

Ein Dritter Wohnungssektor für Luxemburg

Emanzipation von Markt und Staat in der Wohnversorgung

Céline Zimmer



PhD-FHSE-2023-046
The Faculty of Humanities, Education and Social Sciences

DISSERTATION

Defence held on 20/12/2023 in Esch-sur-Alzette

to obtain the degree of

DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG EN *ARCHITECTURE*

by

Céline ZIMMER

Born on 17 May 1994 in Luxembourg, (Luxembourg)

EIN DRITTER WOHNUNGSSEKTOR FÜR LUXEMBURG – EMANZIPATION VON MARKT UND STAAT IN DER WOHNVERSORGUNG

Dissertation defence committee

Dr Florian HERTWECK, dissertation supervisor
Professor, Université du Luxembourg

Dr Markus MIESSEN
Professor, Université du Luxembourg

Dr Christian SCHULZ, Chairman
Professor, Université du Luxembourg

Dr Tanja HERDT
Professor, Ostschweizer Fachhochschule

Dr Claudia HITAJ
Ministry of the Environment

Abstract

The housing crisis has been preoccupying politicians and residents in Luxembourg for years. In addition to global phenomena such as the increasing commodification of housing and the financialization of the real estate market, there are additional context-specific factors that are driving the country's property price development and thus intensifying the housing crisis. Among these factors, the rising demand for housing linked to economic growth in conjunction with the geographical size of the country creates a unique situation within Europe, which is reflected in comparatively high housing costs. The disproportionate increase in housing costs compared to household income is symptomatically leading to a housing crisis. Consequently, the responsibility of the public sector in housing provision is also growing. However, in Luxembourg, where about one-tenth of the land available for residential construction is owned by the public sector, the government has limited influence and little power to act on the housing market. The inconspicuous state presence in the housing supply in Luxembourg can be explained by a tradition of housing policy. It consists of prioritising access to individual home ownership as the primary instrument against housing crises over the construction of social housing or the regulation of the rental housing market. The tradition originated in the country's first housing policy measure to alleviate the housing shortage caused by industrialisation and today results in only two percent of the existing housing stock being owned by the public sector. The remaining housing can be attributed to the private housing sector. This thesis explores the agency of a third housing sector in the creation of a long-term affordable housing stock. Its definition and its necessity derive from the limitations of the two existing sectors: the private sector, in the liberal age, is increasingly becoming a site of negotiation for financially motivated actors who no longer see residential real estate as a shelter for the social practice of housing, but as an abstract economic good. In Luxembourg, the public housing sector is hardly recognised as a significant player in the housing landscape and is based on an authoritarian principle whose allocation criteria a wide range of citizens, including households from the middle shift for whom prices on the open housing market can also no longer be considered affordable. Moreover, publicly owned housing is highly dependent on the prevailing political climate and can be deregulated or transferred to the private sector through myopic political decisions. The third housing sector should provide self-organised, sustainably decommodified alternatives that understand housing as a common good. Suitable housing models can among others be housing cooperatives, where residents are both owners and tenants. Collective ownership can protect against a return of real estate to the market economy. It allows housing to be negotiated independently of the logics and mechanisms of the free housing market and forms a way for households to emancipate themselves from it through self-help. In this work, existing alternative housing models are analysed for the cornerstones of the third housing sector (sustainable decommodification, self-management, definition as common goods). The "Our new housing" study developed as part of this work informed participants about alternative housing models on the one hand and provided insights into whether there is a response to alternative forms and models of housing among the Luxembourg population on the other.

Zusammenfassung

Die Wohnungskrise beschäftigt seit Jahren Politik und Bewohner in Luxemburg. Neben globalen Phänomenen wie der zunehmenden Kommodifizierung von Wohnraum und der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes, gibt es zusätzliche kontextspezifische Faktoren, die die Immobilienpreisentwicklung des Landes antreiben und somit die Wohnungskrise zusätzlich verschärfen. Unter anderem formt die an das Wirtschaftswachstum gekoppelte steigende Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit der geografischen Größe des Landes eine einzigartige Situation innerhalb Europas, die sich in vergleichsweise hohen Wohnkosten äußert. Die – im Vergleich zum Einkommen der Haushalte – disproportionale Steigerung der Wohnungskosten führt symptomatisch zu einer Wohnungskrise. Somit wächst auch die Verantwortung der öffentlichen Hand in der Wohnversorgung. Da in Luxemburg etwa ein Zehntel des baureifen Bodens für Wohnzwecke im Eigentum der öffentlichen Hand ist, hat der Staat jedoch kaum Handlungsmacht auf dem Wohnungsmarkt. Die unscheinbare staatliche Präsenz in der Wohnversorgung kann in Luxemburg mithilfe einer wohnungspolitischen Tradition erklärt werden. Sie besteht darin, den Zugang zu individuellem Wohneigentum als primäres Instrument gegen Wohnungskrisen, dem Bau von sozialem Wohnraum oder der Regulierung des Mietwohnungsmarktes vorzuziehen. Sie fand ihren Ursprung in der ersten wohnpolitischen Maßnahme des Landes zur Linderung der durch die Industrialisierung hervorgerufenen Wohnungsnot und mündet heute darin, dass lediglich zwei Prozent des bestehenden Wohnungsbestandes Eigentum der öffentlichen Hand sind. Der restliche Wohnraum lässt sich dem privaten Wohnungssektor zuschreiben.

Diese Arbeit untersucht die Wirkung eines Dritten Wohnungssektors auf die Schaffung eines nachhaltigen bezahlbaren Wohnungsbestandes. Seine Definition ergibt sich dabei – wie seine Notwendigkeit – aus den Grenzen der beiden vorhandenen Sektoren: Der private Sektor wird im wirtschaftsliberalen Zeitalter durch die fortschreitende Kommodifizierung zunehmend zu einem Verhandlungsort für finanziell-motivierte Akteure, die Wohnimmobilien nicht länger als Raum für die soziale Praxis des Wohnens betrachten, sondern als abstraktes Spekulationsgut. Der öffentliche Wohnungssektor ist zum einen in Luxemburg kaum als nennenswerter Akteur in der Wohnungslandschaft anzuerkennen und baut zum anderen auf ein autoritäres Prinzip, dessen Vergabekriterien auch solche Haushalte ausschließen, für die der private Wohnungsmarkt nicht länger als bezahlbar angesehen werden kann. Zudem wird Wohnraum im Besitz der Öffentlichkeit vom vorherrschenden politischen Klima bestimmt und kann beispielsweise durch kurzfristige politische Beschlüsse in den privaten Sektor transferiert werden.

Der dritte Wohnungssektor soll daher selbstverwaltende, nachhaltig dekommodifizierte und wohngemeinnützige Alternativen bereitstellen. Passende Wohnmodelle können unter anderem Wohngenossenschaften darstellen, bei denen Bewohner sowohl Eigentümer als auch Mieter sind. Horizontale Entscheidungsprozesse und kollektives Eigentum können Immobilien vor einer Rückführung in die Marktwirtschaft schützen und sie somit von den Logiken und Mechanismen des freien Wohnungsmarktes entkoppeln. Darüber hinaus bilden sie für Mitglieder eine Möglichkeit, sich in Selbsthilfe von ihm zu emanzipieren. In dieser Arbeit werden bestehende Wohnprojekte auf die Grundpfeiler des Dritten Wohnungssektors (Selbstverwaltung, nachhaltige Dekommodifizierung und Wohngemeinnützigkeit) analysiert. Die im Rahmen dieser Arbeit entwickelte Studie „Unser neues Wohnen“ hat einerseits die Teilnehmer über alternative Wohnmodelle informiert und andererseits Erkenntnisse darüber geliefert, ob innerhalb der Luxemburger Bevölkerung eine Resonanz für alternative Wohnformen und -modelle besteht.

„A proper understanding of the housing crisis today requires an account of its commodification. Making real progress on housing problems requires developing concrete alternatives to it.“

- David Madden und Peter Marcuse, in *In Defense of Housing* (2016)

Meine erste Wohnungssuche

Das erste Mal nach einer Wohnung suchen musste ich, als ich nach dem Abitur nach Deutschland zog, um mit dem Studieren zu beginnen. Ich fand in Trier eine Ein-Zimmer-Wohnung, für die ich monatlich 400 Euro Miete zahlte (inklusive Warmkosten). Später zog ich innerhalb von Trier etwa 50 Meter neben der Trierer Fußgängerzone mit einem Studienkollegen in eine Drei-Zimmer-Wohnung, in der ich für ein gemeinsam genutztes Wohnzimmer, eine große Küche, ein noch größeres Bad und ein riesiges, helles Zimmer in einem Altbau mit Holzparkett, 330 Euro zahlte. Dass die Wohnungssuche überhaupt herausfordernd sein konnte, merkte ich erst, als ich zum Masterstudium nach Hamburg zog. Ich fuhr für eine Woche nach Hamburg, um die WG-Gespräche vor Ort führen zu können. Die ganze Woche über war ich konstant am Laptop oder am Handy, um im Minutentakt die Wohnungsanbieterseiten neu zu laden und sofort reagieren zu können, falls ein neues Angebot hochgeladen werden würde. Ich schrieb über fünfzig Wohngemeinschaften an, die teilweise weit über meinem Budget lagen, und bekam von sechs davon eine Antwort. Am Ende der Woche war ich so verzweifelt, dass ich fast einer Wohngemeinschaft in einem schrecklichen Neubau und einem noch schrecklicheren Viertel zugesagt hätte. Die Warmmiete für das zwölf Quadratmeter große Zimmer und die gemeinschaftlich genutzten Räume (eine Küche, die man kaum zu zweit nutzen konnte und ein kleines Bad) lag bei 800 Euro.

Am letzten Abend meiner Wohnungssuche-Reise nach Hamburg fand ich eine neue Anzeige. Ein fünfundzwanzig Quadratmeter großes Zimmer in einer Fünfer-WG in unmittelbarer Nähe zum Schanzenviertel, mit eigenem Balkon, Doppelschwingtüren und wunderschönem Stuck an den Decken, für 450 Euro. Ich konnte mir nicht erklären, wie das möglich sein konnte, dass sich diese beiden Wohnungen in der gleichen Stadt befanden (und die günstigere von beiden darüber hinaus noch in einer deutlich besseren Lage). Meine erste Erklärung war, dass es sich bei der Anzeige wohl um ein Versehen oder einen Betrug handeln musste. Ich rief die angegebene Telefonnummer an und verabredete mich mit Esther, um am gleichen Abend in der WG einen Kaffee zu trinken. Sie gab mir die genaue Adresse und ich fuhr sofort hin, um mich zu vergewissern, dass das Haus tatsächlich existierte. Am Zielort angekommen stand ich vor einem im Jahr 1875 erbau-

ten Mehrfamilienhaus, mit einer rosa Fassade und weißem Fensterstück, einem kleinen Vorgarten mit blühenden Bäumen und einem Klingelschild mit Esthers Namen.

Da ich bis zu unserer Verabredung noch mehrere Stunden Zeit hatte, setzte ich mich in ein Café auf die andere Straßenseite und fing an über den Preisunterschied zwischen beiden Wohnung nachzudenken. Die Miete für das Zimmer in der Neubauwohnung war für etwa halb soviel Wohnfläche fast doppelt so teuer, als diejenige für das Zimmer hinter der denkmalgeschützten Fassade, auf die ich gerade blickte. Wie konnte das sein?

Dass ich eine persönliche Vorliebe für Altbauten hatte und lieber in einer Wohnung mit Holzparkett und vier Metern Deckenhöhe, als in einem Neubau mit Fensterrahmen aus Plastik wohnen würde, war vielleicht *Geschmackssache*. Dennoch; selbst wenn die räumliche und architektonische Qualität aus der Gleichung ausgenommen wurde, ergab es immer noch keinen Sinn. Beide Wohnungen würden den gleichen Zweck erfüllen: Ich würde dort wohnen, in der Küche kochen, im Bad duschen, in meinem Zimmer schlafen, meine Privatsphäre finden und arbeiten, und morgens von dort aus zur Uni fahren. Der Kostenunterschied ließ sich nicht durch reale Faktoren erklären. In der Neubauwohnung gab es weder einen qualitativen Mehrwert (in Form einer besseren Lage oder eines höheren Gebrauchswertes), noch einen quantitativen (in Form von mehr Wohnfläche). Der Preis musste sich also durch nicht greifbare, abstrakte Faktoren erklären lassen.

Als ich am Abend beim WG-Gespräch mit Esther einen Kaffee trank und sie fragte, warum die Miete bei ihr vergleichsweise günstig wäre, erklärte sie es mir: Sie wohnte hier bereits seit über 30 Jahren. *Die guten alten Mietverträge*. Wirklich nachvollziehen konnte ich diesen extremen Preisunterschied trotzdem nicht, hinterfragte ihn aber auch nicht weiter, sondern genoss die nächsten zwei Jahre meinen Stuck an der Decke und meinen Balkon an der Fassade im Herzen von Hamburg.

Heute weiß ich, dass meine günstige Miete das Ergebnis einer rechtlichen Maßnahme in Form von Mietregulierung war und dass ich damals in Hamburg eine wichtige Lektion darüber gelernt hatte, dass *Zeit* (sowohl in ihrer statischen Form von Zeitpunkt, als auch unter ihrer prozesshaften Form) einer der ausschlaggebendsten Faktoren für die Preisgestaltung von Immobilien darstellt und zeitgleich die Wirkung und den Einfluss wohnungspolitischer Maßnahmen auf eine dauerhaft bezahlbare Wohnversorgung bestimmen kann.

Wohnungskrise?

Als ich nach dem Studium wieder nach Luxemburg zog, teilten mir meine Eltern mit, dass sie mir beim Kauf meiner eigenen Wohnung helfen könnten. Ich – und es ist mir heute sehr unangenehm, das zuzugeben – empfand es damals als *normal*. Die meisten meiner Freunde taten immerhin das Gleiche und Miete war doch eigentlich bloß rausgeschmissenes Geld. Auch als

ich (mit der angekündigten Hilfe meiner Eltern) einen sehr günstigen Kredit bewilligt bekam und einige Wochen später beim Notar meinen Kaufvertrag unterzeichnete, hatte ich noch nicht verstanden, dass das eine außergewöhnliche Situation war und dass um mich herum immer mehr Menschen von einer Wohnungskrise betroffen waren, die an mir vorbeigegangen war. Dass Wohnen in Luxemburg nicht günstig war, wusste ich. Dass jeden Morgen tausende Menschen über die Landesgrenzen zur Arbeit pendeln, spürte ich jedes Mal, wenn ich zu Berufsverkehrszeit auf der falschen Autobahn unterwegs war. Dass sich die Situation auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt in den 6 Jahren meiner Abwesenheit zu einer Wohnungskrise zugespitzt hatte, von der lange nicht mehr ausschließlich junge Berufseinsteiger oder Studenten betroffen waren, begriff ich jedoch erst als ich Ende 2020 einen Artikel über „die großen Sorgen der Bürger“ las: In einem Politmonitor hatten 78 Prozent der wahlberechtigten Befragten angegeben, dass sie besorgt über den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum wären. Mitten in der sanitären Krise war diese Sorge prozentual größer als die um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie (bei 71 Prozent der Befragten)¹.

Bis zu diesem Zeitpunkt war ich mir des quantitativen Ausmaßes der Wohnungskrise nicht bewusst – ich war eigentlich der Meinung, dass sie sich eher in der baulichen Qualität unserer Wohnungsarchitektur manifestierte.

Zu Beginn meiner Recherche befasste ich mich vor allem mit Statistiken und stellte schnell fest, dass sich die große Sorge der Bürger in ihnen widerspiegelten. In den meisten Statistiken zu den Ländern der Europäischen Union befindet sich Luxemburg weit oben: Es belegt hinter Irland Platz zwei für die teuersten Wohnkosten,² ist nach Griechenland das Land mit der höchsten Quote zur Überbelastung durch Wohnkosten (2022 gaben 15,3 Prozent der Haushalte mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus)³ und belegt in der Statistik zu dem höchsten Anstieg der Wohnungspreise den dritten Platz. Die Immobilienpreise waren in Luxemburg fast dreimal so schnell gestiegen wie im EU-Durchschnitt.⁴ In Zahlen ausgedrückt bedeutet das, dass 100 Quadratmeter Wohnfläche 2022 im Landesdurchschnitt circa eine Million Euro kosteten,⁵ während der Preis für die gleiche Wohnfläche 2010 noch bei 450.000 lag.⁶

Die Suche nach einer Erklärung

Als Architekt⁷ hatte ich mich bis zum Beginn dieser Arbeit einzig mit der räumlichen Gestaltung für die soziale Praxis *Wohnen* beschäftigt. Im Studium entwarf ich gemeinschaftliche Wohnprojekte, bei denen sich Studenten mit Senioren einen Garten und eine Bibliothek teilen konnten und Reihenhäuser, bei denen sich junge Familien ein Wohnzimmer teilen konnten. In einer verlassenen Lagerhalle in Hamburg entwarf ich Clusterwohnungen, die sich je nach Veränderung der Haushaltskonstellation an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen sollten. Darüber nachzudenken, wer diese Wohnungen eigentlich bauen, bezahlen und besitzen würde und überhaupt

könnte, war nicht Teil meiner Ausbildung, wie ich damals fand.

Aber auch als Bewohner kam es mir nicht in den Sinn meine Wohnkosten grundlegend zu hinterfragen. Wohnen in Luxemburg ist teuer, das wusste ich. Und auch wenn mir das Ausmaß des Wertzuwachses für Immobilien zu Beginn nicht klar war, wusste ich ebenfalls, dass es immer teurer wird. *Das ist einfach so*. Ich hatte diese *Tatsache* lange widerstandslos akzeptiert, ohne sie zu hinterfragen, denn sie war Teil meines Paradigmas.

Erst mit dem Beginn dieser Arbeit wollte ich verstehen, wie die hohen und stetig steigenden Immobilienpreise zustande kommen konnten. Das Ausmaß der Preissteigerungen erinnerte mich an den Wertzuwachs von Kunstwerken, Bitcoins, Aktien, oder anderen *Dingen*, die sich Menschen primär mit einem spekulativen Ziel zulegen. Nach und nach erkannte ich, dass der Gebrauchswert von Wohnraum bei Verhandlungen über Wohnen in den Hintergrund gerückt, während sein abstrakter, finanzwirtschaftlicher Wert bedeutender geworden war. Ähnlich wie bei einem Jackson Pollock Gemälde war es nicht die Funktion, Qualität, oder Form der Ware, sondern ihr finanzieller Wert der sich (auf einer für mich unerklärlichen Art und Weise) verändert hatte.

Ich erklärte mir die hohen Preise mit dem Gesetz von Angebot und Nachfrage und der Tatsache, dass diese beiden Kräfte auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt in einem deutlichen Ungleichgewicht sind. Dass Wohnraum – anders als das Jackson Pollock Gemälde – einen unmittelbar funktionellen Wert hat, und die Nachfrage nach ihm keine *freiwillige* sondern eine existentielle ist, erklärte für mich darüber hinaus, warum die Wohnungsfrage sowohl ein sozialer, als auch wirtschaftlich relevanter Diskurs ist. Wohnungskrisen stehen nicht nur einer sozialgerechten Gesellschaft im Weg, sondern gestalten das Land zunehmend unattraktiver für jene, die die steigende Zahl der Arbeitsverträge annehmen, mit denen das Luxemburger Wirtschaftswachstum realisiert werden soll.

Auf der anderen Seite ist die Begrenzung des Angebots bei Pollocks Gemälden offensichtlicher, als die Begrenzung von Wohnraum. Mit dem Tod des Künstlers wurde der Umfang seines Werk unwiderruflich festgelegt. Das Angebot von Wohnraum wird auf der natürlichen Ebene von den Grenzen der Ressourcen bestimmt, die für seine Herstellung benötigt werden. Irgendwann stellte ich fest, dass es darüber hinaus auf einer systemischen Ebene durch Eigentum begrenzt und (teilweise sogar bewusst) verknappt wird. Die Privatisierung von Boden und Wohnraum hat dazu geführt, dass nicht nur die Preise, sondern auch die Wohnungskrisen von wenigen privaten Personen gesteuert werden können. Die Auseinandersetzung mit den Phänomenen der Finanzialisierung, der Monopolisierung, den Logiken und Mechanismen der freien Marktwirtschaft und dem rechtlich stark geschützten Eigentumsbegriff ließen mich erkennen, dass die Immobilienpreisentwicklungen in Luxemburg vielleicht besonders ausgeprägt sind, das System in dem sie entstehen, jedoch ein globales ist.

Konfrontation

Auch wenn ich im Laufe meiner Recherche einige Erklärungen für steigende Immobilienpreise gefunden hatte, konfrontierte ich mein Paradigma erst, als ich im Rahmen dieser Arbeit auf das Konzept der Kommodifizierung von Wohnraum gestoßen bin und erkannte, dass sich die treibenden Faktoren für Immobilienpreissteigerungen letztlich durch dieses Konzept erklären lassen. Immobilienspekulation, die Transferierung von Wohnraum aus der Real- in die Finanzwirtschaft, die Globalisierung des Wohnungsmarktes, sowie die zunehmende Trennung von Tausch- und Gebrauchswert konnten überhaupt nur entstehen, weil Wohnraum als eine Ware definiert wurde, die auf einem Markt gehandelt werden kann. Irgendwann wurde mir daneben bewusst, dass selbst die qualitative Krise (in Form von mangelnder architektonischer Qualität bei Neubauten), die mich als Architekt bereits vor der Auseinandersetzung mit der quantitativen und wirtschaftlichen Wohnungskrise beschäftigt hatte, Ergebnis eines Systems ist, in dem wir Wohnraum als möglichst profitbringende Ware behandeln. Die Kommodifizierung hat das Fundament für den (heutigen) Wohnungsmarkt gebaut und ihre Fortschreitung ist der Katalysator für Wohnungskrisen. Bettina Köhlers Text *Kommodifizierung* ließ mich erkennen, dass der prozesshafte Charakter dieses Begriffes bedeutet, dass die Definition einer Ware dem Wohnen nicht innewohnt „sondern in einem voraussetzungsvollen gesellschaftlichen Prozess erst konstituiert“ wurde.⁸ Es ist also gar keine unveränderbare Wahrheit oder eine feststehende Tatsache, dass Wohnen als Ware gehandelt werden muss, denn etwas das gesellschaftlich konstituiert und konstruiert wurde, würde sich auch dekonstruieren lassen. Da mein Hauptinteresse hinter dieser Arbeit darin besteht, eine Lösung für die Luxemburger Wohnungskrise zu finden, bot mir dies eine vielversprechende Perspektive. Wenn die Kommodifizierung von Wohnraum unsere Wohnungskrise geschaffen hatte, dann würde die Dekommodifizierung sie entschärfen können.

Eine Lösung innerhalb vom System

Zu Beginn meiner Recherche sprach ich mit einem Freund, über meine Arbeit und erzählte ihm, dass ich über die Luxemburger Wohnungskrise schreiben und nach einer Lösung suchen wollen würde. Er meinte, dafür würde es keine Lösung geben, solange wir uns nicht mit dem Konzept der Enteignung anfreunden würden und beendete somit das Gespräch.

Zugegeben, auch ich spielte an manchen Tagen innerhalb der letzten dreieinhalb Jahre mit dem Gedanken, dass eine weiträumige Immobilienenteignung die Probleme (aus der isolierten Sicht der sozialgerechten Wohnversorgung) in der Tat auf einen Schlag lösen könnte. Auch ein Appell für einen Systemwechsel lag zwischendurch auf der Hand, vor allem nachdem ich begriffen hatte, dass das vorherrschende System die Kommodifizierung stetig weiter fortschreiten lies und sogar antrieb. Ich fand solche radikalen Lösungsvorschläge dennoch autoritär, unrealistisch und wenig herausfordernd. Als Architekt bin ich dafür ausgebildet, Lösungen für ein Problem zu fin-

den, ohne dabei das Problem an sich verändern zu müssen. Die Frage, welcher ich mich in dieser Arbeit widme, lautet daher nicht *Wie kann die Wohnungskrise gelöst werden?* sondern eher *Wie kann die Wohnungskrise entschärft werden, ohne dass dafür das System, das sie hervorgebracht hat, vollumfänglich ersetzt werden muss?*

Alternativen

Wie es das zu Beginn dieser Einleitung angeführte Zitat aus dem Buch *In Defense of Housing* vorschlägt, sucht diese Arbeit nach Alternativen zu dem kommodifizierten Wohnungsmarkt. Eine bestehende Alternative zum Markt stellt der Wohnungsbau der öffentlichen Hand dar. Innerhalb der letzten Jahre ist der Anteil von baureifem Bauland für Wohnzwecke im Eigentum der öffentlichen Hand von 7,8 Prozent in 2013⁹ auf 13,5 Prozent¹⁰ gestiegen. Dennoch reicht das Bauland nicht aus, um die Nachfrage an geförderten Wohnungen aufzufangen. 2021 standen auf der Warteliste der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft *Société Nationale des Habitations à Bon Marché* (SNHBM) mehr als 6.500 Haushalte.¹¹ Die Wohnungsbaugesellschaft baute in diesem Jahr 300 Wohnungen.¹² Ein Jahr später umfasste die Warteliste der Gesellschaft über 10.000 Haushalte.¹³ Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften werden der Nachfrage an gefördertem Wohnraum nicht gerecht. Hinzu kommt, dass die öffentliche Hand kaum als nennenswerter Akteur auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt genannt werden kann: 2019 wurden in Luxemburg etwa 3700 neue Wohnungen errichtet.¹⁴ Der Anteil der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften SNHMB und *Fonds du Logement* (FDL) an diesen Neuerschließungen lag bei etwa 7 Prozent (und 270 Wohnungen).¹⁵

Das Problem besteht jedoch nicht bloß darin, dass die öffentliche Hand in Luxemburg nach wie vor nicht genügend Bauland zur Verfügung hat und zu wenige Wohnungen baut, um die Wohnungsnachfrage zu decken, sondern ebenfalls darin, dass geförderter Wohnungsbau auf einem *top-down* Prinzip fundiert, das zum einen mit seinem Katalog an Vergabekriterien auch solche Haushalte ausschließt, für die der freie Wohnungsmarkt zunehmend als nicht bezahlbar angesehen werden kann und zum anderen nur wenig Raum für Selbstverwaltung oder Mitbestimmung der Bewohner zulässt. Diese globalen Herausforderungen und Beschränkungen des geförderten Wohnungsbaus werden von dem Risiko der Privatisierung öffentlicher Wohnbestände begleitet. Dafür muss der Blick nicht weit in die Vergangenheit gerichtet werden: Vor weniger als 20 Jahren hat Dresden seinen gesamten Wohnungsbestand an einen internationalen Immobilieninvestor verkauft, und wurde durch die Einnahmen zur ersten schuldenfreien Stadt in der Bundesrepublik.¹⁶ Durch die Privatisierung des Dresdner Wohnbestandes wurde sämtlicher ehemals geförderter Wohnraum Teil des freien und hochgradig kommodifizierten Wohnungsmarktes. Allerdings hatte die Stadt ihren eigenen Wohnraum bereits zu dem Zeitpunkt als Ware definiert, als sie begann über den freien Verkauf des Wohnungsbestandes zur Schuldenbefreiung der Stadtkas-

se nachzudenken. Das Dresdner Beispiel ist nur eines unter vielen, das aufzeigt, wie fragil der dekommodifizierte Charakter von Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand ist. Auch wenn ich nach wie vor der Meinung bin, dass die öffentliche Hand weiterhin (und in Luxemburg weitaus mehr) bezahlbaren Wohnraum schaffen muss, wurde mir nach und nach bewusst, dass der öffentliche Wohnungssektor kein geeigneter Raum für nachhaltig dekommodifizierten Wohnraum darstellt. Die dekommodifizierten Wohnalternativen würden in einem Schutzraum entwickelt werden müssen, der sie vor den Logiken und Prinzipien sowohl des Marktes als auch der öffentlichen Hand abschotten würde. Nur in diesem Schutzraum würde es gelingen, dekommodifizierten Wohnraum schaffen zu können, ohne dass dafür ein vollumfänglicher Systemwechsel stattfinden müsste.

Der Schutzraum

Den Namen für diesen Schutzraum fand ich, als ich für einen Beitrag für die Osloer Architektur Triennale in die norwegische Hauptstadt blickte. Hier versprach die Kommunalpolitik einen *tredjge boligsektor* (zu Deutsch: Dritten Wohnungssektor) zu etablieren, um die städtische Wohnungskrise zu entschärfen.¹⁷ Auch wenn die Etablierung dieses Sektors das wichtigste Versprechen bei den Kommunalwahlen 2019 war, ist man sich in Oslo bis heute nicht einig darüber, was der Dritte Wohnungssektor eigentlich ist und *wem* und *wie* er den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erleichtern soll. Eine interessante Diskussion ergab sich beispielsweise durch das von der Kommune vorgestellte Modell *Leie-til-eie* (zu Deutsch: Miete zu Eigentum). Hierbei sollten die Bewohner kommunale Wohnungen für eine gewisse Zeit lang mieten und anschließend ein Kaufrecht für die Wohnung erlangen, bei dem die bereits getätigten Mietzahlungen vom Gesamtpreis für die Wohnung abgezogen werden würden.¹⁸ Gegenstimmen behaupten Modelle wie dieses würden den Dritten Wohnungssektor zu einem Sprungbrett in den privaten Wohnungssektor formen.¹⁹ Der Osloer Diskurs über den Dritten Wohnungssektor machte mir klar, dass es keine einheitliche Definition für dieses Konzept gab und woraufhin ich mir folgende Fragen stellte: *Was ist der Dritte Wohnungssektor? Welche Wohnalternativen sind Teil dieses Sektors? Worauf muss besonders geachtet werden, damit die Grenzen zu den anderen beiden Sektoren nicht verschwimmen? Wie kann sein Wohnbestand kontinuierlich wachsen, damit er sich neben den beiden anderen Sektoren zum einem relevanten Bestandteil des Wohnungsparks behaupten kann? Welche Herausforderungen ergeben sich dadurch, dass es sich um einen privaten Sektor handelt, der sich dennoch den Logiken und Mechanismen des freien Marktwirtschaft opponiert? Und welche daraus, dass die Initiatoren, Verwalter und Bewohner seines Wohnraums Privatpersonen sind, die ihrem eigenen Paradigma widersprechen müssen?*

Die letzte Frage zielt dabei auf ein Element ab, das diese Arbeit grundlegend lenken würde: das Eigentum. Von der Luxemburger Politik wird Eigentum seit Beginn der Wohnungspolitik als

wirkungsvollstes Werkzeug zur Linderung von Wohnungskrisen verstanden (siehe [Kapitel 2 | Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter](#)). Wer seine Wohnung besitzt, ist vor dem freien Markt geschützt. Das fühle ich als Eigentümer meiner Wohnung selber. Wenn Immobilienpreise ständig steigen und für manche Menschen ein Wohnungskauf zunehmend unrealistisch wird, wenn (wie zurzeit) die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt und somit auch die Mieten in absehbarer Zeit steigen werden, wenn Mietern wegen Eigenbedarf gekündigt wird, oder wenn mir Freunde erzählen, dass ihre Eltern nicht genug Rente bekommen, um ihre Miete zahlen zu können, dann kann ich mich in meiner Eigentumswohnung zurücklehnen und mich sicher fühlen. Das Geld, das ich monatlich zur Kredittilgung zahle, ist keine Ausgabe, die ich zahlen muss, damit ich wohnen darf, sondern es ist eine Investition in ein Objekt, das mir irgendwann vollständig gehören wird. Hinzu kommt, dass der Wert meiner Wohnung, die ich 2019 gekauft habe, seither stetig gewachsen ist.²⁰ Während ich wohne erhöht sich mein Vermögen. Und das gibt mir neben der erhöhten Wohnsicherheit ein deutlich besseres Gefühl, als das das ich damals hatte, als ich in Trier und in Hamburg einem mir fremden Eigentümer monatlich Geld überwies. In dieser Denkweise manifestiert sich das vorherrschende Paradigma, dem auch ich (teilweise sogar noch während der Recherche zu dieser Arbeit) gefolgt bin. Dass wir die Tatsache, dass man mit Wohnen oder Warten (also mit Leerstand oder Nichtbebauung eines Grundstückes) Vermögen anhäufen kann, nicht hinterfragen und dass wir die Mentalität, dass einzig individuelles Eigentum uns die benötigte Wohnsicherheit bieten könnte, widerstandlos annehmen, stellt die größte Herausforderung für die Umsetzung eines Dritten Wohnungssektors, als Sektor für dekommodifizierten und wohngemeinnützigen Wohnraum dar.

Auf der anderen Seite hat diese Recherche nämlich aufgezeigt, dass so wie die Kommodifizierung das Fundament für unseren heutigen Wohnungsmarkt gebaut hat, Eigentum bereits davor den Grundstein für die Kommodifizierung gelegt hatte. Eigentum bietet somit heute Schutz vor einem Markt, den es selbst geschaffen hat. Aus diesem Widerspruch ergab sich, was ich in dieser Arbeit das *Eigentumsparadox* nenne (siehe [Kapitel 2 | Kommodifizierung und Eigentum im Wechselspiel](#)).

Dieses Paradox stellte mich vor eine wichtige Frage: *Wer sollte Eigentümer der Wohnungen des Dritten Wohnungssektors sein?* Wenn sie der öffentlichen Hand gehören würden, dann wären sie Bestandteil des öffentlichen Wohnungssektors und würden (wie für den Sektor üblich) in einer top-down Praxis geplant, vergeben und verwaltet werden. Wenn sie Kollektiveigentum der eigenen Bewohner wären, dann könnte die ursprüngliche Intention den Wohnraum als dekommodifiziert zu definieren, von dem vorherrschenden Kommodifizierungs-Paradigma überschattet werden. Diesen Überlegungen folgend würde sich symptomatisch das Risiko erhöhen, dass aus dem Dritten Wohnungssektor ein ebenfalls kommodifizierter Markt entstehen würde, der sich parallel zu dem Wohnungsmarkt des privaten Wohnungssektors entwickeln würde. Zusätzlich könnten

die kollektiven Eigentümer sich bei einer Überschneidung sämtlicher Partikularinteressen für einen Verkauf der Immobilie entscheiden und sie somit auf den freien Markt und in den privaten Sektor transferieren. Und wer könnte es ihnen auch verübeln, wenn nicht einmal die öffentliche Hand in der Lage ist, ihren Wohnraum dauerhaft als dekommodifiziert anzusehen? Die Frage, die sich parallel zur Eigentumsfrage stellt ist somit folgende: *Wie kann der Wohnraum des Dritten Wohnungssektors dauerhaft vor den Logiken und Mechanismen des freien Wohnungsmarktes, sowie den Paradigmen seiner Eigentümer geschützt bleiben? Oder anders: Welche Werkzeuge können den Wohnungssektor dazu befähigen, seiner inhärenten Definition nachhaltig und konsequent folgen zu können?*

Einen Lösungsansatz für die Problematik des Eigentums fand ich in einem Konzept, das Ivo Balmer unter dem Begriff *Wächterfunktionen* resümiert (siehe [Kapitel 3 | Eine dreidimensionale Matrix](#)). Wächterfunktionen können aus unabhängigen Instanzen (beispielsweise Staat, private Eigentümerorganisationen, Stiftungen, ...) bestehen und werden somit von unterschiedlichen Motivationen geleitet. Ihre Aufgabe besteht darin, den dekommodifizierten Charakter des Wohnraums des Dritten Wohnungssektors zu wahren. Sie erlauben somit, dass Wohnraum Eigentum der eigenen Bewohner sein kann, allerdings wird durch ihre Präsenz der zurzeit rechtlich stark geschützte Eigentumsbegriff eingeschränkt. Oder um es in einer Positivformulierung zu beschreiben: Er wird geöffnet.

Die Auseinandersetzung mit dem Konzept der Wächterfunktionen ließ mich darüber hinaus verstehen, warum die öffentliche Hand (bei der – in der Theorie – einzig die Demokratie eine Wächterfunktion übernehmen kann) kein geeigneter Eigentümer für Wohnraum ist, wenn dieser befähigt werden soll, *nachhaltig* dekommodifiziert zu agieren. Der Begriff der Nachhaltigkeit wird in dieser Arbeit genutzt, um auf den Zeitaspekt in Form von zeitlicher Begrenzung des (unter anderem) dekommodifizierten Charakters mancher Immobilien einzugehen. Auch diese Hürde kann mithilfe von voneinander unabhängigen Wächterfunktionen teilweise bewältigt werden. Stellen wir uns kurz vor wie die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt heute aussehen würde, wenn die jährlichen 100.000 Wohnungen,²¹ die hier ehemals mit staatlichen Geldern gefördert wurden und nun nach und nach aus der Sozialbindung herausfallen, Eigentum von Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors wie beispielsweise einzelner kleiner Genossenschaften wären, deren Mitglieder selbst in den Wohnungen wohnen würden. Für die Genossenschaftsmitglieder wäre die Erhöhung der Mieten nach dem Entfallen der Sozialbindung nicht sinnvoll, da sie damit auch ihre eigenen Mietkosten erhöhen würden. Sie hätten in diesem Beispiel eine weitere Wächterfunktion bilden können, die auch nach der Auflösung der rechtlichen Wächterfunktion der Sozialbindung intakt geblieben wäre, und die die Kommodifizierung der Wohnungen hätte verhindern können.

Durch das Mitspracherecht der Bewohner am Wohnraum kann dieser wieder seinen eigentlichen

Zweck erfüllen und wird nicht als Ware, die sich hervorragend zur Profitgenerierung jeglicher Art eignet, definiert, sondern wieder als Raum des Wohnens verstanden. Darin besteht für mich die wahre Form der Dekommodifizierung.

Dies bringt mich zu meiner abschließenden Anmerkung dieser Einleitung: Die einzigen Personen, die Wohnraum als das ansehen können, was er eigentlich ist, sind die Bewohner selbst. Investoren sehen ihn als bestens geeignetes Gut zur Generierung einer möglichst hohen Rendite, Pensionskassen, Versicherungsunternehmen als sichere Anlage, Eigentümer multipler Wohnungen als guten Nebenverdienst und Politiker als eine Herausforderung für soziale Gerechtigkeit und ein Werkzeug zur Bekämpfung des Armutrisikos. Mein Vorschlag für die Implementierung eines Dritten Wohnungssektors kann somit als Appell für eine Dekommodifizierung in ihrer grundlegendsten Form verstanden werden: Dekommodifizierung bedeutet, dass der warenförmige Charakter dem Wohnraum entzogen wird, damit dieser wieder (und einzig) seinen immanenten Zweck verfolgen kann. Er sollte daher von denjenigen bestimmt werden, die ihn zu diesem Zweck nutzen; den Bewohnern selbst. Der Dritte Wohnungssektor sollte ihnen einen Schutzraum bieten, in dem sie sich in ihrer Wohnversorgung sowohl von der top-down Praxis des Staates als auch von den Logiken und Mechanismen des freien Marktes emanzipieren zu können. Da das allgemein führende Paradigma jedoch das Risiko birgt, dass die Bewohner (vor allem nach Sättigung der eigenen Wohnversorgung) konträre Motivationen verfolgen, sollen externe, unabhängige und objektive Wächterfunktionen dabei helfen, den Wohnraum des Dritten Wohnungssektors dauerhaft von der Kommodifizierungslogik zu entkoppeln. Es braucht also subjektive Bewohner, die von einer persönlichen Motivation geleitet werden, und neutrale Wächter, die von einer ganzheitlichen und integralen Motivation geleitet werden, damit eine Realisierung des Dritten Wohnungssektors gelingen kann, er als Schutzraum seiner eigenen Definition entspricht und nachhaltig vor dem schützen kann, was seine Notwendigkeit in erster Linie erschaffen hat: Dem Konzept, dass unser Zuhause eine gewinnbringende Ware ist.

Methodologie und Struktur der Arbeit

Wie weiter oben erklärt, ergriff ich mit dieser Dissertation die Möglichkeit, nach einem konkreten und realisierbaren Lösungsansatz für die Entschärfung der Luxemburger Wohnungskrise zu suchen. Diese Suche erfolgte auf mehreren Maßstäben und wird in dieser Dissertation linear erläutert. Sie beginnt auf dem nationalen und regionalen Maßstab, vergrößert sich dann auf einen globalen und systemischen Maßstab, materialisiert sich anschließend auf den Maßstab konkreter Wohnprojekte und Eigentümerorganisationen und endet bei den Bewohnern, als kleinste Maßeinheit.

Für die unterschiedlichen Maßstäbe, wurden jeweils passende Methoden herangezogen.

Zur Problemskizzierung des nationalen Kontextes der Luxemburger Wohnungskrise wurden in

Kapitel 1 luxemburgspezifische Statistiken, Entwicklungen und Zusammenhänge untersucht und anschließend teilweise jenen Werten aus anderen Ländern gegenübergestellt (nationaler und regionaler Maßstab). Dieser Vergleich soll dabei helfen zu verstehen, welche Statistiken und Werte auf globale Trends hindeuten und welche auf Phänomene, die in Luxemburg alleinstehend oder besonders ausgeprägt sind. Für die Arbeit in Kapitel 1 wurde vorrangig auf Primärliteratur zurückgegriffen. Besonders hilfreich waren mir dafür die Statistiken von *Eurostat*, *STATEC*, sowie die Arbeit des *Observatoire de l'Habitat*.

Nachdem im ersten Schritt beleuchtet wird, worin sich die lokale Wohnungskrise in Luxemburg konkret äußert, wird das zweite Kapitel dafür genutzt, zu erläutern wie das System funktioniert, aus dem sie entstehen konnte. Die Kommodifizierung von Wohnraum wird dabei auf dem globalen und systemischen Maßstab untersucht. Die gesammelten Erkenntnisse werden zwischendurch auf den Luxemburger Kontext projiziert. Im zweiten Teil dieses Kapitels wird die Dekommodifizierung als erster theoretischer Lösungsansatz und der Dritte Wohnungssektor als ein geeigneter Raum für die Realisierung dieses Prozesses vorgestellt. Beides erfolgt – ähnlich wie die Erläuterungen zur Kommodifizierung – zu Beginn auf dem globalen und systemischen Maßstab und wird anschließend auf den lokalen Maßstab reflektiert.

Die im letzten Teil des zweiten Kapitels vorgestellte Definition für den Dritten Wohnungssektor ist Ergebnis einer Deduktion. Um sie erarbeiten zu können, wurde der nicht klar definierte Begriff proaktiv auf potenzielle Schwächen überprüft. Hierfür wurde erneut der nationale und regionale Maßstab herangezogen. Da Luxemburg die Prinzipien eines Dritten Wohnungssektors bisher noch nicht in der Praxis erprobt hat, musste der Blick für diese Überprüfung in Länder gerichtet werden, in denen wohnungspolitische Denkweisen und Prinzipien, die denen des Dritten Wohnungssektors ähneln, bereits realisiert worden sind. Die Schweiz bildet dabei das Referenzbeispiel eines Landes in dem der Dritte Wohnungssektor (auch wenn er dort nicht explizit so bezeichnet wird) bis heute besteht. Deutschland hat mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit bewiesen, dass die Wahrung von dekommodifiziertem und gemeinnützigem Wohnraum durch Deregulierung schlagartig abgebrochen werden kann und mich somit für den temporären Charakter wohnungspolitischer Maßnahmen und ihren (teilweise irreversiblen) Auswirkungen auf die Wohnversorgung sensibilisiert. Die Gegenüberstellung der historischen Entwicklungen der Wohnungspolitik in den drei Ländern (Schweiz, Deutschland, Luxemburg) beleuchtet zum einen, warum alternative Wohnmodelle in Luxemburg nach wie vor kein Bestandteil des politischen Diskurses sind, half mir zum anderen jedoch auch (ebenso wie die Analyse des Osloer Diskurses) die Definition für den Dritten Wohnungssektor so zu formulieren, dass sie möglichst wenig Verhandlungsspielraum für potentielle Fehlinterpretationen zulässt.

Das zweite Kapitel dieser Arbeit beleuchtet den bestehenden Diskurs und wechselt dabei kontinuierlich zwischen dem systemischen und dem nationalen Maßstab, mit dem Ziel eine klare

Definition für den Dritten Wohnungssektor als geeigneten Raum für die Dekommodifizierung von Wohnraum zu erarbeiten. Zur Erarbeitung von Kapitel 2 wurde hauptsächlich Sekundärliteratur herangezogen.

In Kapitel 3 werden auf einer praktischen Ebene alternative Wohnmodelle (in Form von existierenden Wohnprojekten) auf die drei zuvor definierten Eckpfeiler des dritten Wohnungssektors geprüft (Selbstverwaltung, nachhaltige Dekommodifizierung, Wohngemeinnützigkeit). Für die Analyse wurde eine dreidimensionale Matrix entworfen, bei der jede Achse für jeweils einen Eckpfeiler steht. Diese Methode ist auf der Grundlage einer Darstellung von Ivo Balmer und Tobias Bernet entstanden. Eine Erläuterung zu dem Entwurf, der Methode, sowie eine präzise Auflistung der Kriterien für die Einordnung der Projekte wurde im ersten Teil von Kapitel 3 formuliert.

Um anschließend die Wohnprojekte in die Matrix einordnen zu können, wurden unter anderem Statuten und Satzungen der Vereine oder Genossenschaften herangezogen. Um die Mentalitäten hinter den Projekten und den getroffenen Entscheidungen besser verstehen zu können, führte ich für die Analyse mancher Wohnprojekte Gespräche mit ihren Initiatoren oder Bewohnern. Diese Gespräche halfen mir dabei, Zusammenhänge zu erkennen und Motivationen besser verstehen zu können. Auszüge davon sind daher in Kapitel 3 abgedruckt. Die methodologische Kombination der analytischen Arbeit mit der Matrix und der qualitativen Gespräche brachten einige der – für mich – zentralsten Erkenntnisse dieser Arbeit hervor. Sie sind im letzten Teil des dritten Kapitels zusammengefasst.

Das vierte Kapitel dieser Arbeit befasst sich mit den Bürgern, als kleinste Maßeinheit der Wohnungsfrage. Es richtet einen prospektiven Blick erneut auf den Luxemburger Kontext und prüft mit der Studie „Unser Neues Wohnen“ ob innerhalb der Luxemburger Bevölkerung eine Resonanz für alternative Wohnmodelle und Wohnformen besteht. Wie bereits in dieser Einleitung deutlich wird, braucht es für die Realisierung des Dritten Wohnungssektors Privatpersonen, sowohl besonders als Initiatoren, aber auch als Bewohner, Eigentümer und je nachdem auch Wächter der Wohnprojekte. Die Studie „Unser Neues Wohnen“ widmet sich somit der Frage, ob innerhalb der Zielgruppe (also der gesamten Bewohnerschaft Luxemburgs) überhaupt eine generelle Bereitschaft für alternative Wohnmodelle vorliegt. Dabei wurden den Teilnehmern zwei Wohnmodelle vorgestellt: die Baugruppe (die, wie die Analyse aus Kapitel 3 zeigt, nicht als Teil des dritten Wohnungssektors angesehen werden kann) und die Wohngenossenschaft.

Die anonyme Studie wurde in Form einer Webseite programmiert und besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil machten die Teilnehmer Angaben zu ihrer Person an und beantworteten anschließend ob sie gerne in einer Baugruppe oder einer Genossenschaft wohnen würden. Im zweiten, interaktiven Teil konnten die Teilnehmer ihre eigene Wohnung konfigurieren (durch die Auswahl von gewünschten Räumen). Auf der Grundlage ihrer in Teil 1 erläuterten finanziellen Lage wurde dann ausgerechnet, welches Wohnmodell sie sich in welcher Gemeinde des Luxemburger Landes

leisten könnten. Die Studie verfolgt ein bilaterales Ziel: Auf der einen Seite soll sie Daten darüber sammeln, ob es innerhalb der Luxemburger Bevölkerung eine Resonanz für alternative Wohnformen und Wohnmodelle gibt. Auf der anderen Seite soll sie ihre Teilnehmer jedoch auch über diese Möglichkeiten aufklären, und sie über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt, sowie die Vor- und Nachteile von alternativen Wohnmodellen informieren. In Kapitel 4 werden Ziel, Ablauf, Gestaltung und Programmierung der Studie erklärt, sowie die relevantesten Ergebnisse erläutert. Die vollständigen Ergebnisse wurden im Anhang dieser Arbeit abgebildet.

In Kapitel 5 werden die Erkenntnisse dieser Arbeit letztlich zusammengefasst und anschließend in einen Katalog aus Handlungsempfehlungen für die Luxemburger Wohnungspolitik übersetzt. Die zentralen Erkenntnisse dieser Arbeit lassen sich auf andere Kontexte projizieren. Die Handlungsempfehlungen sind hingegen klar auf den Luxemburger Kontext zugeschnitten, denn sie arbeiten beispielsweise mit Fördermitteln, die in Luxemburg bereits existieren.

Jedem Kapitel wurden sogenannte „Rote Seiten“ angefügt. Dabei handelt es sich um eine präzise Zusammenfassung der im vorangegangenen Kapitel gesammelten Erkenntnisse, was ermöglichen soll, die wichtigsten Elemente dieser Arbeit verstehen zu können, ohne dafür die vollständigen Kapitel lesen zu müssen.

Exkurs: Entwicklung des Luxemburger Wohnungsmarktes

Anmerkung vom Oktober 2023

Seit dem Beginn dieser Recherche in 2020 hat sich die Situation auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt verändert. Die seit Ende 2020 stark ansteigenden Baukosten²² sowie die mit dem Ende der Niedrigzinsphase eingetretenen erhöhten Zinssätze haben zu einer deutlichen Entschleunigung des Wohnungsmarktes geführt: Die Kauftransaktionen haben 2023 im Vergleich zum Vorjahr bei bestehenden Wohnungen um circa 35 Prozent und bei Neubauwohnungen um circa 63 Prozent abgenommen.²³ Diese Zahlen materialisieren sich in einer Krise im Bausektor (2023 haben doppelt so viele Bauunternehmen Konkurs angemeldet, wie im Vorjahr²⁴) und in einer Senkung der Immobilienpreise. Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien beträgt im Vergleich zum Vorjahr etwa minus 6 Prozent.²⁵ 2023 markiert somit das erste Jahr dieses Jahrhunderts, in dem die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Luxemburg gesunken und nicht gestiegen sind. Neben dem Rückgang von Transaktionen und den sinkenden Preisen hatte der Anstieg der Kreditzinsen zur Folge, dass die Vergabe von neuen Krediten um 40 Prozent zurückgegangen ist, die Zahlungsausfälle von drei auf sechs Prozent gestiegen sind (für das Jahr 2023 gehen Experten von einem Anstieg von elf Prozent aus), und ein starker Anstieg an sogenannten Überbrückungskrediten verzeichnet wurde. Diese Kredite werden von Menschen in Anspruch genommen, die sich zwischen zwei Immobilientransaktionen befinden und belaufen sich in ihrer Gesamtsumme auf 1,4 Milliarden Euro.²⁶

Diese Entwicklungen üben einen erhöhten Druck aus – einerseits auf den freien Mietwohnungsmarkt und andererseits auf die öffentliche Hand. Diese wird auf mehreren Ebenen gleichzeitig gefordert: Sie muss (neben Hilfen zur Linderung der wirtschaftlichen Krise im Bausektor) Lösungen für jene Haushalte finden, die sich mit dem Ende der Niedrigzinsphasen nicht länger auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen können und die teilweise ihre Häuser oder Wohnungen verkaufen mussten oder noch werden müssen. Durch den verstärkten Druck, der mit durch die steigende Nachfrage an Mietwohnungen auf den freien Mietwohnungsmarkt ausgeübt wird, ist ein Preisanstieg der Mieten vorauszusehen, was zur Folge hätte, dass jener Markt für eine zunehmende Anzahl an Haushalten nicht länger als bezahlbar gesehen werden kann. Die öffentliche Hand wird daher auch in ihrer Rolle als Anbieter für bezahlbaren (Miet-)Wohnraum zunehmend gefordert werden. Darüber hinaus wird die Politik Regulierungsmaßnahmen erarbeiten müssen, mit denen sie in den (bisher auf politischer Ebene eher zweitrangigen behandelten) freien Mietmarkt eingreifen können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der Wohnungsmarkt seit dem Beginn dieser Recherche grundlegend verändert hat, die Wohnungskrise jedoch keinesfalls gelindert, sondern – im Gegenteil – verschärft worden ist. Die Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Arbeit werden von dieser Verschärfung nicht beeinflusst. Allerdings geht mit ihr eine Steigerung der Verantwortung der öffentlichen Hand in der Wohnversorgung einher.

Danksagung

Wie weiter oben beschrieben, lag mein Hauptinteresse dieser Arbeit darin eine Lösung für die Luxemburger Wohnungskrise zu finden. Auf meiner Suche wurde ich mir schnell zweier Dinge bewusst: Erstens, eine einfache Lösung würde es nicht geben und zweitens, sie lag sicherlich nicht alleine in der klassischen Disziplin der Architektur. Ich las mich in wirtschaftliche, politische und soziologische Themen ein. Desto mehr ich las, desto bewusster wurde mir wie komplex das vorherrschende System ist, und wie schwierig es werden würde eine Lösung zu finden, die eben keinen Systemwechsel erforderlich machen, sondern innerhalb den vorherrschenden Regeln funktionieren könnte. Dass ich im Dritten Wohnungssektor eine gefunden habe, die die Luxemburger Wohnungskrise – zumindest in der Theorie – lindern könnte, und von der ich überzeugt bin, dass es zielbringend wäre sie in der Praxis auf ihre theoretische Wirkung zu erproben, habe ich einer Reihe an Autoren und Wissenschaftlern, sowie einigen Menschen aus meinem direkten Umfeld zu verdanken.

Ich würde mich gerne bei Ivo Balmer und Tobias Bernet für ihre präzisen und anregenden Texte zu Genossenschaften und dekommodifizierten Wohnraum bedanken. Ein Großteil meiner Arbeit basiert auf einer Wissensgrundlage, die ich mir durch ihre Arbeit aneignen konnte. Ebenfalls stark inspiriert wurde ich von Anne Kockelkorns Texten, ganz besonders von ihrem Beitrag

Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart in dem 2017 erschienenen Buch *Wohnungsfrage*, durch den mir unter anderem die architektonischen Folgen der Finanzialisierung von Wohnraum bewusst wurden. Weitere Arbeiten, die diese Dissertation stark beeinflusst haben sind das Buch *In Defense of Housing* von David Madden und Peter Marcuse, die Texte zur Dekommodifizierung von Andrej Holm, die umfangreiche Aufarbeitung der ehemaligen deutschen Wohngemeinnützigkeit und dem Appell für eine *Neue Wohngemeinnützigkeit* von Jan Kuhnert und Olof Leps, und sämtliche Beiträge aus dem von Dominique Boudet herausgegebenen Buch *Wohngenossenschaften in Zürich*, die mich das Prinzip und den Einfluss von Genossenschaften haben verstehen lassen. Zur Beleuchtung des Luxemburger Kontext war mir für die historische Wohnungspolitik Antoinette Lorangs Publikation *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen* eine große Hilfe. Für die zeitgenössischen Absurditäten des Luxemburger Wohnungsmarkts sensibilisierten mich die Arbeiten des *Observatoire de l'habitat*, die Publikation *Land and the housing affordability crisis: landowner and developer strategies in Luxembourg's facilitative planning context* von Antoine Paccoud et al., sowie die Artikel zur Wohnungskrise der Journalisten von *Reporter.lu*.

