximierung) hergestellt, demokratisch verwaltet und dauerhaft gesichert werden können.

Diese Form des Handelns kann im Sinne von Marianne Maeckelbergh (2011) als „präfigurative Politik“ beschrieben werden. Oder anders gesagt: Die Modelle und Projekte stellen – im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten – Vorwegnahmen der angestrebten politischen Veränderungen dar. Präfiguration beinhaltet das Experimentieren mit vielfältigen Möglichkeiten von Anstößen für gesellschaftliche Veränderung. Das Leitbild der *Kulturland eG* bringt das beispielhaft zum Ausdruck. Diese versteht ihre Arbeit als „lokale Antwort auf unsere globale Krise, den besonderen Umgang mit Geld und Eigentum als Anfang einer neuen gesellschaftlichen Entwicklung hin zu neuen Sozial- und Eigentumsformen“.⁷ Präfigurative Politik hebt in diesem Sinn die traditionelle Unterscheidung zwischen Mittel und Zweck des politischen Handelns auf und konzentriert die Aufmerksamkeit auf die Möglichkeit, Veränderungen in der Gegenwart zu verwirklichen und einen demokratischen Prozess in Gang zu setzen, in dem die Form den Zielen bereits (möglichst) entspricht.

1 Dies gilt für privates ebenso wie für staatliches Eigentum. Muss privates Eigentum – den Fall der ‚guten Investor*innen‘ angenommen, die für ihre Mieter*innen philanthropisch nur das Beste möchten – vor der unweigerlich eintretenden Erbfolge und dem dann oftmals folgenden Ausverkauf geschützt werden, ist es beim staatlichen Eigentum eine mögliche (erneute) Privatisierung, die es zu verhindern gilt.

2 Siehe Jahresbericht 2019, https://maryon.ch/v2/wp-content/uploads/SEM_JB_2019_web.pdf.

Die *Stiftung Edith Maryon* wird in diesem Beitrag vereinfachend als ein einzelnes Unternehmen dargestellt. Tatsächlich verwirklicht die Stiftung ihre Projekte mittlerweile aber mithilfe ihrer fünf Tochterunternehmen in Berlin und Basel. Diese sind hundertprozentige Töchter der gemeinnützigen Stiftung und denselben Prinzipien und Zielen verpflichtet. Mehr dazu unter: <https://maryon.ch/stiftung/tochterunternehmen>.

3 Siehe Tätigkeitsbericht 2019, https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/2019_trias_taetigkeitsbericht.pdf.

4 *Community Land Trusts* (CLTs) sind in den 1970er-Jahren im Kontext der Bürgerrechtsbewegung im ländlichen Süden der USA entstanden. Mittlerweile gibt es hunderte von *Community Land Trusts*, vor allem in den USA und Großbritannien, aber auch in Brüssel, Lille und Gent haben sich CLTs gegründet. Mit dem *European Community Land Trust Network* und dem von der EU geförderten Projekt *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHICC) soll zudem die europäische CLT-Bewegung

vorangebracht werden. Zur umfassenden Einführung in das CLT-Modell siehe z. B. Davis (2010), Marcuse (2013) sowie zur Einführung auf Deutsch Horlitz (2019).

5 Die *Stiftung trias* hat die Arbeit der *Communia* in der Anfangsphase mit dem Ziel treuhänderisch begleitet, dass diese nach drei Jahren selbständig wird. Die *Stiftung Communia* hat sich dann jedoch gegen die Selbständigkeit entschieden und aufgelöst. Für das von ihr akquirierte Stiftungskapital wurde ein Sondervermögen bei der *Stiftung trias* eingerichtet, mit dem bezahlbarer Wohnraum in Metzingen gefördert wird.

6 Die sechs möglichen Aktivitäten sind: offener Hof, regionale Vermarktung, pädagogische Arbeit, Sortenerhalt, Kulturveranstaltungen, Arbeit mit Betreuten.

7 <https://www.kulturland.de/de/leitbild>.

QUELLEN

Davis, John Emmeus 2010: *The Community Land Trust Reader*. Cambridge, Mass.: Lincoln Institute of Land Policy.

Friedman, David D. 2000: *Law's Order: What Economics Has to Do with Law and Why It Matters*. Princeton: Princeton University Press.

Helfrich, Silke; Bollier, David 2019: *Frei, fair und lebendig – Die Macht der Commons*. Bielefeld: transcript.

Horlitz, Sabine 2019: Community Land Trusts: Nachbarschaftliche Selbstverwaltung gegen Bodenspekulation und Verdrängung. In: Gerber, Brigitta; Kriese, Ulrich (Hg.): *Boden behalten – Stadt gestalten*. Zürich: Rüffer & Rub, S. 105–114.

Maeckelbergh, Marianne 2011: Doing is Believing: Prefiguration as Strategic Practice in the Alterglobalization Movement. In: *Social Movement Studies 10/1*, S. 1–20.

Marcuse, Peter 2013: Community Land Trusts: Empty, Moderate, and Full-bodied. In: *Blog #53*. <https://pmarcuse.wordpress.com/2013/10/16/blog-38-community-land-trusts-empty-moderate-and-full-bodied>.

Neuling, Matthias 1985: *Auf fremden Pfaden: Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte*. Berlin: Stattbuch.

Nuss, Sabine 2019: *Keine Enteignung ist auch keine Lösung. Die große Wiederaneignung und das vergiftete Versprechen des Privateigentums*. Berlin: Karl Dietz.

Wiley, Liz Alden 2017: Customary tenure: remaking property for the 21st century. In: Graziadei, Michele; Smith, Lionel (Hg.): *Comparative Property Law. Global Perspectives*. Cheltenham/Northampton: Edward Elgar, S. 458–478.

Zeller, Christian 2004: *Die globale Enteignungsökonomie*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

Weitere Informationen:

Stiftung Edith Maryon: <https://maryon.ch/>

Stiftung trias: <https://www.stiftung-trias.de/>

Stadtbodenstiftung: <https://stadtbodenstiftung.de/>

Mietshäuser Syndikat: <https://www.syndikat.org>

habiTAT (Österreich): <http://habitat.servus.at>

Vrijcoop (Niederlande): <https://vrijcoop.org/>

Kulturland Genossenschaft: <https://www.kulturland.de>

SABINE HORLITZ

Sabine Horlitz ist Architektin und Stadtforscherin. Ihre Schwerpunkte liegen in der kritischen Stadtforschung und politischen Ökonomie der Stadt, mit besonderem Interesse für Wohnungsbau und nicht gewinnorientierte Eigentumsmodelle. Zurzeit forscht sie u. a. zu *Community Land Trusts* sowie zu Modellen kollektiven Landbesitzes. Sabine Horlitz ist Teil der Initiative zur Gründung der vom CLT-Modell inspirierten Berliner *Stadtbodenstiftung* und Mitglied des zukünftigen Vorstands.

Die diesem Beitrag zugrundeliegende Forschung zu Land als Gemeinschaftsbesitz wurde von der VolkswagenStiftung im Rahmen ihrer Initiative „Originalitätsverdacht?“ gefördert.