

DER GEMEINWOHLKREIS

GEMEINWESEN

Das Gemeinwesen meint alle, die an der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung beteiligt sind.

Diejenigen Akteure in der Immobilienentwicklung, die gemeinsam durch Erstellung, Nutzung, Erhalt und Sicherung der Immobilien einen Beitrag zum Wohlergehen der Gemeinschaft durch Erfüllung von Gemeinnutz-Kriterien leisten, können als gemeinwohlorientiert gelten. Neben Eigentümer*innen und Betreibenden sind auch diejenigen, die Immobilien bauen, verwalten, finanzieren sowie mieten und nutzen, gemeinwohlorientierte Akteure. Alle diese werden hier gemeinwohlorientierte Immobilienentwickler*innen (GWI), genannt.
Nutzer*innen tragen zur Pflege von Hausgemeinschaften bei, kümmern sich um Wohnung, Haus oder Garten, betreiben Daseinsvorsorge, Pflege und stellen Nachbarschaft und Gemeinschaft her.

GEMEINNUTZ-KRITERIEN

Die Gemeinnutz-Kriterien dienen als Kompass für die Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung.

0. Nicht-Gewinnorientierung

1. Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit, orientiert am Existenzminimum
2. Dauerhafte Absicherung vor Privatisierung und privater Gewinnabschöpfung
3. Zweckbindung und Nutzungsbindung
4. Kostendeckung
5. Selbstverwaltung und demokratische Steuerung
6. Reinvestition von Erträgen und Gewinnen in andere gemeinwohlorientierte Projekte
7. Ressourcenschonung und Resilienz
8. Diskriminierungsfreiheit und offener Nutzer*innenkreis
9. Beitrag zur und Beteiligung von Nachbarschaft, Stadt und Gemeinwesen
10. Erzeugung und Erhalt von Diversität und Nutzungsmischung

GEMEINGÜTER

Die Gemeingüter sind die Ressourcen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung.

Die räumlichen Ressourcen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung sind diejenigen Immobilien oder Flächen, die den genannten Akteuren für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, Entwicklung oder Umwandlung zur Verfügung stehen.

Als öffentliche Güter gehören dazu die meisten Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie die noch in Belegungsbindung (für Sozialmieter*innen) befindlichen Immobilienbestände in Besitz privater Wohnungsunternehmen. Hinzu kommen alle un- oder wenig dicht bebauten Grundstücke in öffentlichem Eigentum. Sie stehen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung bereit.

Als gemeinschaftliche Güter gehören dazu die Bestände zivilgesellschaftlicher Immobilieneigentümer*innen wie Genossenschaften, dem Mietshäuser Syndikat oder freie Trägerschaften.

Alle privaten Grundstücke und Häuser, die potenziell für eine Überführung in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zur Verfügung stehen, sind potenzielle Ressourcen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung.

GEMEINSCHAFFEN

Durch Gemeinschaften wird eine Fläche oder ein Haus zum Gemeingut und eine Akteursgruppe zum Teil des Gemeinwesens.

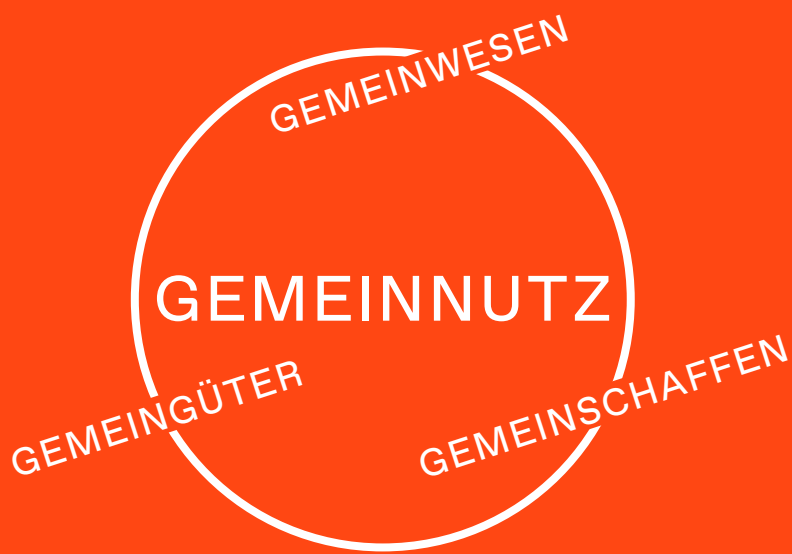
Instrumente des Gemeinschaftens sind alle juristischen Festlegungen, Maßnahmen und Handlungen, die Immobilien oder Flächen für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung, Entwicklung oder Umwandlung verfügbar machen, herstellen, in diese überführen helfen und/oder dauerhaft absichern.