Ich bedanke mich bei all meinen Interviewpartnern, dafür, dass sie sich die Zeit genommen haben Teil meiner Arbeit zu werden. Ein besonderer Dank gilt Jesko Fezer. Einer der für mich wichtigsten Erkenntnisse dieser Arbeit, verdanke ich einem gemeinsamen Gespräch mit ihm. Nach diesem Gespräch hat sich der Kreis für mich endlich geschlossen, denn ich verstand, dass die Dekommodifizierung von Wohnraum zwar primär auf einer wirtschaftlichen, politischen und systemischen Ebene stattfinden muss, die architektonische Gestaltung dennoch eine lenkende Funktion und teilweise sogar eine – wenn auch temporäre – Wächterfunktion übernehmen kann. Für die Möglichkeit die Studie *Eist Neit Wunnen* zu realisieren, bedanke ich mich bei Christian Schulz und beim Ministère du Logement, ganz besonders bei Catherine Jost. Für die Programmierung der Webseite bedanke ich mich bei Tom Hetto und für die Ergebnisse der Studie bei den 1267 Menschen, die an der Studie teilgenommen haben.

Ich würde mich auch gerne bei dem gesamten MARCH Team der Universität bedanken. Bei Sara Volterrani für ihr offenes Ohr und für alles was sie für mich organisiert hat. Bei Marija Maric für all die Bücher sie mir empfohlen hat – die besten Referenzen in dieser Arbeit sind von ihr. Bei César Reyes bedanke ich mich für seine Unterstützung bei allem (auch bei der Lehre) und für die wundervolle Zeit bei der Oslo Architecture Triennale. Ganz besonders will ich mich bei Caroline Faber bedanken, mit der ich mir nicht nur ein Büro geteilt habe, sondern die in der gesamten Zeit für mich da war, jeden meiner Texte korrektur gelesen hat und mit mir stundenlang über den Inhalt meiner Dissertation gesprochen hat, solange bis die sinnlosesten Überlegungen endlich einen Sinn ergeben haben – oder es zumindest den Anschein machte, dass sie es taten.

Ebenfalls ein besonders großer Dank gilt den Mitgliedern meines CETs. Andreas Garkisch dan-

ke ich für interessante Anregungen und Überlegungen, die mich im ersten Augenblick meistens etwas aus der Bahn geworfen haben, danach jedoch inspiriert und weitergebracht haben. Markus Miessen danke ich für seine ununterbrochene Aufmunterungen, sowie für seinen wertvollen Input unter anderem zur graphischen Aufarbeitung dieser Arbeit. Mein wohl größter Dank gilt Florian Hertweck, für die Unterstützung, den Schub in die richtige Richtung und die guten Ideen, aber auch für die Freiheit und sein Vertrauen. Diese Arbeit würde es ohne ihn nicht geben. Bedanken würde ich mich darüber hinaus gerne beim Café *Interview* in Luxemburg Stadt und dem Café *Neuenhengen* in Boevange/Attert, die mir eine nette Abwechslung zu meinen sonst so einsamen Home Office gegeben haben und mich Ewigkeiten auf ihren Terrassen haben schreiben lassen, ohne mich zu verscheuchen.

Zu guter Letzt, würde ich mich gerne bei meinen Freunden und meiner Familie bedanken, vor allen dafür, dass sie meine Stimmungen und mein ständiges Gerede über die Luxemburger Wohnungskrise, unsere Eigentumsobsession und die Notwendigkeit einer Dekommodifizierung ausgehalten haben. Ein besonderer Dank gilt dabei meiner Mutter, die mir jeden meiner Text in kleinlichster Lehrer Art und Weise korrekturgelesen hat. Ebenso Nils, der nicht nur meine Texte gelesen hat, sondern mir auch geduldig erklärt hat, was in der Wissenschaft erlaubt ist und was nicht. Wenn in dieser Danksagung ein Schreibfehler steht, dann liegt das daran, dass weder Nils, noch meine Mutter, noch Caroline sie korrekturgelesen haben. Zu guter Letzt bedanke mich bei Sam, für sein ununterbrochenes Interesse an meiner Arbeit, fürs Kochen, und dafür, dass er in den letzten Monaten so für mich da war.

Zusammenfassung
Einleitung

Kapitel 1:

Kontext

Übersicht

Kapitel 2:

Theorie und Diskurs

Das Glossar

Kapitel 3:

Analyse

bestehender

Alternativen

Die Matrix

Kapitel 4:

Studie „Unser Neues

Wohnen“

Die wichtigsten Ergebnisse

Kapitel 5:

Conclusio

und Prospektiven

Das Manual

Anhang

Kapitel 1: Kontext

Immobilienpreise	40
Wohnungspreise und Haushaltseinkommen	40
Auswirkungen	46
Doppelte Nachfrage	47
Reale Nachfrage	47
Spekulative Nachfrage	48
Ressource	50
Privatisierung der Ressource	50
Bodenanteile in privater Hand	50
Eigentumsverteilung von Bestand	52
Unökonomische Nutzung der Ressource	52
Größere Wohnungen, kleinere Haushalte	53
Eigentum und Unterbelegung	56
Wohnfläche und Bevölkerungsdichte	56
Der Luxemburger Bewohner wohnt für zwei	59
Übersicht	63

Kapitel 2: Theorie und Diskurs

Die Kommodifizierung von Wohnraum	85
Die Geschichte der Kommodifizierung	85
Kommodifizierung heute	88
Kommodifizierung und Eigentum im Wechselspiel	92
Dekommodifizierung von Wohnraum	94
Eigenschaften von dekommodifiziertem Wohnraum	94
Werkzeuge für die Dekommodifizierung	94
<u>Bodenpolitik</u>	96
Exkurs: Ist bezahlbarer Wohnraum öffentlicher Wohnraum?	99
Dekommodifizierung und Selbstverwaltung	101
<u>Wohngenossenschaften</u>	102

Der Dritte Wohnungssektor	106
Nicht-marktbestimmt und nicht-staatlich	106
Gemeinnützigkeit und Non-Profit	107
Ehemaliges Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Deutschland	109
Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter	115
<u>Das erste Wohnungsgesetz in Luxemburg</u>	117
<u>Gemeinnütziger Wohnungsbau in Luxemburg</u>	118
<u>Politische Ideologien im Vergleich (Deutschland, Schweiz und Luxemburg)</u>	121
Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen	123
<u>Der Diskurs über den Dritten Wohnungssektor in Oslo</u>	126
Definition für den Dritten Wohnungssektor	128
Literaturübersicht der wichtigsten Beiträge	129

Das Glossar	133
--------------------	------------

Kapitel 3: Analyse bestehender Alternativen

Eine dreidimensionale Matrix	165
Die Y-Achse: Selbstverwaltung und Autonomie	165
<u>Selbstverwaltung der Bewohner (SB) (6 Punkte)</u>	166
<u>Autonomie der Eigentümer (AE) (4 Punkte)</u>	166
Die X-Achse: Nachhaltige Dekommodifizierung	167
<u>Aktive Profitgenerierung (AP)</u>	167
<u>Passive Profitgenerierung (PP)</u>	168
Die dritte Dimension: Wohngemeinnützigkeit	170
<u>Aktive Wohngemeinnützigkeit</u>	171
<u>Passive Wohngemeinnützigkeit</u>	171
Erstellung des Punktesystems	173
<u>Die vier verbreiteten Wohnmodelle in Luxemburg</u>	173
Projekte	180
Die Genossenschaft „Kooperative Grosstadt eG“	183
<u>Gespräch mit Markus Sowa</u>	184
<u>San Riemo</u>	193
Die Genossenschaft „KunstWohnWerke eG“	198

Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland	204
<u>Grether West</u>	207
<u>Kumi*13</u>	211
Die Baugruppe R50	217
<u>Gespräch mit Jesko Fezer</u>	218
Die Genossenschaft „Mietshäuser Syndikat“	228
<u>Gespräch mit Ivo Balmer</u>	229
<u>Klybeckstrasse 101</u>	237
<u>Elsässerstrasse 137</u>	241
Baugruppen in der Stadt Luxemburg	246
<u>Cohousing Bouneweg</u>	247
De WG Projet	252
<u>Gespräch mit Gary Diderich</u>	253
<u>29, rue d'Ehlerange</u>	261
Die Wohngenossenschaft AdHoc	266
<u>Gespräch mit Cédric Metz</u>	267
<u>Réimerwee</u>	275
<u>Rue du Château</u>	279
Erkenntnisse	284
Economy of Scale (oder: der Skaleneffekt)	284
Korrelation zwischen Selbstverwaltung und Autonomie und nachhaltiger Dekommodifizierung	285
Diversität der Wächterfunktionen	287
Selbsthilfe und Wohngemeinnützigkeit	288
Baugruppen und der Dritte Wohnungssektor	289
Architektur als Werkzeug der Dekommodifizierung	290
Abschließende Reflexion und Anmerkungen	291
Die Matrix	295

Kapitel 4: Studie „Unser Neues Wohnen“

Ziele	330
Alternative gemeinschaftliche Wohnmodelle	330
Forschung	330
Aufklärung	331
Ablauf der Studie	333
Teil 1: 9 Fragen zu dir	335
Teil 1: Baugruppen und Genossenschaften	337
Teil 2: Deine neue Wohnung	340
Umsetzung	346
Berechnungen gewünschte Wohnfläche	346
Berechnungen zu finanzierbaren Wohnmodellen je Gemeinde	347
<u>Eigentum</u>	348
<u>Miete</u>	348
<u>Baugruppe</u>	349
<u>Genossenschaft</u>	350
Werbung	352
Ergebnisse	354
Teilnehmerprofile	354
Baugruppen und Genossenschaften	360
Wohnmodelle	364
Quadratmeter und Wohnräume	366
Die wichtigsten Ergebnisse	369

Kapitel 5: Conclusio und Prospektiven

Drei Komponenten	393
Eigentum	393
<u>Eigentumsmentalität</u>	393
<u>Eigentumstradition der Luxemburger Wohnungspolitik</u>	394
<u>Die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen</u>	395
Zeit	397
<u>Wächterfunktionen</u>	398
Wachstum	400
Das Manual	404
Schritt 1: Der Expertentisch	404
Schritt 2: Die Ausarbeitung eines Förderungskataloges	404
<u>Förderungskatalog für Genossenschaften – Ein Entwurf</u>	405
Schritt 3: Aufklärung und Beratungsstelle	408
Schritt 4: Pilotprojekte	409
Schritt 5: Evaluierung und Nachjustierung	409
Kritische Einordnung der Befunde	411
Die Prospektive für Architektur und Umwelt	413
Beitrag zum internationalen Diskurs und Ausblick für weitere Forschungsfelder	416
Das Manual	419

Anhang

Literatur und Anmerkungen	439
Vorwort	440
Kapitel 1	441
Kapitel 2	444
Kapitel 3	449
Kapitel 4	452
Kapitel 5	453
Abbildungsverzeichnis 451	
Kapitel 1	456
Kapitel 2	459
Kapitel 3	461
Kapitel 4	463
Kapitel 5	465
Bibliografie	467
Gespräche	489
Kapitel 1	493
Kapitel 4	499
Erklärungstexte	500
Fragen	501
Baugruppen und Wohngenossenschaften	504
Wohnmodelle	506
Liste der Wohnräume	508
Detaillierte Ergebnisse	512
<u>Teilnehmerprofile</u>	513
<u>Teil 1 Baugruppen und Wohngenossenschaften</u>	518
<u>Teil 2 Wohnmodelle</u>	522
<u>Teil 2 Quadratmeter & Anzahl an Probanden für gemeinschaftliches Wohnen</u>	524
<u>Teil 2 Schlafzimmer je nächster Haushaltskonstellation (HHK)</u>	524
<u>Teil 2 Gemeinschaftliche Wohnräume</u>	525
<u>Teil 2 Zukünftige Wohnorte</u>	526

Kapitel 1: **Kontext**

Inhalt

Immobilienpreise	40
Wohnungspreise und Haushaltseinkommen	40
Auswirkungen	46
Doppelte Nachfrage	47
Reale Nachfrage	47
Spekulative Nachfrage	48
Ressource	50
Privatisierung der Ressource	50
Bodenanteile in privater Hand	50
Eigentumsverteilung von Bestand	52
Unökonomische Nutzung der Ressource	52
Größere Wohnungen, kleinere Haushalte	53
Eigentum und Unterbelegung	56
Wohnfläche und Bevölkerungsdichte	56
Der Luxemburger Bewohner wohnt für zwei	59

Übersicht

63

Im ersten Kapitel dieser Arbeit wird einleitend der Luxemburger Kontext im Hinblick auf die vorherrschende Wohnungskrise beleuchtet. Da die Grundproblematik von Wohnungskrisen (nach wie vor) darin besteht, dass „der Wohnungsmarkt eine gute Wohnungsversorgung nur zu Preisen bereitstellt, die die Zahlungsfähigkeit eines großen Teils der Haushalte übersteigt“¹, werden in diesem Kapitel zuerst die *Immobilienpreise* thematisiert.

Allgemein gilt „die primäre Definition von Wohnraum als profitable Ware“ als „wesentlicher Auslöser der weltweiten Immobilienkrisen“.² Durch die Kommodifizierung (siehe [Kapitel 2 | Kommodifizierung](#)) von Wohnraum lassen sich, wie bei den meisten Warenwertsteigerungsentwicklungen, Preissteigerungen auch bei der ‚Ware‘ Wohnraum vereinfacht durch die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage erklären: „Wohnraum, dessen Produktion auf die natürlich begrenzte Ressource Boden angewiesen ist, ist ein grundsätzlich immobiles und endliches Gut, das zwangsläufig gerade dort besonders knapp ist, wo es am meisten nachgefragt wird. [...] Ein Ungleichgewicht des Markts zwischen Angebot und Nachfrage führt daher zu einer dysfunktionalen Preissteigerung.“³ Demzufolge werden anschließend Wohnungsnachfrage und -angebot im Luxemburger Kontext genauer untersucht.

Immobilienpreise

In der europäischen Union belegt Luxemburg (hinter Irland) den zweiten Platz der Länder mit den höchsten Wohnkosten (inklusive Wasser, Strom und Gas). Wer in Luxemburg wohnt, zahlt 87 Prozent mehr als im europäischen Durchschnitt. In Luxemburg sind die Wohnkosten im Vergleich zu den restlichen Unionsländer exponentiell gestiegen; 2010 betrug diese Differenz lediglich 50 Prozent.⁴ Seit damals haben sich die Wohnungspreise in Luxemburg mit einer Steigerung von 140 Prozent mehr als verdoppelt (Stand 2022).⁵ Auch bei der Entwicklung der Wohnungspreise ist Luxemburg somit oben auf der Liste; stärker sind die Wohnungspreise in diesem Zeitraum lediglich in Estland und Ungarn gestiegen.⁶

Anfang des Jahres 2021 veröffentlichte der STATEC einen Bericht aus dem hervorging, dass die Luxemburger Immobilienpreise innerhalb von einem Jahr um 16,7 Prozent gestiegen waren.⁷ Dieser Preisanstieg markierte den bisherigen Höhepunkt der Luxemburger Immobilienpreisentwicklung im 21. Jahrhundert. Während sich die Immobilienpreise des Landes relativ zügig von der 2008er Finanzkrise erholten, pendelte sich die Preisentwicklung anschließend bei einem Preisanstieg von jährlich circa 5 Prozent ein.⁸ Im Laufe des Jahres 2019 stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahr auf über plus 10 Prozent.⁹ Seither stiegen sie fast kontinuierlich an und befanden sich Ende 2020 das erste Mal seit dem späten Achtziger-Jahre-Boom auf einem Plus von über 15 Prozent.¹⁰

In welchem Ausmaß sich diese Preisentwicklungen äußern, zeigen folgende Vergleiche: Während der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter für einen Hauskauf 2009 noch bei etwa 3.100 Euro lag¹¹, lag er 2020 bei etwa 6.300 Euro¹². Bei den Angebotspreisen für Wohnungskäufe liegen diese beiden Zahlen noch weiter auseinander; wer sich 2009 eine Wohnung von 100 Quadratmeter kaufte, bezahlte durchschnittlich 390.000 Euro¹³, elf Jahre später kostete die gleiche Wohnfläche durchschnittlich ca. 950.000 Euro¹⁴. Hier hat sich der Preis fast verdreifacht.

Wohnungspreise und Haushaltseinkommen

Wohnungskrisen manifestieren sich nicht alleine in Preissteigerungen. Sie entstehen dort wo Wohnungspreise stärker steigen, als die Haushaltseinkommen, was zur Folge hat, dass Wohnen für eine Mehrzahl an Bewohnern nicht länger bezahlbar ist. Die Disproportionalität zwischen steigenden Wohnungspreisen und verhältnismäßig beständigem Einkommen führt zu einer zunehmenden Überbelastung der Haushalte durch Wohnkosten. Als *überbelastet* gelten jene Haushalte, deren Ausgaben für Wohnzwecke 40 Prozent ihres zur Verfügung stehenden Einkommens übersteigen.¹⁵

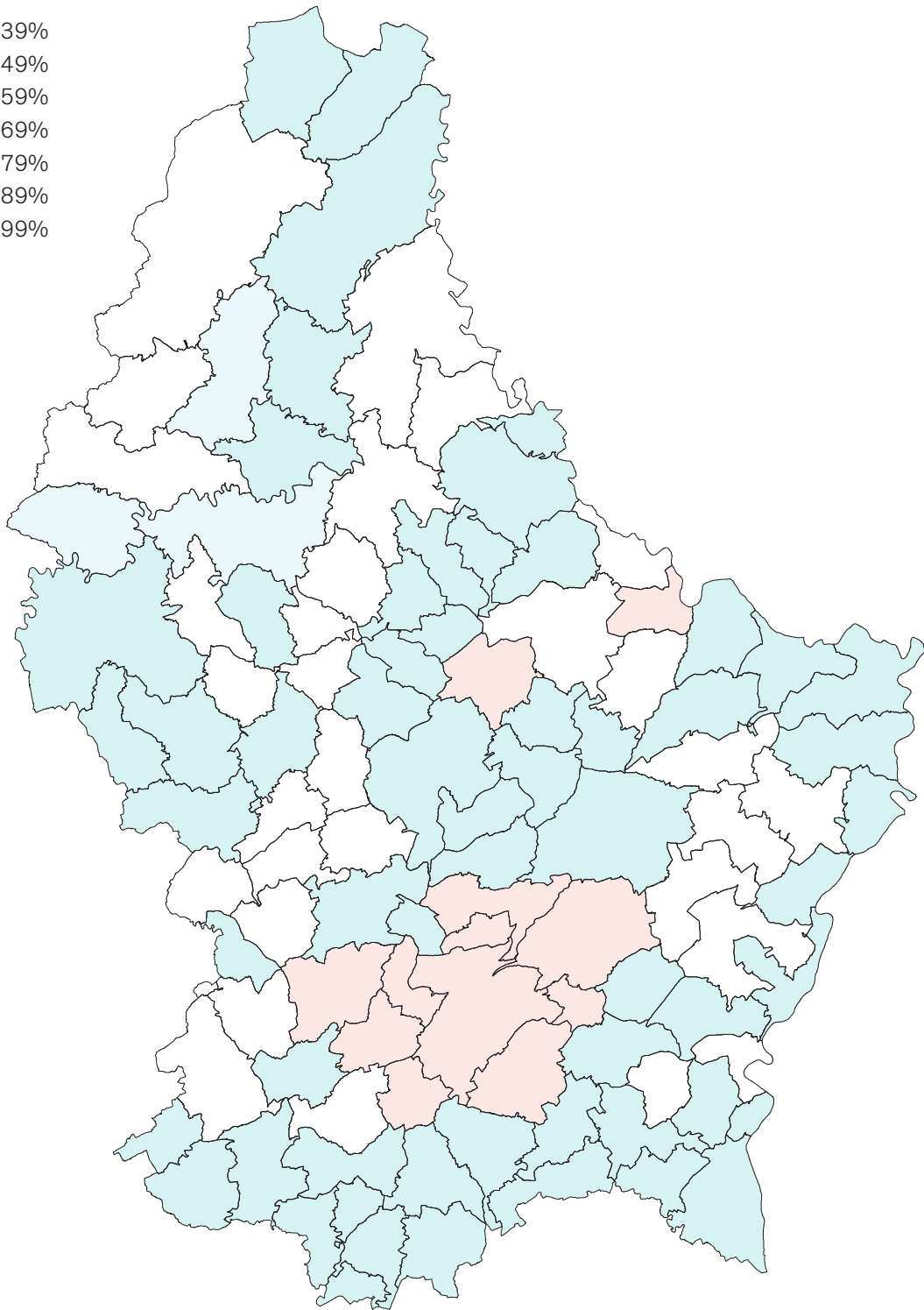
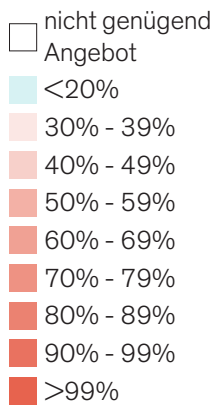
Eine Studie zur Überbelastungsquote Luxemburger Haushalte hat gezeigt, dass besonders Miethaushalte betroffen sind. 2016 war ein Viertel der Miethaushalte von einer Überbelastung durch

Wohnkosten betroffen. Vier Jahre später war dieser Anteil auf etwa ein Drittel der Mietshaushalte angestiegen. Bei Eigentumshaushalten mit laufendem Kredit stieg diese Quote innerhalb des gleichen Zeitraumes um drei Prozent (von 21,3 auf 24,0 Prozent).¹⁶ Besonders betroffen von den Überlastungen durch Wohnkosten ist das 1. Quintil der Haushalte: 2018 brachten in dem Fünftel der Bevölkerung mit dem niedrigsten Einkommen etwa 60 Prozent der Mietshaushalte mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnungskosten auf.¹⁷ In Deutschland waren es für die gleiche Bevölkerungsgruppe im gleichen Jahr 42 Prozent der gesamten Haushalte.¹⁸

Um die Entwicklung von Kaufpreisen gegenüber den Haushaltseinkommen zu untersuchen, wurden im Rahmen dieser Arbeit durchschnittliche Immobilienpreise der unterschiedlichen Gemeinden aus den Jahren 2009 und 2019 mit den Einkommensmedianen des jeweiligen Jahres gegengerechnet. Es wurden sowohl Preise für Wohnungs-, als auch für Hauskäufe gegengerechnet. Die Ergebnisse der unterschiedlichen Gemeinden wurden in Form von Karten dargestellt (siehe Abb. 1 und Abb. 2). In blau werden jene Gemeinden abgebildet, in denen sich ein Haushalt mit dem Einkommensmedian des jeweiligen Jahres ein Haus oder eine Wohnung kaufen konnte, ohne sich dabei einer Überlastung durch Wohnkosten auszusetzen. Hier würde die monatliche Kreditrückzahlung (ohne Zinsen) für den durchschnittlichen Wohnungs- oder Kaufpreis 30 Prozent des monatlichen Einkommensmedians nicht überschreiten.¹⁹ In Rot wurden jene Gemeinden gekennzeichnet, bei denen die Kreditrückzahlung 30 Prozent des Medianeinkommens überschritt. Die unterschiedlichen Intensitäten des Rottones illustrieren wie viel Prozent des Einkommens für die Kreditrückzahlung aufzubringen wäre.²⁰

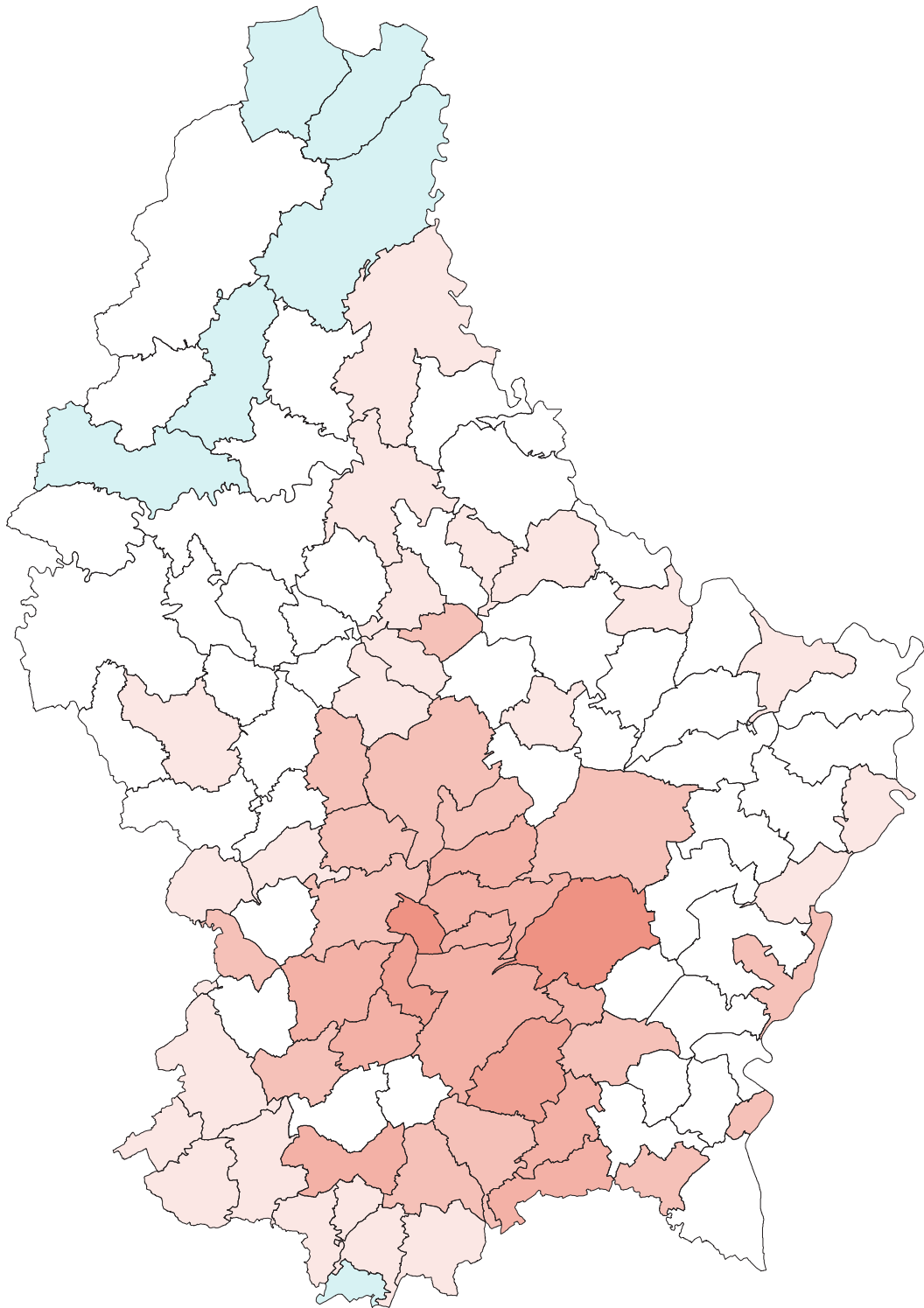
Sowohl Abb. 1 (Wohnungspreise), als auch Abb. 2 (Hauspreise) zeigen, dass die Immobilienpreise disproportional gegenüber dem Einkommensmedian gewachsen sind. Haushalte, die 2009 über den Einkommensmedian von 4281 Euro verfügten, hätten sich in den meisten Gemeinden eine Wohnung kaufen können, ohne einer Überbelastung ausgesetzt zu werden. 2019 wäre das nur noch in einigen Gemeinden im Norden des Landes sowie in Esch-sur-Alzette der Fall gewesen, obwohl der Einkommensmedian um circa 500 Euro gestiegen war (siehe Abb. 1). Durchschnittlich betrug die monatliche Kreditrückzahlung 2009 für einen Wohnungskauf in Luxemburg 18 Prozent des monatlichen Einkommensmedians des Jahres. Zehn Jahre später waren es 43 Prozent.

Ein Hauskauf hätte für Haushalte, die über das Medianeinkommen verfügten in Luxemburg in beiden Jahren zu einer Überbelastung geführt. Allerdings hätten jene Haushalte 2009 in einigen nördlichen und südlichen Gemeinden weniger als 40 Prozent ihres Einkommens für die Kreditrückzahlung der durchschnittlichen Hauspreise aufbringen müssen, während das 2019 lediglich in drei Gemeinden (Kiischpelt, Vianden und Wincrange) der Fall gewesen wäre. Im Zentrum des Landes (beispielsweise in der Hauptstadt und in der Gemeinde Bertrange) überschreitet die monatliche Kreditrückzahlung für ein Haus das gesamte monatliche Medianeinkommen von 2019.

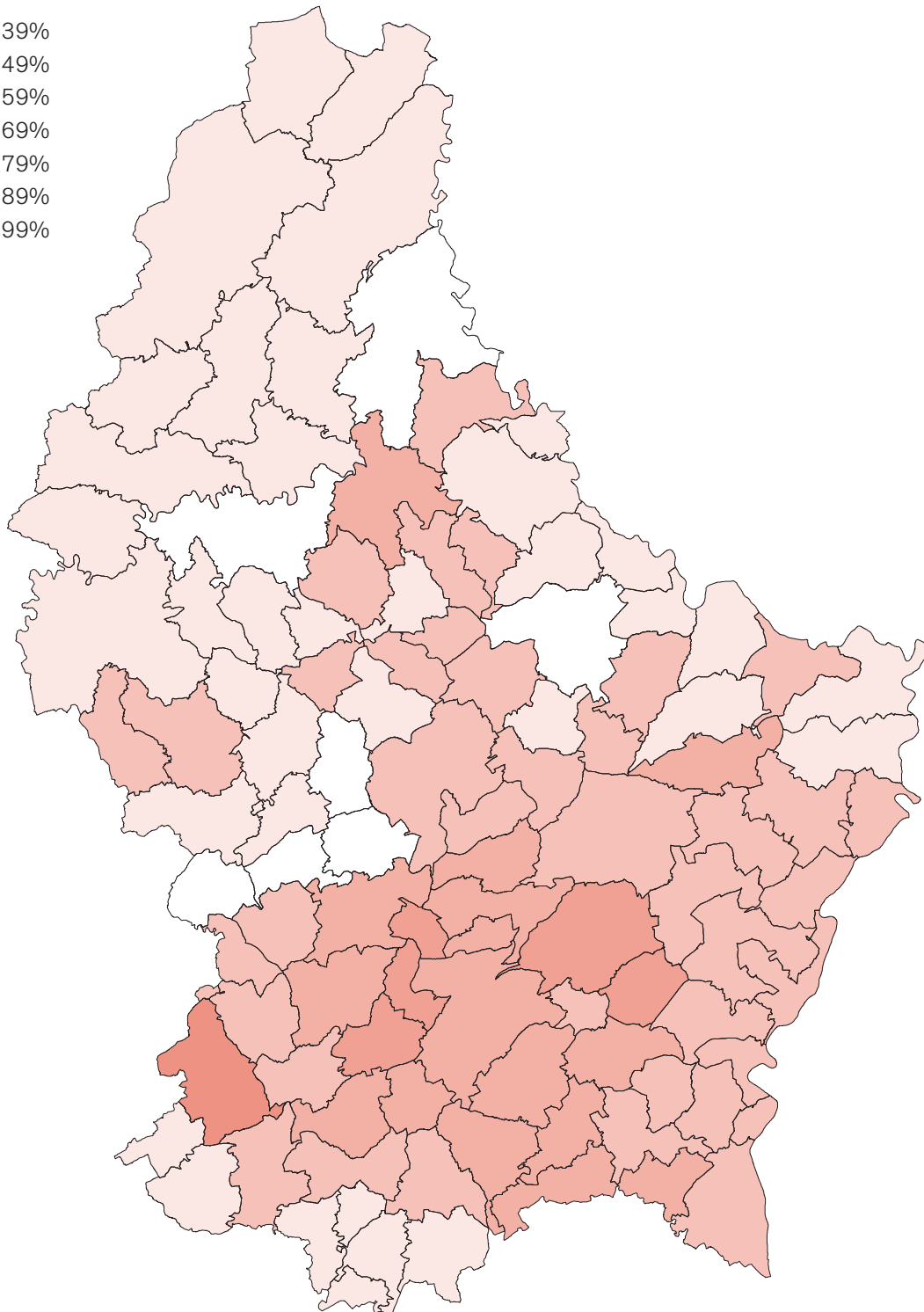
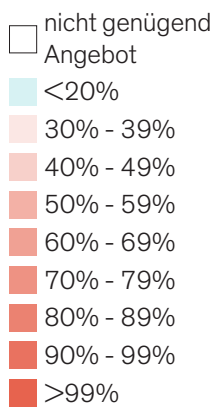


2009

Abb. 1
Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Einkommensmedian

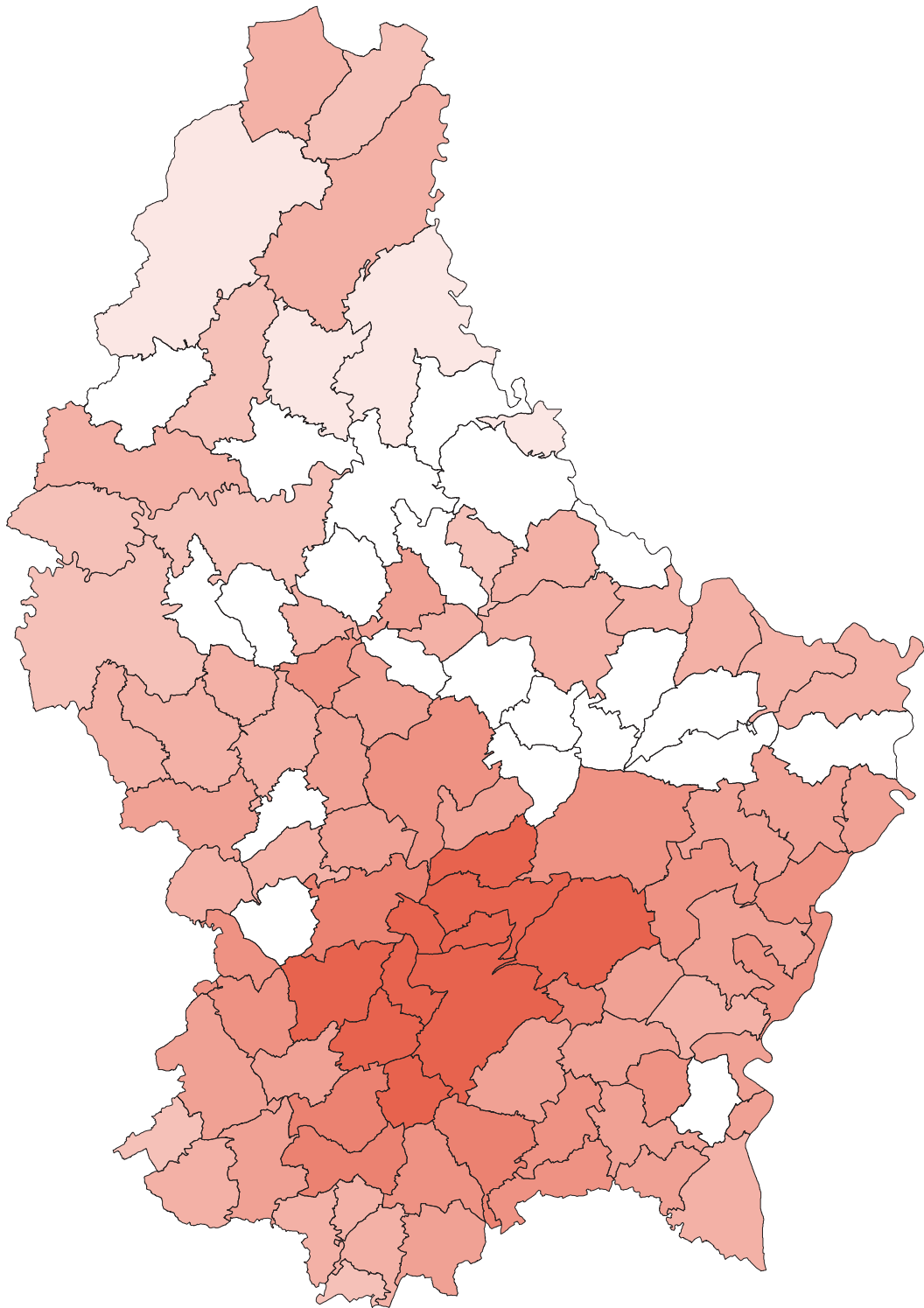


2019



2009

Abb. 2
Kaufpreise für Häuser im Vergleich zum Einkommensmedian



2019

Auswirkungen

Die zunehmende Diskrepanz zwischen der Entwicklung von Immobilienpreisen und Einkommen führt zu einem Anstieg an verschuldeten Haushalten, zu einem erhöhten Armutsrisiko und zu einer zunehmenden Segregation. Ein Bericht des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken hob „mittelfristige Abfälligkeiten im Wohnimmobiliensektor Luxemburgs als eine Ursache von Systemrisiken für die Finanzstabilität“ hervor. Als Hauptanfälligkeiten beschreibt der Ausschuss „die Kombination aus hohen Wohnimmobilienpreisen und der ansteigenden privaten Haushaltsverschuldung.“²¹

Die hohen Immobilienpreise machen sich auch im Armutsrisiko bemerkbar: Während das Medianeinkommen pro Haushalt im Land innerhalb von 15 Jahren um 1500 Euro gestiegen ist, stieg das Armutsrisiko der Bevölkerung im gleichen Zeitraum von etwa zwölf Prozent auf achtzehn Prozent.²²

Steigende Wohnkosten führen dazu, dass einige Haushalte „in ein günstigeres Teilsegment ausweichen: in Wohnraum mit geringerer Fläche oder Ausstattung, oder an Standorte mit weniger Lage- und Umfeldqualitäten.“²³ In Luxemburg führt dieses Ausweichen der Bewohner über die nationalen Grenzen hinaus und es „verstärkt sich der Exodus aus dem Land auch beim autochthonen Teil der Bevölkerung“²⁴, weshalb sich die Folgen der steigenden Immobilienpreise in den vergangenen Jahren auf die umliegenden Grenzgebiete ausgedehnt haben.

Auf der französischen Seite seien die Auswirkung der Luxemburger Wohnungskrise beispielsweise bis nach Thionville und Metz spürbar, so die Bürgermeisterin von Audun-le-Tiche.²⁵ Nathalie Christmann zufolge entsteht aus dem Druck der Wohnungskosten in Luxemburg eine neue Art von Gentrifizierung in den benachbarten Regionen: „Aufgrund von Preissteigerungen, die sich größtenteils in Zusammenhang mit der oft angepriesenen *Nähe zu Luxemburg* ergeben, kommt es zu einer neuen Situation in der Bieterkonkurrenz und somit zur Verdrängung der angestammten Klientel.“ Dies käme einer Gentrifizierung 3.0 gleich, die sich über die nationalstaatlichen Grenzen hinausstreckt.²⁶

Aktuell wohnt fast die Hälfte der Erwerbstätigen in Luxemburg nicht innerhalb der Landesgrenzen des Großherzogtums. Tägliches Pendeln bringt einige Herausforderungen mit sich. Die zurückgelegten Strecken führen zu einem hohen Energieaufwand und zu einer Überlastung der Infrastruktur, sowohl von öffentlichen Verkehrsmitteln, als auch von Autobahnen und Landstraßen. Für die Arbeitnehmer bedeutet tägliches Pendeln eine Minderung an Lebensqualität (u.a. durch den Verlust der Freizeit). Aber auch für die inländische Bevölkerung und Politik bringt die hohe Zahl an Grenzgängern Konsequenzen mit sich, denn wie abhängig solche räumlichen Ausweichlösungen Luxemburg macht, wurde unter anderem während der Covid-19-Krise klar. Da 70 Prozent aller Mitarbeiter im Gesundheitswesen Grenzgänger waren²⁷, musste Luxemburg zu Beginn der Pandemie mit den Schließungen der umliegenden Nationalgrenzen um dringend benötigtes Pflege- und Krankenpersonal fürchten.

Doppelte Nachfrage

Wohnen mussten Menschen immer schon. Für Bewohner agiert eine Wohnung als Unterschlupf und Schutz vor der Natur und dem Wetter, sowie als Ort der Reproduktion, der Privatsphäre und der Erholung. Hierbei handelt es sich um eine *reale Nachfrage*, bei der die Abnehmer vorhaben den Wohnraum in seiner funktionalen und materiellen Form zu nutzen. Zusätzlich entstand – angetrieben durch die fortlaufende Kommodifizierung von Wohnraum (siehe Kapitel 2 | Kommodifizierung) – in den letzten Jahrzehnten eine *spekulative Nachfrage*, bei der es durch das primäre Wertsteigerungsinteresse an der Ware Wohnraum zu einer Entkopplung von ihrem inhärenten Nutzen kam. Der Wert einer Immobilie wird nicht länger ausschließlich durch ihren Gebrauchswert (reale Nachfrage), sondern zunehmend durch ihren Tauschwert (spekulative Nachfrage) bestimmt.

Reale Nachfrage

Die reale Nachfrage an Wohnraum wird von den aktuellen und den zukünftigen Bewohnern des Landes bestimmt. Der starke Bevölkerungszuwachs in Luxemburg, wird durch einen Vergleich mit den umliegenden Ländern deutlich. Die Luxemburger²⁸ Bevölkerung ist in den letzten 30 Jahren vier Mal so stark gewachsen wie die Bevölkerung in Frankreich²⁹ und in Belgien³⁰ und fünfzehn Mal so stark wie die Bevölkerung in Deutschland³¹. Im europäischen Vergleich weist Luxemburg 2019 nach Malta den höchsten Bevölkerungszuwachs aller EU-Mitgliedsstaaten auf.³² Die Familienministerin Corinne Cahen kündigte an, Luxemburg würde die 1-Million-Einwohnergrenze bis 2060 überschreiten. Sie meinte dazu „eine Million Einwohner wären kein Verhängnis“³³.

Um den bevorstehenden Bevölkerungswachstum und den damit verbundenen Bedarf an neuen Wohnungen aufzufangen, wird der umliegend-grenzüberschreitende Raum mitbedacht. In einem vom STATEC veröffentlichten Bericht variiert die Zahl der benötigten Wohnungen bis 2030 zwischen etwa 80.000 und 100.000, je nach Anzahl der im Land beschäftigten Grenzgänger³⁴ (siehe Abb.3).

Das rasante Bevölkerungswachstum Luxemburgs ist Folge des enormen Wirtschaftsbooms, der europaweiten Bedeutung des Landes als internationaler Finanzplatz,³⁵ sowie der steuerlichen Bedingungen im Land, welche internationale Firmen magnetisch anziehen. Innerhalb der letzten 20 Jahre haben sich die Zahl der Erwerbstätigen im Land fast verdoppelt.³⁶ Hinzu kommt, dass mit dem Wirtschaftswachstum neben der steigenden Nachfrage an Wohnimmobilien auch die Nachfrage an Büroimmobilien steigt, was zu einer „Raumkonkurrenz“ zwischen beiden Nutzungsarten führt und zusätzlichen Druck auf die begrenzten Ressourcen ausübt.³⁷

Die Korrelation zwischen der Nachfrage an Wohnraum und dem angestrebten Wirtschaftswachstum spiegelt sich in einer Prognose vom STATEC wieder. Hier variiert die Anzahl der be-

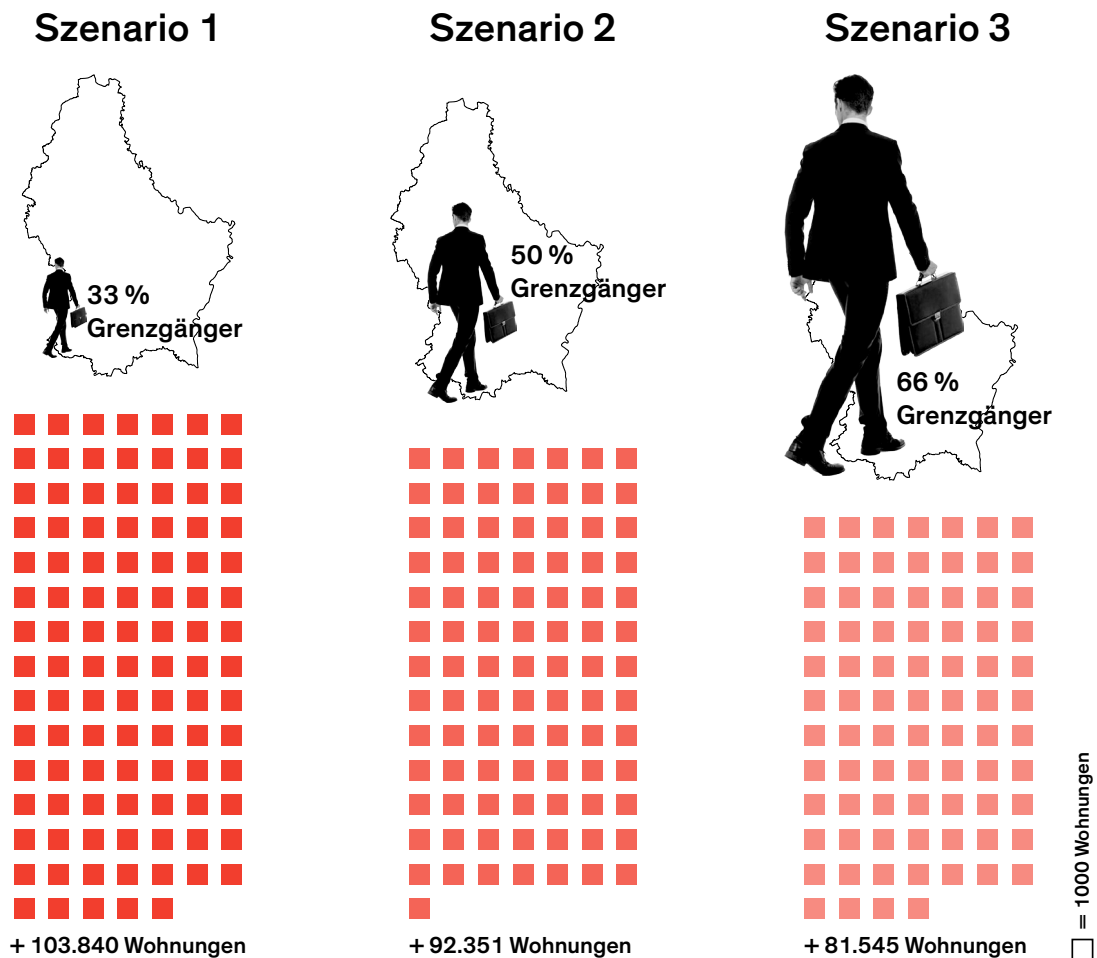


Abb. 3
Zusätzlich benötigte Wohnungen bis 2030 variierend nach der Anzahl der Grenzpendler

nötigten Wohnungen je nach angestrebtem Wirtschaftswachstum: Bei unverändertem Bruttoinlandsprodukt würde Luxemburg bis 2060 eine viertel Million neue Wohnungen brauchen. Bei einer Erhöhung des BIP um 4,5 Prozent wären es 320.000.³⁸

Spekulative Nachfrage

Die Privatisierungen ab den 1990er-Jahren „ermöglichten den Einstieg finanziellierter, am kurzfristigen Profit interessierter Akteure in den Wohnungsmarkt“³⁹. Seit der Finanzkrise 2008 sind Wohnungsmärkte für diese Akteure (unter anderem wegen Niedrigzinspolitik und fehlenden alternativen Investitionsmöglichkeiten) besonders interessant. Auch in Luxemburg werden Wohnungs- und Bodenpreise als Folge der allgemeinen Globalisierung und der Internationalisierung des Landes vermehrt durch de-lokalisierte Akteure und anonyme Investoren bestimmt. Luxemburgs Immobilien werden für Spekulationszwecke zunehmend attraktiver und rücken somit „vor dem Hintergrund der wachsenden Entkopplung der Finanz- von der Realwirtschaft“ immer mehr in das Feld der Finanzwirtschaft.⁴⁰ In dem jährlichen Bericht von PWC zu den Trends des Immobilienmarktes, wurde Luxemburg Stadt für 2018 auf Platz neun der zu Immobilienspekula-

tionszwecken geeignetsten europäischen Städte eingeordnet. Bezogen auf geschätzten Wertzuwachs und Mietsteigerungen für das kommende Jahr belegte die Hauptstadt in dem Jahr Platz vier aller europäischen Städte.⁴¹

Zwischen 2015 und 2021 wurde für 40 Prozent⁴² aller Immobilienverkäufe in Luxemburg eine erhöhte Mehrwertsteuer gezahlt. Diese fällt dann an, wenn der Käufer die Immobilie nicht als Wohnsitz nutzen will. Der Forscher Antoine Paccoud merkt an, dass unklar ist welche Strategie diese Akteure befolgen, denn darüber, ob sie die Wohnungen weitervermieten, oder auf Wertsteigerungen spekulieren, gäbe es keine Daten.⁴³

Ein erster Beschluss gegen die Bauspekulation beschloss die Luxemburger Regierung im Sommer 1920. Er verbot den Verkauf von Immobilien ohne eine Ermächtigung vom Ministerium für Soziale Vorsorge. Wer sein Eigentum ohne die entsprechende Ermächtigung veräußerte, dem drohte eine Geldstrafe und eine Gefängnisstrafe von bis zu drei Jahren. Von dem Beschluss betroffen waren ausschließlich Häuser und Wohnungen. Baugrundstücke konnten ohne Ermächtigung veräußert werden. Da hier weiterhin Spekulation erlaubt war, stellte das Instrument „ein unvollständiges Mittel zur Steuerung des Wohnungswesens dar“.⁴⁴ Die antispekulative Maßnahme, die „einen bedeutenden Eingriff in das Privateigentum und die freie Marktwirtschaft beinhaltete“, blieb zwei Jahre in Kraft.⁴⁵

Heute setzt die Luxemburger Politik bei den Regulierungsmaßnahmen von Immobilienspekulation vorrangig auf Besteuerung. Neben der erhöhten Mehrwertsteuer existieren noch weitere Steuerinstrumente, um die spekulative Nachfrage zu regulieren. Bei Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden und innerhalb von weniger als zwei Jahren nach der Anschaffung wieder verkauft werden, werden die Einkünfte als „Spekulationsgewinne“ eingestuft und fallen unter die Einkommenssteuer (maximaler Steuersatz 42%), während der Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie, die nach mehr als zwei Jahren weiterkauft wurde, als „Veräußerungsgewinne“ mit maximal 21 Prozent besteuert wird.⁴⁶ Andere Steuerreformen, wie die Anpassung der Grundsteuer, werden seit einigen Jahre in der Regierung diskutiert. Auch soll eine sogenannte Mobilitätssteuer eingeführt werden, die jährlich steigen soll um „brachliegende“ Grundstücke zur Errichtung von neuem Wohnraum zu mobilisieren. Die Höhe der neuen Steuersätze, sowie die genauen Details der Reform der Grundsteuer und der Neueinführung der Mobilitätssteuer, sind zum Zeitpunkt dieser Arbeit noch unklar. Die Gesetzesentwürfe sollen dem Parlament im Oktober 2023 vorgelegt werden.⁴⁷

Ressource

Während die Nachfrage nach der ‚Ware‘ Wohnen sowohl von Spekulanten, als auch von Wohnungssuchenden bestimmt wird, ist es auf der Angebotsseite die Endlichkeit der Ressource, an die die Produktion von Wohnraum unmittelbar gekoppelt ist und welche Preissteigerungen bestimmt. Als *Angebot* wird in dieser Arbeit die Ressource des materiellen Raumes im Allgemeinen verstanden. Sie schließt sowohl Boden und Flächen für potenziellen Neubau, als auch bereits gebauten Bestandswohnraum mit ein. Die Knappheit an materiellem Raum wird in Luxemburg unter anderem durch die geografische Größe des Landes bestimmt. Der Umgang mit der vorhandenen Ressource beschränkt das Angebot zusätzlich.

Privatisierung der Ressource

Debatten über Wohnungsfragen werden von zwei gegensätzlichen Lagern geführt: So wird Wohnen auf der einen Seite als nicht substituierbares soziales Gut angesehen, während es auf der marktorientierten Seite nicht von anderen handelbaren Waren unterschieden wird.⁴⁸ Die Privatisierung der Ressource schiebt das Wohnen somit in das Feld des marktorientierten Verständnisses von Wohnraum. Sie verringert die Handlungsmacht der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt (z.B. in Form von Auswirkungen auf Preisentwicklungen, Auslastung und Organisation der zur Verfügung stehenden Ressource). So führt Privatisierung „nicht selten dazu, dass zentrale Entscheidungen, etwa in Bezug auf Mietpreisgestaltung, Sanierungen oder Aufbau des Wohnungsportfolios verstärkt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und im Unternehmensinteresse getroffen werden, während sozial- und stadtentwicklungspolitische Aspekte in den Hintergrund treten und dem öffentlichen Diskurs vorenthalten werden.“⁴⁹

Die Privatisierung von Wohnraum und Bauland ist Hauptkatalysator für den Kommodifizierungsprozess (siehe [Kapitel 2 | Die Geschichte der Kommodifizierung](#)) und somit auch Wegbereiter für die spekulative Nachfrage.