Dazu gehören Verordnungen, Gesetze, Fördermaßnahmen, Finanzierungs- und Steuerungsinstrumente, aber auch Öffentlichkeitsarbeit, Aufklärung und politische Organisation. Dabei sind die Reichweite und die Möglichkeit des politischen Zugriffs sehr relevant.

Eine Kommune kann das Vorkaufsrecht geltend machen, ein Bundesland kann Förderprogramme ausgestalten, Mietengesetzgebung obliegt meistens dem Bund, Vergaberecht ist Europarecht und der Immobilienmarkt ist global.

Jedoch wird erst durch das lokale Wissen und Mitwirken vor Ort in der Nachbarschaft, in einer stadtpolitischen Initiative oder in einer organisierten Mieter*innengemeinschaft der notwendige politische Druck aufgebaut, um diese Instrumente anzuwenden.

GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG. WAS IST DAS?



Gemeinwohl ist ein handlungsleitender Begriff. Welche Handlungen das Gemeinwohl befördern, kann jedoch immer erst in einem konkreten gesellschaftlichen Zusammenhang bestimmt werden. Die Gemeinwohlforschung geht davon aus, dass der Schlüssel zum Gemeinwohl in der Herstellung eines Ausgleichs zwischen den Interessen der Individuen und der Allgemeinheit liegt.

Die gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung entsteht in einem Zusammenspiel aus dem GEMEINWESEN und seinen Akteur*innen, den GEMEINGÜTERN und Ressourcen sowie den Instrumenten des GEMEINSCHAFFENS.

Die GEMEINNUTZ-KRITERIEN beschreiben die Gemeinwohlziele. Der Prozess dieses Zusammenspiels lässt sich als GEMEINWOHLKREIS darstellen.

Anhand der GEMEINNUTZ-KRITERIEN können die verschiedenen Zielsetzungen der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung ausgehandelt werden.

Sie können jedoch niemals absolut festgelegt werden, sondern bleiben Gegenstand gesellschaftlicher und politischer Aushandlungen.

Sie sollen helfen, die Gemeinwohlorientierung von Immobilienprojekten, beteiligten Akteuren und angewendeten Instrumenten zu bewerten und abzuwägen. Je mehr der Kriterien oder je besser diese erfüllt werden, desto gemeinwohlorientierter ist ein Projekt, Akteur oder Instrument zu bewerten.

Dabei können sich Kriterien auch widersprechen. So kann die Kostendeckung im Widerspruch zur Idee stehen, Erträge in neue Projekte zu reinvestieren. Ebenso können sich Zugänglichkeit und Ressourcenschonung widersprechen, wenn es zu Übernutzungen kommt.

Das Kriterium der Dauerhaftigkeit hingegen verstärkt alle anderen, während das Kriterium der Bezahlbarkeit die potenzielle Zugänglichkeit einer Ressource und damit gesellschaftlichen Ausgleich herstellt. Diese beiden Kriterien sind wesentlich für die Beurteilung der Gemeinwohlorientierung.

Woher kommen die GEMEINNUTZ-KRITERIEN?

Die obestehende Kriterien-Liste ist das Ergebnis einer Auswertung von Literatur und Interviews mit Akteur*innen aus dem Bereich der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung im Winter 2017/18. Quellen siehe Rückseite.

Das Kriterium der Nicht-Gewinnorientierung wurde von fast allen Interviewten angeführt und bildet auch den Kern von Gemeinnutzdefinitionen in der Literatur.

Die Kriterien Bezahlbarkeit/Zugänglichkeit, Dauerhaftigkeit, Zweckbindung und Kostendeckung ergeben sich aus der Gemeingüterforschung, die sich mit einer gemeinschaftlichen und demokratischen Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt. In ihnen sind auch die Genossenschaftsprinzipien abgebildet.

Die Kriterien Selbstverwaltung, Reinvestition, Ressourcenschonung und soziale Offenheit ergeben sich aus der Gemeingüterforschung, die sich mit einer gemeinschaftlichen und demokratischen Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigt. In ihnen sind auch die Genossenschaftsprinzipien abgebildet.

Die Kriterien nachbarschaftlicher Beitrag und Diversität interpretieren die steuerrechtliche Gemeinnützigkeitsdefinition, z.B. zur Förderung von Bildung, Sozialem, Kunst und Kultur, für den urbanen Kontext der Immobilienwirtschaft.

„DEBATTEN UM DAS GEMEINWOHL SIND ALS ZEICHEN VON UMBRUCHSITUATIONEN ZU WERTEN, IN DENEN DAS VERHÄLTNISS ZWISCHEN PRIVATEN UND KOLLEKTIVEN INTERESSEN ALS GESTÖRT BETRACHTET UND NEU JUSTIERT WERDEN MUSS.“

Aus: Bernhardt, C., Kilper, H., Moss, T. (Hg.) (2009): *Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung*, Frankfurt/Main: Campus.

Herausgeberin:
AKS Gemeinwohl, Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauer Straße 23, 10245 Berlin
www.gemeinwohl.berlin

Konzept und Redaktion:
Roberta Burghardt, Dagmar Pelger
Konzept Illustrationen Fall 19.2: Aali Vardi
Lektorat: Ulf Heide, Korrektorat: Bettina Barthel
Grafik und Layout: Oficina de disseny, Barcelona
Druck: hinkelsteindruck, Berlin

Berlin, Dezember 2019

CC BY-NC-ND
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Das Poster basiert auf den Inhalten der Projektstudie „Gemeinwohl Entwickeln: Kooperativ und Langfristig! Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“, coopdisco (Roberta Burghardt, Pedro Coelho, Dagmar Pelger, Lisa Rochlitzer, Niloufar Tageri, mit Bettina Barthel, Julian Benz, Caroline Rosenthal, Timann Taske und Marika Wegewitz), Berlin 2018.

www.coop-disco.net

beim Berlin

Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg

coopdisco

1. GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG

Der Begriff einer gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung (GWI) wird verwendet, um einen auf das Gemeinwohl ausgerichteten Umgang mit Boden und Stadt von renditeorientierter Immobilienentwicklung zu unterscheiden. Letztere hat die Entwicklung der Städte in den letzten 30 Jahren geprägt und muss als zentrale Ursache für Verknappung und Verteuerung von Raum sowie Verdrängung seiner Nutzer*innen angesehen werden.

Seit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit Anfang der 1990er Jahre und insbesondere nach der Finanzkrise 2007/08 sind Immobilien immer stärker zu Anlage- und Spekulationsobjekten geworden, deren Preisentwicklung sich von der Einkommensentwicklung abgelöst hat. Von der Finanzialisierung des Immobiliensektors profitieren vor allem diejenigen, die über Anlagekapital verfügen oder bereits im Besitz von Immobilien sind. So verstärkt die marktgesteuerte Immobilienentwicklung gesellschaftliche Ungleichheit und wirkt einem Ausgleich im Sinne des Gemeinwohls entgegen. Um diese Entwicklung aufzuhalten und für breite Bevölkerungsschichten angemessenen Wohnraum dauerhaft bezahlbar und zugänglich zu machen, muss eine neue Gemeinwohlorientierung in der Stadt- und Immobilienentwicklung politisch unterstützt werden.