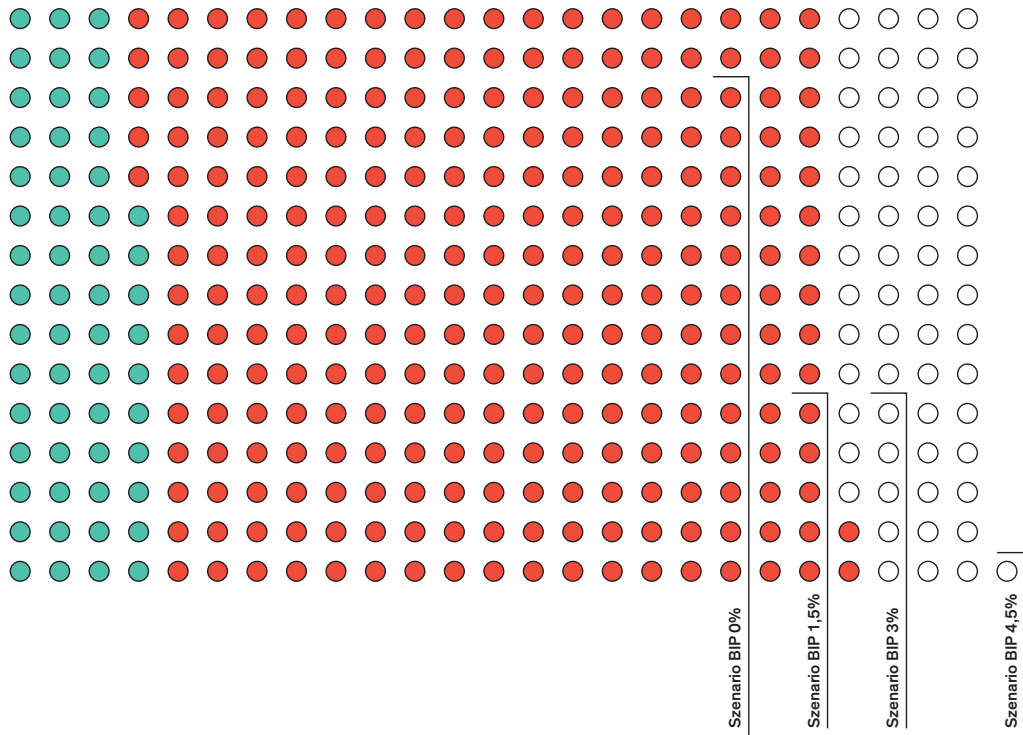
Der Grad der Privatisierung der Ressource in Luxemburg lässt sich anhand von zwei Faktoren aufzeigen: die Bodenanteile in privater Hand und die Eigentumsverteilung von Bestand.

Bodenanteile in privater Hand

Die Eigentümerverhältnisse von baureifem Boden für Wohnzwecke verdeutlichen, warum die öffentliche Hand in Luxemburg nicht als nennenswerter Akteur auf dem Wohnungsmarkt genannt werden kann. Aktuell stehen landesweit etwa 3.700 Hektar baureifer Boden für Wohnzwecke zur Verfügung. 13,5 Prozent davon sind Eigentum der öffentlichen Hand, während 84 Prozent der baureifen Grundstücke sich in den Händen nichtöffentlicher Eigentümer befinden. Davon gehören mehr als zwei Drittel Privatpersonen⁵⁰. Die ungleiche Verteilung von Boden lässt sich vor allem bei der letzten Gruppe beobachten: 0,5 Prozent der Luxemburger Bevölkerung

Innerhalb der nächsten 5 Jahre könnten die Bauarbeiten beginnen für:

4.995 Wohnungen + **26.197 Wohnungen**
 auf Bauland der öffentlichen Hand auf Bauland in privaten Händen



Zwischen **28.265** und **37.630** Wohnungen werden benötigt um das Bevölkerungswachstum der kommenden fünf Jahre aufzufangen

Abb. 4
 Potenzieller Wohnraum nach Baulandeigentümer im Vergleich zu benötigtem Wohnraum

gehört die Hälfte des gesamten baureifen Bodens für Wohnzwecke. Bei privaten Unternehmen besitzen die eigentumsstärksten zehn Unternehmen gemeinsam den gleichen Anteil an Boden, wie die restlichen 617 Unternehmen in Summe. Ein Drittel der geschätzten Neubauwohnungen der nächsten fünf Jahre könnte von 1.000 Privatpersonen und 20 Immobilienunternehmen in den Bau gebracht werden.⁵¹ Zusätzlich könnten die Privatpersonen-Eigentümer alleine fast die Hälfte aller potenziell benötigten Wohnungen bauen. Zeitgleich ist es diese Eigentümergruppe, die das geringste Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke zeigt und sich beim Bebauen am meisten zurückhält.⁵² Unter anderem halten private Haushalte nach wie vor „ihre eigenen Bodenreserven als Familiensparkasse vor und tragen damit zur Verknappung bei.“⁵³

Gemeinsam könnten Staat und Privateigentümer innerhalb der nächsten fünf Jahren mit dem Bau von über 30.000 Wohnungen beginnen.⁵⁴ Das würde die vom STATEC prognostizierten benötigten Wohnungen für das Szenario BIP 1,5% für diesen Zeitraum decken (siehe Abb.4).⁵⁵

An der Eigentumsverteilung des Baugrundes in Luxemburg lassen sich die Folgen der Privatisierung erkennen: Wenn der Großteil baureifer Böden bei (sehr wenigen) privaten Eigentümern liegt,

hat die öffentliche Hand – abgesehen von den weiter oben beschriebenen Steuerungselementen – kaum Handlungsfähigkeiten, um diesen Grund zur Errichtungen von Wohnungen zu mobilisieren. Die Ressource Boden ist vorhanden, kann jedoch nicht für Wohnzwecke erschlossen werden, da sie Eigentum privater Personen und Unternehmen ist. Somit wird das Angebot beschränkt, was zu einem Preisanstieg bei baureifen Grundstücken, als auch bei bereits errichteten Gebäuden führt.

Eigentumsverteilung von Bestand

In Luxemburg gehören der öffentlichen Hand etwa 1,5 Prozent⁵⁶ des gesamten Wohnbestandes. Den staatlichen Wohnungsunternehmen „Fonds du Logement“ (FDL) und der „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ (SNHBM) gehören etwa 2.000 Wohnungen⁵⁷ und den Gemeinden im Land schätzungsweise weitere 1.500.⁵⁸ Da es in Luxemburg kaum gemeinnützige Wohnungsunternehmen gibt, kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen 98,5 Prozent Bestandteil des privaten Wohnungssektors sind. Der Großteil davon ist vom Eigentümer bewohnt, denn etwa drei von vier Menschen bewohnen in Luxemburg ein Eigenheim.⁵⁹ In den Nachbarländern Frankreich⁶⁰ und Deutschland⁶¹ bewohnt etwa jeder Zweite sein Eigentum. In der Schweiz⁶² liegt die Eigentümerquote bei 36 Prozent, in Norwegen⁶³ hingegen bei 80 Prozent.

Die Luxemburger Eigentumsquote ist Ergebnis einer langen wohnpolitischen Tradition, bei der die Versorgung der Bevölkerung mit Wohneigentum als Lösung von Wohnungskrisen betrachtet wurde (siehe Kapitel 2 | Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter). Auch heute noch wird sie von der Politik – unter anderem durch finanzielle Beihilfen beim Erwerb oder Bau eines Eigenheimes – unterstützt. Beihilfen können heute in Form von Steuerbefreiungen, Klimadarlehen, Kreditbürgschaften, Zinsbeihilfen und Kapitalbeihilfen erfolgen. Hierfür trat Ende der 70er Jahre das Gesetz der „aides individuelles au logement“ erstmals in Kraft.⁶⁴ 2011 wurde es in manchen Bereichen angepasst. So wurde beispielsweise eine Maximalwohnfläche⁶⁵ für Häuser (140 m²) und Wohnungen (120 m²) festgelegt, die eine Wohnungsbeihilfe bewilligt bekommen können. Auch wurde angefügt, dass der gesamtbewilligte Beihilfebetrug um 30 Prozent bei Reihenhäusern und um 15 Prozent bei Doppelhäuser aufgestockt werden kann.⁶⁶ Das 1979 erlassene Gesetz zeigt das (ehemalige) politische Interesse, Bewohner mit Eigentum auszustatten. Dem Forscher Julien Licheron zufolge hat sich das Hauptaugenmerk der Politik in der Wohnungsproblematik jedoch mittlerweile verschoben. Während der politische Wille vor einigen Jahren noch darin bestanden hätte, den Menschen beim Erwerb von Wohneigentum zu helfen, würde der politische Schwerpunkt nun auf dem Angebot von bezahlbarem Wohnraum liegen.⁶⁷

Unökonomische Nutzung der Ressource

Die Ressource zur Schaffung von Wohnraum ist durch die geographische Größe des Landes begrenzt. Die Wohnungskrise hat sich im Laufe der Zeit so weit entwickelt, dass das grenzüber-

schreitende Territorium mitkalkuliert wird, um den hohen Bevölkerungszuwachs bewältigen zu können (siehe weiter oben Reale Nachfrage). Nicht wiedergespiegelt wird diese Knappheit in den Luxemburger Durchschnittsgrößen der individuellen Wohnflächen: Allgemein bewohnte ein Bewohner im Landesdurchschnitt 2001 etwa 50 Quadratmeter individuelle Wohnfläche.⁶⁸ Zehn Jahre später lag der Durchschnitt bei 64 Quadratmeter.⁶⁹ Die Luxemburger Bevölkerung bewohnte deutlich mehr Fläche, als umliegende Länder. In Deutschland⁷⁰ und in der Schweiz⁷¹ bewohnten Menschen damals durchschnittlich etwa ein Drittel weniger individuelle Wohnfläche. In Frankreich lag die durchschnittliche Wohnfläche damals bei 36 Quadratmetern.⁷²

Die Folge eines hohen Wohnflächenkonsums sind vielseitig. Er trägt „entscheidend zur Ausbreitung der Siedlungsstrukturen und zur Versiegelung der Flächen bei“⁷³ und wirkt sich (durch den mit ihm verbundenen höheren Wohnenergiebedarf pro Bewohner) auch „negativ auf den ökologischen Fußabdruck aus“.⁷⁴ Zusätzlich verknappt der hohe Flächenkonsum die Ressource für das Angebot von Wohnraum und steht im Widerspruch zur vorherrschenden Wohnungsnot.

Grundsätzlich kann angemerkt werden, dass „die Steigerung der Wohnfläche pro Kopf“ von manchen als „eine Verbesserung des Lebensstandards“ gesehen wird und „auf Entscheidungen der Verbraucher zurückgeführt werden“ kann.⁷⁵ Im Folgenden werden weiter mögliche Ursachen für den hohen Wohnflächenkonsum untersucht.

Größere Wohnungen, kleinere Haushalte

Allgemein werden Wohnungen immer größer, ohne dass sie durch die Vergrößerung ihrer Flächen einen mehrwertigen Nutzen erzeugen. Ein möglicher Grund hierfür ist das lukrativdominierende Interesse von profitorientierten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt (siehe Kapitel 2 | Kommodifizierung heute). Wohnungsbaugesellschaften entwickeln beispielsweise vorzugsweise größere Wohnungen, denn „[n]eben den Vorteilen der effizienteren Erschließung (mehr Nettowohnfläche pro Bruttogeschossfläche) gelten die Mieter und Käufer der großen Wohnungen als solventer und zuverlässiger“.⁷⁶

Die steigenden Wohnungsgrößen werden von der Luxemburger Politik teilweise unterstützt. In einigen Gemeinden gelten Vorschriften für durchschnittliche Minimalgrößen von Wohnflächen, in anderen sind sie in Planung. Die Gemeinde Differdange will eine Mindestdurchschnittsgröße von 80 Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäuserneubauten einführen. Wer hier zukünftig Einzimmerwohnungen mit 30 Quadratmeter plant, muss diese Fläche im gleichen Projekt beispielsweise mit Wohnungen von 130 Quadratmeter kompensieren. In der Hauptstadt liegt der minimale Durchschnittswert bei 52 Quadratmeter.⁷⁷

Im europäischen Vergleich sticht Luxemburg durch die Größen seiner Wohneinheiten hervor. Diese liegt durchschnittlich bei 144 Quadratmetern, während die europäische Durchschnittswohneinheit um vierzig Quadratmeter kleiner ist.⁷⁸ Betrachtet man die unterschiedlichen Typologien gesondert, liegen Wohnungen in Luxemburg im gleichen Bereich wie die europäischen Durch-

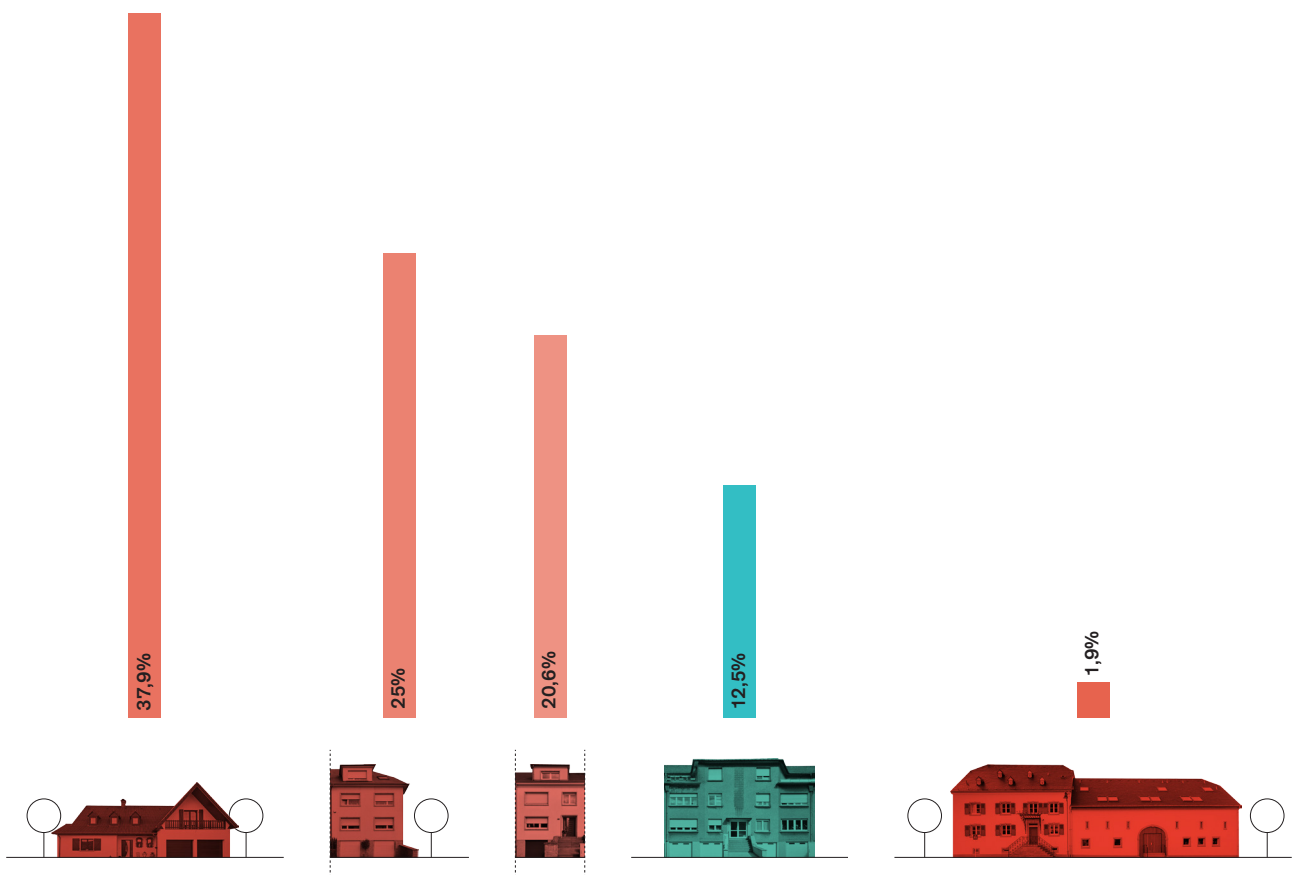


Abb. 5
Aktueller Wohnungsbestand nach Gebäudetypologien

schnittswohnungen. Die Diskrepanz entsteht durch die Größe der Einfamilienhäuser. Zum einen sind Luxemburger Einfamilienhäuser mit einer Durchschnittsgröße von etwa 190 Quadratmetern etwa 50 Prozent größer als das durchschnittliche Einfamilienhaus in Europa⁷⁹, zum anderen ist es eben diese Typologie, die den Wohnungsbestand dominiert. In Luxemburg besteht die Wohnungsgebäudelandschaft zu 14 Prozent aus Mehrfamilienhäusern.⁸⁰ Etwa vier von fünf Wohngebäuden sind Einfamilienhäuser (siehe Abb.5).⁸¹ In Frankreich⁸² und in der Schweiz⁸³ belegen Einfamilienhäuser jeweils etwa die Hälfte der gesamten Wohngebäudelandschaft.

Der allgemeine Anstieg der Wohnungsgrößen und die in Luxemburg dominierende Einfamilienhaustypologie stehen „im Widerspruch zu dem allgemeinen Trend der abnehmenden Haushaltsgrößen, der mehr kleinere Wohneinheiten erfordern würde“.⁸⁴

Die Haushaltsgrößen haben sich innerhalb der letzten Jahre zunehmend verkleinert.⁸⁵ Aktuell bestehen mehr als die Hälfte aller luxemburger Haushalte aus Ein-oder Zweipersonenhaushalten und ein Viertel aller Haushalte besteht aus mehr als drei Personen.⁸⁶ Der aktuelle Wohnungsbestand spiegelt den demografischen Wandel der Haushaltskonstellationen nicht wieder, was zur Folge hat, dass Luxemburger Singlehaushalte durchschnittlich 95 Quadratmeter individuelle Wohnfläche bewohnen, während der Wohnflächenkonsum pro Kopf bei Dreipersonenhaushalten die Hälfte beträgt (siehe Abb.6)⁸⁷.

Die Divergenz zwischen Wohnungsangebot und vorherrschenden Haushaltskonstellationen wurde in einer Wohnungsbedarfsprognose von 2007 wie folgt problematisiert: „Halten diese beiden generellen Trends der Haushalts- und Wohnungsgrößenentwicklung an, werden 2021 zwei Drittel aller Haushalte nur noch aus einer oder zwei Personen bestehen, die Hälfte der Wohnungen wird jedoch mehr als 116 m² Wohnfläche und darüber aufweisen. Somit werden auf dem Wohnungsmarkt Angebot und Nachfrage auseinanderklaffen.“⁸⁸

Eine Umnutzung des Bestands zu einer anderen Wohntypologie, die für eine Mehrzahl an Haushalten geeigneter ist, erwies sich beispielsweise in der Universitätsstadt Esch/Alzette als problematisch. Mit einer Änderung, die hier 2019 im allgemeinen Bebauungsplan (PAG) vorgenommen wurde, wurden Einfamilienhäuser als Wohneinheiten für eine alleinige Hausgemeinschaft⁸⁹ definiert. Eine Hausgemeinschaft bildet sich der Stadt Esch zufolge aus einer „Gruppe von Menschen, die miteinander verwandt oder verschwägert sind“ oder in Partnerschaft leben.⁹⁰ Wohngemeinschaften fallen nicht unter diesen Begriff. Somit ging die Änderung im Bebauungsplan damit einher, dass sich einzelne Bewohner einer Wohngemeinschaft nicht länger unter ihrer Wohnsitz anmelden konnten, wenn es sich um eines der betroffenen Einfamilienhäuser handelte. Argumentiert wurde diese Änderung vom Escher Bürgermeister Georges Mischo dadurch, dass er Wohngemeinschaften nicht verbieten, sondern regeln und zeitgleich Einfamilienhäuser

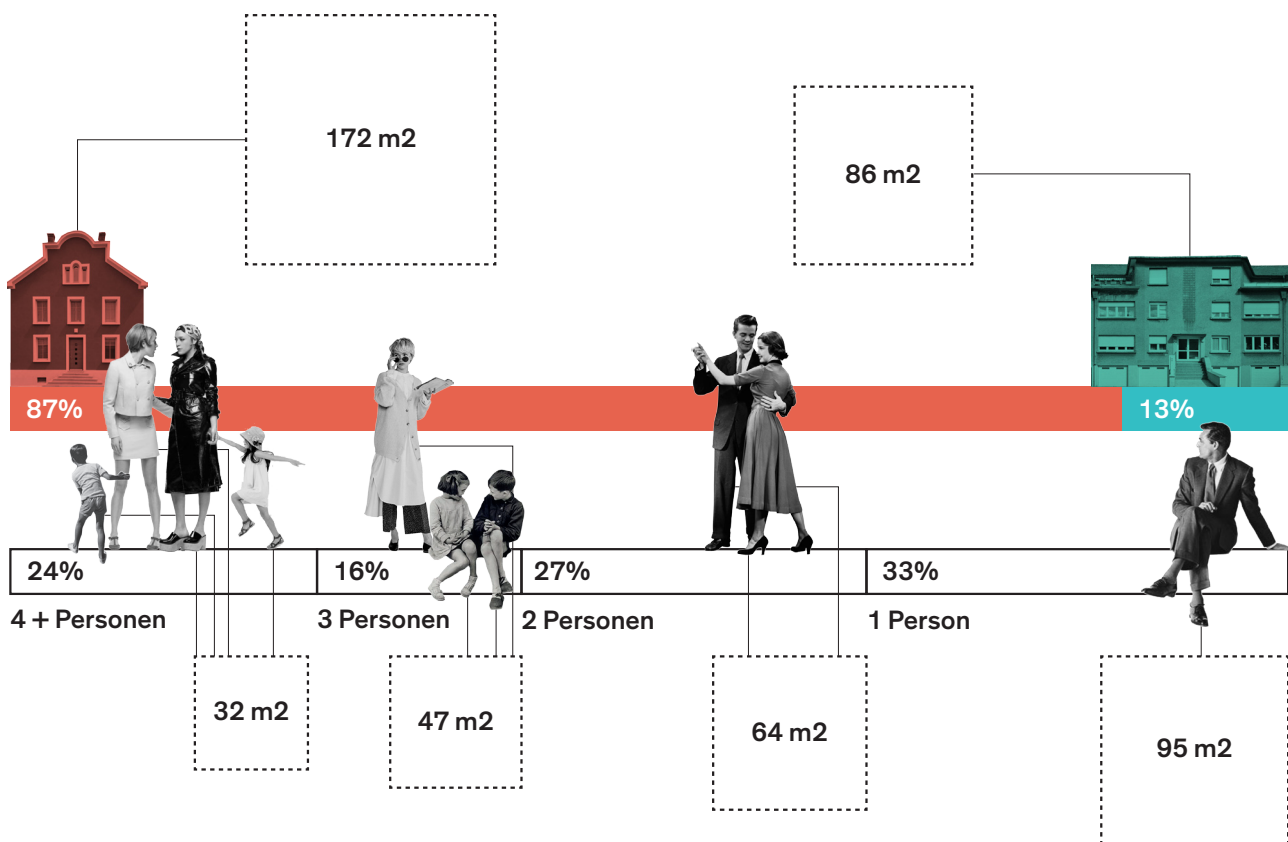


Abb. 6
Haushaltskonstellationen (mit Angaben zur durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche) und Gebäudetypologien (mit Angaben zur Durchschnittgrößen des Wohnraums) im Vergleich

schützen wolle. Einige Immobilienträger würden bereits darauf warten, ihre Einfamilienhäuser zu Wohngemeinschaften umzustrukturieren, was Mischo zufolge zu „einer Zerstücklung, zu einem Anstieg von Preisen“ führen und „das Problem der Cafézimmer⁹¹ und der sozialen Verelendung“ fördern würde.⁹²

Eigentum und Unterbelegung

Die unökonomische Auslastung der Ressource Raum wird von der verhältnismäßig hohen Eigentumsquote unterstützt. Sie ist eng mit der Unterbelegungsquote des Landes – und dem damit verbundenen hohen Wohnflächenkonsum der einzelnen Bewohner – verknüpft. In Luxemburg wohnen fast 60 Prozent der Bevölkerung in unterbelegten Wohnungen, während der europäische Durchschnitt bei 40 Prozent liegt. Bei der älteren Bevölkerungsgruppe (+65 Jahre) bewohnen vier Fünftel eine unterbelegte Wohneinheit.⁹³ Zeitgleich ist es eben diese Altersgruppe, bei der die Eigentümerquote mit am höchsten ist. So liegt sie beispielsweise bei Zweipersonenhaushalten, in denen mindestens ein Bewohner über fünfundsechzig Jahre alt ist bei über 87 Prozent.⁹⁴ (Siehe Abb. 7)

Klar ist; Eigentum macht unflexibel. Wer Wohneigentum besitzt zieht in den meisten Fällen nicht aus, wenn sich seine Haushaltskonstellation ändert. Eher „werden die zur Familiengründung erforderlichen größeren Wohnflächen [...] auch nach dem Auszug der Kinder mit geringerer Personendichte weitergenutzt“.⁹⁵ In Luxemburg ziehen die meisten Personen im Alter zwischen 22 und 25 Jahren aus ihrem Elternhaus aus⁹⁶ und mehr als zwei Drittel der Eigentümer erwerben ihr Wohneigentum vor dem dreißigsten Lebensjahr.⁹⁷ Die Bewohner erwerben somit bereits kurz nach dem Auszug aus ihrem Elternhaus eigenes Wohneigentum. Für diejenigen, die eine Familie planen bedeutet das, dass sie in der Prä-Familien-Phase Eigentümer von einer Wohnung oder eines Hauses werden, das auf die zukünftige Haushaltskonstellation als Familie zugeschnitten ist. Zur Unterbelegung führt das dann, wenn auch die eigenen Kinder nach etwa fünfundzwanzig Jahren ausziehen.

Die bereits im jungen Alter erworbene Immobilie ist somit nur für eine relativ kurze Bewohner-Phase typologisch geeignet und führt zwangsläufig zu einer temporären Unterbelegung der Wohneinheit (und für diesen Zeitraum ebenfalls zu einer Erhöhung der individuellen Wohnfläche). Bezogen auf die hohe Unterbelegungsquote bildet die Alterung der Gesellschaft eine weitere Herausforderung. Die Lebenserwartung für Männer ist innerhalb der letzten dreißig Jahre um fast 8 Jahre gestiegen.⁹⁸ Damit geht eine Verlängerung der Post-Familien-Phase einher und somit auch eine Verlängerung des Zeitraums, in dem der Eigentumswohnraum mit geringerer Personendichte genutzt wird.

Wohnfläche und Bevölkerungsdichte

In Städten liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche meistens (weit) unter dem nationalen Niveau. In Paris

65+ Jahre

87%

Eigentumsquote



81%

Unterbelegungsquote

Abb. 7

Eigentumsquote und Unterbelegungsquote in der Bevölkerungsgruppe im Alter von über 65 Jahren

bewohnt ein Bewohner 30 Quadratmeter⁹⁹. In Berlin¹⁰⁰ und Wien¹⁰¹ liegt die individuelle Wohnfläche bei 38 Quadratmeter. Der Zusammenhang zwischen dichter Besiedlung und geringerem Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum lässt sich auch in Luxemburg erkennen: Die durchschnittliche individuelle Wohnfläche liegt in der Hauptstadt, Esch/Alzette und Differdange unter dem nationalen Niveau. In den dünnbesiedelten Gemeinden¹⁰² wie Useldange, Kiischpelt und Manternach liegt sie bei etwa 78 Quadratmeter (siehe Abb. 8). Die Größenunterschiede der individuellen Wohnflächen können auf die hohen Quadratmeterpreise in urbanisierten Räumen zurückgeführt werden¹⁰³, lassen sich aber auch durch das Angebot an Wohngebäude-Typologien in ländlichen Räumen erklären, das überwiegend von Einfamilienhäusern und Bauernhöfen dominiert wird. Während der niedrigere individuelle Wohnflächenkonsum in urbanen Räumen ein globales Phänomen ist, weicht die Verteilung des Bevölkerungszuwachses in Luxemburg von den umliegenden Ländern ab. In den letzten dreißig Jahren wuchs die Stadt München¹⁰⁴ fünfmal so stark wie die Bundesregierung¹⁰⁵ im gleichen Zeitraum. Die nationalen Bevölkerungszuwächse des gesamten Großherzogtums und die der Hauptstadt Luxemburg liegen im gleichen Bereich.¹⁰⁶ Die

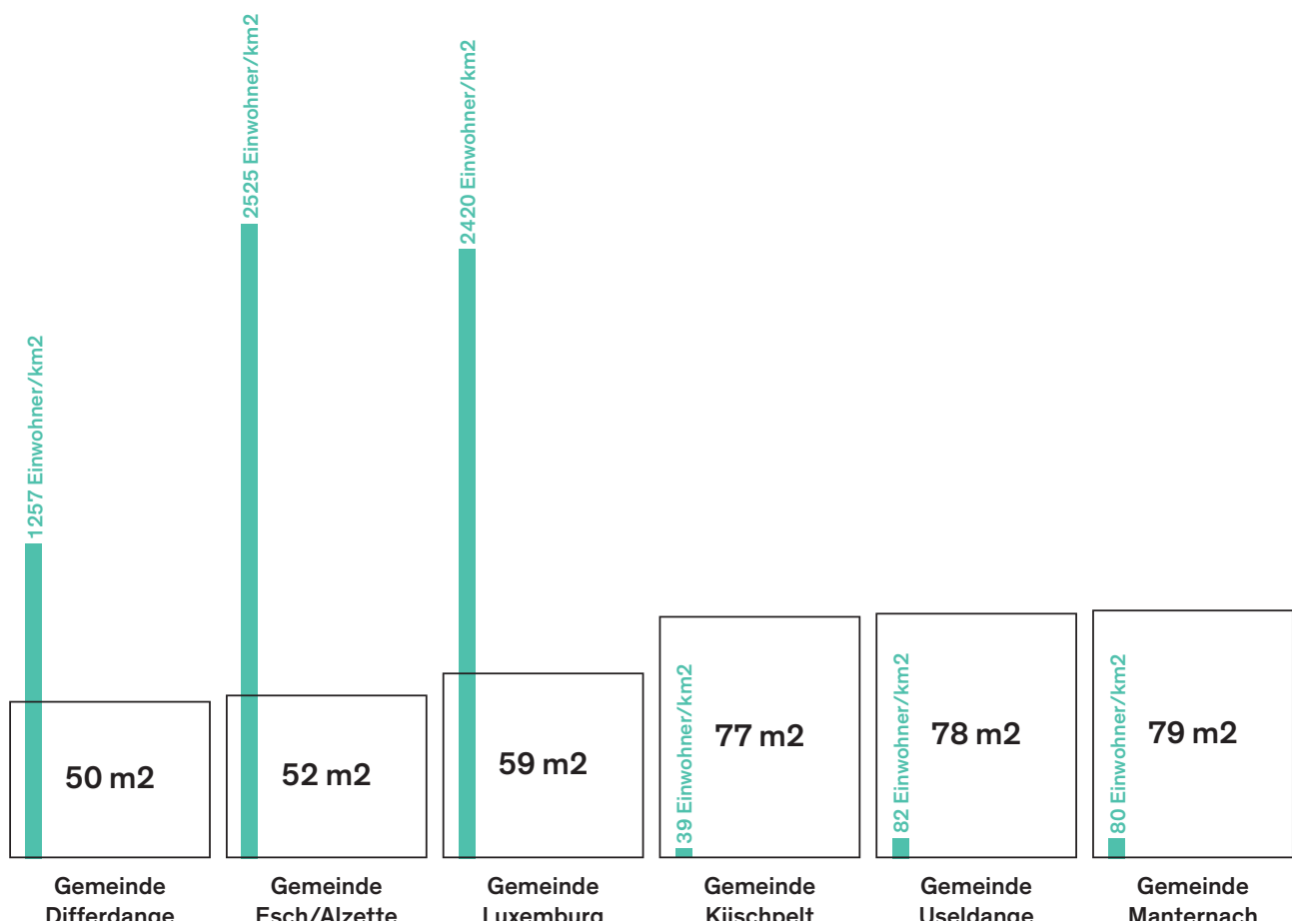


Abb. 8
Individueller Wohnfläche im Vergleich zur Bevölkerungsdichte

Zuwanderung der dichtbesiedeltsten¹⁰⁷ Gemeinde des Landes Esch/Alzette liegt mit einem Plus von 51 Prozent weit unter dem nationalen Durchschnitt. Die Gemeinden Ell und Fischbach, deren Bevölkerung in den vergangenen dreißig Jahren jeweils um mehr als 150 Prozent¹⁰⁸ gewachsen ist, gehören trotz starker Zuwanderung nach wie vor zu dem oberen Viertel der dünnbesiedeltsten¹⁰⁹ Gemeinden des Landes.

In Luxemburg wachsen somit die dünnbesiedelten Gemeinden am stärksten. Dieses Phänomen wird anhand der beiden Karten in Abb. 9 deutlich. Hier werde (links) Dichte der unterschiedlichen Gemeinden (Einwohner/Quadratkilometer) ihrer prozentuellen Bevölkerungszuwächse gegenübergestellt (rechts). Mit der Verschiebung der Bevölkerungszuwanderung von urbanen Zentren in dünnbesiedelte und bevölkerungsärmere Regionen und Gemeinden geht eine großräumige Außenentwicklung einher. Durch diese Art der Zuwanderungsverteilung steigen sowohl individuelle Wohnfläche als auch die versiegelte Fläche pro Bewohner an, denn „mit abnehmender

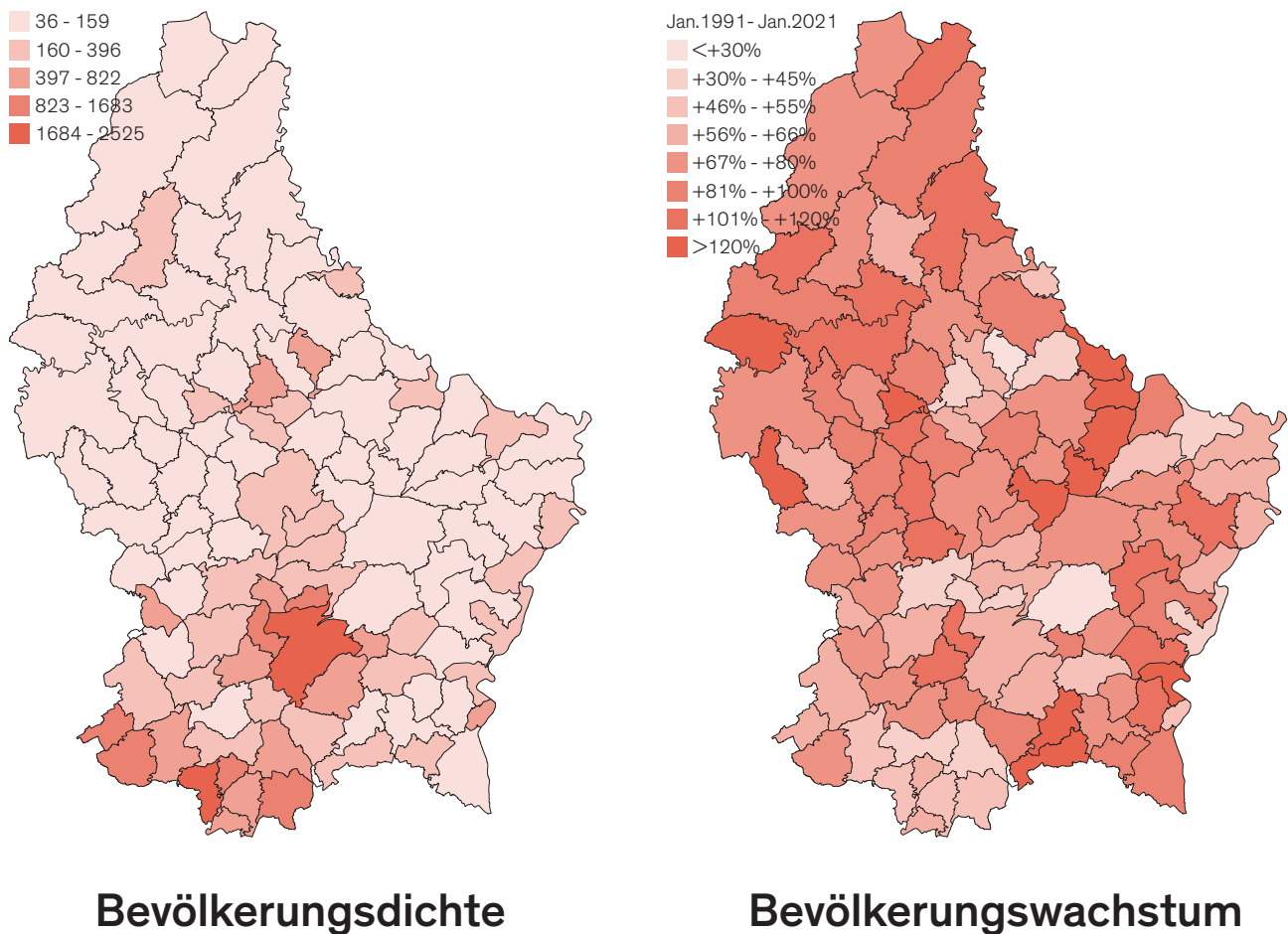


Abb. 9
 Bevölkerungsdichte (in Einwohner pro Quadratkilometer) im Vergleich zum Bevölkerungswachstum der letzten 30 Jahre

Siedlungsdichte, etwa im ländlichen Raum, erhöht sich der Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen“.¹¹⁰ Diese führt nicht nur zu zusätzlicher Zersiedlung, sondern auch zu weiteren Pendlerwegen (zum Arbeitsort, zu Schulen, Kindergärten, Gemeinschaftseinrichtungen sowie zu Orten des täglichen Einkaufes) und den damit verbundenen Emissionen. Zusätzlich werden an dünnbesiedelten Orten mit der Zuwanderung neue Anforderungen an Infrastrukturen gestellt, die in Städten bereits (teilweise) vorhanden sind.

Der Luxemburger Bewohner wohnt für zwei

Eine rein theoretische Rechnung zeigt auf, wie sich die hohe individuelle Wohnfläche auf das Angebot auswirkt. Wenn davon ausgegangen werden kann, dass 30 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf ausreichen, um qualitätvollen Wohnraum zu schaffen, bewohnt die Bevölkerung Luxemburgs mehr als doppelt so viel Fläche wie nötig. Im Umkehrschluss würde das bedeuten,

dass durch die Halbierung dieser Wohnfläche, Wohnraum für weitere Bewohner frei würde. Wenn 64 Quadratmeter nicht mehr von einer, sondern von zwei Personen bewohnt würden, könnte sich die Bevölkerung ohne weitere Neubauwohnraumschließungsmaßnahmen verdoppeln. Der benötigte Wohnraum für eine Bevölkerung von etwa 1.250.000 Menschen ist in Luxemburg somit rein rechnerisch bereits gebaut (siehe Abb. 10). Es kann daher in Anbetracht der Immobilienpreisevolution und der hohen Nachfrage durchaus von einer Wohnungskrise und einer Wohnungsnot gesprochen werden, jedoch nicht von einer Knappheit an gebautem Wohnraum. Zusätzlich führt die ineffiziente Auslastung von bereits gebautem Wohnraum zu einer weiteren Verknappung der Ressource (und somit dem Angebot an Wohnraum) und trägt daher indirekt zu seiner Wertsteigerung bei.

Diese Rechnung bleibt theoretisch, da der Großteil des Luxemburger Wohnbestandes in privater Hand ist. Der gesamte Wohnungsbestand in Luxemburg umfasst etwa 233.000 Wohnungen. Davon sind lediglich 1,5 Prozent Eigentum der öffentlichen Hand (siehe weiter oben Eigentumsverteilung von Bestand). Durch den vorherrschenden Schutz des Eigentumsbegriffes lässt sich der private Wohnbestand – ähnlich wie der baureife Boden – somit nicht (oder ausschließlich durch die Erzeugung von Anreizen) für die Schaffung von weiterem Wohnraum mobilisieren.

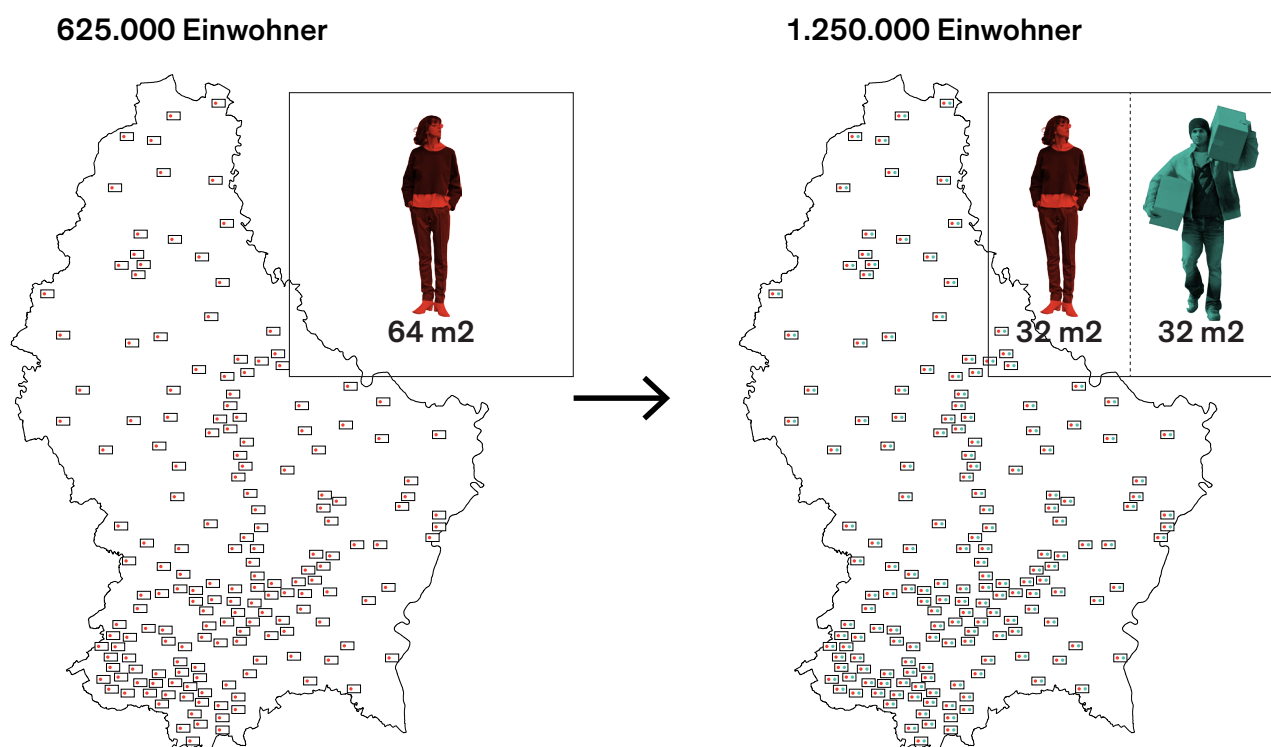


Abb. 10
Durch die Halbierung der Pro-Kopf-Wohnfläche zu einer Verdopplung der Einwohnerzahl

Übersicht

Migration, Bodenverteilung, Eigentumsquote,
Bevölkerungszuwachs, Wohnfläche, Immobilienpreisentwicklung

Inhalt

Grenzgänger und Migration

Bodenverteilung

Eigentümerquote

Bevölkerungswachstum

Individuelle Wohnfläche

Entwicklung der Wohnungspreise

Luxemburger Wohnungskrise im Überblick

Grenzgänger und Migration

48.100
Grenzpendler
aus Belgien

Fast die Hälfte der Erwerbstätigen in Luxemburg sind Grenzpendler. Mehr als 100.000 Menschen überqueren täglich die französische Grenze, um in Luxemburg zu arbeiten.

272.100
Erwerbstätige
am Wohnort

47.500
Grenzpendler
aus Deutschland

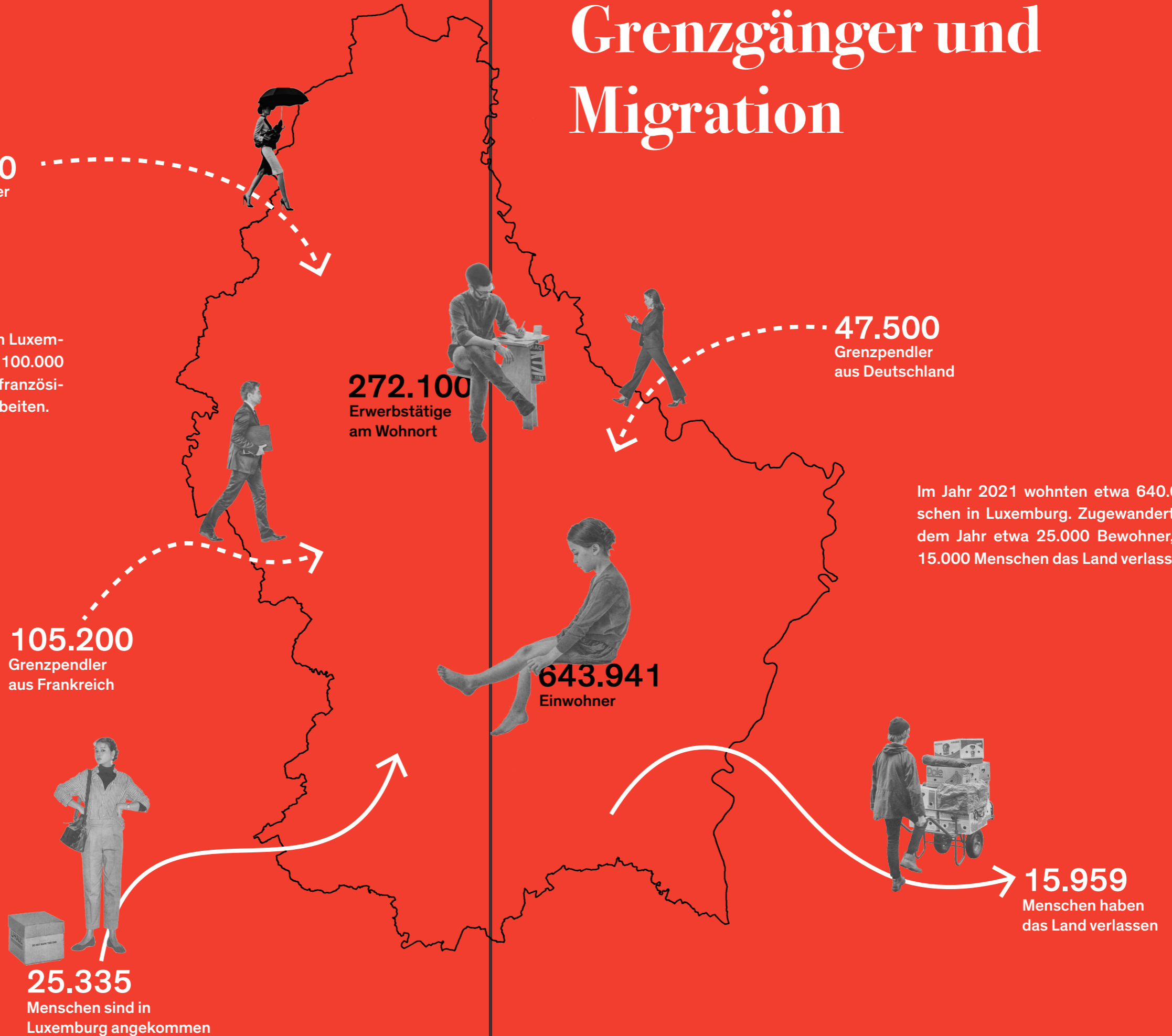
105.200
Grenzpendler
aus Frankreich

643.941
Einwohner

Im Jahr 2021 wohnten etwa 640.000 Menschen in Luxemburg. Zugewandert waren in dem Jahr etwa 25.000 Bewohner, während 15.000 Menschen das Land verlassen haben.

25.335
Menschen sind in
Luxemburg angekommen

15.959
Menschen haben
das Land verlassen



Bodenverteilung

In Luxemburg ist die Mehrheit baureifer Grundstücke für Wohnzwecke in privaten Händen. Den Privatpersonen gehört gemeinsam etwa fünf mal so viel Boden, wie der öffentlichen Hand und etwa drei mal so viel wie den Privatunternehmen in Summe. Diese Bodenverteilung führt nicht nur dazu, dass der Staat kaum Handlungsmacht bei der Schaffung von neuem Wohnraum hat, sondern auch dazu, dass einige wenige Großgrundbesitzer die Entwicklungen der Bodenpreise steuern können. Boden ist begrenzt und zeitgleich die wichtigste Ressource für Wohnraum. Wenn er nicht Eigentum der öffentlichen Hand ist, kann diese nur über fiskale Anreize oder Eingriffe in das Eigentumsrecht dafür sorgen, dass er für die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum mobilisiert werden kann.

kann diese nur über fiskale Anreize oder Eingriffe in das Eigentumsrecht dafür sorgen, dass er für die Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum mobilisiert werden kann.

13,5 %

Staat

61 ha

Wohnungsbaufonds

179 ha

Gemeinden

265 ha

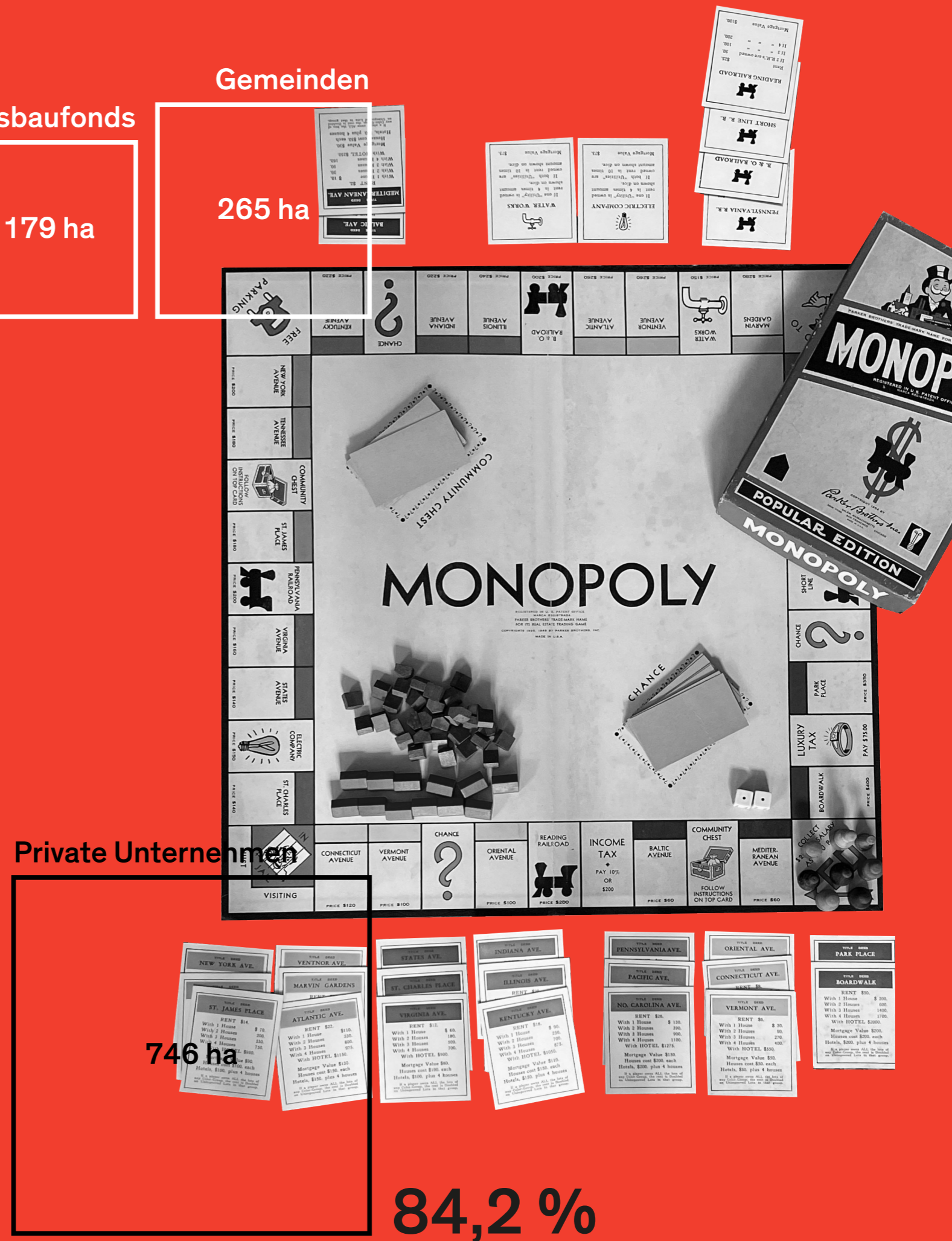
Privatpersonen

2394 ha

Private Unternehmen

746 ha

84,2 %



Eigentümerquote



CH 36,4%

DE 46,5%

FR 57,7%

LU 71,0%

NO 80,8%

Etwa drei Viertel der Bevölkerung bewohnt in Luxemburg ihr Eigenheim. Die Eigentumsquote ist somit doppelt so hoch, wie in der Schweiz. Wohneigentum bringt Vorteile und Nachteile mit sich. Zu den Nachteilen gehört, dass Wohnraum, der Eigentum einer Privatperson ist, ähnlich wie Bauland in privater Hand (→ Bodenverteilung) nicht für die Erschließung von bezahlbarem Wohnraum mobilisiert werden kann. Da der Eigentumsbegriff in Luxemburg stark geschützt ist, kann der Stadt nur bedingt in dieses Recht eingreifen (beispielsweise mit der Festlegung eines maximalzulässigen Mietzins).