Wie Gemeinwohlorientierung definiert werden kann, wurde im Rahmen der Studie Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig! (Heft 192) exemplarisch für den Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betrachtet und im vorliegenden Poster zusammengefasst. Die Studie diente der Grundlagenermittlung für eine zivilgesellschaftlich-bezirkliche Unterstützungsstelle für die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung, die im November 2018 als Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (www.gemeinwohl.berlin/) eingerichtet wurde.

STRATEGIE- UND POTENZIALKARTE ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN TRANSFORMATION IM BESTAND UND ZUR GEMEINWOHLORIENTIERTEN ENTWICKLUNG VON NEUBAU

GEMEINGÜTER:
IMMOBILIEN IN GEMEINWOHLORIENTIERTER BEWIRTSCHAFTUNG (GWI)
ca. 36.700 Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg und damit **24,8%** des Wohnungsbestandes

POTENZIELLE GEMEINGÜTER:
NEUBAUFLÄCHEN FÜR GEMEINWOHLORIENTIERTE IMMOBILIENENTWICKLUNG
Acht große und mittelgroße **Flächenpotenziale** für ca. 5.000 neue gemeinwohlorientierte Wohnungen und damit eine **Erhöhung um 3,3 %**.

DER BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG HAT IM BERLINER VERGLEICH DIE GERINGSTE ANZAHL AN GEMEINWOHLORIENTIERTEM BESTAND.*

* Diese Aussage beruht auf der Auswertung verschiedener Quellen (BBU, Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsamt, Bezirksmitarbeiter*innen etc.), die größtenteils Datenbestände ausschließlich für stadtinterne Zwecke zur Verfügung gestellt haben, und einen Abgleich mit Angaben zu anderen Bezirken.

FALL 1 GEMEINWOHL DURCH NEUBAU: Ein Grundstück wird kooperativ entwickelt

PROJEKT
Franz-Künstler-Straße, 2016

STECKBRIEF
Bebaubares Grundstück in der südlichen Friedrichstadt, ca. 1,7 ha.

AKTEURE (GEMEINWESEN)

- Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (WBG)
- Initiativenverbund im Mietshäuser Syndikat, „Franz-Künstler-Kooperative“
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

POTENZIALE

- Das durch die Zivilgesellschaft vorgeschlagene Konzept ist integrativ.
- Die Einbindung nachbarschaftlicher Netzwerke kann eine zügige Entwicklung von Grundstücken ermöglichen.
- Die Zusammenarbeit mit zukünftigen Nutzer*innen und der Nachbarschaft stellt eine bedarfsgerechte Entwicklung sicher und schafft eine breite Akzeptanz der Projekte.
- Die Wohnungsbaugesellschaft kann eine breite Zugänglichkeit eines Projekts sicherstellen.
- Die Verzahnung der Interessen von Nutzer*innen, Nachbarschaft und Kommune kann die Gemeinwohlorientierung der Entwicklung dauerhaft absichern.

PROBLEME

- Fehlen einer politischen Rahmgebung für Kooperationen zwischen kommunalen und zivilgesellschaftlichen GWI auf Landesebene
- Fehlen einer kooperativen Plattform für Projektentwicklungen oder eines Leitfadens hierfür
- Begrenzte Ressourcen auf Seiten zivilgesellschaftlicher GWI für Projektentwicklungen

EMPFEHLUNGEN

- Boden in einem revolvierenden kommunalen Bodenfonds oder einer zivilgesellschaftlichen Bodienstiftung (Community Land Trust - CLT) z.B. www.stadtbodenstiftung.de
- Identifizierung von Grundstücken für kooperative Entwicklungen seitens des Landes Berlin
- aktive Ankaufpolitik von Grundstücken durch die öffentliche Hand (→ „revolvierender Fonds“)
- Vergabe von Grundstücken in Erbpacht an kommunale und zivilgesellschaftliche GWI
- Gemeinsame Erfassung von Neubauten durch zivilgesellschaftliche GWI und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften in einer „Gemeinwohlstatistik“ des Landes
- Unterstützung zivilgesellschaftlicher GWI in der Projektentwicklung durch:
 - Einrichtung kooperativer Steuerungsgremien für kommunale Projektentwicklungen
 - Niedrigschwellige Vergabeverfahren wie z.B. Anhangdabe
 - Einrichtung einer Anlaufstelle für zivilgesellschaftliche Akteure auf Senatsbene (vgl. www.mitbauzentrale-muenchen.de)
 - Förderung zivilgesellschaftlicher GWI, im Gegenzug Belegungsbindungen durch die Kommune

2. DAS GEMEINWOHL UND DIE GEMEINGÜTER

Wenn wir das Gemeinwohl als Ergebnis eines gelungenen Zusammenspiels von Akteuren, Ressourcen und Instrumenten betrachten, stellt sich die Frage, in welchen Konstellationen am besten für das allgemeine Wohl gesorgt werden kann. Gemeingüter (engl. *commons*) stellen eine Alternative sowohl zu Markt- als auch zu Staatsgütern dar. Ein Gemeingut wird immer durch eine bestimmte Gruppe an Nutzenden, den Gemeinschaftenden (engl. *commoner*), zu einem solchen gemacht. Sie nutzen und bewirtschaften eine Immobilie und haben sowohl ein Interesse an einer bedarfsgerechten Planung als auch am dauerhaften Erhalt der Immobilie. Sie haben also in erster Linie ein Interesse am Gebrauchswert der Sache und nicht an der Abschöpfung ihres Mehrwerts. Die Gemeinschaftenden handeln deshalb ihre unterschiedlichen privaten Gebrauchsinteressen untereinander aus und entwickeln dabei Regelwerke, die der Absicherung und dem Erhalt der betreffenden Immobilie dienen – denn nur so kann ihr Gebrauch dauerhaft abgesichert werden.

Gemeingüter sind eine Form von Gemeinschaftseigentum, das potenziell für alle verfügbar bleiben soll. Da die Gesetzgebung in Deutschland nur öffentliches oder privates Eigentum kennt, können Gemeingüter nur darüber erfasst werden, ob sie Gemeinnutz-Kriterien wie z.B. Zugänglichkeit, Teilhabe oder die Reinvestition von Erträgen erfüllen.