DE
+4,2%

BE
+15,5%

FR
+15,1%

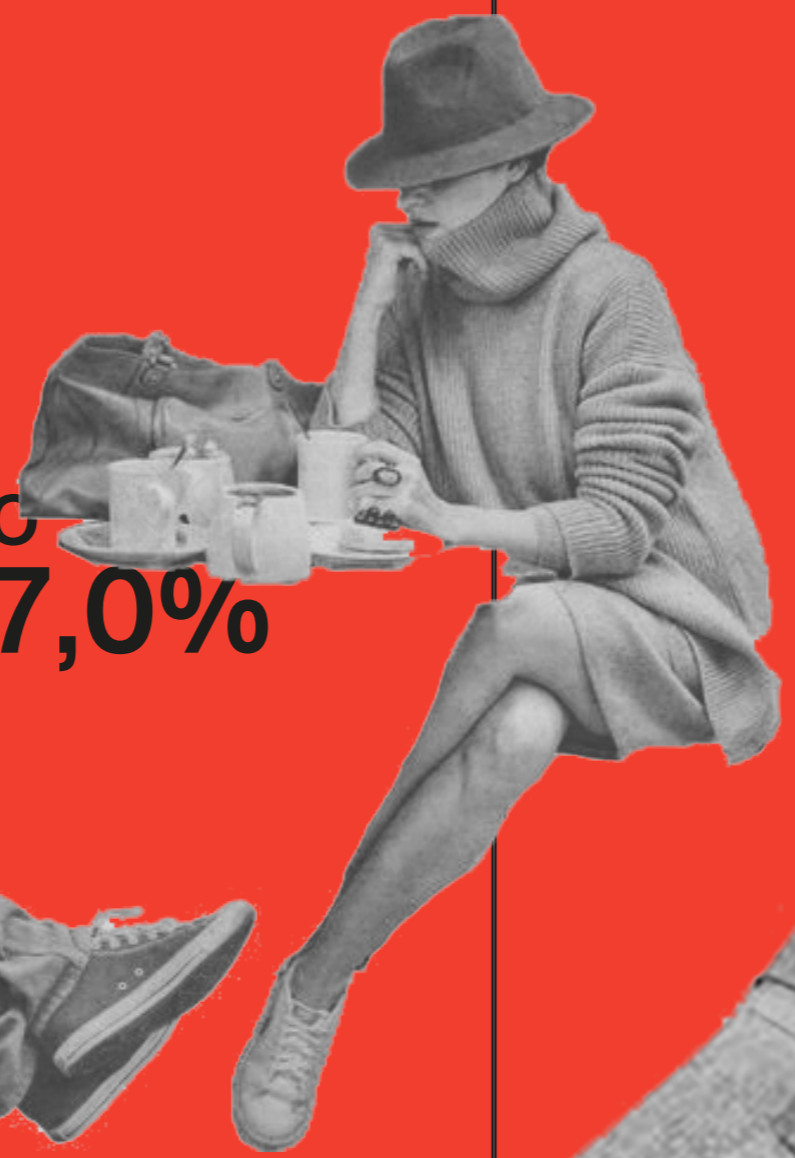
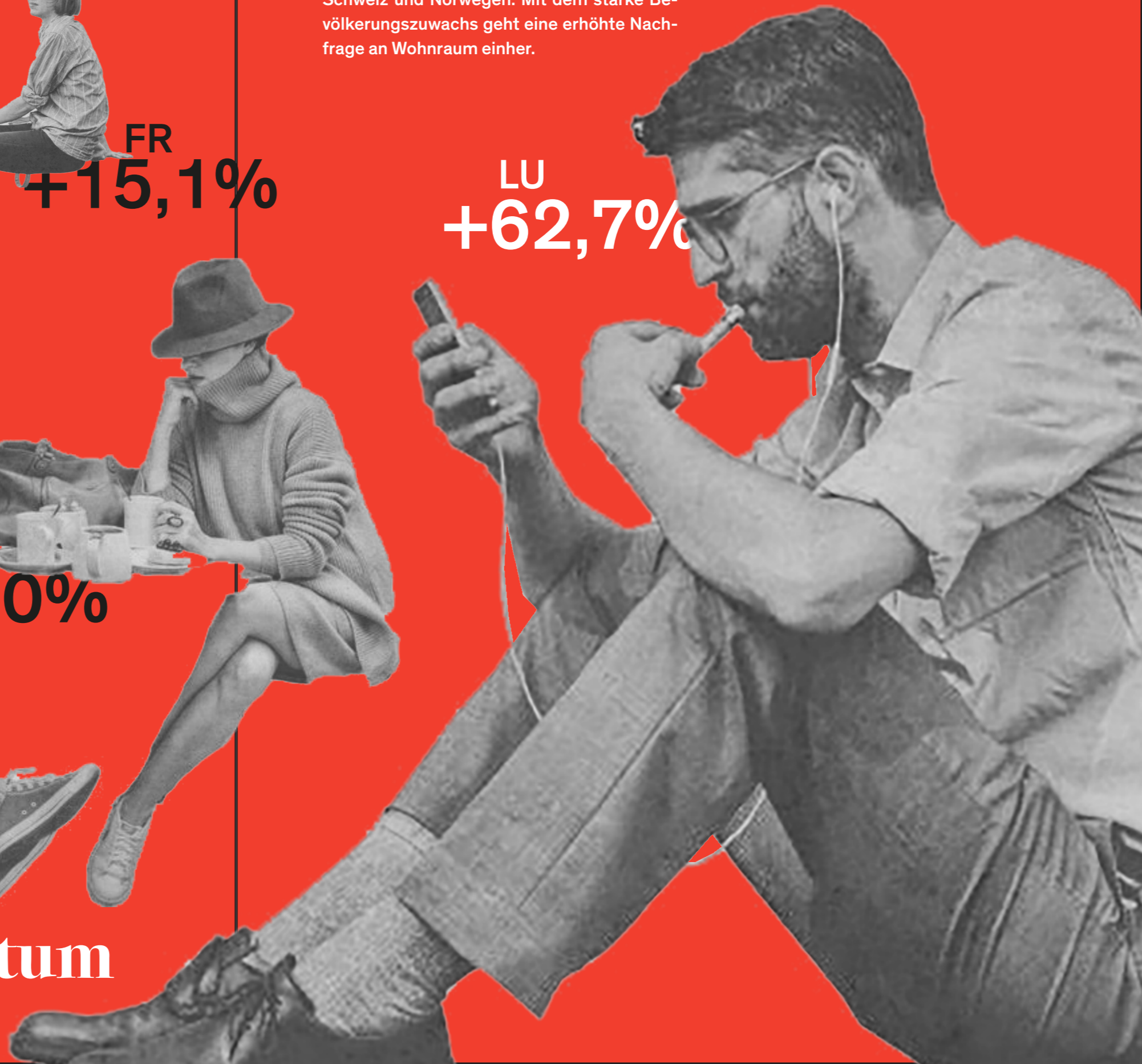
LU
+62,7%

NO
+27,0%

CH
+27,9%

Bevölkerungswachstum

Die Luxemburger Bevölkerung ist zwischen 1991 und 2021 fünfzehnmal so stark gewachsen wie die Bundesrepublik Deutschland, viermal so stark wie Frankreich und Belgien und etwa doppelt so stark wie die Schweiz und Norwegen. Mit dem starke Bevölkerungszuwachs geht eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum einher.



Individuelle Wohnfläche

M 1:50

2011 bewohnte eine Person in Luxemburg durchschnittlich 64 Quadratmeter Wohnfläche. Der bestehende Wohnraum wird somit unökonomischer genutzt als beispielsweise in Deutschland, Frankreich oder der Schweiz.

DE

43 m²



FR

36 m²



CH

46 m²



LU

64 m²



EU

LU

NO

DE

BE

FR

0

25

50

75

100

125

150

%

+140 %

2010

2022

Entwicklung der Wohnungspreise

Zwischen 2010 und 2022 sind die Wohnungspreise (Kaufpreise und Mieten) in Luxemburg um 140 Prozent gestiegen. Die Wohnungspreise in den Ländern der Europäischen Union verzeichnen für den gleichen Zeitraum durchschnittlich einen Anstieg von etwa 50 Prozent. Steigende Wohnungspreise bewirken und intensivieren vor allem dort Wohnungskrisen, wo sich Haushaltseinkommen nicht mit der gleichen Geschwindigkeit entwickeln, da Wohnen somit für eine zunehmende Anzahl an Haushalten nicht (länger) bezahlbar ist.

Luxemburger Wohnungskrise im Überblick

Die Immobilienpreisentwicklungen können vereinfacht durch eine steigende Nachfrage und ein begrenztes Angebot erklärt werden (links). Das Angebot von Wohnraum ist durch die Endlichkeit der Ressource Boden limitiert. Neben der geografischen Größe des Landes, wird das Angebot in Luxemburg zusätzlich durch den hohen Anteil an nicht-mobilisierbarem Raum begrenzt: Privateigentum dominiert sowohl den bestehenden Wohnungspark, als auch den baureifen Boden. Daneben zeigt der hohe individuelle Wohnflächenkonsum auf, dass der bestehende Wohnraum nicht ökonomisch genutzt wird. Bei der Nachfrage an Wohnraum (links oben) kann in Luxemburg unterschieden werden zwischen der realen Nachfrage, die durch den Bevölkerungszuwachs bestimmt wird und der spekulativer Nachfrage. Letztere wird von finanzorientierten Akteuren bestimmt, die – anders als Wohnungssuchende – Wohnraum erwerben, um mit ihm finanzielle Profite zu erwirtschaften. Zwischen 2015 und 2021 wurden mehr als ein Drittel der Wohneinheiten nicht für den eigenen Wohnbedarf gekauft. Die doppelte Nachfrage und das begrenzte Angebot erwirken einen – im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen – disproportionalen Anstieg der Wohnungspreise im Land (Mitte). Die Folgen der Wohnungskrise (rechts) sind unter anderem ein verstärkter Exodus (auch beim autochthonen Teil der Bevölkerung), sowie eine hohe Zahl an Grenzgängern. Innerhalb des Landes manifestiert sich die Wohnungskrise in eine zunehmenden Überbelastung durch Wohnkosten bei bestehenden Haushalten.

+62%

Bevölkerungswachstum
von 1991 - 2021

&

40%

aller Immobilienkäufe
zwischen 2015 - 2021
wurden nicht für die
eigene Bewohnung gekauft

84%

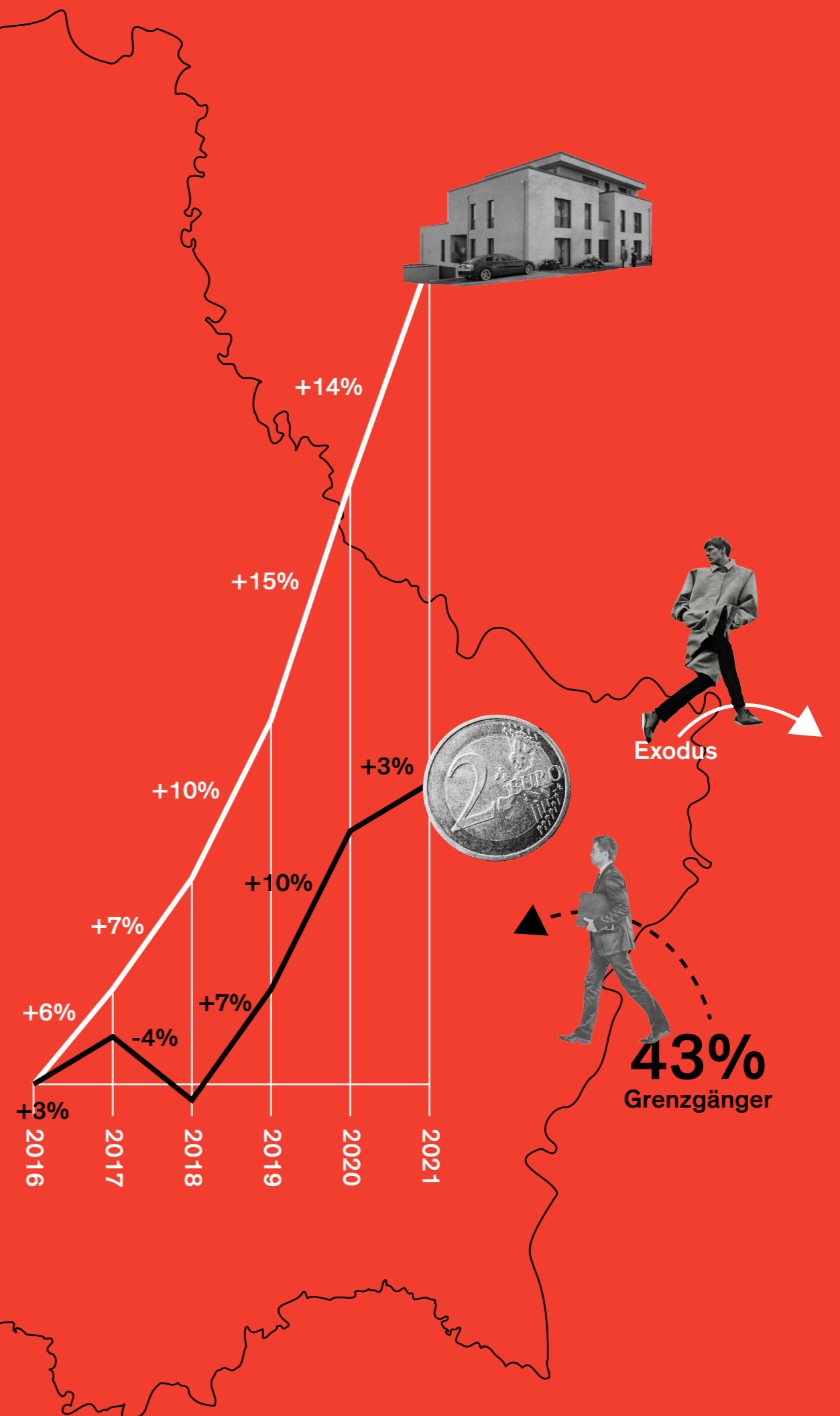
Baureifer Boden
in privater Hand

71%

Eigentums-
quote

64m²

Wohnfläche
pro Kopf



Kapitel 2: Theorie und Diskurs

Inhalt

Die Kommodifizierung von Wohnraum	85
Die Geschichte der Kommodifizierung	85
Kommodifizierung heute	88
Kommodifizierung und Eigentum im Wechselspiel	92
Dekommodifizierung von Wohnraum	94
Eigenschaften von dekommodifiziertem Wohnraum	94
Werkzeuge für die Dekommodifizierung	94
<u>Bodenpolitik</u>	96
Exkurs: Ist bezahlbarer Wohnraum öffentlicher Wohnraum?	99
Dekommodifizierung und Selbstverwaltung	101
<u>Wohngenossenschaften</u>	102
Der Dritte Wohnungssektor	106
Nicht-marktbestimmt und nicht-staatlich	106
Gemeinnützigkeit und Non-Profit	107
Ehemaliges Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Deutschland	109
Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter	115
<u>Das erste Wohnungsgesetz in Luxemburg</u>	117
<u>Gemeinnütziger Wohnungsbau in Luxemburg</u>	118
<u>Politische Ideologien im Vergleich (Deutschland, Schweiz und Luxemburg)</u>	121
Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen	123
<u>Der Diskurs über den Dritten Wohnungssektor in Oslo</u>	126
Definition für den Dritten Wohnungssektor	128
Literaturübersicht der wichtigsten Beiträge	129

Das Glossar

133

Wie in Kapitel 1 aufgewiesen, unterliegen die steigenden Immobilienpreise einer Mehrzahl an Faktoren. Als fundamentaler Katalysator für stetig steigende Preise und die damit einhergehende Wohnungskrise kristallisiert sich die Kommodifizierung von Wohnraum heraus. David Madden und Peter Marcuse argumentieren, dass Wohnungskrisen vorhersehbare Folgen einer grundsätzlichen Charakteristik von kapitalistischer Raumplanung sind: Durch die Kommodifizierung von Wohnraum verlagerte sich der Zweck einer Wohnung von der Behausung der Bewohner auf die Gewinnbringung für einige (wenige) Akteure. Wohnungskrisen sind somit nicht Folge eines Zusammenbruchs des Systems, sondern Folge eines System das wie beabsichtigt funktioniert.¹ Die Kommodifizierung von Wohnraum ist den Autoren zufolge eine logische Konsequenz der kapitalistischen Gesellschaftsform und somit ebenfalls sämtlicher oben genannten Folgen, die sich über die Jahre hinweg verschärft haben und noch weiter verschärfen werden.

Das Ziel dieser Arbeit soll nicht darin bestehen, das kapitalistische System in Frage zu stellen, oder gar einen Systemwechsel vorzuschlagen. Diese Arbeit sucht nach Wohnalternativen, die innerhalb des vorherrschenden Systems funktionieren können, in dem sie sich in einem systemunabhängigeren Sektor organisieren. Folgende Fragen sollen dabei untersucht werden: Gibt es innerhalb der Logiken und Regeln des vorherrschenden Systems Möglichkeiten, dekommodifizierten Wohnraum zu schaffen? Welche Möglichkeiten sind das und wie sehen die konkreten Wohnmodelle aus? Worauf muss besonders geachtet werden, damit die Wohnalternativen dauerhaft dekommodifiziert bleiben? Welche Herausforderungen entstehen daraus, dass sie sich den Grundsätzen eines Systems entgegensetzen, in dem sie funktionieren wollen? Welche Rolle spielen Politik, Bewohner, Initiatoren, Bauherren, und die öffentliche Hand bei der Umsetzung und Realisierung dieser Alternativen? Wie haben wohnpolitische Entscheidungen und Maßnahmen zur Bekämpfung von Wohnungsnot die Kommodifizierung und Dekommodifizierung beeinflusst?

Dieses Kapitel stellt eine theoretische Einführung in das Thema der Kommodifizierung von Wohnraum dar und soll zudem in zentrale Konzepte und Werkzeuge mit denen man ihr entgegenwirken kann, einführen. Dabei werden sowohl globale Trends beleuchtet, als auch unterschiedliche nationale Geschehnisse und geschichtliche Entwicklungen, vorrangig aus Deutschland sowie der Schweiz untersucht und vor dem Kontext Luxemburgs verglichen.

Die Kommodifizierung von Wohnraum

Delz, Hehl und Ventura äußern, dass der wesentliche Hebel für Immobilienkrisen weltweit „die primäre Definition von Wohnraum als profitable Ware“ sei.² Die *Ware* als solche ist „etwas, was gehandelt, verkauft oder getauscht wird“³. Damit wird impliziert, dass die Ware besessen werden kann. Betrachtet man die Etymologie des Wortes *commodity* (Englisch für *Ware*), so kann es redundant erscheinen, eine Ware als profitabel zu bezeichnen. Abgeleitet wurde das Wort von dem altfranzösischen Wort *commodité*, was „Profit“ oder „Vorteil“ bedeutet.⁴ Der Ursprung des Wortes *commodity* impliziert somit bereits, dass mit der Ware auch Profit einhergeht und erklärt, warum die Kommodifizierung einen Prozess beschreibt bei dem „der wirtschaftliche Wert einer Sache gegenüber ihre[n] anderen Nutzen dominiert“.⁵

Der Begriff der *Kommodifizierung* beschreibt „den Prozess, in dem eine Sache oder Dienstleistung – die zuvor nicht als Ware galt – zur Ware wird.“⁶ Er ersetzte im deutschsprachigen Raum seit den 1970er Jahren weitestgehend den zuvor von Marx eingeführten Begriff des *Zur-Ware-Werdens*. Anders als beim Konzept des *Zur-Ware-Werdens*, wird beim Begriff *Kommodifizierung* der Prozesscharakter betont und damit auf die Tatsache verwiesen, dass die Warenform des Wohnens „nicht aus sich heraus existiert, sondern in einem voraussetzungsvollen gesellschaftlichen Prozess erst konstituiert wird“⁷.

Die Geschichte der Kommodifizierung

Historisch gesehen fand die Kommodifizierung ihren Ursprung in der Privatisierung der Allmende, so beispielsweise während der Auflösung der Allmenderechte des *Enclosure Movement* in England.⁸ Im siebzehnten Jahrhundert wurde Wohnen um das Arbeiten herum organisiert. So vergaben aristokratische Eigentümerfamilien Wohnraum an ihre Angestellten im Tausch für Arbeit. In Städten wie London entstanden die ersten spekulativen Erbbaurechte. Landeigentümer vergaben ihr Land an einen Pächter, der hierauf entweder selber bauen konnte oder das Land weiter verpachten konnte.

Durch die bürgerliche Revolution wurde in Europa mit dem Sturz der Feudalherrschaft das Recht auf Grundeigentum eingeführt. Privateigentum wurde von nun an durch Verfassung und Gesetze geschützt.⁹ Der Grundstein für die Kommodifizierung von Wohnraum war gelegt.

Auch mit fortschreitender Industrialisierung und Kommerzialisierung im neunzehnten Jahrhundert blieb das Wohnen meistens an die Arbeit gekoppelt. Doch vor allem privilegierte Menschen begannen auf dem offenen Markt nach Wohnraum zu suchen, den sie mittels Bargeld bezahlten. Die Trennung von Wohn- und Arbeitsort wurde symbolisch für eine höhere Gesellschaftsklasse. Mit der Industrialisierung entstanden im späten neunzehnten und Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts in Metropolregionen sogenannte Arbeiterslums. Dort, wo der kommodifizierte Wohnungsmarkt nicht ausreichend Angebot erschloss, bauten kommunale oder gemeinnützige

Organisationen die ersten Sozialwohnungen.¹⁰

Die Wiederentdeckung der ausgedehnten Erzfelder im Süden von Luxemburg, sorgte dafür, dass sich die Eisenindustrie des ehemals armen Agrarlandes zu Beginn des 20. Jahrhunderts unter den ersten sechs der Weltrangliste befand. Auch hier ging der Industrialisierungsboom mit einer weiträumigen Wohnungsnot einher. Das starke Bevölkerungswachstum führte zu einer Verstädterung ehemaliger Dörfer (wie Esch/Alzette, Düdelingen und Differdingen) und zur Entstehung von Mietskasernen. Die „größte Gefahr für die öffentliche Gesundheit“ bestand damals in „den antihygienischen Verhältnissen der meisten Arbeiterwohnungen“.¹¹ In Mietskasernen, die Wohnraum für höchstens 30 Menschen boten, wohnten zur damaligen Zeit teilweise über 100 Bewohner, was unter anderem die Verbreitung von ansteckenden Krankheiten beschleunigte. In den ersten Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts, wurde somit vielerorts deutlich, „dass sich die Kommerzialisierung des Wohnraums als soziale Katastrophe erwiesen hatte“.¹²

Die öffentliche Hand musste eingreifen. In vielen Ländern setzte sie Regulierungsmaßnahmen durch oder baute vermehrt selbst sozialen Wohnraum. In Österreich wurde damals die erste Mieterschutzverordnung erlassen. Sie sah einen Kündigungsschutz und eine Beschränkung der Mieterhöhungen vor.¹³

Auch in Luxemburg war die Wohnungsfrage zum Jahrhundertwechsel Teil der politischen Debatte. Ende 1895 setzte der damalige Staatsminister den Staatsrat über einen neuen Gesetzesentwurf in Bezug auf die Wohnungsfrage in Kenntnis. Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur *Erbauung von billigen Wohnungen* dauerte es etwas mehr als zehn Jahre (siehe [Kapitel 2 | Das erste Wohnungsgesetz in Luxemburg](#)). Ein Grund hierfür könnte darin bestehen, dass die Politik die Notwendigkeit für ein Wohnungsbaugesetz unterschätzte. Von der akuten Wohnungsnot betroffen waren damals vorrangig Arbeiter, die kaum Vertreter im damaligen Parlament hatten. Luxemburg sei vor allem ein landwirtschaftliches Land, kein industrielles, so der Staatsminister im Jahre 1897.¹⁴ Das 1906 gestimmte Gesetz zielte auf „den Erwerb eines Eigenheims durch die Vergabe von Krediten zum Bau oder Ankauf einer *billigen Wohnung* für Arbeiter, kleine Landwirte oder Beamte [...], die noch kein Haus besitzen und deren steuerpflichtiges Einkommen eine gewisse Summe nicht übersteigt“ ab.¹⁵ Die von der staatlichen Sparkasse vergebenen Kredite hatten im Vergleich zu Krediten von Notaren einen recht niedrigen Zinssatz von bis zu 3,5 Prozent. In Luxemburg wurde somit vergleichsweise früh einer breiten Masse an Haushalten den Zugang zu Wohneigentum erleichtert.¹⁶ Die öffentliche Hand baute hier erstmal keinen sozialen Wohnungsbau.

Nach dem ersten Weltkrieg befand sich Europa in einer neuen Wohnungsnot. Während in Teilen Europas diese durch Mieterschutz oder geförderten Wohnungsbau zu lösen (beispielsweise wurden in der Stadt Wien zwischen den Weltkriegen 65.000 kommunale Wohnungen gebaut¹⁷), verfolgte Luxemburg eine andere Strategie. Hier wurde auch nach dem ersten Weltkrieg die Ver-

sorgung der Bevölkerung mit Wohneigentum weiterhin als Lösung der Wohnungskrise angesehen (siehe [Kapitel 2 | Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter](#)). Auch wenn mit dem Regierungswechsel Themen wie die Sanierung von Elendsviertel und Mieterschutz diskutiert wurden, blieb das Hauptanliegen der Wohnungspolitik die Förderung des Eigenheims. Individueller Grundbesitz hat in Luxemburg – teilweise wegen der vorwiegend ländlichen Struktur des Landes – Tradition.¹⁸ Diese Tradition wollte man beibehalten, unabhängig von den sich verändernden gesellschaftlichen Gegebenheiten.

Privates Wohneigentum wurde in den USA nach dem zweiten Weltkrieg durch die Werbung von Staubsaugern, Waschmaschinen und anderen Haushaltsgegenständen „das wirtschaftliche und ideologische Herzstück einer Welt der Waren“.¹⁹ Hier wurde weiträumiges Wohneigentum nach der großen Depression durch die Erfindung von Hypotheken und Darlehen ermöglicht.

Vielerorts wurde Wohnen nach dem zweiten Weltkrieg vermehrt als soziales Recht verstanden und fiel somit in die Verantwortung der öffentlichen Hand. Zu dieser Zeit war es in den meisten Ländern der öffentliche Sektor, der die Mehrheit der Wohnungen errichtete.²⁰ In Deutschland, wo massive Kriegszerstörungen dazu geführt hatten, dass etwa 21 Millionen Menschen auf der Suche nach einer Wohnung waren, entstand mit der Gründung der Bundesrepublik das *Ministerium für Wohnungsbau*. Neben der Förderung von Wohneigentum wurde vor allem der soziale Wohnungsbau massiv gefördert. Er fand seinen Höhepunkt in den 1950er Jahren, wo in der gesamten Bundesrepublik innerhalb von 10 Jahren 3,3 Millionen Wohnungen vom Bund finanziert wurden.²¹

In den 70er Jahren machte sich die Anfänge eines Paradigmenwechsel der Wohnungspolitik an einigen Orten in Europa bemerkbar. In Deutschland verringerte der Staat seine Präsenz auf dem Wohnungsmarkt was sich neben Deregulierungsmaßnahmen auch Privatisierungswellen von kommunalem oder staatlichen Wohnraum manifestieren sollte. Als Grund für den staatlichen Rückzug aus der Wohnversorgung wurde die statistische Sättigung des Wohnungsmarktes genannt: 1974 waren in Deutschland erstmals die Zahl der Haushalte und die Zahl der Wohnungen auf dem gleichen Stand.²² Die Wohnungskrise, die seit Beginn des Jahrhunderts andauerte, war in ihrer quantitativen Form überstanden. Mit dem Rückzug des Bundes aus der Wohnungsbauförderung wurde „das Ende der Ära wohlfahrtsstaatlicher Wohnungspolitik in der Bundesrepublik eingeleitet“.²³ In den späten 80er Jahren fielen durch die Privatisierung von staatlichen Wohnräumen, die teilweise dekommodifizierten Sozialbauwohnungen, die nach dem zweiten Weltkrieg errichtet worden waren, in die Hände von Privatpersonen. In Deutschland wurden zwischen 1999 und 2006 über 700.000 von Bund, Ländern und Kommunen verkauft, so dass beispielsweise in Berlin der Anteil von Sozialwohnungen am Gesamtbestand von dreißig auf fünf Prozent sank.²⁴

Seit Beginn des einundzwanzigsten Jahrhunderts, wird Wohnraum vermehrt als Möglichkeit für

Profitgenerierung und Investment definiert. Private Banken, Firmen, Versicherungsunternehmen und Länder oder Kommunen sind Eigentümer von Immobilien und Wohnräumen auf der ganzen Welt und „kolonisieren“ das heutige „Immobilien-Ökosystem“.²⁵

Kommodifizierung heute

Der Wohnraum von heute ist Madden und Marcuse zufolge als „hyper-kommodifiziert“²⁶ anzusehen, da er immer weniger als Infrastruktur und immer mehr als Instrument zur Vermögensbildung gelesen wird. Zu diesem Zustand haben drei Faktoren maßgeblich beigetragen: Die *Deregulierung*, *Finanzialisierung* und *Globalisierung* von Wohnraum. Mit Deregulierung sind sowohl die Abschaffung oder Lockerungen von Regulierungen als auch die Privatisierung von ehemals öffentlichem Wohnraum gemeint. Die Finanzialisierung beschreibt das Phänomen, dass verstärkt Finanzakteure (also Firmen oder Privatpersonen, die Profit aus finanziellen Dienstleistungen ziehen) den Wohnungsmarkt bestimmen. Der Faktor der Globalisierung ist symptomatisch für die zunehmende Entkopplung von Wohnen und Bewohnerbedürfnissen.²⁷

Markus Hesse erklärt, dass „Bodenmärkte [...] nicht mehr primär ein Reflex auf das lokale Wechselspiel von Angebot an bzw. Nachfrage nach Flächen“ sind, sondern „zunehmend durch die abstrakten Imperative der Geldmärkte und die Kapitalanlagestrategien anonymer Akteure bestimmt“ werden, die „längst keinen Bezug zum Standort“ mehr haben.²⁸ Der Autor argumentiert in Luxemburg bestehe eine „Finanzialisierung der Bodenressourcen“, die anhand von vier unterschiedlichen Beobachtungen illustriert werden könne: Erstens würden „private Haushalte ihre eigenen Bodenreserven als Familiensparkasse“ vorhalten und damit zur Verknappung beitragen. Zweitens würden „Markttransaktionen ganz wesentlich über kommerzielle Vermittler und Entwickler“ laufen und drittens würden „Investments in Fläche zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts strategisch getätigt“ werden. Als vierte Beobachtung nennt er die Hauptrolle der Entwickler in diesem System, die „sich strategisch mit Bauland versorgen, über beste Kontakte ins politische Feld verfügen und zudem die weitgehende Kontrolle über die Wertschöpfungskette Bau ausüben“ würden.²⁹

Die Kommodifizierung von Wohnraum erlaubt in neoliberalen Zeiten somit den mitunter wenig regulierten Handel (und die damit verbundene Spekulation). Wohnraum wird vermehrt als Profitgenerierungsmaschine wahrgenommen. Auf architektonischer Ebene führen die beschleunigten Immobilientransaktionen dazu, dass der warenförmige Aspekt der Wohnungsarchitektur nicht nur gegenüber ihrem Gebrauchswert, sondern auch gegenüber der ästhetischen Praxis überwiegt.³⁰

Anne Kockelkorn zufolge hat „die zunehmende Diskrepanz zwischen der körperlichen Erfahrung eines Ortes und seinen finanziellen Repräsentationen [...] Konsequenzen für die Art und Weise, wie eine Architektur des Wohnens unter der Prämisse der Finanzialisierung gedacht werden kann“³¹. Sie beschreibt fünf architektonische und städtebauliche Strategien zur Finanzialisierung



Abb. 1
 Neubauprojekt am Siedlungsrand in Esch/Alzette

von Wohngebäuden am Beispiel von Berlin. Die erste Gewinnstrategie bestehe in der Senkung des Baustandards. Mit dieser Strategie würden Immobilienentwickler vor allem dann Wohnungen zu überbeuerten Preisen vermieten, wenn sie zukünftige Mieter nicht dadurch verschrecken, dass die Wohnung den Eindruck einer Luxuswohnung erweckt. Als zweite Strategie wird die Beibehaltung des schlechten Standards auch im gehobenen Preissegment beschrieben. Auf städtebaulicher Ebene bezeichnet die dritte Strategie „die maximale baurechtliche Flächenausnutzung mit dem Ziel maximaler Vermarktbarkeit“³². Die Abschottung der Erdgeschosse soll als vierte Strategie die Ausgrenzung der Anderen sichern, nämlich solcher sozialer Gruppen, die in jenen Stadtteilen oder Nachbarschaften nicht konsumieren oder nicht besitzen. Als letzte Strategie formuliert Kockelkorn eine Auswirkung, die sich nicht direkt von den Wohngebäuden ablesen lässt: Die Finanzialisierung von Wohngebäuden würde ein „fiktives Kapital“ in den Stadtraum binden, durch das Einwohner verdrängt, sozialräumliche Ressource zerstört und der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen eingeschränkt würde. Sie beschreibt finanzialisierte Wohngebäude gleichzeitig als „Abstraktion globalisierter Kapitalflüsse“ und „Vermittlung und Stabilisierung dominierender Machtverhältnisse und urbaner Segregation“.³³

Die Strategien zur Finanzialisierung von Wohngebäuden lassen sich auch am Luxemburger Baubestand ablesen. Neubauprojekte von Immobilienentwickler richten sich in ihrer architektonischen Form eher nach dem maximalzulässigen Bauvolumen als nach ihrer städtebaulichen Umgebung oder nach einem für Wohnzwecke geeigneten Grundriss (siehe Abb. 1). Auch das Binden von fiktivem Kapital in den Stadtraum ist in Luxemburg spürbar. Deutlich wird diese Strategie unter anderem in dem Neubauprojekten an der Cloche d'Or in der Luxemburger Hauptstadt. Hier wurde neben einem großen Einkaufszentrum und einigen Büroimmobilien für Finanzunternehmen (unter anderem ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen, das in Luxemburg 2021 einen Umsatz von mehr als 400 Millionen Euro verzeichnete³⁴) ein neues Wohnquartier realisiert.



Abb. 2
Neubauprojekt „Îlot D Sud“ im Stadtviertel Cloche d’Or in Luxemburg Stadt

An einigen Wohngebäuden, wie dem Gebäude auf dem Grundstück D Süd, lassen sich die von Kockelkorn definierten Strategien direkt ablesen, so beispielsweise die Strategie der Abschottung der Erdgeschosse (siehe Abb.2).

Das Dominieren des finanziellen Wertes einer Wohnung gegenüber seiner architektonischen Qualität und seinem Gebrauchswert für die soziale Praxis des Wohnens, wird bereits durch die Definition der Kommodifizierung deutlich: Das Konzept Wohnraum als Ware zu definieren, führt zwangsläufig zu einer gewissen Distanz zwischen der Gestalt der Ware und den spezifischen Bedürfnissen der Nutzer. Der Großteil *entworfener* Waren ist zu einem gewissen Grad generisch: Sie werden von einer Instanz in begrenzten Variationen entworfen und dann von einer breiten Masse gekauft und genutzt. So zum Beispiel PKWs, Kleidung oder elektronische Geräte. Übersetzt man diese Charakteristika auf Wohnraum, wird klar, warum der Prozess der Kommodifizierung auch zur Folge hat, dass Wohnraum oft nicht länger an den spezifischen Bedürfnissen seiner Bewohner ausgerichtet ist. Es erklärt auch, warum das Entwerfen von Wohnraum zunehmend als top-down Praktik bezeichnet werden kann.

Letzten Endes bildet der Doppelcharakter einer Ware (sowohl Tausch- als auch Gebrauchsobjekt) Holm zufolge „ein zentrales Konfliktfeld in marktförmig organisierten Wohnungsversorgungssystemen“³⁵. Anders als bei anderen Waren wird der Wert einer Immobilie jedoch nicht über die Produktionskosten bestimmt, sondern über „externe Bewertungsfaktoren wie der Lage, dem Wohnungsmarktsegment oder der Knappheit des Angebots“.³⁶ Das vorhandene Angebot wird durch den Eingriff finanziell-motivierter Akteure auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich ver-

knappt.

Diese Verknappung entsteht jedoch in Zeiten eines „hyper-kommodifizierten“ Wohnungsmarktes nicht länger ausschließlich durch die doppelte Nachfrage an Wohnraum (siehe [Kapitel 1 | Doppelte Nachfrage](#)), sondern stellt für manche Grundeigentümer eine wesentliche Strategie zur Wertsteigerung ihres Baulandes dar, wie von Antonie Paccoud und Markus Hesse aufgewiesen wurde. In ihrer Arbeit erforschten sie den Einfluss von Grundbesitzer- und Bauträgerstrategien auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Luxemburg und verweisen dabei auf Konzepte der Monopolisierung, bei denen Großgrundeigentümer durch eine kollektive Verwaltung einer Ressource das Angebot beeinflussen und somit Mietpreise steuern können.³⁷ Die Forscher halten fest, dass die Entwicklung des Wohnungsbaus – angesichts ihrer dominanten Kontrolle über die Baulandreserven für Wohnzwecke – von den Entscheidungen der privaten Grundstückseigentümer bestimmt wird. Als von privaten Grundeigentümern praktizierte Strategien zur Gewinnmaximierung zählen die Autoren „das Horten von Grundstücken und die Inanspruchnahme des Planungsapparats, um Bauträger zu umgehen“ auf.³⁸ Sie weisen darauf hin, dass „die Konzentration des Grundbesitzes mit reinen Marktmechanismen umso schwieriger zu bekämpfen ist, je länger sie unkontrolliert bleibt“. Dieses Problem würde dadurch intensiviert werden, dass die Grundbesitzkonzentration von den Eigentümern strategisch eingesetzt werden würde, „um eine künstliche Landknappheit zu erzeugen“.³⁹

Zusammenfassend hat die Kommodifizierung heute zur Folge, dass es zu einer zunehmenden Distanz zwischen den Interessen der Bewohner und der Eigentümer kommt, während die Interessen der Eigentümer hierbei zunehmend in den Vordergrund rücken. Folgen dieser Logik sind, dass beim Bau oder der Instandhaltung von Wohnraum Entscheidungen vermehrt aus rein finanziellen Gründen getroffen werden und somit beispielsweise oftmals Qualität und Langlebigkeit der gebauten Wohnungen schwinden, wie weiter oben beschrieben. Die vorrangig profitorientierte Motivation erklärt auch den Widerspruch zwischen Wohnungsangebot und den Trends des demographischen Wandels. Kommerzielle Wohnungsbaugesellschaften bauen vorzugsweise größere Wohnungen, da sie Mieter und Käufer dieser Wohnungen als solventer einschätzen. Hinzu kommt die effizientere Erschließung: Durch größere Wohnungen lässt sich mehr Nettofläche für weniger Bruttofläche bauen und somit verkaufen oder vermieten.⁴⁰ Wenn durch finanzielle Anreize größere Wohnungen als lukrativer gelten, in einer Zeit, in der Haushalte immer kleiner werden, ist die Entkopplung von Tausch- und Gebrauchswert eine weitere Erklärung für steigende individuelle Wohnflächen.

Für Bewohner, die nicht Eigentümer ihrer eigenen Wohnung sind, stellt der konventionelle Mietwohnungsmarkt einige Einschränkungen dar: Sie haben kein Mitbestimmungsrecht bei der Gestaltung oder Instandhaltung ihrer Wohnung und keine hohe Wohnsicherheit. Sie müssen mit Mieterhöhungen rechnen⁴¹, die vor allem bei einkommensschwachen Haushalten dazu beitra-

gen können, dass sie sich die Wohnung nicht mehr leisten können. Unter gewissen Bedingungen (Eigenbedarf, Pflichtverletzung durch den Mieter, oder notwendige umfangreicher Bauarbeiten, die dem Mieter den Aufenthalt in seiner Wohnung unmöglich machen) können die Mietverträge auch von Vermietern gekündigt werden.⁴² Die Mietwohnform des freien Marktes ist somit von weniger Sicherheit gekennzeichnet und unterliegt einer gewissen Unvorhersehbarkeit. Mietverträge liegen in vielen Fällen nur in begrenzten Zeiträumen vor.

Kommodifizierung und Eigentum im Wechselspiel

Wie weiter oben beschrieben fand der Kommodifizierungsprozess seinen Anfang mit der Privatisierung von Wohnraum. Im weiteren Verlauf der Geschichte zeichnet sich vermehrt ab, dass eine Korrelation zwischen Kommodifizierung und Eigentum besteht. Mit Maßnahmen, die den Zugang zu Eigentum erleichterten (wie beispielsweise der Einführung von günstigen Krediten), schritt auch die Kommodifizierung fort. Die großen Privatisierungswellen seit den späten 80er Jahren stellen „wahrscheinlich die größte Übertragung von Eigentumsrechten in der Geschichte dar“⁴³ und mit ihr reduzierten sich die während der Nachkriegszeit errichteten dekommodifizierten Wohnungsbestände der öffentlichen Hand drastisch.

In der Luxemburger Wohnungspolitik hat die strategische Fixierung auf Eigentum eine lange Tradition. Bereits das Gesetz zu den *billigen Wohnungen* von 1906 war fast ausschließlich auf den Erwerb von Eigenheimen ausgerichtet (siehe weiter unten Das erste Wohnungsgesetz in Luxemburg). Die Wohnungsnot mit erschwinglichen Mietwohnungen zu lindern, wurde damals wenig diskutiert. Weder gemeinnützige Organisationen, noch Gemeinden bauten vor dem ersten Weltkrieg Wohnungen. Eine direkte Investition von öffentlichen Trägern in den Mietwohnungsbau, blieb ebenfalls aus. Dies sei mit „dem Gewinndenken liberal-konservativer Politiker nicht zu vereinbaren“ gewesen.⁴⁴ Die Luxemburger Politik fokussierte sich somit bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts auf den erleichterten Zugang zum Wohneigentum. Auch nach dem ersten Weltkrieg (und dem Einführen des allgemeinen Wahlrechts) blieb das „Hauptanliegen der Regierungspolitik [...] die Förderung des Eigenheims“⁴⁵. Damals versprach man sich von der Isolierung im Eigenheim eine „Heilung von sämtlichen Übeln, die man im Arbeitermilieu feststellte“. Eigentum bot Schutz vor Krankheiten, Seuchen und unhygienischen Wohnbedingungen. Anders als für große Finanzunternehmen und andere Investoren, stellt Wohneigentum heute für private Eigentümer, die ihr Eigentum selbst bewohnen, vorrangig (Wohn-)Sicherheit dar. Es schützt sie nicht länger vor Seuchen, sondern vor den Konditionen des freien Marktes. Bewohnt eine Person das eigene Eigentum, entgeht sie dem Risiko von Mieterhöhungen oder Vertragskündigungen. Allerdings sind diese Unsicherheiten (steigende Immobilienpreise, Verschiebung von Nutzerbedürfnissen und Eigentümerbedürfnissen, profitorientierter Primärcharakter der Immobilie, ...) eine direkte Konsequenz der Kommodifizierung. So entsteht das Eigentumsparadox: Wohneigentum bietet Schutz, vor einem Markt, der durch seine eigene Natur erst geschaffen worden ist.

Besonders deutlich wird dieses Paradox in der heutigen Wohnungspolitik: Auf der einen Seite versucht die Politik Eigentumsrechte zu begrenzen oder Eigentum zu regulieren (beispielsweise durch Besteuerung oder Regulierungen zu maximalzulässigen Mietzinsen⁴⁶), um für eigentumslose Haushalte bessere und bezahlbarere Wohnverhältnisse zu schaffen. Auf der anderen Seite versucht sie nach wie vor, den eigentumslosen Haushalten den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern (mit Subventionierungen, Steuerkrediten, ...), damit diese langfristig von den Bedingungen des freien Marktes geschützt sind. Durch die Einführung von Erbbaurechtsverträgen beim Erwerb einer Immobilie, die Eigentum der öffentlichen Hand ist, hat sich die Luxemburger Politik innerhalb der letzten Jahre schrittweise von der direkten Förderung von „absolutem Eigentum“ – also Eigentum, das nicht an eine Vorkaufsrechtsklausel oder sonstige Regulierungen geknüpft ist – distanziert. Der Erwerb von Wohneigentum auf dem freien Markt wird jedoch, nach wie vor, durch Maßnahmen wie Beihilfen und Steuerkredite unterstützt. Im Februar 2023 befürwortete Wohnungsbauminister Henri Kox die Anhebung des „Bëllegen Akt“ für einen Zeitraum von einem Jahr.^{47 48} Dabei handelt es sich um einen Steuerkredit, der den Erwerb einer Erstimmobilie erleichtern soll.

Dekommodifizierung von Wohnraum

Die Auswirkungen der Kommodifizierung auf das Wohnen haben weitreichende Folgen. Daher fordern vermehrt Akteure in Politik und Wissenschaft eine *Dekommodifizierung* von Wohnraum. Die Forderungen zielen dabei nicht darauf, die Ausgangssituation der Allmende wieder herzustellen, sondern ein zeitgenössisches Prinzip zu entwickeln, bei welchem Wohnen unter den vorherrschenden Bedingungen als nicht-warenförmig agieren kann. Die Dekommodifizierung von Wohnraum ist als Antithese zu kommodifiziertem Wohnraum zu verstehen, nicht als Rückentwicklung des Wohnens. Dekommodifizierung ist Progression, deren Notwendigkeit durch die fortlaufenden Misserfolge des kommodifizierten Wohnungsmarktes hervorgerufen wird.

Eigenschaften von dekommodifiziertem Wohnraum

Unter Dekommodifizierung von Wohnraum versteht Holm „das Herauslösen der Wohnungsversorgung aus den Marktlogiken“⁴⁹.

Metzger beschreibt Dekommodifizierung als eine „Zurückdrängung oder sogar Aufhebung der Warenform“.⁵⁰ Er untersucht in seiner Dissertation „Genossenschaften und die Wohnungsfrage“ den Einfluss großer Genossenschaften im deutschen Raum auf die Dekommodifizierung des Wohnens und die Möglichkeiten und Grenzen dieser „emanzipatorischen Alternativen“ zur „kapitalistischen Vergesellschaftung“.⁵¹ Dekommodifizierung beinhaltet eine „kollektive Absicherung kapitalistischer Lebenskrisen durch gegenseitige Hilfe und gemeinsam genutzte Infrastrukturen“, da erst dann von einer Entkopplung des Wohnens von den Marktzwängen gesprochen werden könne, wenn „Menschen in die Lage versetzt werden, unabhängig von ihrer gesellschaftlichen Position auswählen zu können, wo, wie und mit wem sie wohnen“.⁵² Im direkten Vergleich stehen sich „Kapitalverwertung“ und „ökonomischer Erfolg“ (bei kommodifiziertem Wohnraum), sowie „Bezahlbarkeit“ und „Bedürfnisorientiertes Wirtschaften“ (bei dekommodifiziertem Wohnraum) als Logiken gegenüber.⁵³

Zum besseren Verständnis der Merkmale und Logiken von kommodifiziertem und dekommodifiziertem Wohnraum, wurde im Rahmen dieser Arbeit eine Übersicht erstellt (siehe Abb. 1). Diese Übersicht ist eine reduzierte Zusammenfassung der unterschiedlichen Eigenschaften aus den oben beschriebenen Definitionen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich eine Orientierungshilfe geben und vereinfacht aufzeigen, wie Wohnraum funktioniert je nachdem, ob er primär als warenförmig, oder primär als nicht-warenförmig gelesen wird.

Werkzeuge für die Dekommodifizierung

Dekommodifizierung ist ein komplexer Prozess, der auf der staatlichen Ebene, sowohl unterstützt als auch reguliert und – solange es sich nicht ausschließlich um öffentlichen Wohnraum handeln sollte – auf privater Ebene initiiert und gewollt werden muss. Damit die Dekommodifizie-

Kommodifizierter Wohnraum Schwerpunkt: Tauschwert	Dekommodifizierter Wohnraum Schwerpunkt: Gebrauchswert
Kann frei verkauft und gekauft werden	Kann nicht frei verkauft und gekauft werden
Kann monetären Profit generieren	Kann keinen monetären Profit generieren
Ist top-down und nach generischen Wohnbedürfnissen entworfen	Ist top-down und nach generischen Wohnbedürfnissen entworfen

Abb. 3
Kommodifizierter und dekommodifizierter Wohnraum im Vergleich

Die Herstellung von Wohnraum gelingen kann, werden die richtigen Werkzeuge benötigt. Aufbauend auf den drei zuvor beschriebenen Hauptfaktoren der „hyper-Kommodifizierung“⁵⁴ (Deregulierung, Finanzialisierung und Globalisierung) nach Marcuse und Madden, lassen sich drei wichtige Werkzeuge für die Herstellung von dekommodifiziertem Wohnen als Antagonisten erahnen: Regulierung, Personalisierung und Lokalisierung. Oder mit anderen Worten: Damit Wohnen dekommodifiziert agieren kann, braucht es Gesetze, die es regulieren, Bauherren, die es nicht als Ware, sondern als ein Zuhause ansehen und Eigentümer, die es selbst bewohnen. Auf der staatlichen Steuerungsebene heben Balmer und Bernet hervor, dass jede „Regulierungsmaßnahme, die das Recht auf Gewinnerzielung einschränkt, [...] als ein Schritt in Richtung Dekommodifizierung“ angesehen werden kann.⁵⁵ Auch Metzger beschreibt die staatliche Regulierung, „die der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit Begrenzungen auferlegt“ als Ansatz sozialer wohnungswirtschaftlicher Tätigkeiten, die zu einer Dekommodifizierung des Wohnens beitragen können.⁵⁶ Neben der staatlichen Steuerung nennt er zwei weitere Ansätze: die unternehmerische Selbsthilfe, „die aus moralischen Gründen auf die Maximierung der Gewinne verzichtet“ und die Selbsthilfe der Wohnungssuchenden, „die auf eine bedürfnisorientierte Wohnungsversorgung“ abzielt.⁵⁷

Holm bezeichnet *Geld*, *Recht* und *Eigentum* als die drei Hauptsteuerungsinstrumente für einen staatlichen Eingriff in die Wohnungsversorgung, die eine Dekommodifizierung unterstützen könnten. *Geld* umfasst dabei ein Steuerungsmedium zur Unterstützung bestimmter Wohnungsanbieter, während *Recht* als Regulierungsinstrument funktionieren kann. *Eigentum* kann beispielsweise in Form von Grundeigentum die „privilegierte Vergabe von öffentlichen Grundstücken an ausgewählte Bauträger mit Auflagen zur Erstellung eines preiswerten (Miet-)Wohnungsbaus“ erlauben.⁵⁸

Bodenpolitik

Im Buch „Die Bodenfrage–Ökonomie, Klima, Gemeinwohl“, schreiben die Autoren „Immobilienpreise sind eigentlich Bodenpreise“⁵⁹. Sie erläutern, dass es ohne Bodeneigentum kein freies Wirtschaften gäbe, und dass der Boden sich als begrenzte Ressource „als ideale Ware“ eignet.⁶⁰ Das Recht auf Bodeneigentum hat den Wohnraum in die freie Marktwirtschaft eingeführt und durch den Eintritt internationale Akteure auf dem Immobilienmarkt während den Niedrigzinsphasen nach der Finanzkrise von 2008, dafür gesorgt, dass der Boden nicht länger als Produktionsmittel, sondern vermehrt als Finanzprodukt agiert.⁶¹

Somit hat Bodeneigentum maßgeblich zur Kommodifizierung von Wohnraum beigetragen.

In bodenpolitischen Instrumenten sieht Kockelkorn eine Möglichkeit den Gestaltungsprozess des Wohnens an der Dimension des Gebrauchswertes auszurichten: Durch die langen Zeiträume bilden beispielsweise Erbbaurechtsverträge einen „dezidierte[n] Gegensatz zum kurzen Zeitraum von 15 bis 30 Jahren, wie er der Belegungsbindung des sozialen Wohnungsbaus in Westdeutschland seit den 1950er Jahren entspricht“.⁶² Zudem ist Bodenpolitik „dazu in der Lage, der Verstetigung sozialer Ungleichheit und Segregation innerhalb des territorialen Gefüges urbaner Großräume entgegenzuwirken“.⁶³

Zur Unterstützung der Dekommodifizierung kann die öffentliche Hand, wie von Holm vorgeschlagen, ausgewählte Akteure mit Bauland versorgen. Mit dem Erbbaurecht wurde ein Modell eingeführt, das zur Verhinderung von Bodenspekulation (und damit einhergehend Immobilienspekulation im allgemeinen) beitragen kann: Durch die Trennung von Boden und Nutzung wird ein duales Eigentumsverhältnis geschaffen, bei dem eine Person Eigentümer des Wohngebäudes ist, und dieses somit nutzen kann, ohne dafür auch Grundeigentümer sein zu müssen. Erbbaurecht eignet sich –falls es sich um einen Bodeneigentümer handelt, der einen gesellschaftlichen und nicht spekulativen oder profitorientierten Anspruch verfolgt – als Werkzeug somit zur Dekommodifizierung von Wohnraum besonders gut, da es für den Eigentümer des Wohnraums wenig bis gar keinen Spielraum lässt, die Immobilie als Spekulationsobjekt oder profitable Ware anzusehen. Es handelt sich für den Eigentümer beim Bauland lediglich um Nutzungseigentum, das er zu Wohnzwecken nutzen kann. Verkaufen kann er (wenn der Erbbaurechtsvertrag kein Vorkaufsrecht für den Verpächter vorsieht) einzig das Wohngebäude an sich, das ohne das zugehörige Bauland über die Jahre an Wert verliert und nicht zunimmt. Der Tauschwert ist durch die Abwesenheit des Spekulationspotentials deutlich gemindert und der Gebrauchswert des Wohnraumes tritt automatisch in den Vordergrund.

Vor dem ersten Wohnungspakt (*Pacte Logement*) von 2008, wurden seit den späten 70er Jahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Luxemburg vermehrt Grundstücke der öffentlichen Hand ohne Erbbaurechte an Privatpersonen abgetreten. Seit dem ersten Wohnungspakt besteht das gesetzlich festgeschriebene Vorkaufsrecht des öffentlichen Grundeigentümers im

Falle eines Verkaufes. Immobilien, die vor 2008 an Privatpersonen übergeben worden sind, bei dem der Staat auf ein Vorkaufsrecht verzichtet hat, können wieder in den freien Markt eingeführt werden und sind somit nur für den ersten Nutzer des Grundstückes als bezahlbar anzusehen, da er, im Falle eines Weiterverkaufs, nicht den (Preis-)Bindungen der öffentlichen Hand unterliegt.⁶⁴ Nach 2008 wurde das Instrument des Erbbaurechtes fester Bestandteil des öffentlichen Wohnungssektors: Immobilien der nationalen Wohnungsbaugesellschaften FDL⁶⁵ und SNHBM⁶⁶ werden ausschließlich über Erbbaurechtsverträge zum Verkauf angeboten. Wichtige Elemente dieser Verträge sind ein Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand, sowie ein Vermietungsverbot an Dritte und die Bedingung, dass der Wohnraum nicht unbewohnt sein darf. Die öffentliche Hand übernimmt hier eine „Wächterfunktion“, die die Rückführung der Immobilie in die freie Marktwirtschaft verhindern kann und somit die Dauer der dekommodifizierten Charakteristik der Immobilie beeinflussen kann (siehe Kapitel 3 X-Achse: Nachhaltige Dekommodifizierung).

Neben Vergabebedingungen bei Immobilien in ihrem eigenen Besitz, ermöglichen manche bodenpolitische Maßnahmen der öffentlichen Hand auch Einfluss auf die Vergabe von Bauland im Privateigentum, wie beispielsweise bei der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in München und dem erneuerten Wohnungspakt in Luxemburg. Beide Instrumente bestimmen, dass auch auf privaten Grundstücken (temporär)dekommodifizierter Wohnraum entstehen muss.

In München entstand das Gesetz zur SoBoN bereits 1994. Das Instrument wurde zuletzt 2021 überarbeitet und flexibilisiert. Die SoBoN zielt vorrangig auf die Schaffung von gefördertem Wohnraum ab. Im neuen Modell gibt es verschiedene Bausteine, die auf die vielfältigen Arten miteinander kombiniert werden können, wodurch die privaten Eigentümer, die ihre Grundstücke bebauen wollen, flexibler entscheiden können, welche Strategie für sie am sinnvollsten ist. Als Grundsatz gilt: Ein Teil der Neubaufäche muss dem bezahlbaren Mietwohnungsbau zukommen, der eine Mietpreisbindung für eine Laufzeit von 40 Jahren hat. Für diese Dauer agiert der Wohnraum daher teilweise als dekommodifiziert. Ein weiterer Baustein ist das sogenannte „Aufteilungsverbot“, das besagt, dass Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können. Darüber hinaus müssen sich Investoren an den Kosten für die Errichtung sozialer Infrastrukturen, der Freiraumplanung und Grünausstattung, sowie der Verkehrsinfrastruktur beteiligen.⁶⁷ In diesen Infrastrukturkostenbeiträgen würden für die Investoren jedoch nicht die Schwierigkeit liegen, sondern bei den Vorgaben zum gefördertem Wohnungsbau, erklärt Christiane Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin von München, in einem Gespräch von Florian Hertweck und Andreas Garkisch. Für die Investoren würden die Regelungen mit einer Wertminderung auf zwei unterschiedlichen Ebenen einhergehen: Zum einen liegt die zulässige Miete für den gefördertem Wohnungsbau bei 300 bis 900 Euro, während Münchener Marktmieten teilweise 3000 Euro überschreiten. Hier würden die „Interventionen von Seiten der Stadt [...] also wirklich eine Wertminderung“ bedeuten. Die soziale Durchmischung innerhalb der Stadtquartiere stellt auf

der zweiten Ebene eine weitere Wertminderung für die Investoren dar, da sie Nachbarschaften mit Bewohnern von geförderten Wohnungen erschaffen. Christiane Thalgott erklärt: „Wenn ich für Millionäre baue, ist diese Nachbarschaft eine Wertminderung“. Auf der anderen Seite hebt die aktuelle Münchener Stadtbaurätin, Elisabeth Merk, im Gespräch hervor, dass die Maßnahme der SoBoN innerhalb der letzten zwanzig Jahre „tatsächlich dazu geführt hat, dass der Segregationsfaktor in München kleiner ist als in anderen bundesdeutschen Großstädten“. ⁶⁸

Für den Eigentümer ergibt sich auch die Möglichkeit, Teile seines Grundstückes an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften zu einem festgelegten Preis abzutreten. Jene Eigentümer, die sich für einen solchen Verkauf entscheiden, müssen auf der verbliebenen Grundstücksfläche – je nach Zusammenstellung der Bausteine – weniger bis keinen bezahlbaren Mietwohnungsbau errichten und eigens betreiben. Das Instrument der SoBoN sorgt somit dafür, dass bei Neubauprojekten entweder für den Zeitraum von 40 Jahren ein Anteil der Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet werden oder, dass private Eigentümer Teile ihres Grundstückes an Stadt oder Wohngenossenschaften abtreten. Das Instrument bestimmt, dass der Boden anteilig für dekommodifizierten Wohnraum genutzt werden muss und wirkt als Regulierungsinstrument aktiv größtmöglicher Profitgenerierung entgegen. Elisabeth Merk merkt an, dass die Maßnahmen der SoBoN nur wenig Einfluss auf die Bodenpreise hätten. Sie würden sich über einen längeren Zeitraum dämpfend auf die Bodenpreise auswirken, aber man käme nicht „an den Kern des Problems heran“. Die Stadtbaurätin sagt hierzu: „Ich kann zwar mit der SoBoN Ziele steuern, aber nicht die Bodenpreise“. ⁶⁹

Im Gegensatz zur SoBoN lässt der Luxemburger Wohnungspakt den Eigentümern von baureifen Grundstücken für Wohnungszwecke seit Beginn des Jahres 2022 weniger Spielraum. Hier werden die für bezahlbaren Wohnraum vorgesehenen Flächen direkt an die öffentliche Hand abgegeben. Das anteilige Bauland muss der Grundeigentümer ohne Vergütung an die öffentliche Hand abtreten und der gebaute Wohnraum wird ihm zum Erstellungspreis abgekauft. Im Gegenzug darf das Bauvolumen erhöht werden und dem Eigentümer wird die Möglichkeit eingeräumt, das Baupotential um 10 Prozent aufzustocken. Der Wohnungspakt zielt darauf ab, den Wohnungspark der öffentlichen Hand auszubauen und vermehrt Haushalten den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu ermöglichen. ⁷⁰ Die Ergebnisse dieser Änderungen im Wohnungspaktgesetz bleiben abzuwarten. Eine Schwäche des Instrumentes ist, dass es den Prozentsatz an bezahlbarem Wohnraum zum Teil an der Anzahl der Wohnungen und nicht an bewohnbarer Fläche bemessen wird. So muss beispielsweise der Bau von 5 bis 9 Wohnungen mindestens 10 Prozent der Bruttofläche für bezahlbaren Wohnraum reservieren und der Bau von mehr als 25 Wohnungen mindestens 20 Prozent. ⁷¹ Dies könnte für Baulandeigentümer einen Anreiz darstellen, größere Wohnungen zu planen und somit weniger Fläche an die öffentliche Hand abtreten zu müssen, oder gar nicht unter die Richtlinien des Steuerungsinstrumentes zu fallen (beispielswei-

se beim Bau von weniger als 5 Wohnungen).

Im direkten Vergleich zwischen dem neuen Luxemburger Wohnungspakt und der SoBoN fällt auf, dass in Luxemburg bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere auf baureifem Boden in Privatbesitz, zwangsläufig auch dekommodifizierter Wohnraum entsteht, der geradewegs in den Besitz der öffentlichen Hand übergeht. Bei der SoBoN läuft die Preisbindung für Mietwohnungen (je nach Baukastenzusammenstellung) nach 40 Jahren aus. Die Mindestprozentsätze des zu schaffenden bezahlbaren Wohnraums sind beim Luxemburger Modell mit einem Prozentsatz von maximal 20 Prozent im Vergleich zu 40 bis 65 Prozent bei der SoBoN deutlich geringer. Beides sind Steuerungsinstrumente der öffentlichen Hand, die als Werkzeuge der Dekommodifizierung angesehen werden können, da sie Teile des Bodens unmittelbar dem Zweck des bezahlbaren Wohnraums zuweisen: Beim Luxemburger Wohnungspakt erfolgt die Verwaltung dieses Wohnraumes zwangsläufig über die öffentliche Hand, während die SoBoN die Möglichkeit einräumt, Grundstücksflächen an private Wohngenossenschaften abzutreten.

Die heutigen Maßnahmen der Münchener SoBoN sind Ergebnis einer langjährigen differenzierten Verhandlungs- und Abwägungsphase zwischen dem öffentlichen Interesse und den Interessen privater Bodeneigentümer. Bereits nach dem zweiten Weltkrieg wurden in München städtebauliche Verträge abgeschlossen, die vorsahen, dass etwa ein Drittel der errichteten Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zur Verfügung gestellt werden mussten. In den 80er Jahren hat die neue Bedingung, die an die Vergabe eines Baurechtes auf einem Grundstück geknüpft war, dass mindestens 40 Prozent geförderter Wohnungsbau errichtet werden musste, „fast zum Stillstand des Wohnungsmarktes geführt, weil es von der Privatwirtschaft nicht mehr als ausgewogen empfunden wurde“.⁷² Diese Erfahrungsberichte machen deutlich, dass die Festlegung öffentlicher Maßnahmen, die in das Eigentumsrecht von Grundeigentümern eingreifen, einem Balanceakt zwischen den Partikularinteressen der privaten Eigentümer und dem Gemeinwohl gleichkommt. Für Investoren und Baulandbesitzer muss es sich trotz aller getroffenen Maßnahmen weiterhin finanziell lohnen ihre Grundstücke zur Errichtung von Wohnraum zu mobilisieren.

Exkurs: Ist bezahlbarer Wohnraum öffentlicher Wohnraum?

Primäres Ziel der Dekommodifizierung ist, Wohnraum für größere Teile der Bevölkerung bezahlbarer zu machen. Dem Begriff *Bezahlbarer Wohnraum* wird oftmals der Begriff *Marktwohnraum* gegenübergestellt. Mit *Marktwohnung* sind solche Wohnungen gemeint, die ohne staatliche Regulierung oder Subventionen entwickelt und frei verkauft oder vermietet werden können. Im Gegensatz zu diesen beiden dehnbaren Begriffen, werden mit öffentlichen Wohnungen (Englisch: *public housing*) speziell die Wohnungen gemeint, die von der öffentlichen Hand entwickelt, besessen und betrieben werden.⁷³

In einem Podcast mit der Fondation IDEA erzählte der CSV-Politiker Marc Lies, er habe sich in der Luxemburger Abgeordnetenkammer seit Jahren für einen Oberbegriff für staatlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt. Der Begriff *Sozialer Wohnraum* führt Lies zufolge zu einer Distanzierung innerhalb der Gesellschaft. Er sagt *Bezahlbarer Wohnraum* sei „staatlich geförderter Wohnraum, sowohl Mietwohnungen, als auch Eigentumswohnungen“⁷⁴, der „immer durch staatliche Zuschüsse finanziert wird“⁷⁵.

Zurzeit gibt es in Luxemburg unterschiedliche Modelle zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Die Eingebundenheit und finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand variiert in breitem Maße: In einigen Fällen sind es die Kommunen oder staatliche Wohnungsunternehmen (SNHBM, FDL), die als Bauherr fungieren, in anderen werden private Eigentümer steuerlich bevorzugt, wenn sie ihre Wohnung zu günstigeren Mieten zur Verfügung stellen, und Erbbaurechtsverträge zu günstigen Konditionen sollen Wohnungssuchenden einer gewissen Einkommenschicht den Zugang zu Wohneigentum erschließen.

Die eigentliche Definition von *Bezahlbarem Wohnraum* impliziert keine konkrete Finanzierungsmethode. Begrifflich handelt es sich lediglich um Wohnungskosten, die für eine gewisse Zielgruppe als erschwinglich gelten. Zur Bestimmung, ob Wohnraum für einen Haushalt als bezahlbar anzusehen ist, dient beim „normativen Ansatz“⁷⁶ das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Nettohaushaltseinkommen. Haushalte, die 30 bis 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnzwecke aufwenden müssen, gelten als „überbelastet“ und wohnen in „nicht-bezahlbaren“ Wohnungen.⁷⁷ In den USA wohnten dieser Definition nach 2010 zwei Drittel aller Haushalte in nicht-bezahlbarem Wohnraum.⁷⁸ Wie in Kapitel 1 aufgezeigt, wurden 30 Prozent des Medianhaushaltseinkommens in den meisten Luxemburger Gemeinden im Jahr 2019 von den Wohnungskosten überschritten (sowohl Kaltmieten, als auch Kredittilgungen ohne Berücksichtigung der Zinszahlungen). Nach normativer Definition war die Bezahlbarkeit von Wohnraum somit für einen Großteil der Haushalte nicht mehr gewährleistet, unter anderem auch für solche Haushalte, die den Vergabekriterien für Wohnraum der öffentlichen Wohnungsanbieter nicht entsprechen. Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist zunehmend zum Thema der Mittelschicht geworden und betrifft unter anderem junge Berufstätige mit mittlerem Einkommen, als auch Haushalte mit mäßigem Einkommen.⁷⁹

In dieser Arbeit wird *bezahlbarer Wohnraum* als Überbegriff für jenen Wohnraum verwendet, der im direkten Vergleich zu Marktwohnungen günstiger ist und somit für eine größere Anzahl an Haushalten als bezahlbar angesehen werden kann. Gemeint werden somit Wohnungen, die die Preise des freien Marktes unterschreiten. Als Zielgruppe für diese Wohnungen werden in dieser Arbeit – anders als bei öffentlichen Wohnungen – nicht ausschließlich solche Haushalte definiert, die einen gewissen Katalog an Anforderungen erfüllen, sondern die Allgemeinbevölkerung. Wie weit die öffentliche Hand in die Schaffung, Verwaltung oder Finanzierung dieser Wohnungen

involviert ist, wird in dieser Definition von *Bezahlbarem Wohnraum* nicht berücksichtigt. Die Bezahlbarkeit einer Wohnung ist begrifflich nicht an eine mittelbare oder unmittelbare finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand gebunden. In der Theorie können zu einer besseren Bezahlbarkeit beispielsweise, ebenso gut staatliche Steuerungselemente wie Gesetze oder Versteuernungen beitragen. Auch Stiftungen, gemeinnützige Organisationen (wie Genossenschaften) oder philanthropische Privatpersonen können bezahlbaren Wohnraum schaffen, ohne dabei zwangsläufig an unmittelbare finanzielle Beihilfen der öffentlichen Hand gebunden sein zu müssen. Die Definition von bezahlbarem Wohnraum, wie sie zur Zeit dieser Arbeit in Luxemburg verwendet wird, ist kritisch zu betrachten, unter anderem da sie zur Folge haben kann, dass manche Alternativen zur Erschließung von bezahlbaren Wohnungen nicht diskutiert oder berücksichtigt werden.

Dekommodifizierung und Selbstverwaltung

Ivo Balmer und Tobias Bernet untersuchen in ihrer Publikation „Housing as a Common Ressource? Decommodification and Self-Organization in Housing“ unterschiedliche Eigentumsformen anhand der Kriterien der Dekommodifizierung und Selbstorganisation. Sie definieren Dekommodifizierung als „dauerhafte Überführung in eine nicht-warenförmige Bewirtschaftung“. ⁸⁰ Ihre Untersuchungen ergaben, dass der Grad der Dekommodifizierung ein entscheidendes Merkmal bei der Wirksamkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte, hinsichtlich der langfristigen Bezahlbarkeit von Wohnraum ist. ⁸¹

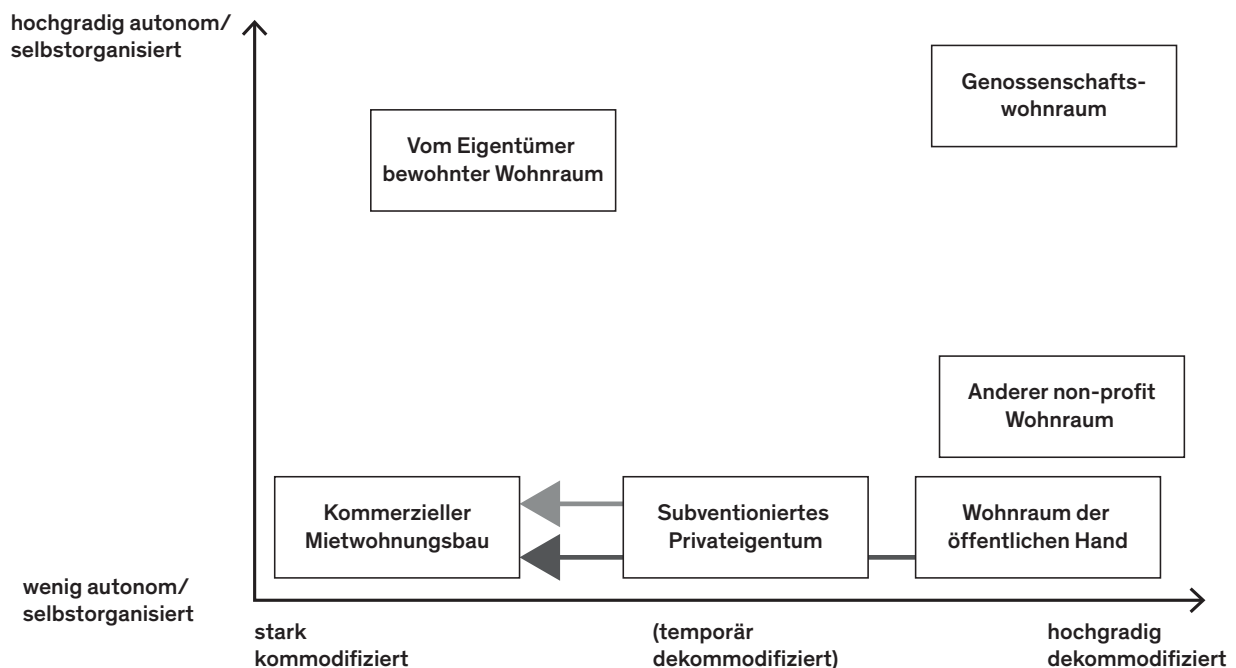


Abb. 4
Selbstorganisation (y-Achse) und Dekommodifizierung (x-Achse) nach Balmer und Bernet (2015)

Im Rahmen dieser Veröffentlichung erstellten sie eine Darstellung, in der unterschiedliche Eigentumsformen nach dem Grad der Dekommodifizierung (x-Achse) und dem Grad der Selbstorganisation (y-Achse) quantifiziert wurden⁸² (siehe Abb.4).

Aus dieser Darstellung geht hervor, dass Wohnraum, der im Eigentum der öffentlichen Hand ist, stark dekommodifiziert ist, den Autoren zufolge jedoch nur selten Spielraum für Selbstorganisation seitens der Mieter zulässt, sondern vielmehr auf „hierarchischen und zentralistischen Prinzipien“ beruht.⁸³ Auch kann Wohnraum der öffentlichen Hand durch Privatisierung in kommerziellen Mietwohnungsbau umgewandelt werden, wie es in den späten 1980er Jahren beispielsweise in Berlin vermehrt der Fall war. Bei subventioniertem Privateigentum handelt es sich zum Beispiel um Privatwohnungen, deren Mieten von der öffentlichen Hand subventioniert werden, damit sie für eine gewisse Bevölkerungsschicht bezahlbar werden. Dieses System, das auch in Luxemburg weit verbreitet ist, existiert auch in England: Hier bekommen Bewohner Zuschüsse für eine Miete, die sie an private Wohneigentümer bezahlen, für Wohnungen, die teilweise ehemaliges Eigentum der öffentlichen Hand waren. Dieses Phänomen wird von Marcuse und Madden als ein „bemerkenswertes Beispiel für die Absurdität der Wohnungspolitik“⁸⁴ bezeichnet. Zusätzlich kann dieser Wohnraum jeder Zeit wieder zu konventionellem Mietwohnraum umgewandelt werden, weshalb er Balmer und Bernet zufolge „temporär dekommodifiziert“ ist.

Die Darstellung illustriert, dass jegliche Wohnformen, die für den Bewohner auf einem konventionellen Mietverhältnis basieren – sei es zur Verfügung gestellt von privaten Eigentümern, von der öffentlichen Hand, oder in Zusammenarbeit der beiden Sektoren – kaum Autonomie oder Selbstverwaltung zulassen. Eine Wohnform, die diese Merkmale aufweisen kann, ist der von Eigentümern bewohnte Wohnraum.

Wohneigentum kann neben Wohnsicherheit (Siehe Kommodifizierung und Eigentum im Wechselspiel) eine Mehrzahl an Vorteilen mit sich bringen. So beispielsweise Mitspracherecht, Identifikation und Verantwortungsbewusstsein für die eigene Wohnung, das gesamte Haus, und für die Nachbarschaft. Oft sind Wohnungen, die von Eigentümern bewohnt werden zusätzlich von einer höheren baulichen und räumlichen Qualität und werden mit nachhaltigeren Baumaterialien gebaut. Als dekommodifiziert kann diese Belegungsform (ohne Regulierungen) jedoch nicht gesehen werden. Individuelles Wohneigentum bleibt – wenn auch für die Zeit der Bewohnung durch den Eigentümer inaktiver – Bestandteil der freien Marktsphäre. Ein Wohnmodell, das die Elemente und Merkmale der Autonomie und Selbstverwaltung aufweist, ohne dabei die Folgen der Kommodifizierung (Profitgenerierung durch hohe Mieten oder Verkauf, Spekulation, Leerstand, ...) in Kauf nehmen zu müssen, bildet die Wohngenossenschaft.

Wohngenossenschaften

Allgemein sind Genossenschaften „Zusammenschlüsse von Personen, die gleiche oder ähnliche

Ziele (zum Beispiel wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen) verfolgen.“⁸⁵ Man kann von „privatwirtschaftlichen Selbsthilfeorganisationen“⁸⁶ sprechen. Sie sind im neunzehnten Jahrhundert als Reaktion „auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Umbrüche entstanden“⁸⁷. Das Buch „Die Selbsthilfe der arbeitenden Klassen durch Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung“, das 1848 von Professor Victor Aimé Huber (zunächst anonym) veröffentlicht wurde, legte den Grundstein für wohngenossenschaftliche Ideen von heute. Huber wollte damit unter Arbeitern die Bildung von genossenschaftlichen Assoziationen fördern, welche Wohnungen aber auch Kleidung und Lebensmittel in Selbsthilfe (also ohne staatliche Eingriffe oder soziale Almosen) schaffen sollten. Er schlug vor, dass (vorrangig in direkter Nähe zu Fabriken) kleine Häuser, die bis zu vier Familien bewohnen konnten, errichtet werden würden und anschließend von den „Selbsthilfegenossenschaften“ erworben werden können. Da die Bewohner als Arbeiter jedoch kaum liquide finanzielle Mittel zur Verfügung hatten, sollte das Kapital durch den Verkauf von Aktien (mit jährlich maximaler 4 Prozent Verzinsung und 2 Prozent Tilgung) an die Genossen aufgebracht werden.⁸⁸ Auch heute noch bauen Genossenschaften auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung auf und haben somit „eine andere Unternehmensphilosophie als Kapitalgesellschaften“⁸⁹. Der „Förderauftrag“ einer Genossenschaft besteht darin, die Wirtschaft und die kulturellen und sozialen Belangen ihrer Mitglieder „durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“⁹⁰. Wohnungsgenossenschaften werden dann gegründet, „wenn sich Menschen finden, die bereit sind, in Eigeninitiative und im eigenen Interesse zusammen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die dazu auch in der Lage sind“.⁹¹

Das elementarste Merkmal von Wohnungsgenossenschaften ist die spezifische Eigentumsform. Ihre Besonderheit besteht darin, „dass es sich zwar um Privateigentum handelt“, allerdings nicht um „Individualeigentum am bewohnten Wohnobjekt“.⁹² Für die Mitglieder kann das genossenschaftliche Eigentum daher als „Nutzungseigentum“ verstanden werden, „denn es begründet keine isolierte Eigentümerschaft an einem Wohnobjekt, sondern ein Recht auf die Nutzung von Wohnraum“.⁹³ Den gleichberechtigten Mitglieder einer Genossenschaft kommt somit eine bipolare Rolle zu: Sie sind sowohl Nutzer („Mieter“), als auch Eigentümer (also „Vermieter“ oder „Investoren“). Anders als bei konventionellen Mietverhältnissen (unabhängig davon, ob es sich um privates oder staatliches Eigentum handelt), kommt es bei Genossenschaftswohnungen nicht zu einer Trennung von Investoren- und Mietinteressen, sondern sie werden „stets simultan berücksichtigt, weil jedes Mitglied diese beiden Funktionen in sich vereint“.⁹⁴

Das spezifische Eigentumsmodell und die damit einhergehende Doppelrolle der Genossenschaftsmitglieder hat unter anderem zur Folge, dass genossenschaftliches Bauen auf „eine qualitative Verbesserung der Architektur“ abzielt, „da nicht ‚zulasten der Qualität‘ eine hohe Rendite zu erwirtschaften“ ist, „sondern solide, langlebige Wohnungen geschaffen werden“.⁹⁵ Somit haben Genossenschaften beispielsweise in Zürich „maßgeblich zu einer langfristigen Hebung

der Baukultur beigetragen“ .⁹⁶ Durch die kollektive Eigentumsform haben Genossenschaften darüber hinaus mehr Spielraum bei der Planung ihrer Wohnungen. So können beispielsweise die privaten Wohnräume kleiner gehalten werden und mit gemeinschaftlich genutzten Flächen kompensiert werden. Auch im Hinblick auf Effekte auf die Nachbarschaft können Genossenschaften einen größeren Beitrag als konventionelle Mehrfamilienhäuser leisten, wenn sie „die Nutzung des gemeinsamen Raums nicht nur auf die Bewohner, sondern auch auf die Nachbarn und die breite Öffentlichkeit“ ausweiten.⁹⁷

Wohngenossenschaften werden oftmals fälschlicherweise als einheitliches Konzept zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesehen. Dabei gibt es zahlreiche wesentliche Unterschiede zwischen einzelnen Genossenschaften, da sie von „verschiedenen Akteuren für unterschiedliche Zwecke interpretiert und mobilisiert“ werden.⁹⁸ Wohnungsgenossenschaften variieren daher in ihrem konkreten Regelwerk sowohl je nach nationaler (oder regionaler) gesetzlicher Reglementierung, als auch nach ihren eigens aufgestellten Statuten. Sie variieren in ihrer Architektur je nach den Wohnvorstellungen, Wünschen, den Bedürfnissen und den finanziellen Mitteln ihrer (Gründungs-)Mitglieder. Sie variieren in ihrer Mitbestimmungs- und Organisationsstruktur unter anderem je nach Größe und interner Struktur. Sie variieren in ihrem Einfluss auf die Wohnungskosten je nach Lage und rechtlichen Einschränkungen. Zur Bestimmung des tatsächlichen Einflusses von Wohnungsgenossenschaften auf den Wohnungsmarkt, muss somit jede Genossenschaft gesondert analysiert werden (siehe [Kapitel 3 Matrix](#)).

Die ursprüngliche Idee von Wohngenossenschaften als „eine Form kooperativer Ökonomie“⁹⁹ bleibt jedoch unverändert. Sie basiert auf drei zentralen Prinzipien: dem Förderprinzip (das vorrangige Ziel der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder und nicht die Erwirtschaftung von Gewinn), dem Identitätsprinzip (es besteht eine Identität von Nutzern und Eigentümer, die selbstbestimmt Entscheidungen über ihre Genossenschaft treffen) und dem Prinzip der Selbstverwaltung. Genossenschaften stellen in der kapitalistischen Gesellschaft „alternative Unternehmen dar, die – zumindest von ihrer Idee her – anders funktionieren als *normale* gewinnorientierte Betriebe“.¹⁰⁰

Die grobe Genossenschaftsdefinition erläutert, warum sie einen hohen Grad sowohl an Selbstverwaltung und Autonomie, als auch an Dekommodifizierung aufweist. In der Darstellung von Balmer und Bernet ist sie daher oben rechts platziert, und somit die einzige (in dieser Darstellung aufgeführte) Wohnform die beide Aspekte in sich vereint.

Genossenschaften lassen sich weder dem privaten Sektor, noch dem öffentlichen Sektor klar zuweisen. Sie sind privatorganisiert und heben sich somit vom öffentlichen Sektor ab, arbeiten aber (in ihrer ursprünglichen Idee) nicht profitorientiert oder marktgetrieben und heben sich somit vom privaten Sektor ab. Die Matrix von Balmer und Bernet zeigt auf, dass sich jegliche Wohnformen des privaten Sektors entlang der Y-Achse platzieren lassen, während die des öffentlichen Sektors ent-

lang der X-Achse einzuordnen sind. Privater Wohnraum funktioniert nach den Regeln des offenen Marktes und kann daher nicht dekommodifiziert handeln. Öffentlicher Wohnraum ist (zumindest temporär) dekommodifiziert, lässt dafür jedoch keinen Spielraum für Autonomie oder Selbstorganisation. Somit verdeutlicht diese Abbildung die Notwendigkeit einer Alternative neben den Logiken des privaten und öffentlichen Sektors. Sie illustriert, dass es für selbstorganisierte, autonome und dekommodifizierte Wohnprojekte einen weiteren Sektor braucht: den dritten Wohnungssektor.

Der Dritte Wohnungssektor

Auch wenn Staat (erster Wohnungssektor) und freier Markt (zweiter Wohnungssektor) nach wie vor als Hauptanbieter von Wohnraum angesehen werden, gibt es in manchen Ländern eine lange Tradition für einen sogenannten *Dritten Wohnungssektor* (heute vor allem in Form von genossenschaftlichen Initiativen) im Wohnungswesen.¹⁰¹

Eine einheitliche Definition des Dritten Wohnungssektors gibt es nicht. Ein Ziel dieser Arbeit ist es daher, eine solche für den spezifischen Luxemburger Kontext zu erarbeiten und zu bestimmen, welche Bedingungen und Voraussetzungen Wohnprojekte erfüllen müssen, um als Teil dieses Sektors angesehen werden zu können. Es soll geklärt werden, wie der Dritte Wohnungssektor zu definieren ist, damit er als eigenständiger Sektor funktionieren kann und sich dauerhafte in der Wohnungslandschaft neben den anderen beiden Sektoren integrieren kann. Um ein besseres Verständnis für den Dritten Wohnungssektor zu erlangen, wurden in diesem Kapitel zuerst bestehende Definitionen und Überlegungen zum Dritten Sektor untersucht und im Anschluss die geschichtliche Entwicklung des Dritten Wohnungssektors in verschiedenen nationalen Kontexten beleuchtet.

Nicht-marktbestimmt und nicht-staatlich

Allgemein bezeichnet der Dritte Sektor „einen gesellschaftlichen Bereich, der durch ein Neben- und Miteinander von Marktmechanismus, staatlicher Steuerung und Leistung und gemeinschaftlicher [...] Arbeit geprägt ist, in dem jedoch keiner dieser Mechanismen eindeutig vorherrscht“¹⁰². Er umfasst jene Organisationen, „die sich weder der staatlichen Sphäre noch der Marktsphäre zurechnen lassen“¹⁰³ und ist demnach ein Sektor für nicht-gewinnorientierte Aktivitäten jenseits von Markt und Staat. Häufig werden diese Organisationen auch *Nonprofit*-Organisationen genannt. Diese Bezeichnung führt jedoch oftmals zu Missverständnissen, da der eigentliche Sinn *not for profit* mit *no profit* verwechselt wird.¹⁰⁴ Dabei bedeutet *nonprofit* „nicht die Absenz einer Profitorientierung“, sondern „dass diese Organisationen ihren Profit nicht an ihre Mitglieder ausschütten“ und sie „für die Realisierung ihres Organisationszwecks verwenden“¹⁰⁵.

Wong zufolge beschreibt John Emmeus Davis Wohnungen innerhalb des Dritten Wohnungssektors als Sektor für *nicht-marktbestimmten* und *nicht-staatlichen* Wohnraum. Diese Wohneinheiten sind nach Davis' Definition als Teil des zweiten (privaten) Sektors anzusehen, aber unterscheiden sich von ihm durch ihren nicht-gewinnorientierten Charakter.¹⁰⁶

Der nicht-staatliche Aspekt in Davis' Definition erklärt, warum der Dritte Wohnungssektor als eine Ergänzung zu den beiden ersten Sektoren zu verstehen ist und nicht als Ersatz für den öffentlichen oder als Erweiterung des privaten. So darf vom Dritten Sektor nicht erwartet werden, „dass er den Staat bei umfangreichen sozialen Aufgaben angemessen ersetzen kann“¹⁰⁷, denn der öffentliche Sektor wird „weiterhin eine Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem und siche-

rem Wohnraum für große Teile der Bevölkerung spielen müssen“¹⁰⁸. Allerdings ist die Vergabe von Wohnraum innerhalb des öffentlichen Sektors, oft mit unterschiedlichen Auflagen verbunden und schließt somit zwangsläufig große Bevölkerungsgruppen von seinem Wohnungsangebot aus. Zusätzlich erklären Balmer und Bernet beispielsweise den Erfolg von Wohngenossenschaften in der Schweiz unter anderem durch die Tatsache, dass sie nicht zu einer Erweiterung von staatlicher Kontrolle führen. Allgemein genießen „private gemeinnützige Wohnbauträger [...] in der politischen Debatte eine weitaus größere Akzeptanz als der direkte staatliche Eingriff durch den öffentlichen Wohnungsbau“.¹⁰⁹

Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors soll eine gewisse Autonomie zukommen, denn ein wichtiges Charakteristikum der Organisationen ist „die private Rechtsform bzw. die Absenz einer unmittelbaren staatlichen Kontrolle.“¹¹⁰ Dies bedeutet jedoch nicht die völlige Absenz des Staates innerhalb des Sektors. Gewisse direkte Förderungen (beispielsweise in Form von Boden, Bürgschaften, oder Krediten) und indirekte Förderungen (beispielsweise in Form von Steuervergünstigungen) sind für die Realisierung von Wohnprojekten des Dritten Sektors unentbehrlich. Im Gegenzug kann der Staat jene Organisationen zu einem gewissen Grad regulieren. Es entsteht eine korrelative Beziehung zwischen der öffentlichen Hand und den Organisationen und Unternehmen des Dritten Wohnungssektors, wie beispielsweise bei den Regelungen der ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland (siehe weiter unten Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland).

Als zweites Merkmal für den Dritten Wohnungssektor nennt Davis den Aspekt des nicht-marktbestimmten oder des *not for profit*. Im deutschsprachigen Raum werden non-profit Organisationen oftmals *gemeinnützige* Organisationen genannt. Diese Übersetzung ist jedoch fehlerhaft, da das deutsche Wort der Gemeinnützigkeit begrifflich mehr als die Abwesenheit von Profitgenerierung beinhaltet.

Gemeinnützigkeit und Non-Profit

Damit eine Organisation *gemeinnützig* genannt werden kann, ist es nicht ausreichend, dass sie „nicht auf Gewinne ausgerichtet ist“, sondern sie muss zusätzlich „sozialen Aufgaben“ und „dem allgemeinen Wohl dienend“¹¹¹ sein.

Wie von Anne Kockelkorn vorgeschlagen, wird in dieser Arbeit der Begriff der Gemeinnützigkeit „philosophisch und nicht juristisch oder ökonomisch“ interpretiert, also „als Praxis, die dem Gemeinwohl [...] möglichst vieler Mitglieder einer Gesellschaft dient“.¹¹²

Um den gemeinnützigen Aspekt des Dritten Sektors zu sichern, beschreibt Rainer Walz neben der Ausgeschlossenheit von Gewinnausschüttungen an die Kapitalinvestoren noch eine zweite zentrale Anforderung an den Sektor: Der Zweck der Organisation muss „im Gegensatz zum familiären und sonstigen Nahbereich [...] die Verfolgung ideeller Zwecke in einem öffentlichkeitsrelevanten Bereich sein“. Diese beiden Voraussetzungen müssen Walz zufolge unabhängig voneinan-

der erfüllt werden, damit sich Organisationen als Teil des Dritten Sektors qualifizieren.¹¹³ Übersetzt auf den Wohnungsmarkt würden Walz' Definition zufolge somit beispielsweise Baugruppen nicht zum Dritten Wohnungssektor gehören. Zum einen sind die Bewohner einer Baugruppe Eigentümer ihrer Wohneinheit. Sie können bei einem Verkauf durchaus Profit aus ihrem Wohnraum generieren, besonders jene Baugruppe, die Eigentümer ihres Baulandes sind. Zum anderen besteht der Zweck einer Baugruppe ausschließlich in der Schaffung von Wohnraum für einen gewissen „Nahbereich“, nämlich für die Bauherren und ihre Familien. Nach Tilgung aller Kreditschulden, bringen die Bauherren für ihren eigenen Wohnraum weniger Wohnkosten auf, da sie nun ausschließlich Warmkosten, Steuern, Instandhaltungskosten und ähnliche decken müssen. Diese Wohnmodelle können durchaus bezahlbareren Wohnraum schaffen, jedoch nur für die eigenen („ersten“) Bewohner und gegebenenfalls für ihre rechtlichen Erben.

Aber auch Wohngenossenschaften sind Walz' Definition nach nicht zwangsläufig als Teil des Dritten Sektors anzusehen. Jene Genossenschaften, die Renditen an ihre Mitglieder auszahlen, verstoßen – wenn auch in geringerem Ausmaße als Wohnungsanbieter des freien Marktes – gegen die Voraussetzung der Abwesenheit von Profitgenerierung für Investoren. Der hier entscheidende Aspekt ist, ob die Genossenschaft auf Wachstum ausgelegt ist. Manche Genossenschaften nutzen die durch die eingenommenen Kostenmiete erwirtschafteten Gewinne ausschließlich für die Verbesserung der Wohnverhältnisse für vorhandene Mitglieder: Es werden kostenintensive Sanierungen oder Modernisierungen der bestehenden Wohnungen finanziert, oder nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden erfolgt eine Senkung der Kostenmiete. Eine Genossenschaft, die nicht das Ziel hat zu wachsen, sondern lediglich ihre Gründungsmitglieder mit preiswertem und qualitativem Wohnraum zu versorgen, handelt somit nicht gemeinnützig, sondern „Eigentümer“-orientiert und ihr Zweck dient nicht länger der allgemeinen Gesellschaft. Diese Genossenschaften unterscheiden sich in der Verwendung ihrer Reinerträge somit kaum von Baugruppen, was zur Folge hat, dass die „Unterschiede zu einer Wohnungseigentümergeinschaft verwischen“¹¹⁴. Jener Genossenschaftswohnraum ist Balmer und Bernet zufolge „eher Klubgut von einigen *lucky few* als Gemeinschaftsgut“¹¹⁵. Die Autoren weisen darauf hin, dass das „Solidaritätsprinzip“ neben Dekommodifizierung und Selbstverwaltung ein drittes idealtypisches Merkmal von Genossenschaften darstellt. Sie nennen „Expansion“ und „Vernetzung“ als wichtige Instrumente für Solidarität. Vernetzung kann unterschiedlichen Genossenschaften dabei helfen, sich gegenseitig zu unterstützen (sowohl finanziell, als auch durch Erfahrung). Der Aspekt der Expansion zielt nicht alleine darauf ab, mit Genossenschaftseinnahmen neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern spricht auch das Problem der „soziokulturelle[n] Exklusivität“, die oftmals mit Selbstverwaltung einhergeht, an.¹¹⁶ Denn gerade bei kleineren Genossenschaften, die keine Expansionsstrategie verfolgen, „bleibt die Homogenität der Mitglieder erfahrungsgemäß oft über Jahre bestehen“¹¹⁷.

Dieses Phänomen zeigte sich bereits in den Anfängen der genossenschaftlichen Bewegungen. In Zürich, wo mit den Fördermaßnahmen für gemeinnützige Bauunternehmen nach dem ersten Weltkrieg der erste Boom von Baugenossenschaften ausgelöst wurde, bildeten sich Genossenschaften für geschlossene Bewohnerprofile: Es formierten sich Wohngenossenschaften für Arbeiter, welche für Beamte und Lehrer, welche für Katholiken, ... Genossenschaften wurden zu einem „Abbild der soziokulturellen Milieus der Stadt“, obwohl sie statutarisch „politisch und konventionell neutral“ waren. ¹¹⁸

Mit dem Förderprogramm führte die Stadt Zürich in den 20er Jahren (neben geringer benötigtem Eigenkapital für Kredite, sowie der Vergabe von Bauland an Genossenschaften) ein weiteres Instrument ein, das vorrangig zum Ziel hatte auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen. Hierbei sollte ein Teil der Genossenschaftswohnungen über Anteilscheine unmittelbar von der öffentlichen Hand subventioniert werden und anschließend den Vergabekriterien der Stadt unterliegen. Die meisten Genossenschaften zogen diese Möglichkeit nicht in Erwägung, wodurch 2014 lediglich etwas mehr als 10 Prozent aller Genossenschaftswohnungen in Zürich auf diese Weise von der Stadt subventioniert waren. ¹¹⁹

Zusammenfassend kann Wohnraum auf drei unterschiedlichen Ebenen eingeordnet werden: der profitorientierte Wohnraum, der nicht-profitorientierte Wohnraum, bei dem die Investoren bewusst auf (größere) Kapitalausschüttungen verzichten, und der gemeinnützige Wohnraum. Letzterer muss, damit er dem Allgemeinwohl dienen kann, eine Expansionsstrategie verfolgen. Wohngenossenschaften, die eine solche Strategie verfolgen, gelingt es langfristig bezahlbaren Wohnraum nicht nur für ihre bereits bestehenden Mitglieder, sondern darüber hinaus auch für zukünftige Bewohner zu schaffen. Sie funktionieren ab ihrer Gründung als Katalysator für den Dritten Wohnungssektor. Jene Genossenschaften handeln somit durchaus gemeinnützig, vor allem wenn sie ihre Bewohnerstruktur nicht bloß quantitativ, sondern auch im Hinblick auf Bewohnerprofile erweitern.

Bereits zum Ende des neunzehnten Jahrhunderts wurden in Deutschland die Schwerpunkte von Genossenschaften diskutiert. Es standen sich der Aspekt der „Selbsthilfe“, bei der die Genossen vorrangig für den eigenen Bedarf bauten und der Aspekt der „Staatshilfe“ gegenüber. Inwieweit Genossenschaften von öffentlichen Förderungen Gebrauch machen konnten, wurde davon abhängig gemacht, ob sie neben dem Wohnraum für die eigenen Mitglieder auch Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stellten, und somit ihren Förderauftrag auf neue Mitglieder ausdehnten. Kuhnert und Leps zufolge ist diese Kontroverse auch heute noch relevant, da sie „für die Frage von Bedeutung ist, ob heute noch Wohnungsgenossenschaften für eine (neue) wohnungsgemeinnützige Tätigkeit gewonnen werden können.“ ¹²⁰

Ehemaliges Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Deutschland

Im ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Deutschland, wurde die Expansionsstrate-

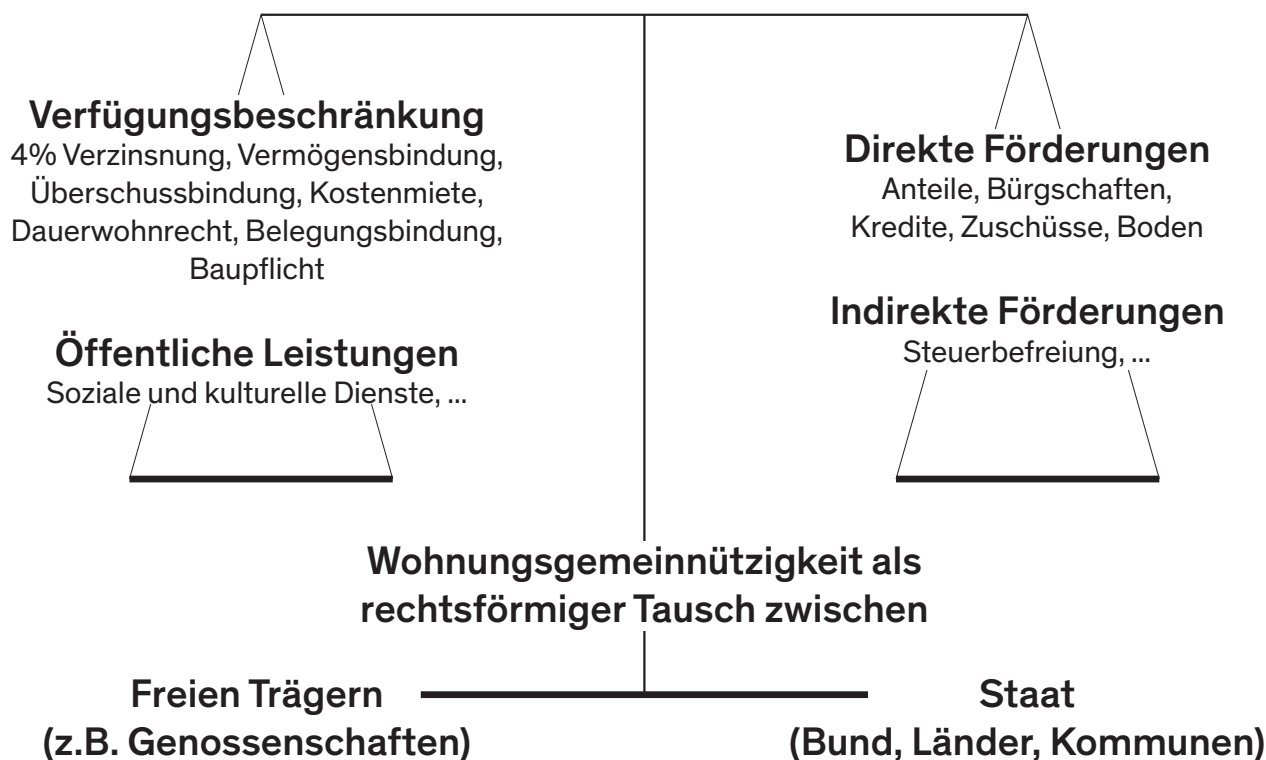


Abb. 5
 Wohnungsgemeinnützigkeit als rechtsförmiger Tausch zwischen freien Trägern und Staat nach Kuhnert und Leps (2017)

gie mit der Regelung der *Baupflicht* gesetzlich verankert. Das Ziel der Baupflicht war es, „insbesondere bei Genossenschaften zu verhindern, dass, das Wohnungsunternehmen nach Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse der unmittelbar an dem Wohnungsunternehmen Beteiligten die Bautätigkeit aus eigennützigen Gründen etwa einstellt“.¹²¹ In Verbindung mit der Beschränkung der *Vermögensbindung*, die unter anderem eine Gewinnausschüttungsbegrenzung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen vorsah, sollte die Baupflicht zu einem Instrument werden „durch welches aus Bewirtschaftungsüberschüssen und neuen Krediten immer wieder neuer Wohnraum errichtet würde, so dass langfristig vielleicht auf eine Förderung des Wohnungsbaus aus öffentlichen Mitteln verzichtet werden könnte“.¹²² Durch die Kombination dieser beiden gesetzlichen Regelungen wollte man erreichen, dass gemeinnützige Wohnungsunternehmen stetig wachsen und zu gegebener Zeit als Hauptanbieter für bezahlbaren Wohnraum agieren würden. Die Rolle des Staates bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wäre zunehmend vom Dritten Wohnungssektor übernommen worden.

Die ehemalige Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland kann als rechtsförmiger Tausch zwischen Staat und freien Trägern (beispielsweise Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungs-genossenschaften) gesehen werden, bei dem der Staat (Bund, Länder und Kommunen) die gemeinnützige Wohnträger auf der einen Seite förderte und auf der anderen Seite regulieren konnte. Wenn ein Wohnungsunternehmen den Status der Gemeinnützigkeit erlangen wollte, unterlag es

gesetzlichen Beschränkungen wie beispielsweise Bindung an die Kostenmiete und das Dauerwohnrecht, Vermögensbindung und Baupflicht. Im Gegenzug konnte es auf zahlreiche Hilfen seitens der öffentlichen Hand zugreifen. Zu diesen gehörten neben indirekten Förderungen wie Steuerbefreiungen auch direkte Förderungen wie Bürgschaften, Kredite und Bauland (siehe Abb.5).¹²³

Das Gesetz zur Wohnungsgemeinnützigkeit (WGG) wurde in Deutschland mit dem Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes von 1990 abgeschafft. Die Aufhebung erfolgte nach jahrelanger Diskussionen über die Wirksamkeit des Gesetzes. Bereits zu Beginn der 1970er Jahre wurde in Fachkreisen über eine Reform des WGG oder gar eine Aufhebung des Steuerprivilegs diskutiert. Im Vordergrund dieser Diskussion stand die „einseitige Wettbewerbsbegünstigung bestimmter Unternehmensgruppen“ auf dem bedeutsamen Gebiets des Wohnungsbaus, „die mit dem Grundsatz der steuerlichen Gleichbehandlung“ nicht zu vereinbaren seien.¹²⁴

Etwa zehn Jahre später beauftragte die damals oppositionelle CDU/CSU ein „Wohnungsbauänderungsgesetz“. In diesem Gesetzesentwurf sollten unter anderem die gemeinnützigen Kostenmieten abgeschafft werden und die Mieten sollte sich „künftig an den sonst üblichen Regelungen für die Marktmieten ausrichten“.¹²⁵ Als Grund gab die CDU an, die Mietpreisbindung habe zu einer Mietverzerrung zwischen Altbau und (größtenteils öffentlich geförderten) Neubauwohnungen geführt. Mittels des Erlasses aus den Mieterhöhungen sollten die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt werden. Mit diesem Gesetzesentwurf der CDU kam auch zum ersten Mal die sogenannte „Belegungsbindung“ auf den Tisch. Einige Parteien forderten, dass Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an sozialwohnungsberechtigte Haushalte vergeben werden sollten (Wohnungssuchende mit einem „Wohnungsberechtigungsschein“).¹²⁶

Eine Belegungsbindung hätte die Grenzen zwischen dem öffentlichen und dem Dritten Wohnungssektor weiträumig verwischt. Wenn gemeinnützige Wohnungen vorrangig an besonders einkommensschwache Schichten vergeben worden wären, deren Wohnraum eigentlich von der öffentlichen Hand geschaffen hätte werden sollte, dann wäre somit der „Inhalt des Gemeinnützigkeitsbegriffes neu definiert“ worden.¹²⁷

Kritisch wurde die Belegungsbindung unter anderem auch von Prof. Dr. Großmann gesehen, der beauftragt wurde den Referenzentwurf aus genossenschaftsrechtlicher Sicht zu untersuchen. Ihm zufolge wäre „die Inanspruchnahme des Bestandes an nicht gebundenen Wohnungen in einen staatlichen Versorgungsauftrag“ problematisch „für die wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit“ der Genossenschaften.¹²⁸ Er erläutert, dass durch eine Belegungsbindung die Abhängigkeit von staatlicher Kontrolle und Finanzierung zu groß würde, „zumal diese in Zukunft nicht gesichert sei“.¹²⁹

Mitte der 80er Jahre wurde das WGG vor allem im Zusammenhang mit dem Skandal durch den Wohnungsanbieter *Neue Heimat* vermehrt diskutiert. Das Unternehmen litt unter großen finan-

ziellen Schwierigkeiten und hatte zudem gegen etliche Vorgaben der im WGG verankerte Beschränkungen verstoßen, unter anderem gegen die Vermögensbindung, die Kostenmiete und die Baupflicht.

Das Unternehmen fand seinen Ursprung in der *Gemeinnützigen Kleinbaugesellschaft Gross-Hamburg*, die Ende der 20er Jahre gegründet wurde. Anschließend wurde es von den Nationalsozialisten enteignet und in „Neue Heimat“ umbenannt. In den fünfziger Jahren übernahm der Deutsche Gewerkschaftsbund die Neue Heimat. Sie bauten in der Nachkriegszeit überall dort Wohnungen, wo Kommunen der Nachfrage nicht gerecht wurde. Mit der Wohnungsgemeinnützigkeit, die „gegen Steuerentlastungen eine geringe Rendite von nur vier Prozent vorschrieb, war das nicht mehr vereinbar“,¹³⁰ weshalb sich 1964 ein erster kommerzieller Zweig des Unternehmens entwickelte, die *Neue Heimat Kommunal*. Das Unternehmen wuchs von nun an stetig, bis in den 80er Jahren erste öffentlichen Zweifel aufkamen. Den Geschäftsführern wurde vorgeworfen, zu hohe Mieten einzunehmen und sich über Scheinfirmen und Strohmänner (in Millionenhöhe) am Gewinn beteiligt zu haben. Der Deutsche Gewerkschaftsbund trennte sich schließlich von dem Unternehmen und der gesamte Wohnungsbestand wurde verkauft.¹³¹

Der Skandal um die Neue Heimat wurde in der Diskussion um eine Novellierung oder Abschaffung des WGG als Referenzbeispiel herangezogen und sorgte für einen „Umbruch in der Wahrnehmung der Gemeinnützigkeit“¹³². Das Wohnungsunternehmen bewies, dass „Gemeinnützigkeit als Unternehmensprinzip von Großunternehmen [...] die Gefahr der Misswirtschaft“¹³³ mit sich bringen konnte. Der Untergang der Neuen Heimat ist jedoch nicht allein auf „das Fehlverhalten einzelner Manager“ zurückzuführen, sondern auch darauf, dass das Unternehmen „in seiner Gesamtkonzeption zwischen Politik und Markt nicht auf den ökonomischen, kultur- und gesellschaftspolitischen Wandel des Umbruchsjahrzehnts reagieren konnte“¹³⁴.