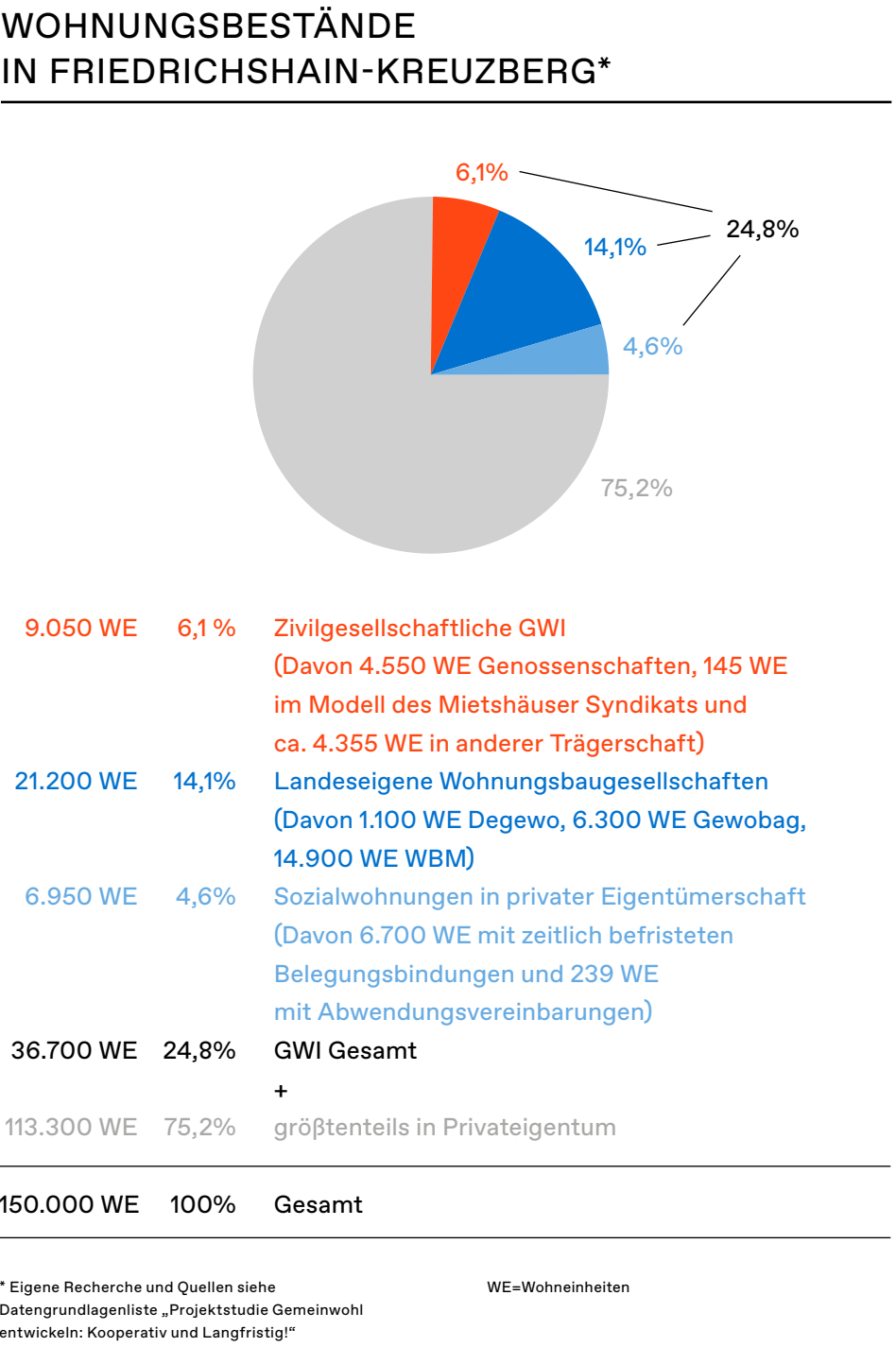
Konkrete Beispiele für Gemeingüter können die Bestände von Genossenschaften, Projekte im Mietshäuser Syndikat oder Immobilien im Besitz zivilgesellschaftlicher (Boden)stiftungen sein. Als Gemeinschaftseigentum unterliegen sie jedoch der Gefahr, zu Clubgütern zu werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Nutzung auf einen exklusiven Kreis beschränkt bleibt oder private Gewinne abgeschöpft werden können.

3. GEMEINWOHL DURCH KOOPERATION: KOMMUNAL UND SELBSTVERWALTET

Um eine hohe Gemeinwohlorientierung in der Immobilienentwicklung zu erreichen, muss die Zusammenarbeit zwischen kommunaler Verwaltung und zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung mit neuen Methoden und Werkzeugen weiterentwickelt werden. Neue Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Kooperation können das Wissen und die Bedürfnisse von Nutzer*innen und Betroffenen stärker in die Projektentwicklung und Planung einfließen lassen sowie Privatisierung vorbeugen. Die Beteiligung kommunaler Akteure kann den Ausgleich über einzelne Projekte hinaus absichern und die Zugänglichkeit von Projekten gewährleisten. In solch einer erfolgreichen Kooperation entstehen neue Gemeingüter mit sehr hohem Gemeinnutzen, da sich die unterschiedlichen Möglichkeiten des sozialen Ausgleichs von Kommune und Zivilgesellschaft ergänzen können.