Im März 1984 berief Bundesfinanzminister Stoltenberg (CDU) eine Kommission „zur Prüfung der steuerlichen Regelungen für gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen“ ein.¹³⁵ Etwa ein Jahr später veröffentlichte die Kommission ihr Gutachten mit dem Ergebnis das WGG aufzuheben. Bestehende gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollten „innerhalb einer angemessenen Übergangsfrist“ steuerpflichtig werden.¹³⁶ Man sprach nun nicht länger über eine Novellierung, sondern über eine ersatzlose Abschaffung des Gesetzes. Als Gründe für die Abschaffungen gab die Kommission unter anderem an, man habe die Wohnungsnot der Nachkriegszeit nun überwunden und die Aufgabe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wäre somit erfüllt. Der nun ausgeglichene Wohnungsmarkt „bedürfe keiner Regulierung mehr“.¹³⁷

1974 hatte die Zahl der Haushalte und der Wohnungen in Deutschland einen Gleichstand erreicht, und somit endete die Zeit der Wohnungsnot „die sich primär als eine greifbare Not definierte“. Ab der Mitte der 1970er Jahre machte sich allerdings eine neue Wohnungsnot von qualitativer Natur bemerkbar, die „auf dem Wunsch nach Selbstverwirklichung individueller

Lebensentwürfe“ basierte.¹³⁸

Neben der Sättigung des Wohnungsmarktes, wurde für die Abschaffung der WGG die Tatsache genannt, dass die Steuerbefreiung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zu „erheblichen Einnahmeverlusten bei den öffentlichen Händen“ führen würde „ohne entsprechend messbare Wirkung zu zeigen“.¹³⁹ Eine Ausnahme machte die Kommission für Wohngenossenschaften, die an die eigenen Mitglieder vermieten. Diese wären als „bestandsverwaltende Selbstorganisationen förderwürdig und sollen wie privat genutzter Wohnraum steuerbefreit sein“.¹⁴⁰ Ein WGG wäre dafür jedoch nicht notwendig, da die Prüfung der Gemeinnützigkeit einer Genossenschaft durch die Finanzbehörde erfolgen könnte.¹⁴¹

Kockelkorn zufolge begannen sich in den 70er Jahren zwei Pole auf dem Wohnungsmarkt abzuzeichnen: die „Marginalisierung des sozialen Wohnungsbaus in Richtung der Ärmsten und die steuerliche Privilegierung des Eigentums mit Blick auf die Besserverdienenden“.¹⁴² Der gemeinnützige Wohnungsbau nahm eine Art „Pufferrolle“ ein, der auch für die Mittelschicht preisgebundenen Mietwohnungsbau zur Verfügung stellte. Das „gesamtgesellschaftliche Bindeglied zwischen Eigentum und Mietwohnungen verlor in den 1970er Jahren seine politische und ökonomischen Grundlage“, was Kockelkorn zufolge zur „Diskreditierung der Gemeinnützigkeit“ führte.¹⁴³

Die Abschaffung des WGG erfolgte mit dem Inkrafttreten des Steuerreformgesetzes von 1990 durch die Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und FDP.¹⁴⁴ Als Hauptargument für die Aufhebung wurden die erwarteten Steuereinnahmen von 100 Millionen DM genannt. Mit diesen Einnahmen sollte die Steuersenkungen des Steuerreformgesetzes gegenfinanziert werden.¹⁴⁵

Diese Strategie wurde unter anderem vom früheren Bundesminister Ravens kritisiert. Er brachte an, dass der Staat durch das Ausbleiben von bezahlbaren Mieten zu Subventionen gezwungen würde, die den Betrag, der die Gemeinnützigkeit an Steuereinnahmen kostete, bei weitem übersteigen würden. In seinen Augen war die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit somit „nicht nur wohnpolitisch falsch“, sondern auch „wirtschaftspolitisch eine schlichte Dummheit“.¹⁴⁶ Konkrete Zahlen hierzu wurden in einer Anhörung des Finanzausschusses im Bundestag angesprochen. Durch das Wegfallen der Bindung an die gemeinnützige Kostenmiete, erwartete man sich eine Mieterhöhung von bis zu 1,4 Milliarden DM im Jahr. Der Mehraufwand, der anschließend vom Bund für Wohngeld aufzubringen wäre, würde die 100 Millionen DM zusätzliche Steuereinnahmen durch die Aufhebung des WGG um das Dreifache übersteigen.¹⁴⁷ Auch der *Deutsche Mieterbund* warnte vor massiven Mieterhöhungen bei einer Aufhebung des WGG. Fünf Jahre nach der Gesetzesabschaffung würden 2,5 bis 3 Millionen Wohnungen, die ehemals zur Kostenmiete vermietet wurden, aus dieser Preisbindung entfallen und somit „sicherlich von einer Mieterhöhung betroffen“ sein.¹⁴⁸

Das Bündnis 90/Die Grünen merkten zudem an, dass ehemalige gemeinnützige Wohnungs-

unternehmen nach der Aufhebung des WGG in Summe über ein Immobilienvermögen von 500 Milliarden DM verfügen würden, für welches sie keine Steuern nachentrichten müssten. Und das „obwohl dieses Vermögen nur durch öffentliche Förderung für Sozialwohnungen, durch den günstigen Erwerb von Bauland und durch die Befreiung von Körperschaft-, Vermögen- und Gewerbesteuer zu dieser Größe anwachsen konnte“¹⁴⁹. Schlussfolgernd brachte die Partei an: „Die Streichung der Wohnungsgemeinnützigkeit wird ein wichtiges Instrument zur Bekämpfung der Wohnungsnot vernichten“.¹⁵⁰

Allgemein haben die „widersprüchlichen wohnungspolitischen Entwicklungen der 1970er Jahre“ der Bundesrepublik Deutschland dazu geführt, dass „sich das Verhältnis zwischen Waren und Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Laufe der [...] Jahre zugunsten der Ware entschied“.¹⁵¹ Man habe „in Zeiten sinkender Nachfrage und entspannter Wohnungsmärkte“ aus dem Blick verloren, dass „sich die Kräftehebel auf dem Wohnungsmarkt in eine grundsätzlich andere Richtung bewegen könnten“.¹⁵²

Bis zur Aufhebung des WGG hat die gemeinnützige Wohnungswirtschaft „einen enormen Beitrag zur Schaffung eines sozial gebundenen Bestandes an Mietwohnungen“ geleistet.¹⁵³ Es ist daher nicht verwunderlich, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht auch bei Diskussionen über zeitgenössische Wohnungskrisen erneut beachtet wird. Kuhnert und Leps zufolge greifen viele Vorschläge „wie heute in Deutschland ein Wohnungssektor geschaffen werden könnte, der sich vorrangig mit der Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten mit angemessenem und preiswertem Wohnraum befasst“,¹⁵⁴ auf das ehemalige WGG zurück.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland konnte mit öffentlichen Förderungen Anreize schaffen, um bezahlbaren Wohnraum zu bauen und gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu gründen. Durch die gesetzlichen Regelungen wuchs der Dritte Wohnungssektor in Deutschland konstant an und mit ihm die Anzahl an dekommodifiziertem Wohnraum. Der Skandal der Neuen Heimat zeigt auf, wie Akteure sich durch die günstigen Konditionen eines Dritten Wohnungssektors privat bereichern können, beleuchtet aber auch, wie durch ein einzelnes Wohnungsunternehmen die Notwendigkeit eines ganzen Wohnungssektors in Frage gestellt werden kann. Die Neue Heimat sollte daher als ein wichtiges Exempel und Lehrobjekt für die Regelungen des Dritten Sektors darstellen. Es sollte untersucht werden, wie es den Aktionären gelang, hohe Profite aus einem gemeinnützigem Wohnungssektor zu ziehen. Eine erste Erkenntnis könnte beispielsweise sein, dass Unternehmen des dritten Wohnungssektors eine gewisse (Kapital-)Größe nicht überschreiten sollten.

Die Abschaffung des WGG war eine – aus heutiger Sicht – kurzsichtige politische Entscheidung, mit der auf einen Schlag der Dritte Wohnungssektor in Deutschland dezimiert und der Großteil seines Wohnraums in den privaten Wohnungssektor verschoben worden ist. Sie illustriert, dass der dekommodifizierte und gemeinnützige Charakter von Wohnräumen im Falle von (wohn-)

politischen Umbrüchen nachhaltig gedacht wird. Paradoxerweise erhoffte man sich durch die Besteuerung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die reduzierte Besteuerung von Privatpersonen gegenfinanzieren zu können. Diese politische Entscheidung war wirtschaftlich fehlerhaft berechnet und mit ihr wurden Millionen ehemals dekommodifizierte Wohnungen in die freie Wirtschaft übertragen. In den vorgegangenen 100 Jahren hatten gemeinnützige Wohnungsunternehmen (auch Wohngenossenschaften) einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem und dekommodifizierten Wohnraum geleistet, besonders zu Zeiten, in welcher eine große Wohnungsnot vorherrschte.

Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter

Die Anfänge der deutschen Wohnungsgemeinnützigkeit reichen bis in das neunzehnte Jahrhundert zurück und können als eine Reaktion auf das soziale Elend jener Zeit angesehen werden.¹⁵⁵ Die *Berliner gemeinnützige Baugesellschaft* wurde 1847 gegründet und gilt als das erste gemeinnützige Wohnungsunternehmen Deutschlands. Es war zudem das erste Unternehmen dem eine Steuerbefreiung (in Form von der sogenannten "Stempel- und Kostenfreiheit") gewährt wurde.¹⁵⁶ Die Dividendenausschüttung für Aktionäre wurde damals auf 4 Prozent beschränkt. Es wurde zudem auf ein Kündigungsrecht verzichtet, wodurch den Mietern ein Dauerwohnrecht zukam. Auch wurde eingeführt, dass die anfänglich festgelegte Miete nicht erhöht werden durfte. Mit diesen Mieten zahlten die Bewohner den Wohnungsbau ab, wodurch nach der Abbezahlung der Hypothek (also nach etwa 30 Jahren) der Wohnraum zu ihrem Eigentum wurde. Hierfür wurden sämtliche Mieter zu einer Mietergenossenschaft zusammengefasst, die nach Tilgung des Kredites, Eigentümer des Bodens wurde. Der Wohnraum teilte sich für die Bewohner dann in „ideelles Teileigentum“. Der *Berliner gemeinnützige Baugesellschaft* gelang somit bereits 20 Jahre vor der Beschließung des (preußischen) Genossenschaftsgesetzes, die Umsetzung einer Hybridform von Kapitalgesellschaft und Mietergenossenschaft.¹⁵⁷

Auch in der Schweiz entstand die erste Gründungswelle von Baugenossenschaften als gemeinnützige Aktiengesellschaften. Hier kann die Genossenschaftsbewegung als „eine Reaktion auf die Wohnungsnot vor und nach dem ersten Weltkrieg“ gesehen werden.¹⁵⁸ Genossenschaften versuchten der Wohnungsnot in den Städten entgegenzuwirken, denn vor allem dort bereicherten sich Eigentümer an Mietern, die auf den Wohnraum angewiesen waren. Die meisten Genossenschaftswohnungen, die in der Schweiz bis zum Ende des ersten Weltkrieges erbaut wurden, waren von Eisenbahnern errichtet worden, die bezahlbaren Wohnraum in der Nähe von Bahnhöfen und Depots suchten.

Im Endeffekt kann die Genossenschaftsidee somit als „Produkt der industriellen Revolution“ verstanden werden.¹⁵⁹ Die Wohnungsnot war vor allem in den schweizerischen Städten seit dem Ende des neunzehnten Jahrhunderts groß, und so wurden von Mittelstandskreisen in den 1890er Jahren die ersten gemeinnützigen Baugenossenschaften gegründet. Ohne externe Hilfe der öf-

fentlichen Hand erwiesen sich diese jedoch als finanziell „zu schwach“ und die meisten mussten um 1900 Konkurs anmelden, unter anderem, da sie Mühe hatten Hypotheken zu bekommen.¹⁶⁰ Zürich erließ 1907 ein Gesetz, das die Stadt dazu verpflichtete, die Erstellung *gesunder und billiger Wohnungen* zu fördern und stellte mit jenem Gesetz Genossenschaften in den Vordergrund.¹⁶¹ Der Stadt wurde schnell bewusst, dass „zusätzlich zu direkten Investitionen in den sozialen Wohnungsbau die Förderung der Selbsthilfe durch die Genossenschaften ein effizienter und kostengünstiger Weg ist, die nötigen billigen Wohnungen bereitzustellen“.¹⁶² Einen realen Impact auf die Wohnungslandschaft hatte das Gesetz von 1907 zuerst nicht. Erst mit den 1910 erarbeiteten Grundsätzen *betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften*, hatte Zürich eine „solide Grundlage für die eigenständiger Baugenossenschaften“ geschaffen.¹⁶³ Mit dem Gesetz verpflichtete sich die Stadt zuvor erlangtes Bauland günstig an Baugenossenschaften zu verkaufen. Darüber hinaus bewilligte sie den Baugenossenschaften hypothekarische Darlehen, bei denen die Genossenschaft 9 Prozent Eigenkapital aufbringen mussten. Die schweizerischen Banken vergaben zu jener Zeit ausschließlich Kredite an Personen, die 34 Prozent Eigenkapital aufwiesen. Einen weiteren Prozent an Eigenkapital übernahm die Stadt selbst in Form eines Anteilscheines an der Genossenschaft. Auf Grundlage dieses Gesetzes, entstand unter anderem 1910 die von Eisenbahnern gegründete Genossenschaft *Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals*, sowie die 1919 gegründete *Allgemeine Baugenossenschaft*. Beide gehören bis heute zu den größten gemeinnützigen Bauträgern der Schweiz. Der ideelle Anspruch beider Gesellschaften, sowie der Druck der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg führte dazu, dass die Genossenschaften stetig an Mitgliedern zunahmen. Allerdings waren „zum Bauen [...] die Hürden zu hoch“.¹⁶⁴ Somit erließ die Stadt Zürich 1924 ein neues Gesetz über Wohnbauförderung, das bis heute besteht: Gemeinnützige Bauunternehmen, die sich in ihren Statuten den Regeln der Kostenmiete verpflichten und nicht gewinnorientiert arbeiten, benötigen bloß noch 5,6 Prozent Eigenkapital. Die Finanzierungslücke wird von der Stadt mit Kapitalbeteiligungen und Darlehen gedeckt und Zürich „macht so auch neu gegründete Genossenschaften zu kreditwürdigen Bankkunden“.¹⁶⁵ Die neue Gesetzgebung der Stadt von 1924 löste in Zürich einen Wachstumsschub für Genossenschaften aus: In den ersten zehn Jahren nach Inkrafttreten bauten Genossenschaften mehr als 10.000 Wohnungen.¹⁶⁶ Auffallend ist, dass in Zürich erst mit dem Gesetz von 1924 auch gemeinnützige Bauunternehmen, die nicht in Form einer Genossenschaft organisiert waren, von den öffentlichen Förderungen Gebrauch machen konnten. Das vorherige Gesetz von 1910 betreffend den Verkauf von Bauland und den günstigen Zinssätzen zielte einzig auf die Form der Baugenossenschaften ab.¹⁶⁷ Zürich fokussierte sich somit (anders als beispielsweise Deutschland) bereits früh auf Wohngenossenschaften als Kernmodell des Dritten Wohnungssektors. Auf Bundesebene trat das Gesetz bezüglich der Befreiung von Stempelsteuer für gemeinnützige Wohnunternehmen

dann 1921 in Kraft.¹⁶⁸

Wohngenossenschaften spielen auch heute noch in vielen schweizerischen Städten eine große Rolle. Boudet hebt zwei Faktoren hervor, die den Aufschwung schweizerischer Genossenschaften befördert haben: Zum einen der „Geist gegenseitiger Hilfe, der in der Schweizer Gesellschaft tief verwurzelt ist“. Die Berglandwirtschaft habe dafür gesorgt, dass das wirtschaftliche Überleben der schweizerischen Einwohner von gegenseitigem Austausch und Unterstützung abhing. Als zweiten Faktor nennt der Autor die Unterstützung der öffentlichen Hand, insbesondere durch kommunale Fördermittel. Die Gemeinde Zürich hätte bereits zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts „die Genossenschaft in den Mittelpunkt ihrer Wohnpolitik“ gestellt.¹⁶⁹

In Luxemburg verfolgte man zur Zeit der Jahrhundertwende eine andere Ideologie; man reagierte auf die durch die Industrialisierung hervorgerufene Wohnungsnot, mit einer (aus heutiger Sicht) konträren Strategie: Die Politik versuchte Einzelpersonen und Familien den Zugang zum Eigenheim zu erleichtern. Während sich zu Beginn des zwanzigsten Jahrhundert in der Schweiz und in Deutschland vermehrt Gruppen von unterschiedlichen privaten Akteuren in gemeinnützig handelnden Baugesellschaften und Wohnungssuchende in einem emanzipatorischen Akt der Selbsthilfe zu Genossenschaften zusammenfanden, fokussierte sich die Luxemburger Politik auf individuelles Wohneigentum.

Das erste Wohnungsgesetz in Luxemburg

Das erste Gesetz zur Erschließung von bezahlbarem Wohnraum trat in Luxemburg zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts in Kraft. Vom Gesetzesentwurf bis zum Inkrafttreten des Gesetzes *vom 29. Mai 1906 betreffend der Erbauung von billigen Wohnungen*, verging eine zehnjährige Bearbeitungszeit. Diese lange Dauer lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass Arbeiter kaum Vertreter im Parlament hatten und „die Probleme, die die Industrialisierung mit sich brachte“ in der Regierung aus „Unkenntnis oder Desinteresse“ heruntergespielt wurden.¹⁷⁰ Das neue Gesetz sah vor, den Zugang zum Eigenheim mit der Vergabe von staatlich-finanzierten Krediten zu günstigen Zinsen zu erleichtern. Die Zielgruppe waren vorrangig „Arbeiter, Handwerker, kleine Landwirte oder Beamte“.¹⁷¹ Die Kreditzinsen für *billige Wohnungen* waren mit 3,5 Prozent deutlich günstiger, als die Zinssätze von Notaren, die damals 8-10 Prozent betragen. Beim Gesetzesentwurf orientierte Luxemburg sich an den Nachbarnländern Belgien und Frankreich. In den beiden Ländern konnten die günstigen Kredite ausschließlich über eine Baugesellschaft oder eine Genossenschaft an Einzelpersonen vergeben werden. Luxemburg verzichtete auf diese Klausel, da dadurch der „Zinssatz durch die Direktleihe etwas günstiger wurde“.¹⁷² Die Vergabe von günstigen Krediten zielte auf solche Haushalte ab, die bereits Eigenkapital besaßen. Ein Eigenheim blieb für den Großteil der Arbeiter „trotz billiger Kredite unerschwinglich“.¹⁷³ Einen bedeutenden Einfluss auf die Wohnungsnot, besonders für jene Haushalte, die am meisten von ihr betroffen

waren, hatte das Gesetz somit nicht.

Anders als Belgien und Deutschland, verzichtete Luxemburg zudem auf den Bau von sozialen Mietbauwohnungen. Es waren auch im Großherzogtum vor allem „sozialistisch gesinnte Sozialreformer“, die eine Lösung der Wohnungskrise für einkommensschwächere Haushalte suchten und diese „war nun einmal nicht durch das Eigenheim zu bewältigen“.¹⁷⁴

Das Gesetz über die *billigen Wohnungen* stellte einen Kompromiss „zwischen staatlicher Intervention und freier Marktwirtschaft“ dar, da die staatliche Intervention in einem solchen Maße beschränkt blieb, „dass dem regulären Wohnungsmarkt kein Konkurrent entstand“. Es entsprach „der liberal-konservativen Gesinnung der Regierung, die die Hausbesitzer und das Industriepatronat vertrat“.¹⁷⁵

Gemeinnütziger Wohnungsbau in Luxemburg

Auch wenn die in den Nachbarländern Frankreich und Belgien umgesetzte Klausel, dass die günstigen Kredite ausschließlich über Baugenossenschaften oder gemeinnützige Baugesellschaften an Privatpersonen vergeben werden konnten, nicht beibehalten wurde, gab es auch in Luxemburg „gute Ansätze, was das Baugenossenschaftswesen anbetraf“, denn diese Gesellschaften konnten mit dem Gesetz von 1906 ebenfalls einen günstigen Kredit erlangen.¹⁷⁶

Zu einem späteren Zeitpunkt konnten neben Privatpersonen auch Baugenossenschaften von den sogenannten „Bauprämien“ Gebrauch machen. Hierbei wurden von 1921 bis 1924 erst 10, später dann 7,5 Prozent des Bauwertes bezuschusst. Um der Spekulation entgegenzuwirken gingen die Prämien mit einer Klausel einher, die es dem Eigentümer verbot, die Immobilie innerhalb einer Zehnjahresfrist zu verkaufen. 1928 wurden die Bestimmungen der Bauprämie erweitert. Von ihr Gebrauch machen konnten nun „alle Personen, die für ihre eigenen Bedürfnisse ein Haus bauten“.¹⁷⁷ Die Bauprämien wurden 1931 abgeschafft.¹⁷⁸

Trotz der möglichen staatlichen Hilfe war gemeinnütziger und kommunaler Wohnungsbau in Luxemburg vor allem vor dem ersten Weltkrieg kaum verbreitet. Einige Stimmen merkten an, dass die Kredite für Genossenschaften oder gemeinnützige Unternehmen nicht niedrig genug wären, und dass nur solche Organisationen und Gemeinden das Gesetz von 1906 ausnutzen konnten, „die reich genug sind, um die Verwaltungskosten und einen eventuellen Verlust aus eigenen Mitteln zu decken“.¹⁷⁹

Zwischen den Kriegen waren die meisten europäischen Länder von einer Wohnungsnot von neuem Ausmaß gekennzeichnet. 1919 trat in Luxemburg das allgemeine Wahlrecht ein und die neue Regierung setzte Mieterschutz, Förderung des Wohnungsbaus und Sanierung der „Elendsviertel“ auf die politische Tagesordnung. Allerdings blieb das „Hauptanliegen der Regierungspolitik [...] die Förderung des Eigenheims“, denn der Mieterschutz wurde als „Übergangslösung“ gesehen und die „Sanierung der Elendsviertel nicht wirklich in Angriff genommen“.¹⁸⁰

Der Staat Luxemburg baute in der Zwischenkriegszeit selber keine Wohnungen, war jedoch Aktionär bei der 1919 gegründeten *Gemeinnützigen Anonymen Baugesellschaft für Billige Wohnungen* (GBBW). Andere Aktionäre waren unter anderem die Sozialversicherungsanstalt, die ARBED, das Unternehmen Paul Würth, sowie einige Gemeinden im Süden des Landes und die Gemeinde der Stadt Luxemburg. Der Staat war Hauptaktionär und verzichtete völlig auf eine Auszahlung von Dividenden. Den zweitgrößten Anteil an den Aktien besaß die ARBED. Um das Unternehmen der Baugesellschaft nicht zu gefährden, verzichteten ARBED und die anderen Aktionäre in den ersten Jahren ebenfalls auf eine Auszahlung von Dividenden. In späteren Jahren überschritt die Ausschüttung der Dividenden – wie gesetzlich vorgeschrieben – den Prozentsatz von 3,5 nicht.¹⁸¹ Das Hauptanliegen der GBBW war die Vermietung, der Ankauf und der Verkauf von Wohnungen.¹⁸² Sie verkauften auch Bauland zu günstigen Konditionen „an Interessenten, die in Eigenregie bauen wollten“.¹⁸³ Allgemein war die GBBW sehr aktiv im Ankauf von Bauland, sowohl jenes in Besitz von Kommunen, als auch von Privatpersonen. Mitte der 50er Jahre wurde die GBBW zu einer nationalen Gesellschaft.¹⁸⁴

Durch den Rückzug privater Unternehmen aus der Gesellschaft verschob sich die GBBW vollständig in den öffentlichen Wohnungssektor. Heute funktioniert sie unter dem Namen „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ (SNHBM).

Neben gemeinnützigen Baugesellschaften (bei den meisten war die Industrie Hauptaktionär) entstanden in dieser Zeit in Luxemburg auch zusätzliche Modelle, so beispielsweise Spargenossenschaften. Sie entstanden zu Beginn der 1920er Jahre und hatten als Ziel ihren Mitgliedern individuelles Wohneigentum zu finanzieren. Anders als „eine Baugenossenschaft, die auf einer sozialen Idee beruht und wenig begüterten Personen zu einer preisgünstigen Mietwohnung verhelfen wollte, war die Bausparkasse eher ein Mittel für betuchte Leute, die sich so ein Eigenheim finanzieren konnten“.¹⁸⁵ Das Modell der Spargenossenschaft wurde recht schnell von der Regierung untersagt. Eine weitreichende Wirkung hatte es nicht.¹⁸⁶

1915 wurden Genossenschaften in Luxemburg gesetzlich als Gesellschaftsform anerkannt.¹⁸⁷ Im Mai 1920 gründete sich die erste Wohngenossenschaft in Luxemburg unter dem Namen *Le Progrès*. Die Genossenschaft bestand aus 32 Mitgliedern, die beruflich hauptsächlich als Maurer und Zimmerer tätig waren. Als Einstiegskapital bezahlten sie 100 Franken, was der Genossenschaft ein Gesamtkapital von 3.200 Franken beschaffte.¹⁸⁸ Zum Vergleich: Der Bau eines Wohnhauses kostete zu dieser Zeit ohne Architektenhonorar und ohne Bauland etwa 34.000 Franken.¹⁸⁹ Zur baulichen Realisierung von Wohnhäusern benötigte die Genossenschaft also externe finanzielle Unterstützung. Mit einem Kredit der Stadt Luxemburg, sowie der ARBED und der Industriegesellschaft *Terres Rouges* baute *Le Progrès* im ersten Jahr nach ihrer Gründung 17 von den geplanten 100 Häusern.¹⁹⁰ Danach wurde „plötzlich die Politik auf die Bühne gebracht“.¹⁹¹ Die Stadt Luxemburg und die Industriegesellschaften stellten ihre finanzielle Unterstützung ein

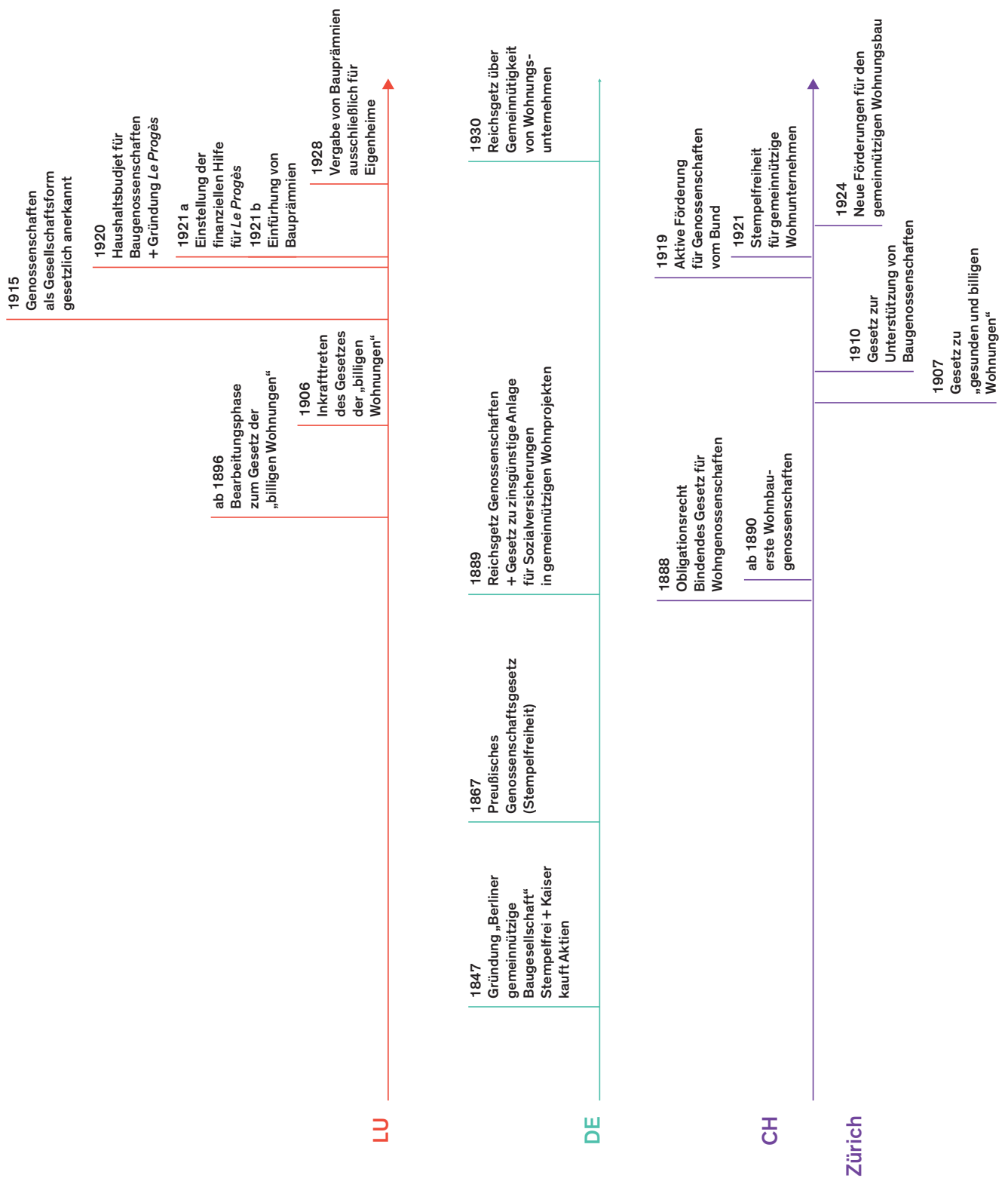


Abb. 6
Politische Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot der Industrialisierung

und *Le Progrès* musste zwei Jahre nach der Gründung liquidiert werden. Die erbauten Häuser wurden zum Kostenpreis an die Stadt verkauft. Léo Pütz, der etwa 10 Jahre nach der Liquidierung der Genossenschaft zum Thema der Bauindustrie in Luxemburg nach dem ersten Weltkrieg promovierte, schreibt in seiner Dissertationsschrift die Gründe für den plötzlichen Rückzug von Stadt und den beiden Industriegesellschaften seien unklar. Er merkt jedoch an, dass ein Großteil der Genossenschaftler Sozialisten waren.¹⁹² Eine potentielle Erklärung für diese ausdrückliche Anmerkung könnte der Arbeiterstreik am 1. Mai 1920 darstellen: Zur damaligen Zeit war Emile Reuter, der dem christlich-sozialen Flügel der Rechtspartei angehörte, Staatsminister. 1920 stieß der sozial engagierte Antoine Pescatore zur Regierung dazu. Nach dem Generalstreik, gab Reuter dem „Druck des Patronats und des Auslandes nach“.¹⁹³ Jene Arbeiter die am Streik beteiligt waren, wurden strafrechtlich verfolgt und Reuter bildete 1921 eine neue Regierung, bei der Antoine Pescatore durch den jungen Konservativen Joseph Bech ersetzt wurde, so dass „der konservative Flügel der Partei gestärkt wurde“.¹⁹⁴ Inwiefern der Regierungswechsel mit dem politischen Rückzug und der Einstellung der finanziellen Hilfe für *Le Progrès* zusammenhängt, wurde in der Literatur, die für die vorliegende Arbeit genutzt wurde, nicht beleuchtet. Allerdings wird die Anmerkung von Pütz (die Mehrzahl der Genossenschaftler seien Sozialisten gewesen) in Gegenüberstellung mit dem Regierungswechsel und somit der Verschiebung politischer Ideologien im Zeitraum von 1920 bis 1921 in einen neuen Kontext gerückt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Baugenossenschaften zur damaligen Zeit in der Politik „nicht integral abgelehnt“¹⁹⁵ wurden: Das Gesetz von 1906 zu *billigen Wohnungen* sah vor, dass neben Privatpersonen auch Baugenossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften einen günstigen Kredit für den Bau von Wohnungen bekommen konnten. Im Haushaltsbudget von 1920-1921 waren bis zu 500.000 Franken vorgesehen, um das Genossenschaftswesen zu unterstützen. Dieses Geld war *Le Progrès* vorbehalten¹⁹⁶ Antoinette Lorang merkt an, dass neben finanzieller Unterstützung auch Beratung fehlte, damit sich das Genossenschaftswesen in Luxemburg hätte verbreiten können. Denn, „ohne Hilfe von außen, nur auf Selbsthilfe gestellt, konnte dieses schwierige Unterfangen nicht zufriedenstellend ausgeführt werden“. Baugenossenschaften seien in Luxemburg wegen „Mangel an Erfahrung und finanziellen Mitteln“ gescheitert.¹⁹⁷

Politische Maßnahmen im Vergleich (Deutschland, Schweiz und Luxemburg)

In einer Gegenüberstellung der wichtigsten Daten für die Anfänge des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Deutschland, der Schweiz und Luxemburg, lässt sich erkennen, wie unterschiedliche politische Entscheidungen die Zukunft des Dritten Wohnungssektors in den verschiedenen nationalen Kontexten beeinflusst haben.

Der Zeitstrahl der politischen Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot des Industrialisie-

rungszeitalter (siehe Abb. 6) listet die politischen Entscheidungen zur Unterstützung von gemeinnützigen Wohnalternativen in den unterschiedlichen Kontexten auf. Aus der Darstellung wird deutlich, dass Luxemburg im Vergleich zu den anderen beiden Ländern relativ spät wohnpolitisch aktiv wurde. Bezogen auf den Dritten Wohnungssektor lässt sich erkennen, dass vor allem Deutschland bereits früh auf gemeinnützigen Wohnungsbau als Antwort auf die Wohnungsnot gesetzt hat. Im Hinblick auf Genossenschaften, wurden diese erst 1915 in Luxemburg als Gesellschaftsform gesetzlich anerkannt. Bereits 5 Jahre zuvor hatte die Stadt Zürich ein Gesetz beschlossen, das die öffentliche Hand verpflichtet, Wohngenossenschaften mit Bauland und günstigen Krediten zu versorgen.

Genossenschaften und gemeinnützige Wohnungsunternehmen erfuhren in Deutschland und in der Schweiz zu dieser Zeit durchgehend politische Unterstützung. Der erste Versuch einer Genossenschaft in Luxemburg erlosch zwei Jahre nach der Gründung aufgrund einer politischen Entscheidung und der Einstellung der finanziellen Unterstützung. Zwei Jahre später beschloss die Stadt Zürich das benötigte Eigenkapital für Genossenschaften auf circa 6 Prozent zu reduzieren, was Baugenossenschaften zu kreditwürdigen Organisationen machte und ihnen den Weg zur Realisierung ebnete.

Auch in Luxemburg wurde das Gesetz der "billigen Wohnungen" zu Beginn so ausgelegt, dass auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Wohngenossenschaften Anrecht auf Bauprämien hatten. 1928 wurde die Vergabe der Prämien jedoch auf Eigenheime beschränkt. Luxemburg verfolgte mit einer zunehmend eigentumsorientierten Wohnungspolitik anschließend eine gegensätzliche Strategie, die über 100 Jahre nach den Anfängen des deutschen und schweizerischen Dritten Wohnungssektors im Großherzogtum in folgendem Status Quo mündet: In Luxemburg bewohnen heute 71 Prozent¹⁹⁸ aller Bewohner ihr Eigenheim und es gibt zum Zeitpunkt dieser Arbeit keine baulich realisierte Wohngenossenschaft. Im Vergleich: In der Schweiz, wo der Dritte Wohnungssektor – anders als in Deutschland mit der Abschaffung des WGG – nicht reguliert wurde, bewohnen heute ein Drittel¹⁹⁹ aller Einwohner ihr Eigentum. 2018 gab es in der Schweiz circa 180.000 Genossenschaftswohnungen.²⁰⁰ 40 Prozent dieser Wohnungen befinden sich in Zürich.²⁰¹

Zu den Hochzeiten von Baugenossenschaften in Deutschland, Österreich und der Schweiz – vor und nach dem zweiten Weltkrieg teilweise bis zu 40 Prozent der errichteten Wohnungen durch Genossenschaften realisiert wurden²⁰² – erfuhr die erste Baugenossenschaft in Luxemburg nicht genügend politische Unterstützung. Die Gründe für die geringe Repräsentation von Wohngenossenschaften in der Luxemburger Wohnlandschaft nach dem ersten Weltkrieg, sind auch heute noch aktuell: Zum einen fehlt es immer noch an Erfahrung, Beratung und finanzieller Förderungen,²⁰³ und zum anderen nach wie vor an politischem Willen. Ein Grund hierfür könnte sein, dass die spezifische genossenschaftliche Wohnform als „Nutzungseigentum“, nicht mit der

politischen Idee des individuellen Eigenheims übereinstimmt. Auch die Möglichkeit bezahlbaren Mietwohnungsbau von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und -Gesellschaften errichten zu lassen, wurde zur damaligen Zeit kaum beachtet. Wie weiter oben beleuchtet, hat sich die Luxemburger Politik bereits seit Beginn des neunzehnten Jahrhunderts auf den Zugang zum Eigentum für Privatpersonen fixiert. Eigentum wurde das primäre Werkzeug zur Bekämpfung von Wohnungsnot. Die (auch heute noch vorherrschende) Eigentumskultur in Luxemburg ist somit ein politisches Projekt, das eine jahrhundertelange Tradition genießt.

Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen

Wie weiter oben beschrieben, fanden die Anfänge des Dritten Wohnungssektors (oder von Wohnmodelle, die dem Sektor zugeordnet werden könnten) in der Schweiz und in Deutschland zu Zeiten der Industrialisierung statt. In der Schweiz florierten zur damaligen Zeit vor allem Genossenschaften. Auch in Deutschland wurden einige Wohngenossenschaften gegründet. Einen weiteren großen Impact auf die Wohnlandschaft hatte der Mietwohnungsbau von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Baugesellschaften. Während Genossenschaftswohnungen für die Bewohner als Nutzungseigentum beschrieben werden können, basiert der gemeinnützige Mietwohnungsbau auf einem konventionellen Mietverhältnis. Diese Wohnungen unterscheiden sich für die Bewohner von Marktmietwohnungen lediglich durch ihre bindende Kostenmiete (wie durch das WGG vorgeschrieben). Für die Betreiber und Ersteller der Wohnungen, ist der non-profit Aspekt von Bedeutung: Mit gemeinnützigem Mietwohnungsbau werden (in der Regel) keine größeren Gewinne erzielt. Bei den meisten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, sowie bei einigen großen Genossenschaften haben die Bewohner wenig Mitspracherecht weder bei der architektonischen Gestaltung ihrer Wohnung und des Gebäudes noch bei der statutarischen Gestaltung der Gesellschaft. Einigen Modellen gelingt es jedoch auch in einem klassischen Mietverhältnis ein großes Maß an Selbstorganisation und Selbstverwaltung aufrecht zu erhalten, so beispielsweise dem Miethäusersyndikat in Deutschland ([siehe Kapitel 3 | Mietshäuser Syndikat](#)). Auffallend ist, dass Wohnmodelle, die dem Dritten Wohnungssektor zugeordnet werden können, für die Bewohner entweder auf einem Mietverhältnis oder einem Nutzungsrecht basieren. In dieser Arbeit wurden für den Dritten Wohnungssektor zwei Definitionen vorgestellt: die von John Emmeus Davis und die von Rainer Walz. Da der Dritte Sektor oftmals auch als Sektor für gemeinnützige Organisationen beschrieben wird,²⁰⁴ ist die „philosophische Interpretation“²⁰⁵ des Begriffes der Gemeinnützigkeit von Anne Kockelkorn ebenfalls von Bedeutung. Sämtliche Definitionen zeigen auf, dass individuelles Wohneigentum – sowohl bei Wohnungseigentümergeinschaften oder Baugruppen, als auch in Form eines Einfamilienhauses im individuellen Eigentum – mit dem Dritten Wohnungssektor nicht kompatibel sind.

Davis beschreibt die Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors als „nicht-staatlich“ und „nicht-marktbestimmt“. Individuelles Wohneigentum könnte also bloß dann Teil des Dritten Wohnungs-

sektors werden, wenn marktorientierte (oder profitorientierte) Interessen, und somit Wertsteigerungen völlig ausgeschlossen sind. Dies kann beispielsweise bei Erbbaurechten der Fall sein, bei denen die öffentliche Hand Eigentümer des Baulandes bleibt. Allerdings handelt es sich in diesen Fällen begrifflich nicht um „absolutes“ individuelles Wohneigentum, da der Boden nicht im Besitz des Bewohners ist. Sollte der Bewohner Eigentümer von Bauland *und* Gebäude sein, ist die Immobilie zwangsläufig (wenn auch für die Zeit der eigenen Bewohnung inaktiver) Bestandteil der freien Wohnungswirtschaft und unterliegt somit den Mechanismen des freien Marktes. Diese Wohngebäude sind also „marktbestimmt“ und Teil des privaten Sektors. Bei Wohngebäuden bei dem das Bauland im Erbbaurecht durch die öffentliche Hand vergeben worden ist und die Wohnungen in privatem Besitz der unterschiedlichen Bewohner ist, teilt sich die gesamte Immobilie in zwei Sektoren auf: Der Boden ist Teil des öffentlichen Wohnungssektors, das Wohngebäude ist Teil des privaten Wohnungssektors.

Anne Kockelkorns Interpretation von Gemeinnützigkeit und Rainer Walz' Definition des Dritten Sektors illustrieren noch klarer, warum individuelles Wohneigentum keinen Platz innerhalb des Dritten Wohnungssektors finden kann. Der Zweck von individuellem Wohneigentum besteht – auch wenn es sich dabei bloß um das Teileigentum des Wohnraums handelt – darin, die eigene Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Jegliche Maßnahmen die getroffen werden, um bezahlbaren Wohnraum zu errichten, welcher anschließend in individuelles Wohneigentum übergeht, sind lediglich von temporärer und punktueller Wirkung. Dies kann exemplarisch durch zwei unterschiedlichen Szenarien demonstriert werden, bei der die öffentliche Hand beide Male Bauland

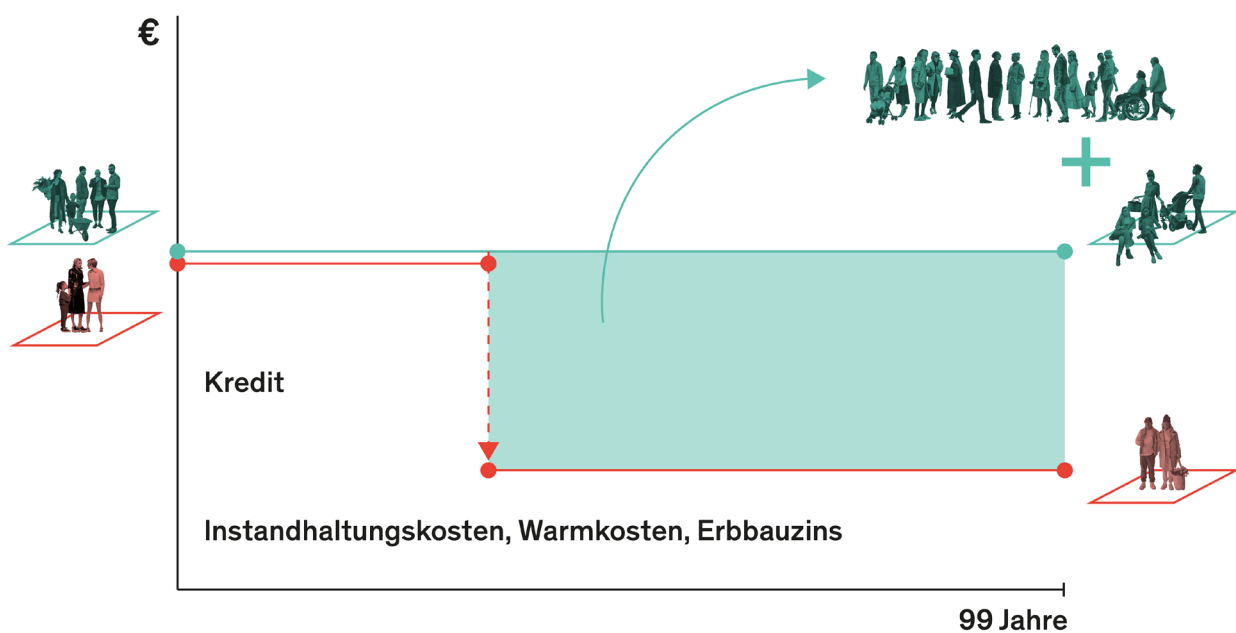


Abb. 7
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Erbbaurechtsvergabe an Einzelpersonen oder Familien (rot) oder an gemeinnützige Wohngenossenschaften (grün) im Vergleich

im Erbbaurecht vergibt, im ersten Szenario an eine Familie und im zweiten an eine gemeinnützig handelnde Wohngenossenschaft (Siehe Abb.8). Nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden würde eine Familie lediglich die Laufkosten für ihr Haus bezahlen (Instandhaltung, Versicherung, Heizkosten,...). Je nach Laufzeit und Konditionen des Erbbaurechtsvertrags können weitere Generationen zu diesem Laufkostenpreis in der Immobilie wohnen. Die monatliche Kostenmiete von Wohngenossenschaftsbewohnern würde in diesem Beispiel nach Abbezahlung des Kredites jedoch nicht sinken, sondern der erwirtschaftete Plusertrag fließe in die Schaffung neuer Genossenschaftswohnungen. Die gemeinnützige Wohngenossenschaften verfolgen per Definition, wie zuvor beschrieben, eine Expansionsstrategie, um den Aspekt der Gemeinnützigkeit zu erfüllen. Ihre Wirkung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist daher langfristig und exponentiell. Der Expansionsgedanke ist für Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektor von elementarer Bedeutung: Zum einen sorgt er dafür, dass dieser Sektor zu einem wachsenden Organismus wird, dessen bezahlbarer Wohnraum sich intuitiv vermehrt. Zum anderen formt eben diese Verselbstständigung das ausschlaggebende wohnungspolitische Argument den Dritten Wohnungssektor zu fördern. Wirtschaftlich gesehen ist die staatliche Unterstützung des Dritten Wohnungssektors ein Investment, und nicht eine wohlfahrtsstaatliche Ausgabe ohne „Profite“, wie bei der Vergabe von günstigem Bauland für Eigenheime im individuellen Wohneigentum.

Individuelles Eigentum und Expansion stehen in einem direkten Widerspruch, da Eigentum eine introvertierte Strategie verfolgt (die eigenen Wohnbedürfnisse zu befriedigen) und Expansion eine extrovertierte Strategie verfolgt. Angesichts der traditionell vorherrschenden Eigentumsmentalität in Luxemburg lässt sich erahnen, dass die Implementierung eines neuen Wohnungssektors, der eine der wohnungspolitischen Tradition entgegengesetzte Strategie verfolgt, auf einige Probleme stoßen könnte.

Der Diskurs über den Dritten Wohnungssektor in Oslo

Ein weiteres Land, das eine starke eigentumsorientierte Politik verfolgt ist Norwegen. Diese spiegelt sich heute – ähnlich wie in Luxemburg – unter anderem in der hohen Eigentumsquote des Landes (siehe Kapitel 1 Eigentumsverteilung von Bestand). Seit der Nachkriegszeit war auch hier das primäre wohnungspolitische Ziel, eigentumslosen Bewohnern den Erwerb von Eigenheim zu erleichtern. Das Ausgangsargument dieser politischen Linie bildeten die Vorteile, die Wohneigentum mit sich bringt. Aufgeführt werden beispielsweise die hohe Wohnsicherheit, positive Auswirkungen auf die Nachbarschaft, und eine erhöhte bauliche Qualität der Wohnungen.²⁰⁶

Seit den Kommunalwahlen im Jahr 2015 befasst sich die Osloer Politik mit der Implementierung eines Dritten Wohnungssektors in ihre Wohnungslandschaft. Seither wird die Definition des Dritten Wohnungssektors von unterschiedlichen Akteuren diskutiert. Im Folgenden wird der aktuelle Diskurs aus Oslo kurz beleuchtet, da er – besonders für Kontexte, mit einer Tradition für

eigentumsorientierte wohnpolitische Strategien – als Lehrbeispiel dafür gesehen werden kann, wie der Dritte Wohnungssektor fehlerhaft definiert werden kann.

Der Dritte Wohnungssektor beschreibt in Oslo zurzeit einen Überbegriff für jegliche Wohn- und Eigentumsformen jenseits von öffentlichen (hier kommunalen) und marktgesteuerten Wohnungen.²⁰⁷ Seitens der Gemeinde Oslo wird der Sektor als eine Art Hilfestellung definiert: Er soll Wohnraum (vorrangig in Form von Wohneigentum) für jene Haushalte erschließen, die zu wenig Einkommen oder Eigenkapital besitzen, um eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt (privater Wohnungssektor) zu erlangen, jedoch ein zu hohes Einkommen, um die Vergabeansprüche für eine kommunale Wohnung (öffentlicher Wohnungssektor) zu erfüllen.²⁰⁸

Als ein mögliches Modell des Dritten Wohnungssektors wurde das „Leie-Til-Eie“-Konzept (deutsch: „Miete zu Eigentum“) angebracht. Hier kaufen zukünftige Eigentümer Wohnungen von der Stadt Oslo. Zu Beginn bezahlen sie lediglich einen Anteil des Wohnungspreises, beispielsweise 60 Prozent. Für die restlichen 40 Prozent zahlen sie eine monatliche Miete, die anschließend verwendet wird, um die noch zu tilgenden 40 Prozent des Wohnungskaufpreises abzubezahlen. Nach Ablauf einiger Jahre und der Tilgung des kompletten Wohnungspreises durch Mieteinnahmen, geht die Wohnung somit in individuelles Eigentum für den Bewohner über. Dieses Modell kann solchen Haushalten helfen sich Wohneigentum zu erschließen, die keinen Kredit für den vollständigen Preis einer Wohnung bekommen würden. Als Zielgruppe definierte die Gemeinde daher Personen, die ein „zufriedenstellendes“ Gehalt haben, jedoch zu wenig Eigenkapital besitzen, um die komplette Summe als Kredit von einer Bank genehmigt zu bekommen.²⁰⁹

Ähnlich wie Baugruppen und Erbbaurechtsverträge für einzelne Haushalte, erfüllt das „Leie-til-Eie“-Modell ein wichtiges Kriterium für den Dritten Wohnungssektor nicht: Das Modell bietet kein Expansionspotenzial. Walz' Definition zufolge, sind die Wohn- und Eigentumsmodelle wie sie zur Zeit von der Stadt Oslo vorgestellt werden, nicht dem Dritten Wohnungssektor zuzuordnen. Durch die Hilfestellung der Stadt, können sie als bezahlbar angesehen werden und Menschen aus Mietverhältnissen des freien Marktes hinaus helfen. Auch wenn jene Immobilien an ein Vorkaufsrecht gebunden sind und somit keine Spekulationsanreize bieten können, schaffen sie ausschließlich bezahlbaren Wohnraum für die eigenen Bewohner – sie können als dekommodifiziert eingestuft werden, jedoch nicht als gemeinnützig.

Die Definition des Dritten Wohnungssektors, wie sie von der Gemeinde in ihrem Bericht „Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk“ (Deutsch: „Wissensgrundlage für eine kommunale Wohnungspolitik“) aufgeführt wurde, wurde zum Teil stark kritisiert. So beispielsweise von Ole Pedersen, dem Vorstandsvorsitzenden der neugegründeten Genossenschaft *Tøyen Boligbyggelag* (TBBL). Seiner Meinung nach wird der Dritte Wohnungssektor, wie ihn die Gemeinde Oslo zurzeit definiert, lediglich als „Sprungbrett“ in den privaten Wohnungssektor funktionieren, und nicht als autonomer und eigenständiger Wohnungssektor.²¹⁰

Die TBBL schlägt vor den Dritten Wohnungssektor als „nicht-kommerzielle[n] Sektor für die Allgemeinbevölkerung“²¹¹ zu verstehen. Somit würde er sich vom privaten Wohnungssektor durch seinen nicht-kommerziellen Charakter und vom öffentlichen Wohnungssektor durch seinen inklusiven Charakter unterscheiden, da er anders als der öffentliche Sektor nicht an eine bestimmte Zielgruppe gebunden ist.

Christiansen und Kjærås fassen die aktuelle Meinungslandschaft in Oslo zusammen. Sie argumentieren, dass in Oslo zwei gegensätzliche Diskurse über den Dritten Wohnungssektor geführt werden: Der kommerzielle und der nicht-kommerzielle Diskurs.²¹² Aus der kommerziellen Perspektive wird der Dritte Wohnungssektor als ein Werkzeug angesehen, mit dem Bewohner innerhalb des existierenden Wohnungsmarktes aus einem Mietverhältnis zu Wohneigentum verholfen werden kann. Der nicht-kommerzielle Diskurs versteht den Dritten Wohnungssektor als ein Mittel, zur Schaffung einer „langfristigen und stabilen Wohnsituation außerhalb des kommerziellen Wohnungsmarktes“ für die Bewohner.²¹³

Der heterogene Diskurs in Oslo verdeutlicht, dass der Dritte Wohnungssektor kein feststehender Begriff ist und seine Definition Raum für unterschiedlichste Interpretationen lässt. Er wird in Oslo zurzeit als eine Art „Wunderwaffe“ angesehen, deren Architektur jeweils danach bestimmt wird, was die jeweiligen Akteure mit ihr bekämpfen wollen. Durch die lange Tradition an einer eigentumsorientierten Wohnungspolitik in Norwegen, verdeutlicht er, wie der Dritte Wohnungssektor missinterpretiert und -definiert werden kann. Bei Überlegungen zu einer möglichen Implementierung eines Dritten Wohnungssektors in Luxemburg kann die aktuelle Diskussion in Oslo als Fallbeispiel herangezogen werden, unter anderem da sich beide Länder die politische Fixierung auf die Erschließung von Wohneigentum teilen.

Definition für den Dritten Wohnungssektor

Wie am Beispiel von Oslo zu erkennen ist, kann der Dritte Wohnungssektor weiträumig interpretiert werden. In dieser Arbeit wurde daher eine präzise Definition für den Sektor erarbeitet. Diese zielt darauf ab, den Dritten Wohnungssektor als eigenständigen und ergänzenden Sektor zu verstehen, da seine Notwendigkeit sich aus den Grenzen der beiden anderen Sektoren ergibt. Der Dritte Wohnungssektor sollte daher versuchen die Terra nullius zwischen dem öffentlichen und des privaten Sektors zu füllen. Für seine Definition wurden die Grenzen der beiden ersten Sektoren hier zusammenfassend aufgelistet.

Die Grenzen des privaten Wohnungssektors sind :

1. Sein Wohnraum kann nicht dekommodifiziert agieren, da er aktiver oder inaktiver Bestandteil des freien Marktes ist, und somit dessen Logiken und Mechanismen unterliegt.
2. Seine Wohnungen sind ausschließlich für Eigentümer, die ihr eigenes Eigentum bewohnen

selbstorganisiert und bedürfnisorientiert. Allerdings werden diese Wohnungen auch von Nicht-Eigentümer, also Mietern bewohnt.

3. Die Exklusivität des Sektors ergibt sich durch hohe Immobilienpreise. Er bietet ausschließlich für jene Haushalte (bezahlbaren) Wohnraum, deren Einkommen mit den stetig steigenden Wohnungspreisen mithalten können.

Die Grenzen des öffentlichen Wohnungssektors sind:

1. Der dekommodifizierte Charakter von öffentlichen Wohnungen ist fragil und temporär: Er hängt stark von politischen Entscheidungen ab und kann durch Deregulierung und Privatisierung irreversibel von der Immobilie abgetrennt werden. Es gibt keine zusätzliche, politisch-unabhängige Instanz, die über eine (Re-)Kommodifizierung der Wohnungen wacht, und gegebenenfalls ein Veto gegen Privatisierungsvorhaben einlegt.

2. Seine Wohnungen sind für die Nutzer weder selbstorganisiert noch bedürfnisorientiert. Die öffentliche Hand weist die Wohnungssuchenden in einem top-down Prozess einer ihrer Wohnungen zu.

3. Die Exklusivität des Sektors ergibt sich aus den Vergabekriterien der öffentlichen Hand. Sein Wohnraum steht ausschließlich jenen Haushalten zur Verfügung, die diesen Kriterien entsprechen.

Um die Lücken zwischen den Grenzen der beiden in Luxemburg vorherrschenden Sektoren zu füllen, werden im Folgenden kurz die Möglichkeiten des Dritten Wohnungssektors aufgelistet.

Sie bestehen darin:

1. Einen unabhängigen Sektor für nachhaltig dekommodifizierte Immobilien zu schaffen, deren Rückführung in die freie Marktwirtschaft von mehreren Instanzen bewacht und verhindert werden kann.

2. Wohnungen zu errichten, die für sämtliche Nutzer als selbstorganisiert und bedürfnisorientiert angesehen werden können.

3. Einen offenen, inklusiven Sektor zu schaffen. Seine Zielgruppe sollte nicht über Vergabekriterien bestimmt werden und seine Wohnungen sollten im Vergleich zu Wohnungen des privaten Wohnungssektors für eine Mehrzahl an Haushalten bezahlbar sein.

Damit der Dritte Wohnungssektor diesen Möglichkeiten nachkommen kann, wird im Rahmen dieser Arbeit folgende Definition vorgeschlagen:

Der Dritte Wohnungssektor umfasst gemeinnützigen, selbstorganisierten und nachhaltig dekommodifizierten Wohnraum.

Die drei Elemente dieser Definition (gemeinnützig, selbstorganisiert, nachhaltig dekommodifiziert) müssen parallel erfüllt werden, damit ein Wohnprojekt dem Dritten Wohnungssektor zugeschrieben werden kann.