KONZEPTE FÜR NEUE KOOPERATIONEN

- Kommunale Belegungsbindungen bei Genossenschaften gegen finanzielle Förderprogramme bei Neubauvorhaben
- Zinslose Darlehen beim Ankauf von Genossenschaftsanteilen für Bezieher*innen von Transferleistungen
- Kooperative, zivilgesellschaftlich-kommunale Projektentwicklungen
- Mitentscheidung der Nutzer*innen bei kommunalem Betrieb
- Möglichkeit der Selbstverwaltung bei kommunalen Betrieben
- Kommunal-zivilgesellschaftlicher Bodenfonds (Steuerung und Finanzierung)
- Vergabe im Erbaurecht durch die öffentliche Hand an GWI-Akteur*innen zu günstigen Konditionen
- Kommunale Unterstützung von Gemeinwesenarbeit, die aus zivilgesellschaftlicher Initiative entsteht
- Kooperative Vergabegremien für Grundstücke und Immobilien, in denen Zivilgesellschaft und Kommune gemeinsam entscheiden



FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNUNGSNEUBAU

- Landeseigene Flächen
- Private Flächen mit GWI-Potenzial
- Private Flächen mit kommunalem Anteil: „Kooperative Baulandentwicklung“

WOHNUNGSBESTÄNDE

- Zivilgesellschaftliche GWI: Genossenschaften, soz. Träger, Mietshäuser Syndikat, etc.
- Privateigentum mit GWI-Potenzial
- Kommunale GWI: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
- Zeitlich begrenzte GWI: Privateigentum mit sozialgebundener Miethöhe
- Eigentümer*in unbekannt, wahrscheinlich zumeist privates Einzeligentum
- Privateigentümer*in
- Kapitalgesellschaft
- Gebäude mit gewerblichem Zweck
- Gebäude mit öffentlichem Zweck
- Freiflächen mit öffentlichem Zweck

Die Kartierung stellt keine vollständige Datenerhebung dar, sondern basiert auf Recherchen, die im Laufe der Projektstudie „Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und Langfristig“ 2017/18 erstellt werden konnten. Quellen siehe Projektskizze.

FALL 2 GEMEINWOHL DURCH TRANSFORMATION: Ein Haus wird kooperativ gekauft

PROJEKT
Wrangelkiez, 2017

STECKBRIEF
Ein Mehrfamilienhaus im Kreuzberger Wrangelkiez

AKTEURE (GEMEINWESEN)

- Stiftung Nord-Süd-Brücken
- Mietshäuser Syndikat
- landeseigene WBG
- Mieter*innen
- private Eigentümer*in
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
- Senatsverwaltung für Finanzen

ANGEWENDETE INSTRUMENTE

- Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

POTENZIALE

- Private Einzeligentümer*innen haben nicht selten gemeinwohlorientierte Interessen.
- Aktive und gut organisierte Hausgemeinschaften können renditeorientierte Investor*innen abschrecken.
- Eigeninitiative der Hausgemeinschaft gegenüber dem Bezirk kann sich auszahlen.
- Koordiniertes Monitoring des Immobilienbestandes kann Potenziale stark erhöhen.
- Durch die Überführung von Bestandsimmobilien in ein gemeinwohlorientiertes Trägermodell wird der Immobilienmarkt langfristig abgekühlt.

PROBLEME

- Zeitdruck durch zweimonatige Prüfpflicht des Bezirks
- Hohe Organisationsanforderungen an die Hausgemeinschaft
- Meist hoher (spekulativer) Marktpreis
- keine Schutzmechanismen gegen die Reprivatisierung der Bestände kommunaler Wohnungsbaugesellschaften

EMPFEHLUNGEN

- Entwicklung eines „Frühwarnsystems“ bei Immobilienverkäufen mit Datenbank und Kartierungswerkzeug
- Aufbau von Unterstützungs- und Beratungsstrukturen für Hausgemeinschaften
- Änderung der Wertermittlungsverfahren
- Aufbau einer genossenschaftlichen und/oder kommunalen Ankaufagentur

Quellen

Im folgenden haben wir eine Auswahl der Quellen, die diesem Poster zu Grunde liegen, aufgeführt. Die vollständige Studie „Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und Langfristig“ Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“ kann unter www.gemeinwohl.berlin als PDF heruntergeladen werden.

Literaturquellen

Bernhardt, C., Kilper, H., Moss, T. (Hg.) (2009): Im Interesse der Gemeinschaft. Regionale Gemeinschaftstypen in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt/Main: Campus.
Blokland, T.V., Savage, M. (Hg.) (2008): Networked Urbanism. Social Capital in the City. Aldershot: Ashgate.
Harvey, D. (2003): Rebelische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Berlin: Suhrkamp.
Helbrecht, I. (Hg.) (2016): Gentrification in Berlin. Verhandlungsprozesse und Bewusstseinsstrategien. Bielefeld: Transcript.
Heeg, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Reprivatisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: *sub/urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*. Heft 1/2013, Berlin, S. 84.
Holm, A. (2015): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategie und lokale Konflikte. In: Hermann, J. et al. (Hg.): Die Besonderheit des Städtischen. Entwicklungslinien der Stadt(zo)logie. Wiesbaden: VS, S. 203-232.
Kockelkorn, A. (2015): Wohnungsförderung Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nulljahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1980er Jahre. In: Feyer, J. et al. (Hg.): Wohnungsförderung. Berlin: Matthias & Seitz, 2017, 106-142.
Lindhabug, P. (2008): The Magna Carta Manifesto. Liberties and Commons for All. Berkeley: University of California Press.
Nahen, R., Schutze, R. (Hg.) (2002): Leitlinien der Politikwissenschaft. Theorien Methoden Begriffe. München: C. H. Beck, S.157.
Ostrom, E. (1983): Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge: Cambridge University Press.
Reiger, D., Kasper, A., Stollmann, J. (Hg.) (2016): Spatial Commons. Städtische Fronträume als Resource. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin.
Starikides, S. (2016): Common Space: The City as Commons. London: ZED Books.
Walter, A. (2016): Administrative Governance. Kommunalverwaltung in lokaler Politikgestaltung mit Zivilgesellschaft. Wiesbaden: Springer.

Internetquellen

Berlin Hyp AG/CBRE GmbH (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017, S. 6-11, https://www.berlinhyp.de/media/syll_mediator/pdf/cdn336/8809133441054.pdf, Stand: 05.03.2018.
De Cauter, L. (2013): Common Places: Preliminary Notes on the (Spatial) Commons. <http://community.dewereldindelen.be/blogs/revue/decouter/2013/02/04/common-places-preliminary-notes-spatial-commons>, Stand: 11.02.2018.
Heid, T. (2010): Verkäufe kommunaler Wohnbaubestände - Ausmaß und aktuelle Entwicklungen. In: BBSR (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 12/2010, S. 680. <https://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Vorverfuehungen/rfr/2010/12/inhalt.html?nn=422250>, Stand: 05.03.2018.
Holm, A., Horlitz, S. und Jensen, I. (2017): Neue Wohnungsmarktstrategien. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung. <https://www.rosalux.de/publikation/ul37380/neue-wohnungsmarktstrategien/>, Stand 11.12.2017.
Kuhnert, J., Leps, O. (2015): Neue Wohnungsmarktnutzungen. Wege zu langfristig preiswerten und zukunfts-gerechtem Wohnraum. Hannover. https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag/der_themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsmarktnutzungen-2015-Anhangband.pdf, Stand 11.2.2017.

Interviewquellen

— Berliner Mieterverein e.V.
— Berliner Satzungsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Wohnungswesen
— Wohnungsnachbau, Stadterneuerung und Soziale Stadt
— Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung
— BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
— Burgdorff Stadt, Bochum
— Bündnis junger Genossenschaften in Berlin
— Büro des Bezirksstadtrates, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin
— Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Berlin e.V.
— Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG
— GLS Gemeinschaftsbank eG, Filiale Berlin
— WBM - Wohnungsbaugesellschaft
— Berlin-Mitte mbH
— Wohnungsbaugesellschaft Bremer Höhe e.G.