Damit Wohnraum als *gemeinnützig* angesehen werden kann, ist neben der Absenz von aktiver Profitgenerierung für die Investoren (oder Mitglieder), der Aspekt der Expansion von elementarer Bedeutung. Zusätzlich kann der Sektor nur dann zu einem wachsenden Organismus werden und somit größtmögliche Auswirkungen auf die Wohnungslandschaft haben, wenn die Wohnmodelle eine Expansionsstrategie verfolgen. Der Aspekt der Gemeinnützigkeit beleuchtet, warum Wohnraum des Dritten Wohnungssektors nicht als individuelles Eigentum funktionieren kann (siehe Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen). Bei Wohnungen des Dritten Wohnungssektors handelt es sich um Nutzungseigentum. Sie können von den Bewohnern lediglich genutzt werden.

Die Eigentumsmentalität des Landes, sowie die politische Tradition Wohnungskrisen mit dem erleichterten Zugang zu Eigenheim zu lösen stehen der Umsetzung der Wohn- und Eigentumsmodellen des Dritten Wohnungssektors auf dem ersten Blick im Wege. Auch der Diskurs in Oslo zeigt, wie eigentumsorientierte Wohnungspolitik den Dritten Wohnungssektor als Hilfestellung zur Erlangung von Eigenheimen missinterpretieren kann. Mit der Einführung von Erbbaurechtsverträgen durch die öffentliche Hand, nähert sich die Luxemburger Politik nun seit einigen Jahren dem Konzept des Nutzungseigentums vorsichtig an. Beim Dritten Wohnungssektor dehnt sich diese Eigentumsform vom Bauland auf den Wohnraum aus. Um Luxemburg das Konzept Nutzungseigentum näher zu bringen, wird zukünftige Aufklärung sowohl in der Politik, als auch bei den potenziell zukünftigen Nutzern benötigt (siehe Kapitel 4 Studie „Eist Neit Wunnen“). Der Aspekt der *Selbstorganisation* erläutert, warum Wohnraum des Dritten Wohnungssektors nicht dem öffentlichen Sektor zugeschrieben werden kann. Bedürfnisorientiertes Wohnen, das einen hohen Grad an Mitbestimmung zulässt, kann sein emanzipatorisches Potenzial nur dann entfalten, wenn es sich um privatorganisiertes Wohnen handelt, das nicht durch einen top-down Prozess der öffentlichen Hand zugewiesen, organisiert, verwaltet oder entworfen wird. Der Dritte Wohnungssektor ist nicht Teil der staatlichen Sphäre, benötigt jedoch Unterstützung der öffentlichen Hand. Ohne staatliche Hilfe (beispielsweise in Form von Bauland, finanzieller Beihilfe, Kreditbürgschaften, Steuerbefreiungen...), wird es Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors nicht gelingen sich auf dem aktuellen Markt zu etablieren. Die Förderung des Dritten Wohnungssektors ist darüber hinaus für die öffentliche Hand wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig wirksamer als politische Maßnahmen, die den Zugang zu individuellem Wohneigentum erleichtern. Im Gegenzug kann der Staat den Dritten Wohnungssektor angemessen regulieren. Er kann einen gesetzlichen Rahmen für die Wohnungsalternativen schaffen und als wachsende Instanz die Rückführung der Immobilien in die freie Marktwirtschaft verhindern (siehe Kapitel 5

Handlungsempfehlungen). Wichtig bleibt hier anzumerken, dass die Implementierung des Dritten Wohnungssektors die Verantwortung des Staates bei der Schaffung von öffentlichem Wohnraum nicht mindern wird.

Im Gegenteil zu dem Aspekt der Selbstorganisation, ist es neben dem Kriterium der Gemeinnützigkeit, die Eigenschaft von *nachhaltig dekommodifiziertem* Wohnraum, die den Dritten Wohnungssektor vom privaten Sektor abgrenzt. Die oben genannten Definitionen von Holm, Metzger, sowie Balmer und Bernet erklären, warum für die nachhaltige Dekommodifizierung von Wohnraum die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungssektors jenseits des Marktes erforderlich ist. Die Kommodifizierung von Wohnraum hat sich innerhalb des privaten Sektors abgespielt und wurde durch die Regeln des freien Marktes stetig vorangetrieben. Dekommodifizierung kann – als Antagonist zum Kommodifizierungsprozess – nur in einer Sphäre stattfinden, die von den Logiken und Mechanismen eines Marktes abgeschottet ist, durch welche der Prozess, den er zu bekämpfen versucht, entstanden ist.

Gemeinnützigkeit, nachhaltige Dekommodifizierung und Selbstorganisation haben sich als Eckpfeiler für einen dritten Wohnungssektor herauskristallisiert. Damit die Implementierung eines Dritten Wohnungssektors die Luxemburger Wohnungskrise nachhaltig entschärfen kann, und sein Wohnraum sich erfolgreich und nachhaltig von den staatlichen und den marktlichen Logiken in der Wohnversorgung emanzipieren kann, sollte nur jener Wohnraum dem Sektor zugewiesen werden, der die drei Charakteristika simultan erfüllt. Im folgenden Kapitel werden bestehende Wohnprojekte aus unterschiedlichen nationalen Kontexten auf die drei Aspekte untersucht, um festzustellen, welche als Referenzbeispiele für Pilotprojekte für einen Dritten Wohnungssektor in Luxemburg herangezogen werden können.

Literaturübersicht der wichtigsten Beiträge

Der Reader *Wohnungsforschung* ist eine Zusammenstellung von klassischen und systematisierenden Beiträgen zum deutschen Wohnungssystem. Gegliedert in polit-ökonomische, historische, soziologische, (sozial-)räumliche und akteurszentrierte Zugriffe, versammelt der Band Texte und Grundlagenliteratur der kritischen Wohnungsforschung. Teil davon sind unter anderem Andrej Holms Beitrag *Wohnraum als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnversorgung*, der Artikel *Wohnungen als Finanzanlage – Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens* von Susanne Heeg, sowie der bereits 1982 veröffentlichte Artikel *Wohnungswirtschaftliche Selbstverwaltung und Selbstfinanzierung - eine ideengeschichtliche Montage* von Klaus Novy.

In ihrem 2016 erschienenen Buch *In Defence of Housing: The Politics of Crisis* untersuchen David Madden und Peter Marcuse die Ursprünge globaler Wohnungskrisen. Aus einer primär historisch-politischen Perspektive beleuchten sie dabei unter anderem die Prozesse der Deregulierung und Finanzialisierung der Wohnungsmärkte und zeigen auf, wie die Kommodifizierung die heutige Wohnungskrise geschaffen hat. Darauf aufbauend argumentieren sie, dass die Wohnungskrise in ihrer systemischen Form (einschließlich ihrer politischen und ökonomischen Wurzeln) verstanden werden muss, um konkrete Alternativen zu ihrer Lösung entwickeln zu können.

In dem 2020 von Barbara Schönig und Lisa Vollmer herausgegebenen Sammelband *Wohnungsfragen ohne Ende?! – Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* werden die Ressourcen für das Recht auf Wohnen in einer interdisziplinären Wohnungsforschung diskutiert. Gegliedert in vier Themenbereiche beleuchtet der Band die Wohnungsfrage vor dem Hintergrund der Bodenpolitik, der Rolle der Wohnungswirtschaft, der Rekommunalisierung von Wohnraum sowie jenseits des (groß-)städtischen Wachstums. Im zweiten Teil des Bandes werden unter anderem die Wechselwirkungen zwischen Wohnungspolitik, Privatisierung und Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft untersucht.

Die von Jesko Fezer, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kuehn und Hila Peleg herausgegebene Publikation *Wohnungsfrage* beschäftigt sich mit der Rückkehr der Wohnungsfrage als gesellschaftliches Thema. In ihrem Beitrag *Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart*, beschreibt Anne Kockelkorn das bestehende, paradoxe Wechselspiel zwischen Regulierung und Deregulierung. Sie illustriert ihr Argument mit der Untersuchung drei wohnungspolitischer Episoden (die Privatisierung und Finanzialisierung der 00er Jahre, die Diskreditierung der Gemeinnützigkeit der 1970er Jahre und der deutsche Ordoliberalismus der 1950er Jahre) und fordert schlussfolgernd

eine Hinterfragung und Neudefinierung der Eigenschaft von "Gemeinnützigkeit" im Wohnungswesen.

Die Publikation *Wohnen für alle?! – Wissenschaftliche Perspektiven auf Architektur, Planung und Politik* fasst die Beiträge der gleichnamigen Konferenz von 2016 zusammen. Im Mittelpunkt des von Barbara Schönig, Justin Kadi und Sebastian Schleich herausgegebenen Buches stehen mögliche Ursachen für die Rückkehr der Wohnungsfrage, sowie mögliche Strategien für nicht-profitorientierte Wohnmodelle. Im Buchteil "Alternativen jenseits von Markt und Staat" erschien der von Ivo Balmer und Tobias Bernet verfasste Beitrag *Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnmodelle*, der die Mechanismen des Wohngenossenschaftsmodell analytisch und kritisch untersucht.

Das von Dominique Boudet herausgegebene Buch *Wohngenossenschaften in Zürich – Gartenstädte und neue Nachbarschaften* richtet einen detaillierten Blick auf die Funktionsweise, Geschichte und Politik hinter der schweizerischen Wohngenossenschaftstradition. Der Mittelteil der Publikation, der sich realisierten Wohngenossenschaften aus Zürich widmet, wird von theoretischen Beiträgen diverser Autoren begleitet, die sich sowohl mit der Entstehung historischer Genossenschaften, als auch der Potenziale zukünftiger Genossenschaften auseinandersetzen. Im Schlussteil werden die praktischen Eigenschaften Zürcher Wohnbaugenossenschaften beleuchtet und um eine konkrete Modellrechnung für genossenschaftliche Projekte ergänzt.

In *Housing the Co-op: A Micro-political Manifesto*, herausgegeben von Sascha Delz, Rainer Hehl und Patricia Ventura, beschreiben die Autoren Genossenschaften als mikro-politisches Werkzeug, das marco-politischen Einfluss auf eine gerechtere Wohnungsproduktion nehmen kann. Eingeteilt in die drei Kategorien "Mobilisierung von Akteuren und Netzwerken", "Wohnen als Resource" und "Neugestaltung von gemeinsamen Boden" fassen sie im ersten Teil der Publikation klare Maßnahmen zur Umsetzung ihres Manifestes zusammen. Der Hauptteil des Buches besteht aus Essays, die Fallstudien genossenschaftlicher Praxen in einem breiten Spektrum unterschiedlicher geopolitischer Kontexte untersuchen.

Der Verlagsdruck *Genossenschaften und die Wohnungsfrage – Konflikte im Feld der Sozialen Wohnungswirtschaft* von Joshua Metzgers Dissertation beschäftigt sich mit der Ambivalenz zwischen dem traditionellen Genossenschaftsmodell und dem kapitalistischen System der Wohnungsversorgung. Im nationalen und lokalen Kontext (Deutschland und Hamburg) untersucht er die Rolle von Wohngenossenschaften bei der Dekommodifizierung des Wohnens und diskutiert, ob die Entfaltung des emanzipatorischen Potenzials von Wohngenossenschaften durch zeitgeistige Überzeugungen der Sozialen Wohnungswirtschaft behindert werden kann.

Glossar

Die wichtigsten Begriffe und Konzepte

Inhalt

Bezahlbarer Wohnraum

Finanzialisierung

Deregulierung

Das Eigentumsparadox

Wohngenossenschaft

Baugruppe

Der öffentliche Wohnungssektor

Der private Wohnungssektor

Der Dritte Wohnungssektor

Dekommodifizierung

Gemeinnützigkeit

Nutzungseigentum

Bezahlbarer Wohnraum

Der normative Ansatz besagt, dass eine Wohnung dann für ein Haushalt als bezahlbar anzusehen ist, wenn für die aufzubringenden Kosten (Kreditrückzahlung oder Miete plus Warmkosten) weniger als 30 Prozent des Haushalteinkommen aufgebracht werden müssen. In Luxemburg wird der Begriff zurzeit synonymisch für öffentlichen Wohnraum verwendet, also jene Wohnungen, die Eigentum des Staates oder der Gemeinden sind, oder von ihr subventioniert und verwaltet werden (→ Der öffentliche Wohnungssektor). Die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ liegt hier dementsprechend im alleinigen Verantwortungsbereich der öffentlichen Hand. Somit wird der eigentliche Begriff missverstanden. Bezahlbarer Wohnraum beschreibt die Erschwinglichkeit von Wohnraum, und bestimmt nicht wer ihn bereitstellt. Er ist im Vergleich zu den vorherrschenden

Marktpreisen günstiger und somit erschwinglich für größere Teile der Gesellschaft. Wer sich die Schaffung dieses Wohnraums ausschließlich im öffentlichen Wohnungssektor vorstellen kann, dem entgehen die Möglichkeiten von Wohnmodellen, wie → Wohngenossenschaften oder → Baugruppen. Wenn Anbieter von bezahlbarem Wohnraum gemeinnützig handeln, kann sich der Bestand dieser Wohnungen zunehmend erweitern, ohne dabei auf kontinuierliche direkte finanzielle Hilfe der öffentlichen Hand angewiesen zu sein. (→ Gemeinnützigkeit, → Der Dritte Wohnungssektor)



Die Finanzialisierung von Wohnraum beschreibt die Überführung von Wohnimmobilien aus der Real- in die Finanzwirtschaft. Sie verdeutlicht sich durch die zunehmende Präsenz finanzieller Akteure auf dem Immobilienmarkt. Diese haben oft primär ein Interesse an dem finanziellen Tauschwert der Immobilie und verstärken somit die hyper-Kommodifizierung unserer Zeit. Beispiele hierfür sind neben Firmen auch Banken, Rentenfonds oder Versicherung. Viele

Finanzialisierung

dieser Unternehmen waren nach der Finanzkrise von 2008 gezwungen ihre Anlagestrategie zu ändern und haben ihr Geld vermehrt in Immobilien (darunter auch Wohngebäude oder Bauland für Wohnzwecke) angelegt. Die zunehmende Entkopplung der Wohnung von der sozialen Praxis des Wohnens wird durch die dominierende Präsenz von finanziell-orientierter Akteure auf dem Wohnungsmarkt gefördert. Für den Großteil dieser Akteure hat die Wohnimmobilie primär einen finanziellen Wert. Das Interesse an der wohnlichen Qualität und der Fähigkeit der Wohnung ihrem eigentlichen Nutzen nachzukommen, schiebt sich dabei in den Hintergrund. Folgen dieser Zweckentfremdung der Wohnung als Investitions- und Spekulationsobjekt sind neben steigenden Immobilienpreisen unter anderem beschleunigte Immobilientransaktionen, Leerstände aus Spekulationsgründen, verminderte architektonische Qualität, die zunehmende Trennung der Nutzer- und Eigentümerinteressen und ein Wohnungsmarkt, der primär auf Rentabilität ausgerichtet ist und nicht länger versucht ein (typologisch-) angepasstes Angebot für die eigentliche Nachfrage der Nutzer zu schaffen.





Deregulierung

Die Deregulierung des Wohnungsmarktes hat neben der →Finanzialisierung maßgeblich dazu beigetragen, dass Wohnimmobilien heutzutage als hyper-kommodifiziert angesehen werden können. Mit Deregulierung wird allgemein der Rückgang von staatlicher Kontrolle oder Intervention in den Markt gemeint, beispielsweise mit der Vereinfachung oder Abschaffung von marktregulierenden Gesetzen. Wie Regulierung entsteht auch Deregulierung aus einer politischen Entscheidung heraus und gibt somit (teilweise kurzfristige) Antworten auf eine vorherrschende Situation. In der Wohnungswirtschaft kann das weitreichende Folgen haben. In Deutschland erfolgte Ende der 80er Jahre mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit die Deregulierung eines ganzen Wohnungssektors. Mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung wurden große Teile des Wohnungsbestandes, die bis zum damaligen Zeitpunkt Bindungen, wie einer vorgegebenen Kostenmiete unterlagen und als dekommodifizierter Wohnraum angesehen werden konnten, von diesen Bindungen befreit in die freie Marktwirtschaft übertragen. Die öffentliche Hand hat mit dieser Deregulierung

den Einfluss auf jene Wohneinheiten verloren. Sie sind nun Teil des →privaten Wohnungssektors und können nicht mehr als dekommodifiziert angesehen werden (→Dekommodifizierung). Als Grund für die Abschaffung erklärte man damals, die Wohnungsnot, aus welcher diese Regelungen entstanden waren, sei gelöst und der Wohnungsmarkt nun gesättigt. Wohnpolitisch kann auch dann von Deregulierung gesprochen werden, wenn Wohnungen, die Teil des →öffentlichen Wohnungssektors sind, privatisiert werden und somit nicht länger den Bestimmungen, Regelungen und Bindungen des Staates unterliegen.

Deregulierungen haben sich als kurzfristig erwiesen, denn Wohnungsnot kehren immer – wenn auch unter einer anderen Form – wieder. Rückgängig machen lassen sich Deregulierungen ausschließlich durch Eingriffe in das Eigentumsrecht oder durch Enteignung. Wenn nach einer überstandenen Wohnungskrise, dekommodifizierter Wohnraum in die freie Marktwirtschaft übertragen wird, kann dieser nicht ohne weiteres bei einer neuauftretenden Wohnungskrise zur Lösung der Krise mobilisiert werden. Auf der anderen Seite kann nicht bei jeder neuen Wohnungskrise neuer dekommodifizierter Wohnraum gebaut werden, da es an der wichtigsten Ressource für den Neubau mangelt; dem Boden. Die Kurzfristigkeit von wohnpolitischer Deregulierung wird somit vor dem Hintergrund der Endlichkeit von Bauland noch deutlicher.

Das Eigentums- paradox

Die Privatisierung von Wohnraum hat den Grundstein für die Kommodifizierung gelegt: Sie begann ab dem Moment, als Privatpersonen Bauland oder Wohnraum besitzen konnten. Die Geschichte hat gezeigt, dass individuelles Wohneigentum und Kommodifizierung in einem solchen Maße miteinander verstrickt sind, dass sie sich gegenseitig bedienen. Jedes Mal, wenn der Zugang zu Eigentum erleichtert wurde, oder Eigentumsgesetze gelockert wurden, schritt die Kommodifizierung weiter fort. Für Akteure die mit Wohnimmobilien keine (unmittelbaren) finanzielle Profite erwirtschaften wollen, so beispielsweise bei Eigentümern, die ihren Wohnraum selbst bewohnen, ist – und war immer schon – *sicher* sein die fundamentale Motivation für Wohneigentum. Früher suchte man im Eigenheim Schutz vor Krankheiten, Seuchen und unhygienischen Wohnverhältnissen; heute vor Wohnungsnot, schwindender Wohnqualität, Mieterhöhungen und Vertragskündigungen. Eigentum steht heute für Privatpersonen neben Wohlstand und Wertsteigerung somit vorrangig für Sicherheit, denn wer seinen eigenen Wohnraum besitzt, ist geschützt vor den Unvorhersehbarkeiten des offenen Marktes. Dabei sind hohe Immobilienpreise, die Entkopplung von Bewohnerbedürfnissen und bewohnter Wohnung, sowie die dominierende Rolle von Wohnraum als Tauschgegenstand

direkte Konsequenzen der Kommodifizierung. So entsteht das Paradoxon der Eigentumsmentalität: Eigentum bietet Schutz vor einem Markt, der durch sein eigenes Dasein erst entstanden ist. Theoretisch lässt sich spekulieren, dass es ohne die Privatisierung von Boden und Wohnraum nicht notwendig wäre ein Eigenheim zu besitzen, um eine hohe Wohnsicherheit und -qualität zu haben, da das Konzept von Immobilieneigentum dazu beigetragen hat, dass überhaupt ein Wohnungsmarkt entstanden ist, auf dem finanziell-motivierte Akteure, den Fokus von wohnlicher Qualität auf finanzielle Rentabilität verschoben haben. (→ Dekommodifizierung, → Finanzialisierung). Eine Möglichkeit das Eigentumsparadox zu umgehen, bildet die Eigentumsform von → Nutzungs Eigentum.



Genossenschaften sind kooperative Ökonomien mit einer horizontalen Hierarchie. Der Wohnraum einer Wohngenossenschaft ist Eigentum der gesamten Genossenschaft, bei der die Bewohner Mitglieder sind. Sie erhalten durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen ein Nutzungsrecht und ein Mitbestimmungsrecht. Für die Nutzung der Wohnungen zahlen die Bewohner eine Kostenmiete, die durch den Verzicht auf Profite niedriger ist als konventionelle Marktmieten. Die von den Mitgliedern bewohnte Wohnungen können für sie als →Nutzungs Eigentum beschrieben werden. Durch die bipolare Rolle der Genossenschaftler – sowohl als „Mieter“, als auch als „Vermieter“ – arbeiten Genossenschaften meistens nicht profitorientiert, sondern bewohnerorientiert. Jede Wohngenossenschaft funktioniert anders

und variiert beispielweise je nach Größe, nationalem Kontext, Fördermittel, geltender Gesetzgebung und hauseigener Statuten. Der Grundgedanke bleibt jedoch der gleiche: Das Ziel besteht darin gemeinsam bezahlbaren und bedürfnisorientierten Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen. Besonders in Zeiten von hohen Immobilienpreisen und einseitigem Wohnangebot, kann die Vereinigung mehrerer Privatpersonen in Form einer Wohngenossenschaft als emanzipatorischer Selbsthilfeakt gesehen werden. Wenn Genossenschaften gemeinnützig handeln, eignet sich das Wohnmodell darüber hinaus als Katalysator für die Expansion des Dritten Wohnungssektor (→Gemeinnützigkeit, →Der Dritte Wohnungssektor).

Bei Wohngenossenschaften handelt es sich um

eine juristische Gesellschaftsform und nicht um eine Wohntypologie. Die Finanzierungsmethode gibt keine spezifische Architektur vor. Das bedeutet, dass je nach Mitglieder- oder Bewohnerwünschen, Genossenschaften funktionieren können wie konventionelle Mehrfamilienhäuser oder wie Siedlungen aus Einfamilienhäusern. Allerdings lassen Genossenschaften deutlich mehr Spielraum für gemeinschaftliches Wohnen als individuelles Wohneigentum oder Mietwohnungsbau; Durch die besondere Eigentumsform lassen sich gemeinschaftlich-genutzte Räume leichter umsetzen, da Fragen wie *Wem gehört dieser Raum?* oder *Wer bezahlt ihn?* gar nicht erst aufkommen. Das gesamte Wohngebäude ist Eigentum der Genossenschaft als Einheit, die Mitglieder werden ihren Wohneinheiten lediglich zugewiesen. Somit sind Wohngenossenschaften in den meisten Fällen auch raumeffizienter, da sie die Möglichkeit bergen, auf Veränderungen in Haushaltskonstellationen mit passenden Wohnungen zu reagieren. Manche Genossenschaften geben eine maximale Pro-

Kopf-Wohnfläche vor. Haushalte, die sich nach einigen Jahren und dem Auszug der Kinder in einer *zu großen* Wohnung befinden, ziehen dann in der Post-Familien-Phase innerhalb der Genossenschaft in eine kleinere Wohnung um, die auf ihren aktuellen Flächenbedarf angepasst ist.

Genossenschaftswohnraum ist grundsätzlich als dekommodifiziert anzusehen: Zum einen erwirtschaften die individuellen Mitglieder in den meisten Fällen keinen finanziellen Profit mit dem Wohnraum, zum anderen vereinigen sich durch die bipolare Rolle der Genossenschaftler die Interessen der Bewohner mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Errichtung und Erhaltung des Wohnraums. Einige Genossenschaften sind unter Dachorganisationen zusammengefasst. In diesen Fällen ist der Genossenschaftswohnraum als nachhaltig dekommodifiziert anzusehen, da seine Rückimplimentierung in die freie Marktwirtschaften von mehreren Instanzen verhindert werden kann (→Dekommodifizierung).



Wohngenossenschaft



Ähnlich wie → Wohngenossenschaften können auch Baugruppen in Zeiten von hohen Immobilienpreisen und monopolisierten Bausektoren als emanzipatorischer Akt der Selbsthilfe gedeutet werden: Mehrere Bauherren finden sich zu einer Baugruppe zusammen und planen anschließend gemeinsam das zukünftige Wohngebäude. Durch die gemeinsame Planung, bestimmt die Baugruppe über die Architektur ihres Gebäudes. Anders als bei klassischen Bauträgern, die sowohl für die Planungs- und Entwicklungskosten, als auch für die Vorfinanzierungskosten aufkommen und auf den Kaufpreis zusätzlich einen Bauträgergewinn schlagen, agieren Baugruppen in der Regel selbst als Bauträger. Der Profit, den der konventionelle Wohnungskäufer an den Immobilienentwickler zahlt, bleibt bei der Baugruppe aus. Die Bauherren zahlen daher in der Regel deutlich weniger für ihren zukünftigen Wohnraum, auch wenn sich die Gebäudeerstellungskosten kaum von denen eines konventionellen Immobilienentwicklers unterscheiden. Im Gegenzug muss die Baugruppe als eigenständiger Bauträger für die gesamten Kosten aufkommen und trägt sämtliche Risiken. Zusätzlich müssen die Bauherren Zeit in die Planung investieren,

die bei einem klassischen Wohnungsbau von einem Immobilienentwickler oder einem sonstigen Bauträger übernommen wird. Die Vereinigung unterschiedlicher Partikularinteressen in einem Wohngebäude ist zudem ein langwieriger Prozess und führt nicht selten zum Streit innerhalb der Baugruppe. Über die Architektur ihrer zukünftigen Wohnung können die Bauherren in den meisten Fällen selber entscheiden, denn – anders als bei Genossenschaften – sind die Wohnungen (und gegebenenfalls Anteile der Gemeinschaftsflächen) individuelles Eigentum der unterschiedlichen Mitglieder der Baugruppe. In ihrer Eigentumsform grenzt sie sich von Genossenschaften somit erheblich ab und ähneln eher klassischem Individualwohneigentum. Die Wohnform unterscheidet sich im Hinblick auf → Dekommodifizierung und → Gemeinnützigkeit kaum von konventionellem Eigentum. Gemeinsam haben Baugruppen und Wohngenossenschaften, dass die Selbstorganisation und die gemeinsame Planung Raum für gemeinschaftliches Wohnen eröffnen. Oftmals werden bei Baugruppen jedoch die anfänglich angedachten gemeinschaftlich-genutzten Wohnflächen zugunsten individuell-genutzter Wohnflächen reduziert.

Baugruppe

Der öffentliche Wohnungssektor

Der öffentliche Wohnungssektor umfasst sämtliche Immobilien, die Eigentum der öffentlichen Hand sind. Hierzu gehören Kommunen, der Staat, und staatlichen Wohnungsunternehmen. Wohnraum des öffentlichen Sektors hat als primäres Ziel bezahlbar für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen zu sein. Er wird durch die öffentliche Hand an solche Haushalte vergeben, die den Vergabekriterien entsprechen. Diese geben oft maximale Einkommensgrenzen und Haushaltskonstellationen vor. Um ein Anrecht auf eine Wohnung des öffentlichen Sektors zu haben, müssen diese Bedingungen erfüllt sein. Der Sektor ist top-down organisiert und somit kann sein Wohnraum nicht selbstorganisiert funktionieren oder auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner eingehen. Wohnraum des öffentlichen Sektors ist grundsätzlich als dekommodifiziert und gemeinnützig anzusehen (→ Dekommodifizierung, → Gemeinnützigkeit). Allerdings kann er durch → Deregulierung aus wichtigen Bindungen entfallen und ist somit nur als temporär dekommodifiziert anzusehen. Bei Immobilien, die sich ausschließlich im öffentlichen Sektor befinden und von ihm organisiert, verwaltet und betrieben werden, gibt es keine politischunabhängige Instanz, die über die (Re-)Implementierung der

Immobilie in die freie Marktwirtschaft wacht. Die dekommodifizierte Charaktereigenschaft ist hier nicht dauerhaft in der Immobilie verwurzelt, sondern vom politischen Klima abhängig. Sie kann der Immobilie jederzeit durch Entscheidungen der herrschenden Regierung entzogen werden. In Luxemburg gehören diesem Sektor etwa 2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.



Der private

Wohnungssektor

Der private Wohnungssektor umfasst jegliche Immobilien in privaten Händen (sowohl juristische als auch natürliche Privatpersonen). Sie sind immer – wenn auch inaktiver – Teil des freien Wohnungsmarktes und unterliegen somit seinen Logiken. Wohnraum des privaten Wohnungssektors kann daher nicht nachhaltig dekommodifiziert handeln. Eigenheime, können für die Eigentümer lediglich für die Zeit der eigenen Bewohnung als selbstorganisiert angesehen werden und dekommodifiziert handeln. Bis auf die Eigentümer selbst, gibt es keine Instanz, die über einen Verkauf oder eine Vermietung nach Regeln des freien Marktes wacht (→ Dekommodifizierung). Bei einem Verkauf gelten die Regeln der freien Marktwirtschaft und der Staat reguliert Konditionen von Mietverhältnissen nur bedingt. Für Mieter bietet der private Wohnungssektor weder eine hohe Wohnsicherheit noch Selbstorganisation. Darüber hinaus hat unter anderem die → Finanzialisierung von Wohnraum maßgeblich dazu beigetragen,

dass das Primärinteresse an Wohnraum sein Tauschwert ist. Die Folge sind hohe und stetig steigende Immobilienpreise, die für den Großteil der Bevölkerung nicht mehr als bezahlbar definiert werden können, unter anderem auch für solche Haushalte, die die Vergabekriterien der öffentlichen Hand nicht erfüllen. (→ Der öffentliche Wohnungssektor).

In Luxemburg umfasst der private Wohnungssektor etwa 98 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.





Der Dritte Wohnungssektor

Der dritte Wohnungssektor schafft neben dem rein öffentlichen und dem rein privaten Sektor neuen Raum für alternative Wohnmodelle, die sich nicht eindeutig einem der beiden ersten Sektoren zuordnen lassen. Die Grenzen dieser Sektoren (→ Der öffentlicher Wohnungssektor, → Der privater Wohnungssektor) formen die Notwendigkeit nach einem dritten Wohnungssektor. Im Gegensatz zum öffentlichen Sektor sind Projekte des Dritten Wohnungssektors selbstverwaltend und autonom. Sie unterliegen nicht unmittelbarer staatlicher Kontrolle oder den Belegungskriterien der öffentlichen Hand und werden von privaten Akteuren initiiert. Im Gegensatz zum privaten Wohnungssektor haben sie sich von den Regeln des freien Wohnungsmarktes gelöst und folgen den


Logiken des eigenen Sektors. Der dritten Wohnungssektor schafft bezahlbaren Wohnraum und bietet somit auch einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt zu emanzipieren. Er umfasst gemeinnützigen, selbstorganisierten und nachhaltig dekommodifizierten Wohnraum. Um den Aspekt der nachhaltigen Dekommodifizierung zu sichern, werden unterschiedliche Instanzen benötigt, die den freien Verkauf der Immobilien auf dem Wohnungsmarkt verhindern. Wohnraum des Dritten Wohnungssektors kann daher für die Bewohner ausschließlich als → Nutzungseigentum beschrieben werden (→ Dekommodifizierung). Er bietet seinen Bewohnern eine hohe Wohnsicherheit und weist einen hohen Grad an Selbstorganisation auf, ohne dabei die durch absolutes Eigentum hervorgerufenen Folgen der Kommodifizierung mit sich zu bringen. Passende Wohnmodelle können beispielsweise gemeinnützig handelnde → Wohngenossenschaften darstellen. Auch wenn es sich beim Dritten Wohnungssektor um einen privatorganisierten Sektor handelt, benötigt er sowohl Regulierung als auch (finanzielle) Unterstützung seitens der öffentlichen Hand. Der Gemeinnützigkeitsaspekt des dritten Wohnungssektors bildet das wirtschaftliche Argument für öffentliche Förderungen: Seine Wohnmodelle benötigen zu Beginn Starthilfe, verselbstständigen sich jedoch anschließend zu stetig wachsenden Organismen, die immer weiteren bezahlbaren Wohnraum schaffen (→ Gemeinnützigkeit).

Die Dekommodifizierung von Wohnraum ist als Antithese zur Kommodifizierung zu verstehen. Dieses Wort leitet sich von dem englischen Wort *commodity* (eine Ware) ab und beschreibt den Prozess, bei dem eine Sache, die in ihrer ursprünglichen Form nicht die Charakteristika einer Ware aufweist, zunehmend als solche definiert wird. Die Kommodifizierung von Wohnen bringt eine Verschiebung von Tausch- und Gebrauchswert der Ware Wohnraum mit sich: Der finanzielle Wert der Wohnimmobilie tritt als Hauptzweck vor ihrem Zweck als gut funktionierender Wohnraum in den Vordergrund. Durch die Integrierung von Wohnraum in eine wirtschaftliche Sphäre, schaffte die Kommodifizierung einen Markt für Wohnen. Mit fortlaufender Geschichte schritt auch die Kommodifizierung weiter fort und baute schließlich das Fundament für die Transferierung von Wohnraum aus der Real- in die Finanzwirtschaft (→ Finanzialisierung). Im Gegensatz zu kommodifiziertem Wohnraum ist dekommodifizierter Wohnraum von den Regeln des freien Wohnungsmarktes gelöst. Bei dekommodifiziertem Wohnraum tritt der Gebrauchswert in den Vordergrund, wie es seine ursprüngliche Form vorgibt. Dekommodifizierter Wohnraum muss nicht gewinnorientiert funktionieren, sondern kann nutzungsorientiert agieren. Die Entkopplung des Warencharakters führt zusätzlich zu einer Rückkehr von Tauschtransaktionen, wodurch der Wohnraum nachhaltiger an die Bedürfnisse seiner Bewohner angepasst werden kann. Ein dekommodifiziertes Wohngebäude funktioniert an erster Stelle als Heim für die soziale Praxis des Wohnens. Sein ökonomischer Wert wird dabei zweitrangig (oder gar unbedeutend). Die drei wichtigsten Elemente von dekommodifiziertem Wohnraum sind, dass er nicht frei verkauft oder gekauft werden kann, dass er keinen monetären Profit generieren kann und dass er bewohnerorientiert

Dekommodifizierung

agiert. Damit Wohnraum nachhaltig dekommodifiziert funktionieren kann und er vor den Mechanismen und Logiken des freien Marktes geschützt bleibt, muss seine Rückführung in die freie Wohnungsmarktwirtschaft von mehreren Instanzen oder durch mehrere Akteure blockiert werden. (→ Nutzungsrecht, → Der Dritte Wohnungssektor, → Wohngenossenschaft)



A man in a white t-shirt and shorts is watering a large, ornate building facade with a watering can. The scene is set against a solid red background. The man is positioned on the left side of the frame, leaning forward and pouring water from a dark watering can onto the building. The building is a multi-story structure with many windows and balconies. The overall image has a strong red color scheme.

Gemeinnützigkeit

Auf juristischer Ebene können Organisationen, die den Gemeinnützigkeitsstatus erlangt haben in einigen Ländern auf unmittelbare oder mittelbare Förderungen der öffentlichen Hand hoffen, beispielsweise in Form von Steuererlass oder direkten Subventionen. Oftmals müssen die Organisationen dafür nachweisen, dass sie keine (größeren) finanziellen Profite an die Aktionäre ausschütten und dass erwirtschaftete Pluserträge innerhalb der Organisation verbleiben und verwendet werden, um ihren statutarisch festgelegten Zweck zu erfüllen. Das Adjektiv „gemeinnützig“ wird daher teilweise synonymisch für „non-profit“ genutzt. In dem eigentlichen Begriff der Gemeinnützigkeit steckt jedoch mehr als die reine Abwesenheit von Profitgenerierung. Das Wort leitet sich von „Gemeinnutz“ ab, also etwas das dem Wohle der Allgemeinheit dient. Damit eine Organisation auch auf der philosophischen Ebene gemeinnützig genannt werden kann, reicht es somit nicht, dass sie keine Gewinne auszahlt. Ihr Nutzen muss der Allgemeinheit zugutekommen. Auf den Wohnungsmarkt übersetzt stößt dieser Aspekt der Definition von Gemeinnützigkeit besonders bei selbstorganisierten Wohnmodellen, wie Genossenschaften oft auf Widerstand. → Wohngenossenschaften, die für ihre Mitglieder bezahlbaren Wohnraum erschließen, mit dem die Bewohner keine Profite erwirtschaften können, wirken auf den ersten Blick gemeinnützig. Damit eine

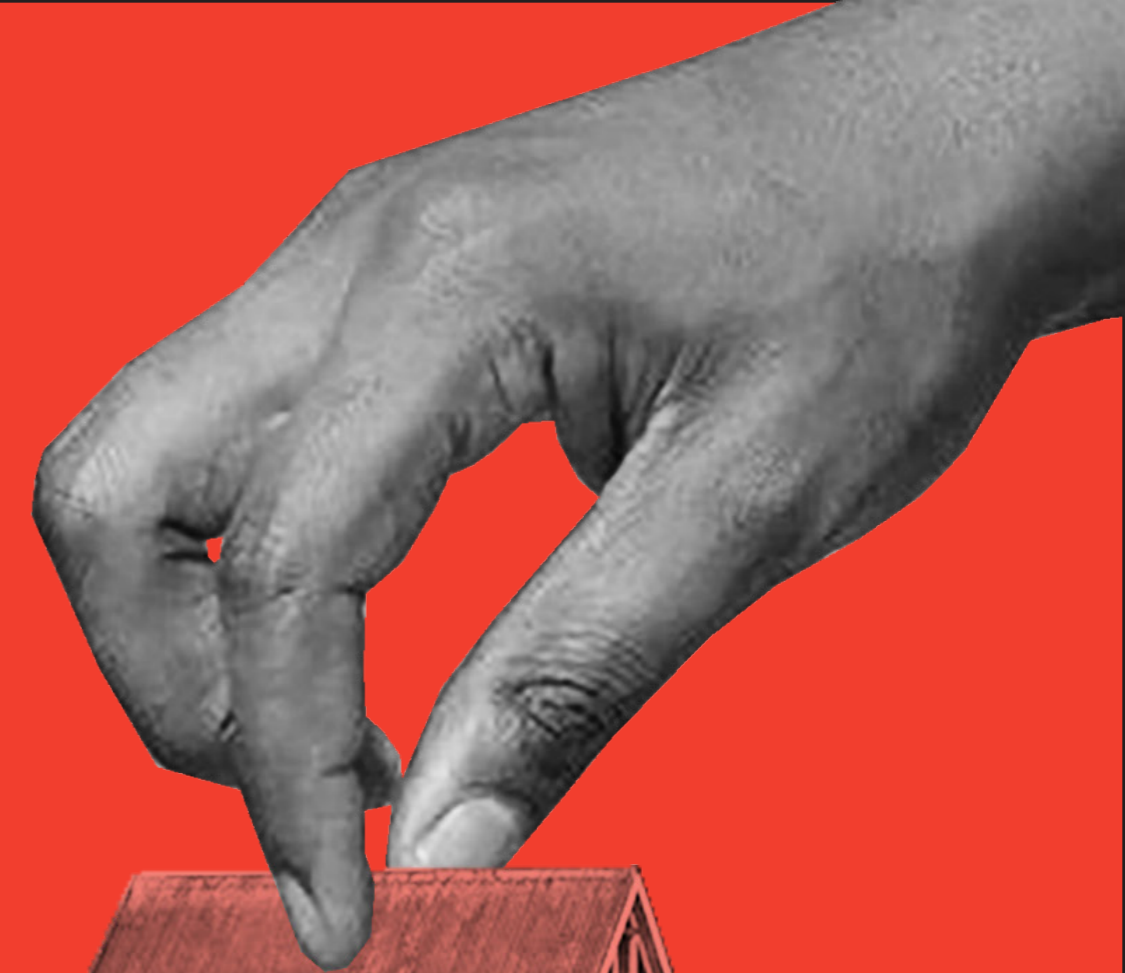
Genossenschaft auch im philosophischen Sinne gemeinnützig genannt werden kann, muss sie nach gesättigter Wohnraumversorgung der eigenen Mitglieder, weiteren Wohnraum schaffen, um auch zukünftigen Mitgliedern den Zugang zu bezahlbarem, und sicherem Wohnraum zu ermöglichen. Nur wenn nicht im Eigeninteresse einer geschlossenen Gruppe Genossenschaftswohnraum gebaut wird, um ausschließlich die eigenen Wohnbedürfnisse zu stillen, kann von Wohnen als Gemeingut gesprochen werden. Hierfür müssen die Genossenschaften eine Expansionsstrategie verfolgen. Wenn die Kostenmiete nach Tilgung der Kreditschulden nicht gesenkt wird, können die Reinerträge genutzt werden, um zu expandieren und neuen bezahlbaren Wohnraum zu bauen oder zu erwerben. Dann funktioniert eine Genossenschaft gemeinnützig: Sie baut oder erschließt bezahlbaren Wohnraum für die Allgemeinheit.

Neben Genossenschaften können auch andere Wohnungsunternehmen gemeinnützig genannt werden. Diese sind jedoch oftmals nicht selbstorganisiert und weisen somit ähnliche Grenzen auf wie Wohnungen des → öffentlichen Wohnungssektors auf. Damit selbstorganisierter Wohnraum gemeinnützig handeln kann, muss es sich um → Nutzungseigentum handeln, da sich bei individuellem Wohneigentum, wie beispielsweise bei → Baugruppen nach Tilgung der Schulden lediglich die eigenen Wohnkosten senken.

Nutzungseigentum vereint sämtliche Rechte eines konventionellen Eigentümers – bis auf das Recht des freien Verkaufes. Es stellt somit eine Antwort bereit, wie Wohnraum genutzt werden kann, ohne dass die Möglichkeit zur Profitgenerierung besteht. Anders als bei einem Mietverhältnis, muss ein Nutzungseigentümer nicht mit Vertragskündigungen oder Mieterhöhungen rechnen. Er ist vor den Unsicherheiten des freien Wohnungsmarktes geschützt, ohne dafür Wohnraum besitzen zu müssen. Das Nutzungseigentum bietet somit eine Lösung für das →Eigentumsparadox. Da ein Verkauf der Immobilie durch den Nutzungseigentümer ausgeschlossen ist, ist die monetäre Wertsteigerung der Wohnung für ihn nicht von Bedeutung. So tritt beim Nutzungseigentum der Gebrauchswert von Wohnraum in den Vordergrund und sein Tauschwert wird unwesentlich. Er wird nicht länger als profitable Ware definiert und ist somit dekommodifiziert (→ Dekommodifizierung). Ein Beispiel für Nutzungseigentum sind Wohnungen einer →Wohngenossenschaft, bei denen die Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht haben. Daneben können auch Erbbaurechte als Nutzungseigentum beschrieben werden. Hier wird der Boden lediglich für die Errichtung eines Wohngebäudes genutzt. Mit ihm spekulieren kann der Erbpächter nicht. Bauland wird beim Nutzungseigentum als Ressource

zur Schaffung von Wohnraum gesehen und nicht zur Schaffung von Profit. Der Verkauf der Immobilie wird von mindestens einer Instanz blockiert: von seinem tatsächlichen Eigentümer. Bei Genossenschaftswohnungen ist das die Genossenschaft selbst und bei Erbbaurechtsverträgen der Erbverpächter. Sollte der Eigentümer sich dagegen entscheiden die Immobilie wieder in die freie Marktwirtschaft einzuführen, bleibt sie nachhaltig vor dessen Logiken geschützt. Im Gegensatz zu individuellem Wohneigentum, das immer – wenn auch inaktiver – Bestandteil des freien Marktes ist und somit dessen Mechanismen unterliegt, lässt sich Nutzungseigentum mit den Grundsätzen des Dritten Wohnungssektors vereinbaren, besonders dann, wenn es mit der Eigenschaft der →Gemeinnützigkeit verbunden wird. (→Der Dritte Wohnungssektor)

Nutzungseigentum



Kapitel 3: Analyse bestehender Alternativen

Inhalt

Eine dreidimensionale Matrix	165
Die Y-Achse: Selbstverwaltung und Autonomie	165
<u>Selbstverwaltung der Bewohner (SB) (6 Punkte)</u>	166
<u>Autonomie der Eigentümer (AE) (4 Punkte)</u>	166
Die X-Achse: Nachhaltige Dekommodifizierung	167
<u>Aktive Profitgenerierung (AP)</u>	167
<u>Passive Profitgenerierung (PP)</u>	168
Die dritte Dimension: Wohngemeinnützigkeit	170
<u>Aktive Wohngemeinnützigkeit</u>	171
<u>Passive Wohngemeinnützigkeit</u>	171
Erstellung des Punktesystems	173
<u>Die vier verbreiteten Wohnmodelle in Luxemburg</u>	173
Projekte	180
Die Genossenschaft „Kooperative Grossstadt eG“	183
<u>Gespräch mit Markus Sowa</u>	184
<u>San Riemo</u>	193
Die Genossenschaft „KunstWohnWerke eG“	198
<u>Streitfeld</u>	199
Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland	204
<u>Grether West</u>	207
<u>Kumi*13</u>	211
Die Baugruppe R50	217
<u>Gespräch mit Jesko Fezer</u>	218
Die Genossenschaft „Mietshäuser Syndikat“	228
<u>Gespräch mit Ivo Balmer</u>	229
<u>Klybeckstrasse 101</u>	237
<u>Elsässerstrasse 137</u>	241

Baugruppen in der Stadt Luxemburg	246
<u>Cohousing Bouneweg</u>	247
De WG Projet	252
<u>Gespräch mit Gary Diderich</u>	253
<u>29, rue d'Ehlerange</u>	261
Die Wohngenossenschaft AdHoc	266
<u>Gespräch mit Cédric Metz</u>	267
<u>Réimerwee</u>	275
<u>Rue du Château</u>	279
Erkenntnisse	284
Economy of Scale (oder: der Skaleneffekt)	284
Korrelation zwischen Selbstverwaltung und Autonomie und nachhaltiger Dekommodifizierung	285
Diversität der Wächterfunktionen	287
Selbsthilfe und Wohngemeinnützigkeit	288
Baugruppen und der Dritte Wohnungssektor	289
Architektur als Werkzeug der Dekommodifizierung	290
Abschließende Reflexion und Anmerkungen	291
Die Matrix	295

Oftmals werden gemeinschaftliche Wohnmodelle fälschlicherweise als einheitliche Konzepte zur Linderung von Wohnungskrisen gesehen. Dabei leisten sie unterschiedliche Beiträge zur Lösung der Wohnungsfrage. Selbst spezifische Wohnmodelle, wie Wohngenossenschaften, können sowohl in ihrer Auslegung und ihrem Zweck, als auch in ihrer Größe und ihrem Einfluss stark variieren: Sie reichen von profit- und marktorientierten New Yorker Genossenschaften, denen 74 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Manhattan gehört¹, bis hin zu gemeinnützig handelnden Initiativgruppen, die Wohnraum zu günstigen Mieten bereitstellen wollen und von Unternehmen, denen 17.000 Wohnungen gehören² bis hin zu Ein-Haus-Genossenschaften, bei dem sich die Mitglieder als Akt der Selbsthilfe zusammengetan haben, um für sich selbst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch innerhalb eines nationalen Kontextes kann die Unternehmensform einer Wohngenossenschaft unterschiedlich ausgelegt sein.³ Peter Schmid untersuchte in seiner Diplomarbeit die Unterschiede Schweizer Wohnbaugenossenschaften. In einer späteren Publikation gruppiert er die schweizerischen Genossenschaften in „echte“ und „unechte“ Wohnbaugenossenschaften. Erstere können aus reinen Mietergenossenschaften, gemischten Mietergenossenschaften, Unternehmergenossenschaften, Genossenschaftsverbänden oder sozialen Drittleistungsgenossenschaften bestehen. Baugenossenschaften für selbstgenutztes Eigentum, Genossenschaften für Gemeinschaftsanlagen und Unternehmensgenossenschaften zum Bau und Verkauf sind Schmid zufolge als „unechte“ Genossenschaften zu bezeichnen.⁴

Um die Variationen und unterschiedlichen Auslegungen zu verbildlichen, wurde im Rahmen dieser Arbeit ein Matrix-System erarbeitet, anhand dessen eine präzise Analyse unterschiedlicher gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Wohnmodelle durchgeführt werden kann. Die Arbeit von Ivo Balmer und Tobias Bernet diente dabei als Grundlage. Für die Erarbeitung des Matrix-Systems wurde ihre Darstellung (siehe [Kapitel 2 | Dekommodifizierung und Selbstverwaltung](#)) weiterentwickelt. Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, versteht diese Arbeit den Dritten Wohnungssektor als einen Sektor für nachhaltig dekommodifizierten, selbstverwalteten Wohnraum, der Wohnen als Gemeinschaftsgut betrachtet und der sich weder dem öffentlichen noch dem privaten Wohnungssektor eindeutig zuordnen lässt. Die in dieser Arbeit untersuchten Wohnprojekte werden daher auf diese drei Eckpfeiler untersucht (Dekommodifizierung, Selbstverwaltung, Wohngemeinnützigkeit). Es handelt sich bei den Projekten um privatorganisierte, gemeinschaftliche Wohnmodelle, die unterschiedlich stark seitens der öffentlichen Hand gefördert werden.

Die Matrix soll die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Hinblick auf Selbstorganisation, nachhaltige Dekommodifizierung und Wohngemeinnützigkeit visualisieren. Darüber hinaus sollen nach der Analyse solche Wohnprojekte als Bestandteil des Dritten Wohnungssektors ausgeschlossen werden können, die einem der drei Eckpfeiler des Sektors nicht nachkommen. Diese Projekte können für andere Diskurse als interessante Beispiele gelten, eignen sich jedoch nicht als Referenzprojekte für den Aufbau eines nachhaltig autonom funktionierenden Wohnungssek-

tors jenseits von Staat und Markt.

Hinweis: Die Einordnung der Projekte in der Matrix ist keine Wertung. Projekte sind nicht als *gut* oder *schlecht* in Abhängigkeit zu ihrer Positionierung in der Matrix zu bewerten. Die Einordnung der Projekte verdeutlicht lediglich, ob und wie stark sie den drei unterschiedlichen Eckpfeilern des dritten Wohnungssektors nachkommen.

Eine dreidimensionale Matrix

Um die einzelnen Projekte differenziert untersuchen und miteinander vergleichen zu können, wurde als Methode eine dreidimensionale Matrix erarbeitet, die sich als Weiterentwicklung der Forschung von Ivo Balmer und Tobias Bernet versteht (siehe [Kapitel 2 | Dekommodifizierung und Selbstverwaltung](#)). Hierbei sind der Aspekt der Dekommodifizierung (x-Achse) und der Aspekt der Selbstverwaltung (y-Achse) die Indikatoren für die Platzierung innerhalb der Matrix. In einer späteren Publikation erweiterten Balmer und Bernet ihre Darstellung um eine dritte Dimension und den Aspekt der Solidarität (z-Achse). Unter Solidarität verstehen die Autoren „Expansion“ und „Vernetzung“.⁵ Für Balmer ist dabei vor allem eine Finanzierungsmethode, die auf Wachstum im weitesten Sinne abzielt von Bedeutung.⁶

In der adaptierten Matrix dieser Arbeit werden in einem ersten Schritt der Grad der *nachhaltigen* Dekommodifizierung und der Grad der Selbstverwaltung der Nutzer und der Autonomie der Eigentümer quantifiziert. Die Expansionsfähigkeit der Projekte wird in einem weiteren Schritt unter dem Überbegriff der Wohngemeinnützigkeit untersucht. Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, versteht diese Arbeit Wohnprojekte nur dann als gemeinnützig, wenn ihr Wohnraum dem Wohle der Allgemeinheit dient. Eine Expansionsstrategie, bei der die Wohnprojekte sich sowohl qualitativ als auch quantitativ (in Bezug auf Bewohnerprofile aus unterschiedlichen sozialen und kulturellen Milieus) öffnen, ist somit absolute Voraussetzung um ein Wohnprojekt als wohngemeinnützig klassifizieren zu können. Zur Einordnung der Projekte in der Matrix dieser Arbeit wurde ein präzises Punktesystem erarbeitet, das die drei Aspekte quantifiziert. Eine vereinfachte Darstellung des entworfenen Punktesystems wurde in den roten Seiten dieses Kapitels als Manual angehängen.

Die Y-Achse: Selbstverwaltung und Autonomie

Ein Wohnprojekt kann nur dann sein emanzipatorisches Potenzial entfalten, wenn es auf Selbstverwaltung und Mitbestimmung baut. Selbstverwaltende Wohnprojekte bringen eine Vielzahl an Vorteilen mit sich. Unter anderem stellen sie für die Zeit der eigenen Bewohnung, den Gebrauchswert klar in den Vordergrund. Wenn Bewohner über ihren eigenen Wohnraum mitbestimmen können, passen sie ihn oftmals an ihre Bedürfnisse an, fühlen sich für ihn verantwortlich und können sich besser mit ihrer Wohnung und ihrer Nachbarschaft identifizieren. Hierdurch entste-

hen oftmals Projekte, die nachhaltiger geplant werden, sowohl auf einer architektonischen und städtebaulichen als auch einer ökologischen Ebene. Die Einstufung der Projekte erfolgt nach zwei Aspekten: Der Selbstverwaltung der Nutzer und der Autonomie der Eigentümer.

Selbstverwaltung der Bewohner (SB) (6 Punkte)

SB1: Die Nutzer haben das Recht auf Mitbestimmung (+3 Punkte)

Dieser Punkt wird erfüllt, wenn die Bewohner ein Mitbestimmungsrecht bei Gestaltungs- und/oder Organisationsfragen haben. Das ist beispielsweise bei Genossenschaften und Hausvereinen der Fall. SB1 wird jedoch auch bei selbstgenutztem Wohneigentum erfüllt.

Punkt SB1 muss erfüllt sein damit ein Wohnprojekt Punkte zu Selbstverwaltung und Autonomie erlangen kann. Bei konventionellen Mietverhältnissen des privaten Wohnungssektors oder Mietwohnungsbau der öffentlichen Hand, ist diese Voraussetzung nicht gegeben. Diese Wohnprojekte erlange somit 0 Punkte in der Kategorie Selbstorganisation und Autonomie.

SB2: Die Nutzer werden unmittelbar in Entscheidungsprozesse miteinbezogen (bis zu + 3 Punkte)

Die Punktvergabe von Punkt SB2 erfolgt durch die Aufschlüsselung der Wege, die die Bewohnerstimmen durchlaufen. Bei größeren Genossenschaften wählen die Mitglieder beispielsweise in den meisten Fällen einen Genossenschaftsvorstand. Dieser Vorstand kann in gemeinsamer Absprache mit dem Aufsichtsrat Entscheidungen über Modernisierungen, Ankauf oder Eintrittsgelder bestimmen. Bei Baugruppen, kleineren Genossenschaften oder auch einzelnen Eigentümern können die Nutzer direkt am Entscheidungsprozess teilnehmen. Werden die Bewohner unmittelbar in sämtliche Entscheidungen miteinbezogen, bekäme ein entsprechendes Wohnprojekt für SB2 drei Punkte. Sie sind unmittelbar am Großteil der Entscheidungen beteiligt, bekäme es zwei Punkte. Werden sie kaum in den Großteil der Entscheidungsprozesse miteingebunden erlangen sie keinen Punkt. Bei Unternehmen, bei denen die Bewohnerstimmen mehr als ein Organ durchlaufen müssen entfällt Punkt SB2.

Autonomie der Eigentümer (AE) (4 Punkte)

Die Autonomie der Eigentümer versteht Selbstverwaltung und -organisation aus einer anderen Perspektive. Dieser Aspekt beleuchtet, inwiefern die Eigentümer (bei selbstgenutztem, individuellem Eigentum) oder die Eigentümerorganisation (beispielsweise bei Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften oder Hausvereinen) der Immobilie unabhängig und autonom in ihren Entscheidungen agieren können.

AE1: Die Autonomie der Eigentümer wird nicht durch eine Wächterfunktion eingeschränkt (bis zu +2 Punkte)

Unter AE1 werden Projekte danach untersucht, wie viel (zusätzliche) Wächterfunktionen über Entscheidungen wie einen Verkauf oder eine Vermietung der Immobilie bestimmen können. Eigentümer, deren Immobilie keiner externen Wächterfunktion unterliegen, erlangen zwei Punkte. Bei einer weiteren Wächterfunktion (beispielsweise, wenn das Wohngebäude auf Bauland steht, das durch ein Erbbaurecht vergeben wurde) erlangen die Wohnprojekte einen Punkt. Sollten über die Eigentümer zwei oder mehr Instanzen wachen erlangt das Projekt keinen Punkt.

AE2: Das Wohnprojekt ist finanziell unabhängig (+ 1 Punkt)

Die finanzielle Unabhängigkeit beschreibt vorrangig die Absenz unmittelbarer finanzieller Unterstützung seitens der öffentlichen Hand. Bei Projekten, die eine direkte Förderung der öffentlichen Hand erfahren, schwindet die Autonomie der Eigentümer. Zum einen finanzieren sie sich somit nicht länger (vollständig) eigenständig, zum anderen kommen die finanziellen Beihilfen oftmals mit einem Anforderungskatalog und sind an Bedingungen der öffentlichen Hand geknüpft, beispielsweise in Form von Baustandards, Mietpreisgestaltung, oder Vergabekriterien für einen Teil der Wohnungen (siehe AE3).

AE3: Im Wohnprojekt unterliegen keine Wohnungen einer Belegungsbindung seitens der öffentlichen Hand (+ 1 Punkt)

Sollte AE3 nicht erfüllt sein, können die Eigentümer nicht länger selbstständig über die Belegung ihrer Wohnungen entscheiden. Hier kann unterschieden werden zwischen Wohnungen, bei denen die öffentliche Hand die Zuweisung der Wohnungen vollständig übernimmt (0 Punkte) und solchen Wohnungen, bei denen zukünftige Bewohner lediglich die Vergabekriterien der öffentlichen Hand erfüllen müssen, die Eigentümer darüber hinaus jedoch eigenständig über die Zuweisung ihrer Wohnungen bestimmen können (+ 0.5 Punkte). Letzteres kann unter anderem zu Herausforderungen bei der Inklusion der neuen Bewohner in die bestehende Bewohnergemeinschaft führen. In beiden Fällen wird die Autonomie der Eigentümer eingeschränkt.

Die X-Achse: Nachhaltige Dekommodifizierung

Zur Bestimmung zu welchem Grad die Projekte als nachhaltig dekommodifiziert eingestuft werden können, wird untersucht, inwieweit sie gegen aktive und passive Profitgenerierung gesichert sind.

Aktive Profitgenerierung (AP)

Wohnraum kann – vor allem wenn er als Ware definiert wird – aktiven Profit generieren, sowohl in Form von Miete bei Unternehmen als auch durch die Ausschüttung von Renditen. Dekommodifizierter Wohnraum erwirtschaftet keine Profite für die Eigentümer. Er wird von den Bewohnern zu

einem Kostenpreis genutzt.

AP1 (+ 2 Punkte): Die Immobilie generiert keine profitorientierten Mieteinnahmen

Dieser Punkt ist beispielsweise bei Mietverhältnissen von öffentlichen oder gemeinnützigen Wohnungsanbietern erfüllt, denn sie generieren (in den meisten Fällen) keine profitorientierten Mieteinnahmen. Wohnraum des freien Marktes wird zu marktüblichen Preisen vermietet. Diese Immobilien generieren somit aktiven Profit. Ausnahmen können entstehen, wenn der Eigentümer sich aus einer moralischen oder philanthropischen Motivation heraus dafür entscheidet, den Wohnraum günstiger zu vermieten. Bei Objekten, die komplett entschuldet sind, wird jedoch auch in diesem Fall Profit generiert.

Vom Wohneigentümer bewohnter Wohnraum generiert für die Zeit der eigenen Bewohnung keine Mieteinnahmen. Da *absolutes* Privateigentum jedoch jederzeit (auch) als Mietobjekt auf dem freien Markt angeboten werden könnte, würden jene Projekte bloß die Hälfte der Punkte erlangen. Werden Teile der Immobilie (beispielsweise das Bauland) dem Eigentümer im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt, kann der Erbbaurechtsgeber (beispielsweise die öffentliche Hand, Stiftungen oder philanthropische Privatpersonen) einen Vermietungsverbot im Vertrag vorsehen. In diesen Fällen würde das Wohneigentum zwei Punkte für AP1 erlangen, da Profitgenerierung über eine Vermietung für den Eigentümer nicht möglich ist. Auch Wohngenossenschaften können sich dem Prinzip der Kostenmiete verschreiben und somit Punkt AP1 vollständig erfüllen.

AP2 (+ 1 Punkt): Die Eigentümer zahlen sich keine Profite aus (beispielsweise in Form von Dividenden)

Damit einem Projekt Punkt AP2 zugeschrieben werden kann, muss AP1 vollständig erfüllt sein. Ein Beispiel hierfür können Genossenschaften oder gemeinnützige Vereine sein, die ihre Wohnungen zur Kostenmiete vermietet und keine Dividenden an ihre Mitglieder auszahlen. Wohnungsunternehmen, die ihren Wohnraum zur „Kostenmiete“ zu Verfügung stellen bei denen Rücklagen miteinkalkuliert werden, mit denen für Eigentümer eine Rendite erwirtschaftet wird, erlangen diesen Punkt nicht.

Passive Profitgenerierung (PP)

Neben aktiver Profitgenerierung (direkte Mieteinnahmen oder Dividenden) kann Wohnraum auch passiven Profit in Form von Wertsteigerung erwirtschaften. Als nachhaltig dekommodifiziert gelten Immobilien, die nicht länger Teil der freien Marktsphäre sind und somit dauerhaft den Logiken und Mechanismen des Marktes (beispielsweise in Form von Spekulation) entzogen sind. Über die Rückführung auf den freien Markt können unterschiedliche Instanzen „wachen“. Besonders geschützt und somit nachhaltiger dekommodifiziert gelten Immobilien, bei denen mehrere

Wächterfunktionen den freien Verkauf verhindern könnten. Dass eine Immobilie Eigentum der öffentlichen Hand, einer Genossenschaft oder eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens ist, bedeutet nicht, dass sie dem Markt nachhaltig entzogen ist. Passende Beispiele hierfür bilden die Massenprivatisierungen von kommunalen Wohnbeständen in Berlin⁷, die freien Verkäufe von genossenschaftlichen Wohnungen in Norwegen⁸ und die durch die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes aus den Bindungen entfallenen Wohnungen, die Eigentum deutscher ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmer waren⁹. Oft reicht eine politische Entscheidung oder eine Gesetzesänderung aus, um Immobilien, die ausschließlich durch eine Wächterfunktion vor dem freien Verkauf gesichert sind, in die freie Marktsphäre einzuführen und somit zu (re-)kommodifizieren. Wenn unterschiedliche Wächterfunktionen miteinander kombiniert werden, steigert das die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilie Bestandteil des Dritten Wohnungssektors und dauerhaft dekommodifiziert bleibt. Wenn eine Wächterfunktion durch die Entscheidung von Genossenschaftsmitgliedern, politischen Entscheidungsträgern, oder Unternehmensführern entfällt, wird der Wohnraum von weiteren Wächtern gesichert, bevor er zurück auf den freien Markt fällt.

Wächterfunktionen können von der öffentlichen Hand oder von nicht-gewinnorientierten Organisationen und Unternehmen, die sich statutarisch der Erschließung von bezahlbarem Wohnraum verschrieben haben, übernommen werden. Beispiele hierfür sind Stiftungen, Wohnungsgenossenschaften oder Hausvereine. Einzelne Privatpersonen können als individuelle Eigentümer keine Wächterfunktion übernehmen, da sie ihre Immobilie nach aktueller Gesetzeslage jederzeit auf dem freien Markt verkaufen können.

Zur Quantifizierung des Grades an nachhaltiger Dekommodifizierung durch die dauerhafte Abspaltung des freien Marktes und dem damit einhergehenden Ausbleiben passiver Profitgenerierung wird in dieser Arbeit ein Staffelsystem genutzt, bei dem die Projekte bis zu sieben Punkte erreichen können. Die Punktevergabe wird wie folgt vorgenommen: Der Verkauf der Immobilie kann durch einen Wächter (+4 Punkte), zwei unterschiedliche Wächter (+6 Punkte) oder drei (oder mehr) Wächter (+7 Punkte) blockiert werden. Wenn die kombinierten Wächterfunktionen von unterschiedlichen Interessen geprägt werden, erhöht das zunehmend die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilie dem Markt entzogen bleibt. Stiftungen und Vereine verfolgen eine eigene Agenda, Entscheidungen der öffentlichen Hand unterliegen der Regierung und sind stark abhängig vom vorherrschenden politischen Klima und Entscheidungen einer Genossenschaft stellen sich aus den Partikularinteressen sämtlicher Mitglieder zusammen. Eine Privatisierung oder ein Verkauf würde eine simultane Interessenüberschneidung voraussetzen. Diese Wahrscheinlichkeit minimiert sich je unterschiedlicher die Motivationen und Agenden der Wächter sind.

Ein nachhaltig dekommodifiziertes Wohnprojekt kann sich aus beispielsweise folgenden Wächterfunktionen zusammenstellen:

Wächterfunktion 1

Die Immobilie ist kollektives Eigentum einer nicht-gewinnorientierten Gruppe, wie beispielsweise einer Wohngenossenschaft. Die Genossenschaft wirkt als wachende Instanz zwischen den Partikularinteressen der Bewohner und einem möglichen Verkauf der Wohnungen oder der gesamten Immobilie.

+ 4 Punkte

Wächterfunktion 2

Der Boden wurde der Wohnungsgenossenschaft durch ein Erbbaurecht seitens des Staates oder einer nichtgewinnorientierten Organisation (beispielsweise einer Stiftung) zur Verfügung gestellt. Sollte sich die Genossenschaft als Einheit für einen Verkauf entscheiden, fällt das Wohngebäude zum Kostenpreis zurück in die Hände des Verpächters. Die Wächterfunktion besteht nur, wenn ein Vorkaufsrecht seitens des Verpächters besteht.

+ 2 Punkte

Wächterfunktion 3

Der Verkauf des Wohngebäudes ist durch die Wächterfunktion einer Dachorganisation geschützt. Diese kann in Form eines Vetorechtes bestehen, wie beispielsweise beim deutschen Mietshäuser Syndikat.

+ 1 Punkte

3 unterschiedliche Wächterfunktionen = 7 Punkte

In diesem Beispielfall müssten sich für einen Verkauf die Dachorganisation, die Genossenschaft oder der Verein sowie der Erbbaupächter einstimmig für einen Verkauf stimmen, um die Immobilie privatisieren zu können. Eine Rückführung der Immobilie auf den freien Markt wäre kaum realisierbar. Sie bietet keine Spekulationsanreize oder Spielraum zur passiven Profitgenerierung und ist somit unter diesem Aspekt als nachhaltig dekommodifiziert anzusehen.

Sollte über den Verkauf des Wohngebäudes keine Dachorganisation wachen, könnte die Wohngenossenschaft bei Übereinstimmung aller Partikularinteressen der Mitglieder ihr Gebäude an den Verpächter abtreten. Sollte dieser sich dazu entscheiden, das Bauland zu verkaufen, ist der Weg zu einer erneuten Kommodifizierung der Immobilie geebnet.

Die dritte Dimension: Wohngemeinnützigkeit

In der dritten Dimension der Matrix wird in dieser Arbeit die Wohngemeinnützigkeit der Projekte untersucht. Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, wird der Begriff für Wohnprojekte genutzt, die einen Nutzen für die Allgemeinheit haben. Dabei wird sich auf den Gemeinnutz von bezahlbarem Wohnraum beschränkt. Ob Projekte gemeinnützige Quartiersarbeit leisten und damit zum Allgemeinwohl beitragen, scheint für diese wohnungsbezogene Untersuchung weniger relevant, auch wenn anzumerken ist, dass gerade Genossenschaften einen großen Einfluss auf ihre Nachbar-

schaft ausüben können, indem sie gemeinnützige Angebote (beispielsweise Ateliers, Werkstätten, Bildungseinrichtungen, Gärten) für die breite Öffentlichkeit bereitstellen.

Der entscheidende Hebel für den hier gemeinten Aspekt der Gemeinnützigkeit ist das Verfolgen einer Expansionsstrategie. Damit die Einnahmen, die ein Wohnungsbau generiert, dauerhaft für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum genutzt werden können, müssen zwei Punkte erfüllt sein. Sie zielen beide auf die Verwendung von Gewinnen ab und können daher ähnlich wie bei der Profitgenerierung in aktive und passive Gemeinnützigkeit unterteilt werden.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die dritte Dimension durch eine gestrichelte Linie in Richtung der Z-Achse und mit maximal 5 Punkten dargestellt (siehe Abb. 1).

Aktive Wohngemeinnützigkeit

AW: Das Projekt ist nicht auf die Wohnungen im bestehenden Haus beschränkt, sondern verfolgt eine Expansionsstrategie zur Errichtung von weiterem bezahlbarem Wohnraum (+3 Punkte)

Werkzeuge für eine Expansionsstrategie können beispielsweise Solidarfonds darstellen, in die die Bewohner einzahlen. AW erfüllen auch solche Wohnprojekte, die nach Tilgung der Kreditschulden von einer Mietsenkung für die aktuellen Mieter absehen und die Überschüsse aus den Mieteinnahmen zur Expansion nutzen. In beiden Fällen tragen die Bewohner aktiv zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei und erfüllen somit eine aktiv-gemeinnützige Rolle.

Passive Wohngemeinnützigkeit

PW: Nach Auflösung der Eigentümerorganisation oder dem Verkauf von Wohngebäuden, wird überschüssiges Vermögen dem Zweck der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zugewiesen (+2 Punkte)

Die passive Gemeinnützigkeit beschreibt die Verwendung des durch einen Verkauf der Immobilie(n) erwirtschaftetem Vermögen. Wird das Restvermögen zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum genutzt, tragen die Eigentümer passiv dazu bei, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum wachsen kann, auch wenn der eigene Wohnraum verkauft wurde und somit nicht länger ihrer Kontrolle unterliegt. Um PW zu erfüllen, können Organisationen beispielsweise in der Satzung festhalten, dass das Restvermögen nach der Liquidation der Organisation an eine Stiftung, einen Verein oder eine Genossenschaft gespendet wird, die sich zweckmäßig der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet haben. Wird das Restvermögen unter den Eigentümern aufgeteilt oder kommt es einem anderen Zweck zugute, wird es dem übergeordneten Topf zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entzogen und erfüllt somit nicht das Kriterium der Wohngemeinnützigkeit.

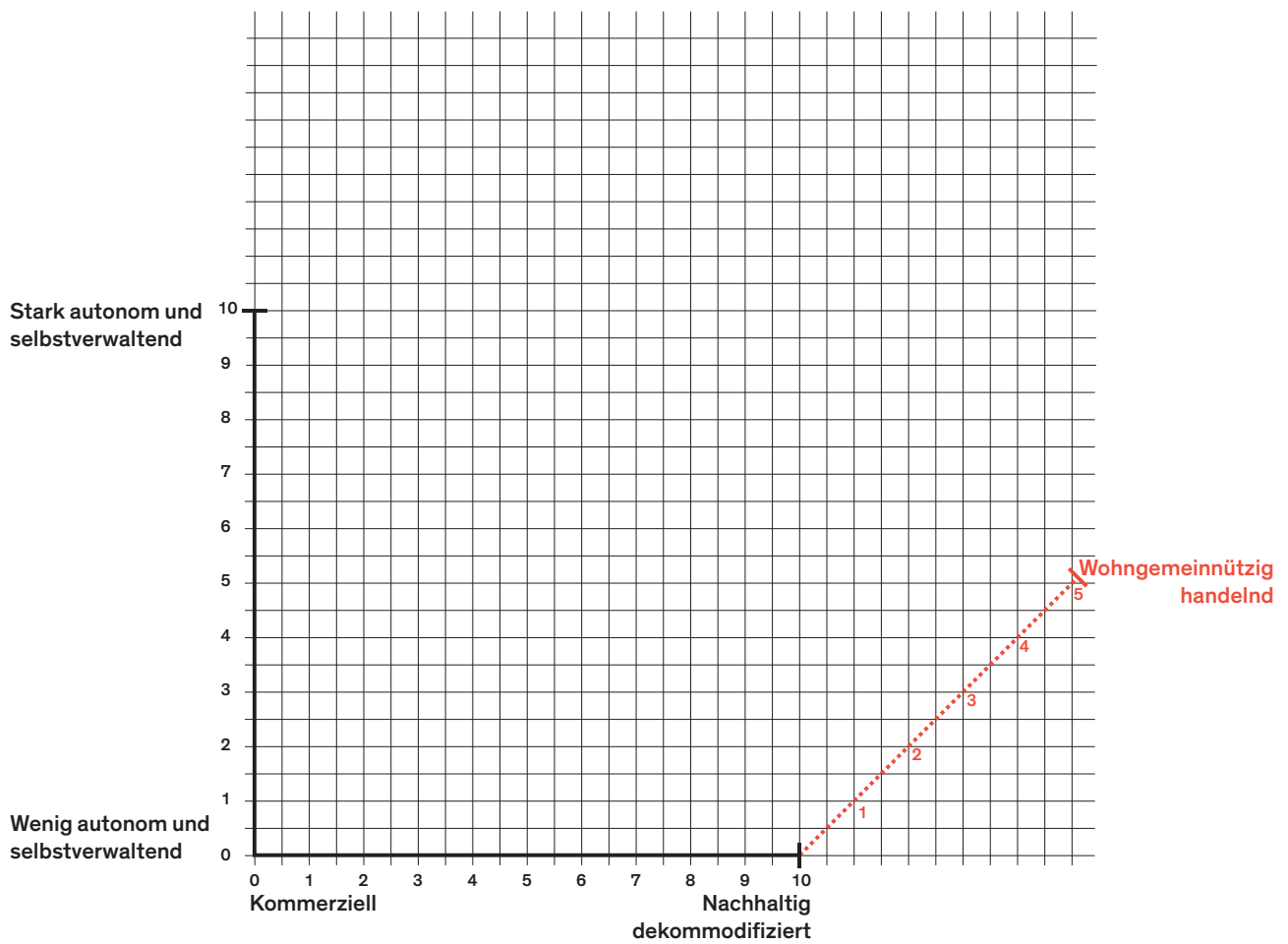


Abb. 1
 Die dreidimensionale Matrix zur Einordnung von Wohnprojekten nach ihrem Grad der Selbstverwaltung und Autonomie (maximal 10 Punkte), nachhaltigen Dekommodifizierung (maximal 10 Punkte) und Wohngemeinnützigkeit (maximal 5 Punkte)

Erstellung des Punktesystems

Zur Erstellung des Punktesystems und der Gewichtung der unterschiedlichen Unterpunkte wurde versucht die Darstellung (siehe Abb.3) von Balmer und Bernet unter Berücksichtigung detaillierter Bewertungskriterien nachzustellen. Dabei wurde unter anderem drauf geachtet, dass die in Luxemburg dominierenden Modelle (vom Eigentümer bewohnter Wohnraum, kommerzieller Mietwohnungsbau und Wohnraum der öffentlichen Hand) nach der Analyse etwa die gleiche Position einnehmen wie in der Darstellung von Balmer und Bernet.

Zusätzlich wurden die in Kapitel 2 erarbeiteten Erkenntnisse zu den Aspekten der Dekommodifizierung, der Selbstverwaltung und der Gemeinnützigkeit als Grundlage genutzt. Anders als bei der Matrix von Balmer und Bernet beschreibt diese Arbeit in der X-Achse den Aspekt der *nachhaltigen* Dekommodifizierung. Um diesen Aspekt zu bewerten, wurde sich unter anderem an den Kenntnissen aus den Unterkapiteln Werkzeuge der Dekommodifizierung und Ehemaliges Wohngemeinnützigkeitsrecht in Deutschland orientiert. Die Abschaffung der WGG in Deutschland hat verdeutlicht, dass der dekommodifizierte Charakter einer Immobilie fragil ist, wenn er ausschließlich an eine Wächterfunktion gebunden ist. In diesem Fall fungierte das Gesetz als einzige Wächterfunktion über die gemeinnützigen Unternehmen. Die Privatisierungen kommunaler Wohnbestände zu Ende des 20. Jahrhunderts haben gezeigt, dass die öffentliche Hand als alleiniger Wächter nicht ausreicht, um die Immobilie dauerhaft dem Markt zu entziehen. Die Idee einer „Wächterfunktion“, die über eine (Re)-Implementierung des Wohnraums in die freie Marktwirtschaft wacht, wurde von Ivo Balmer übernommen, der die Bezeichnung in einem Gespräch nutzte, das im Rahmen dieser Arbeit geführt worden ist (siehe Gespräch mit Ivo Balmer).

Die vier verbreiteten Wohnmodelle in Luxemburg

Um das Punktesystem zu *testen*, wurden zwei Wohnmodelle („vom Eigentümer bewohnter Wohnraum“ und „kommerzieller Mietwohnungsbau“) aus Balmer und Bernets Darstellung unter dem System analysiert und ihre Position in der Matrix, mit der in Balmer und Bernets Darstellung verglichen (siehe Abb.2 und Abb.3). Beim „Wohnraum der öffentlichen Hand“ wurde unterschieden zwischen *Mietwohnraum der öffentlichen Hand* und *Wohnungskauf von einem öffentlichen Anbieter (Grundstück im Erbbaurecht vergeben)*.

Vom Eigentümer bewohnter Wohnraum

● 10

SB1: 3 Punkte

Die Eigentümer haben als Bewohner ein Mitbestimmungsrecht in ihrem Wohneigentum.

SB2: 3 Punkte

Die Bewohner werden als Eigentümer unmittelbar in sämtliche Entscheidungsprozesse mit eingebunden. Bei Stockwerkseigentümergeinschaften entscheidet die Gemeinschaft über das Gemeinschaftseigentum (vertikale Erschließung, Fassaden, ...). Bei Einfamilienhäusern werden sämtliche Entscheidungen eigenständig vom Eigentümer getroffen.

AE1: 2 Punkt

Die Eigentümer unterliegen keiner externen Wächterfunktion. Eigentum ist in Luxemburg ein geschützter Begriff. Es steht ihnen zu, ihren Wohnraum frei zu verkaufen oder zu vermieten.

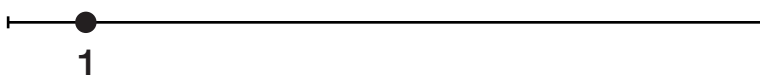
AE2: 1 Punkt

Wohneigentum wird grundsätzlich unabhängig von öffentlichen Geldern finanziert. In manchen Fällen (Erstkauf, junge Käufer, Einhalten der Energiestandards) leistet der Staat finanzielle Beihilfe in Form von Steuervergünstigungen oder Prämien. Eine direkte Förderung erfahren die Eigentümer in den meisten Fällen nicht.

AE3: 1 Punkt

Die Wohnungen des freien Marktes sind nicht an die Vergabekriterien der öffentlichen Hand gebunden. Sollten die Eigentümer ausziehen können sie über zukünftige Mieter ihrer Immobilie frei entscheiden.

Nachhaltige Dekommodifizierung



AP1: 1 Punkt

Vom Eigentümer bewohnter Wohnraum ist für die Zeit der eigenen Bewohnung unter Punkt AP1 als temporär dekommodifiziert anzusehen, da für diese Zeit keine profitorientierten Mieteinnahmen generiert werden. Es steht dem Eigentümer jedoch jederzeit zu, die gesamte Immobilie oder Teile der Immobilie auf dem freien Markt zu vermieten und somit aktiven Profit zu generieren.

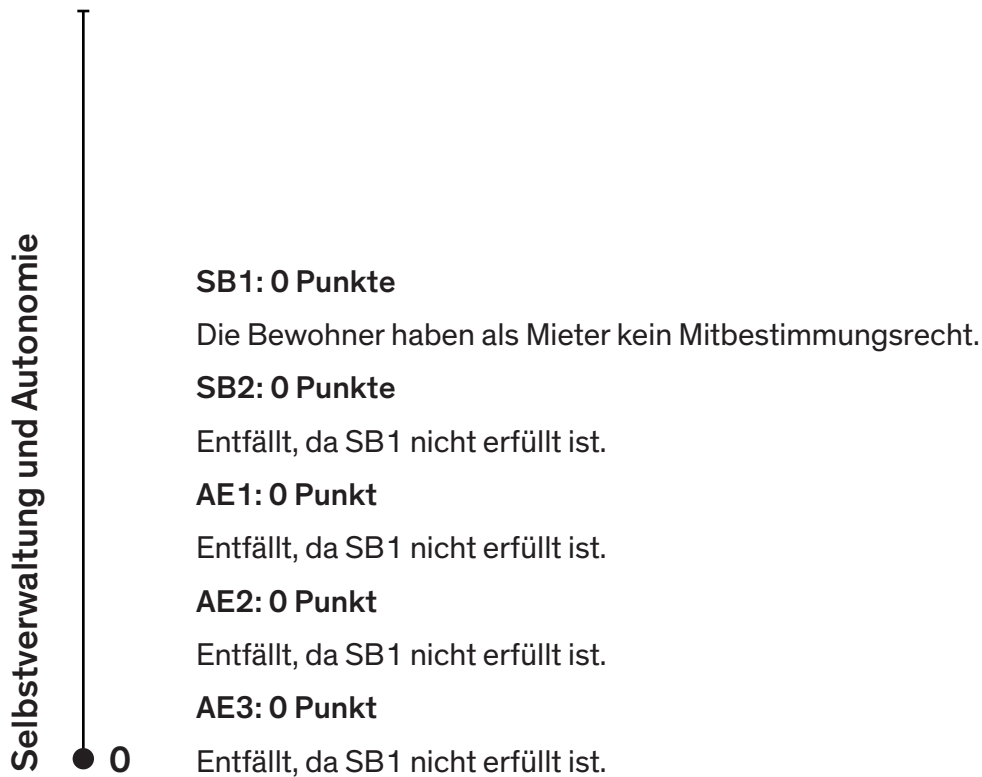
AP2: 0 Punkte

Entfällt, da Punkt AP1 nicht vollständig erfüllt ist.

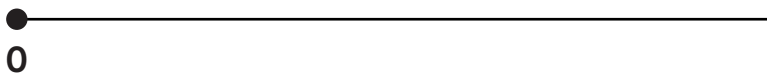
PP: 0 Punkte

Es gibt keine externe Instanz oder Organisation, die über eine Rückführung der Immobilie in die freie Marktsphäre wacht. Wohneigentum kann zu jedem Zeitpunkt frei verkauft werden. Es generiert somit passiv Profit in Form von Wertsteigerung und ist auch für die Zeit der eigenen Bewohnung – wenn auch inaktiver – Teil des freien Marktes.

Kommerzieller Mietwohnraum



Nachhaltige Dekommodifizierung



AP1: 0 Punkte

Die Immobilie erwirtschaftet profitorientierte Mieteinnahmen und generiert somit aktiv Profit.

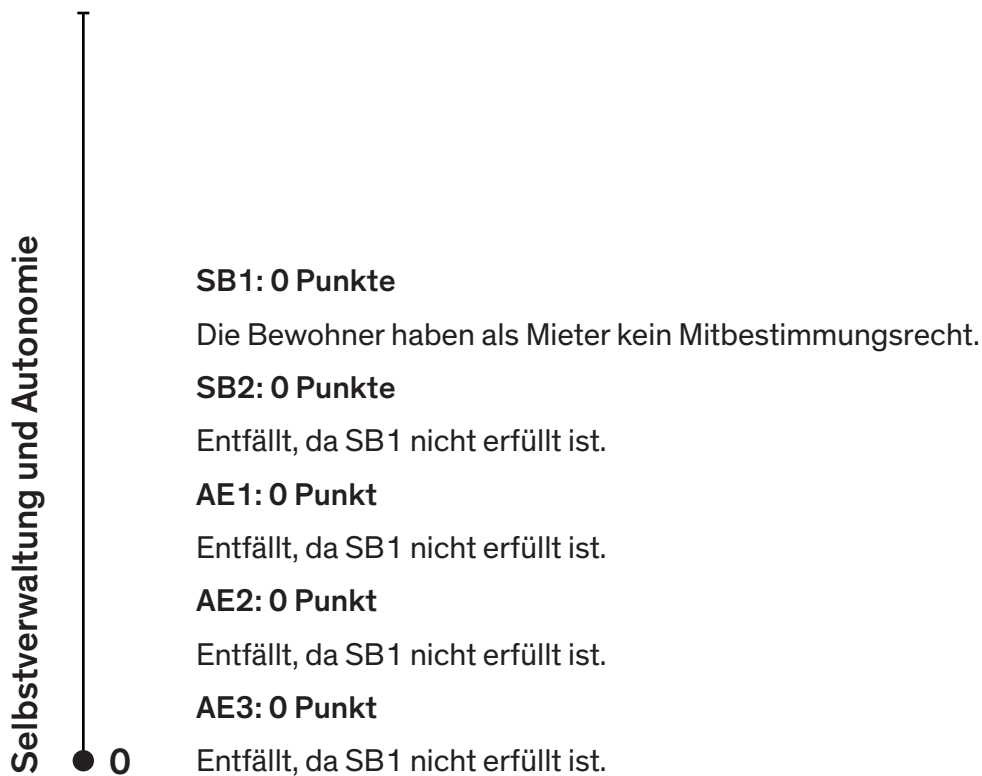
AP2: 0 Punkte

Entfällt, da Punkt AP1 nicht erfüllt ist.

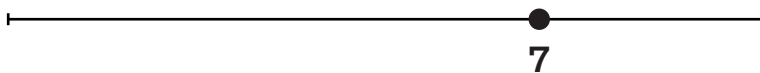
PP: 0 Punkte

Neben aktivem Profit durch die Mieteinnahmen erfahren Mietobjekte des freien Marktes parallel auch eine Wertsteigerung, die passiv Profit generiert. Kommerzieller Mietwohnraum ist aktiver Teil des freien Marktes. Es gibt keine Wächterfunktion, die einen freien Verkauf der Immobilie verhindern könnte.

Mietwohnraum der öffentlichen Hand



Nachhaltige Dekommodifizierung



AP1: 2 Punkte

Mietwohnungsbau der öffentlichen Hand erwirtschaftet keinen Profit durch Mieteinnahmen. Die Mieten werden teilweise an das Gehalt der Bewohner angepasst.

AP2: 1 Punkt

Die öffentliche Hand schüttet keinen Profit an Privatpersonen aus.

PP: 4 Punkte

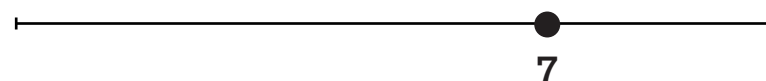
Die öffentliche Hand übernimmt als Eigentümer eine Wächterfunktion, die eine Rückführung der Immobilie in die freie Marktwirtschaft erschwert. Hierfür müsste es seitens der Politik (auf kommunaler oder nationaler Ebene) einen Erlass geben.

Wohnungskauf von einem öffentlichen Anbieter (Grundstück im Erbbaurecht vergeben)

Beispiel: Subventionierter Wohnungskauf des Fonds du Logement (FDL)

Selbstverwaltung und Autonomie	●	7	SB1: 3 Punkte Die Bewohner haben als Eigentümer ein Mitbestimmungsrecht.
			SB2: 3 Punkte Die Bewohner werden als Eigentümer auf direktem Wege in sämtliche Entscheidungen einbezogen. Die Haushalte verwalten sich selbst.
			AE1: 1 Punkt Die Eigentümer werden durch den Erbbaurechtsgeber (hier FDL) in ihrer Autonomie eingeschränkt. Sie dürfen ihre Wohnung nicht vermieten oder verkaufen. Auch über gestalterische Änderungen im Außenbereich müssen sie eine Genehmigung beim FDL einholen, bevor sie diese umsetzen dürfen. ¹⁰
			AE2: 0 Punkte Die Immobilien werden von der öffentlichen Hand finanziert und anschließend zu einem ermäßigten Preis an die Eigentümer vergeben.
			AE3: 0 Punkte Die öffentliche Hand übernimmt die Vergabe der Häuser und Wohnungen. Die Zuweisung des Wohnraums unterliegt ihren Vergabekriterien. Eine Weitervermietung oder ein Verkauf seitens der Bewohner ist nicht möglich.

Nachhaltige Dekommodifizierung



AP1: 2 Punkte

Die Immobilie generiert keine profitorientierten Mieteinnahmen, da sie vom Eigentümer bewohnt wird. An den Erbbaurechtsvertrag ist ein Vermietungsverbot gebunden. Eine zukünftige Vermietung ist somit – anders als bei Eigentümern der vollständigen Immobilie (Grundstück und Gebäude) – ausgeschlossen.

AP2: 1 Punkt

Der Eigentümer erwirtschaftet keine Einnahmen, die er sich als Profit auszahlen könnte. Durch das Vermietungsverbot ist eine aktive Profitgenerierung ausgeschlossen.

PP: 4 Punkte

Die öffentliche Hand übernimmt als Erbbaurechtsgeber und Eigentümer des Bodens eine Wächterfunktion, die eine Rückführung der Immobilie in die freie Marktwirtschaft erschwert. Sollte sich der Eigentümer entscheiden seinen Wohnraum zu verkaufen, behält sich der FDL ein Vorkaufsrecht vor. Eine weitere Wächterfunktion gibt es jedoch nicht.

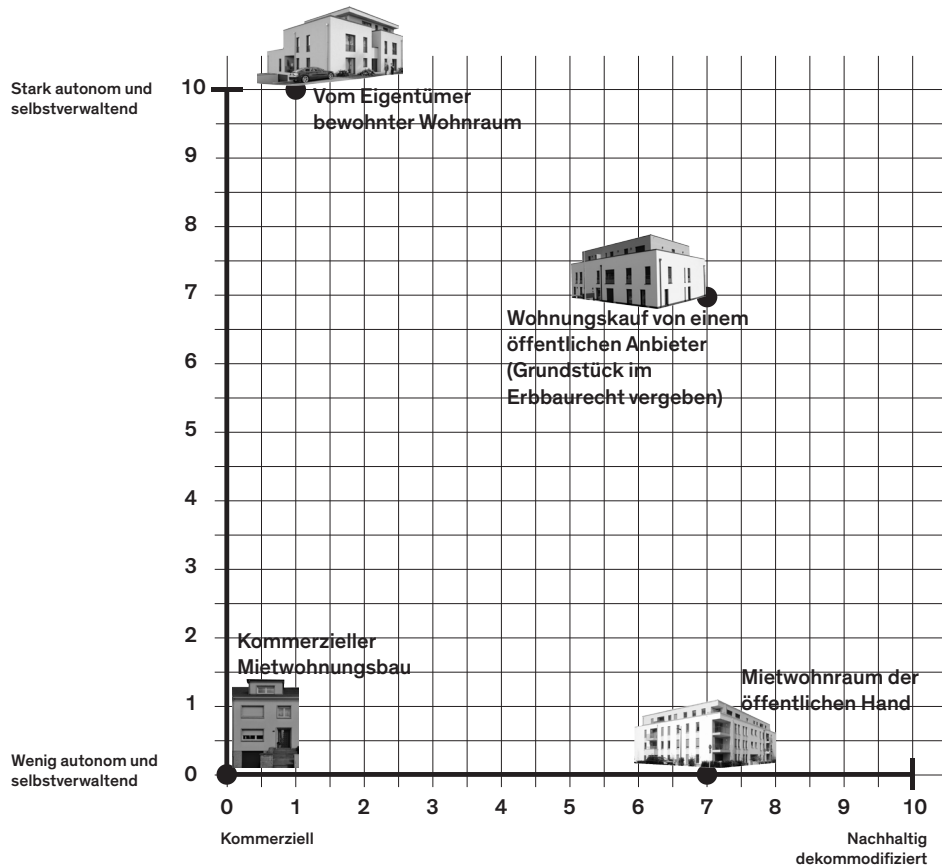


Abb. 2
Die vier verbreiteten Wohnmodelle aus Luxemburg, eingeordnet in der zweidimensionalen Matrix

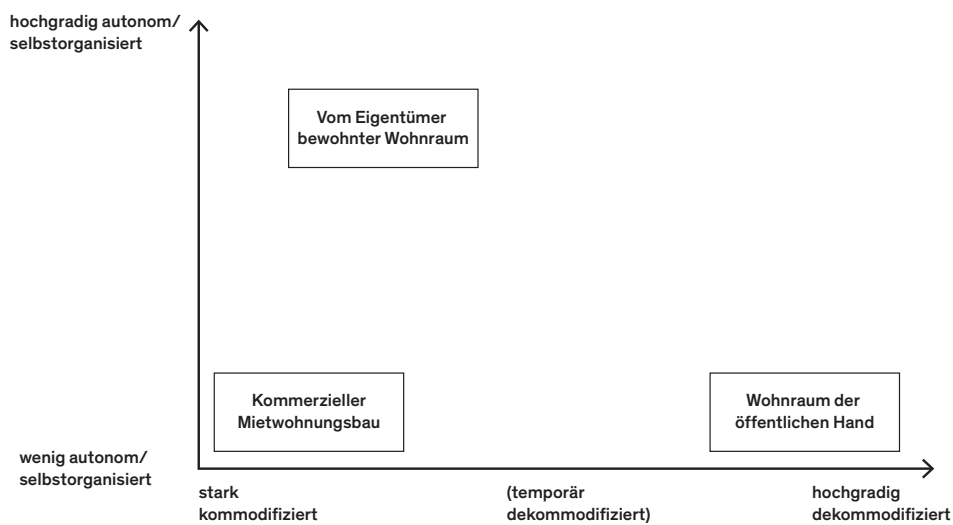


Abb. 3
„Vom Eigentümer bewohnter Wohnraum“, „Kommerzieller Mietwohnungsbau“ und „Wohnraum der öffentlichen Hand“ nach Ivo Balmer und Tobias Bernet (2015)

Für die dritte Dimension der Wohngemeinnützigkeit gab es keine Vorgängermatrix. Balmer und Bernet nutzten für die Z-Achse den Begriff „Solidarität“, die sich den Autoren zufolge aus „Vernetzung“ und „Expansion“ zusammenstellt.¹¹ Konkrete Wohnmodelle ordnen sie in dieser dreidimensionalen Matrix nicht ein. Zur Erstellung und Gewichtung der Bewertungskriterien von der dritten Dimension „wohngemeinnützig handelnd“ in der Matrix dieser Arbeit wurde daher auf Grundlage der Erkenntnisse zur Wohngemeinnützigkeit aus Kapitel 2 erarbeitet.

Projekte

Untersucht wurden elf Wohnprojekte aus drei verschiedenen nationalen Kontexten, die auf einer wohnpolitischen Ebene in Kapitel 2 beleuchtet wurden. Für die Beschränkung auf diese drei nationalen Kontexte gibt es sowohl inhaltliche als auch praktische Beweggründe. Zu letzteren gehören vor allem Sprachbarrieren. Einen wohnpolitischen Kontext, mitsamt seinen Gesetzen und Regelungen zu verstehen und Statuten lesen zu können, erfordert Sprachkenntnisse auf einem hohen Niveau. Der deutschsprachige Raum bot sich daher für diese Arbeit an.

Zwischen der Schweiz und dem Großherzogtum lassen sich einige (kulturelle sowie historische) Parallelen aufweisen. Beide Länder waren in ihrer wirtschaftlichen Ausrichtung ehemals landwirtschaftlich geprägt, gelten heute jedoch – angespornt durch politische Entscheidungen, wie beispielsweise die Schaffung von steuerlichen Anreizen – als Finanzdienstleistungshochburgen. Ebenso weisen beide Länder einen erhöhten Anteil an Grenzgängern auf. Allerdings hat Luxemburg im Vergleich zur Schweiz eine doppelt so hohe Eigentümerquote (siehe [Kapitel 1 | Eigentümerquote](#)). Auch im Hinblick auf wohnungspolitische Maßnahmen im Industrialisierungszeitalter unterscheiden sich die Länder grundlegend (siehe [Wohnpolitische Ideologien der Länder im Vergleich](#)). In der Schweiz fand die Tradition für Genossenschaften zu dieser Zeit ihren Anfang und hält bis heute an. Das Land eignet sich somit im Hinblick auf das genossenschaftliche Wohnmodell als *best practice* Lernobjekt für den Luxemburger Kontext.

Einige Projekte aus Deutschland zeigen, wie trotz der politischen Entscheidung zur Abschaffung des WGG und somit der Absenz eines klaren juristischen Rahmens für Wohnalternativen, nach wie vor wohngemeinnützige, selbstorganisierte und dekommodifizierte Wohnprojekte entstehen können. Deutschland stellt somit ein weiteres interessantes Lernbeispiel dar, wie solche Wohnprojekte auch ohne klaren rechtlichen Rahmen entstehen können und worauf dabei besonders geachtet werden muss.

Projekte aus Österreich wurden in dieser Arbeit nicht analysiert. Zum einen gilt hier nach wie vor ein Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, zum anderen lassen sich kultureller Kontext und politische Ausrichtung des Landes schwer mit dem Großherzogtum vergleichen. In Wien war wohnungspolitisch vor allem die Zeit des Roten Wiens bestimmend. Die Tradition der sozialen Wohnungspolitik hat die Privatisierungstrends der 90er Jahre überdauert, was zur Folge hat, dass in der Hauptstadt etwa 62 Prozent aller Menschen in einem sozialen Wohnungsbau leben.¹² Wohnprojekte, die in einem solchen Kontext entstehen oder entstanden sind, lassen sich somit nur schwer auf andere Städte oder Länder übertragen.

Im deutschen Kontext wurden eine Ein-Haus-Genossenschaft, eine größere Genossenschaft, eine Baugruppe, sowie zwei Wohnprojekte – das Pilotprojekt und ein rezenteres – des Mietshäuser Syndikats untersucht. Im schweizerischen Kontext wurden zwei Wohnprojekte einer

Dachgenossenschaft in Basel untersucht. In Luxemburg wurden ein Wohnprojekt der Initiative *de WG-Projet*, eine Baugruppe, sowie ein gescheitertes und ein geplantes Projekt der Wohngenossenschaft *AdHoc* untersucht. Sämtliche Projekte sind weder dem öffentlichen noch dem privaten Wohnungssektor eindeutig zuzuweisen. Es handelt sich um Alternativen jenseits von Staat und Markt.

Zum besseren Verständnis der Einzelheiten der Projekte, wurden im Rahmen dieser Arbeit mehrere Gespräche mit den Initiatoren oder den Beteiligten der Wohnprojekte geführt. Sämtliche Gespräche sind im Anhang (siehe Anhang – Interviews) aufgelistet und einige davon sind in diesem Kapitel vollständig abgebildet.

Die Genossenschaft „Kooperative Grossstadt eG“

Die *Kooperative Grossstadt eG* wurde 2015 gegründet. Unter den Gründungsmitgliedern befanden sich hauptsächlich Architekten, die in der Stadt München bezahlbaren Wohnraum von hoher architektonischer Qualität realisieren wollten. Die Mehrzahl der Gründungsmitglieder wohnt nicht selbst in dem errichteten Wohnraum. Für die Planung der Gebäude werden Wettbewerbe ausgeschrieben, die von Architekten, die Mitglieder der Genossenschaft sind, lediglich begleitet werden. Die *Kooperative Grossstadt* ist daher keine Selbsthilfeinitiative, die aus Eigeninteresse oder einer Wohnungsnot seitens der Gründungsmitglieder entstanden ist, sondern eine Interessengemeinschaft, die zum Ziel hat, im Wohle der Allgemeinheit die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum und die Aufwertung städtischer Quartiere zu fördern.

In ihrem Leitbild formuliert die Genossenschaft: „Mit unseren Aktivitäten stellen wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Die Wohnungsfrage verstehen wir entschieden sozial, politisch und architektonisch“.¹



07.06.2023

Gespräch mit Markus Sowa

Markus Sowa ist Architekt und Mitgründer der *Kooperative Grossstadt eG*. Zurzeit ist er einer von zwei Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft. In diesem Gespräch geht es um die Organisationsform von Genossenschaften im Allgemeinen – auch in Bezug auf den aktuellen wohnpolitischen Kontext in München – und um die Besonderheiten der *Kooperative Grossstadt*.

CZ: Kannst du einleitend erklären, wie die *Kooperative Grossstadt* funktioniert, was sie von einer herkömmlichen Genossenschaft unterscheidet und wie und weshalb sie entstanden ist?

MS: Entstanden sind wir als Initiative von jungen Architekt*innen in München. Die Runde hieß *Gruppe 40*. Die Idee war es vierzig Architekt*innen unter vierzig zu versammeln. Wir wollten damals gemeinsam mit der Stadt München ein Musterprojekt für den Wohnungsbau erarbeiten. Kurz vor der Gründung der *Gruppe 40* war hier in München eine Werkbundsiedlung gescheitert, deshalb dachten wir, dass wir mit der Stadt als Vermittlerin oder Auftraggeberin auf Architekturseite ein Bauprojekt als kollektive Planungsgruppe realisieren könnten. Am Ende ist es daran gescheitert, dass die Stadt kein Interesse hatte oder vielleicht auch daran, dass es kein Format gab, in dem sie ein solches Projekt hätten umsetzen können. Danach hat sich unsere Gruppe konstant verkleinert. Wir haben uns regelmäßig getroffen, aber kurz vor der Auflösung bestand die Initiativgruppe nur noch aus einem kleinen Haufen. Es war zu der Zeit, als jemand aufschnappte, dass die Stadt München gerade eine Bera-

tungsstellung zur Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften errichtet hatte.² Diese Mitbauzentrale hat für uns eine sehr wichtige Rolle gespielt. Es gab längere Diskussionen, aber letzten Endes war klar, dass wir das, was wir uns ursprünglich als Architekturinitiative vorgenommen hatten, in Form einer Wohnungsbaugenossenschaft realisieren wollten. Wir haben also die Seiten gewechselt und wurden als Auftraggeber tätig. Damals gab es bereits eine kleine Szene an Münchener Genossenschaften. Sie bestand aus drei Genossenschaften, die in München bereits vor zwanzig Jahren einiges unternommen haben und immer noch sehr aktiv waren. Nach der Gründung der Mitbauzentrale vor sieben Jahren erlebte die Stadt einen richtigen Boom an Neugründungen. Ich glaube seither sind etwa 25 neue Genossenschaften gegründet worden. Wir waren damals eine der ersten und eine von den wenigen die seither Projekte realisiert haben.

Denkst du es gibt einen Zusammenhang zwischen den Neugründungen und den Änderungen in der SoBoN³?

Die Versorgung mit Grundstücken ist natürlich

der zentrale Hebel, damit sich im genossenschaftlichen Bereich eine größere Wirkung entfalten kann. Dass durch die SoBoN die Zusammenarbeit mit Genossenschaften gewährleistet werden kann, ist sicherlich ein relevanter Punkt. Aber viel wichtiger ist der Grundsatzbeschluss der Stadt München, der vorsieht, dass sie 40 % ihrer eigenen Grundstücke in Neubaugebieten an Genossenschaften abgeben. Dieser Anteil ist gewachsen. Als wir damals gestartet sind lag er etwa bei einem Drittel der Grundstücksfläche. Der Beschluss der Stadt hat eigentlich den Anfang des Booms markiert. Danach musste die Stadt sich überlegen: „Wer schafft das denn überhaupt? Wer kann das umsetzen?“. Die drei damals aktiven Genossenschaften hätten den genossenschaftlichen Neubau sicherlich nicht bewältigen können. Daraufhin wurde die Mitbauzentrale gegründet. Wir hatten uns damals bereits darauf vorbereitet, was wir inhaltlich umsetzen wollten. Es war daher ein Glücksfall für uns, dass wir genau an dem Punkt auf die Mitbauzentrale gestoßen sind.

Wie hat die Mitbauzentrale euch geholfen?

Welche Aufgaben hat sie übernommen?

Die Mitbauzentrale berät zu Themen wie Projektfinanzierung, organisatorischen Fragen einer Genossenschaft und Satzungsverfassung. Also zu sämtlichen wirtschaftlichen, technisch-organisatorischen Angelegenheiten bei der Gründung einer Genossenschaft. Das war sehr wichtig. Hinter einer Genossenschaftsgründung steckt jede Menge Verwaltungs- und Prüfungsaufwand.

Die Unterstützung, die wir von der Mitbauzentrale erfahren haben, war für uns extrem wichtig. Was wir in unserem Bauprojekt umsetzen wollten, darüber hatten wir uns im Vorhinein bereits viele Gedanken gemacht. Aber die Hilfe, die wir für die Genossenschaftsgründung seitens der Mitbauzentrale bekamen, war sehr wichtig.

Was gibt eigentlich das deutsche Genossenschaftsgesetz vor? Welchen Spielraum gibt es für Genossenschaften bei der Satzungsverfassung?

Nach meiner Erfahrung sind es deutlich weniger gesetzliche Vorschriften, die dafür verantwortlich sind, wie Genossenschaften funktionieren und welche Kultur entsteht, sondern vielmehr das Prüfungsverfahren. Jede Genossenschaft muss sich bei der Gründung einen Prüfungsverband suchen und sich entsprechend eintragen lassen. Diese Verbände funktionieren sehr unterschiedlich in Deutschland und sind länderabhängig. Diese Unterschiede sind nicht durch eine gesetzliche Grundlage entstanden, sondern eher kulturell. Man kann sich beispielsweise in Hamburg nicht als Genossenschaft eintragen, wenn man den Bauantrag noch nicht eingereicht hat. Bis zum Bauantrag müssen diese Genossenschaften als eine Vorgenossenschaft agieren. In Bayern hingegen arbeitet man in der Gründungsphase immer mit fiktiven Beispielprojekten. Die Vorgaben der Prüfungsverbände sind sehr unterschiedlich.

Überprüfen diese Prüfungsverbände auch ob Genossenschaften nach ihren satzungsfestgelegten Grundsätzen wie beispielsweise, dass sie nur eine Kostenmiete verlangen, handeln?

Ja, das tun sie. Ich habe mich tatsächlich auch schon oft gefragt, wo das mit der Kostenmiete herkommt. Ich vermute, dass es keine Vorgaben oder gesetzliche Bestimmungen zur Kostenmiete bei Genossenschaften gibt. Das ist eher eine kulturelle Angelegenheit; das machen manche Genossenschaften einfach so. Die ganze hochpreisige Hochbaulandschaft in New York ist genossenschaftlich organisiert. Das sind alles Genossenschaften, die mit bezahlbaren Mieten nichts am Hut haben. Die Genossenschaftsform an sich ist – auch in Deutschland – noch keine Gewähr dafür, dass sozialverträglicher Wohnraum geschaffen wird. Die Kostenmiete hat sich irgendwann etabliert,

und die meisten Genossenschaften halten sich dran. Aber eine gesetzliche Einschränkung gibt es meines Erachtens nicht.

Bei euch senkt sich die Kostenmiete nach Tilgung aller Kreditschulden nicht. Der Überschuss geht bei euch in sogenannte Rücklagen und wird zur Errichtung neuer Projekte genutzt. Aus welcher Motivation heraus habt ihr das entschlossen?

Es gibt einen grundsätzlichen Unterschied zwischen diesen Ein-Projekt-Genossenschaften und Genossenschaften mit einer größeren Mitgliedschaft. Auch das ist kulturell bedingt: In Berlin gibt es beispielsweise recht viele Genossenschaften mit nur einem Hausprojekt und in München gibt es die eigentlich kaum. Hier sind Genossenschaften meistens sehr viel größer strukturiert. Das hatte sicherlich auch einen Einfluss darauf, wie wir uns zu Beginn aufgestellt haben, denn diese Fragen haben wir uns eigentlich gar nicht gestellt. Wir wurden so beraten und das haben wir dann auch einfach übernommen. In der Zwischenzeit finden wir das auch besser so.

So oder so war für uns von Anfang an klar, dass es nicht nur um ein Projekt gehen sollte, oder etwa darum, für uns selbst Wohnraum zu schaffen. Die Debatte eine Ein-Projekt-Genossenschaft zu werden kam daher auch gar nicht auf.

Bei Genossenschaften, die auf Wachstum ausgelegt sind, entstehen die unterschiedlichen Projekte sukzessiv. Für spätere Projekte gelten andere Konditionen als für die ersten. Die Kooperative Grossstadt gibt es nun seit sechs Jahren. Bei unserem vierten Projekt haben sich die Konditionen im Vergleich zu San Riemo deutlich verändert. Die Steigerung der Baukosten und der allgemeinen Finanzierungskosten haben beispielsweise dafür gesorgt, dass wir unsere Anteile heben mussten. Innerhalb einer Genossenschaft will man diesen *Gap* zwischen den Projekten möglichst gering halten. Mieten sollten daher zumindest nicht günstiger wer-

den, sondern mit dem Überschuss sollen neue Projekte entstehen.

Wofür werden die Rücklagen benutzt, die ihr in eurer schematischen Darstellung aufgeführt habt?

Das ist tatsächlich eine *sehr* schematische Darstellung. Die kann man als Grundidee verwenden, aber man darf nicht versuchen konkrete Zahlen daraus ablesen zu wollen. In der Genossenschaft gibt es unterschiedliche Rücklagen. Am wichtigsten sind die Rücklagen zur Schaffung von Eigenkapital, denn es ist schon gut als Gesellschaft mit einer gewissen Summe an Eigenkapital abgesichert zu sein. Wir haben in der Satzung vorgeschrieben, dass wir so lange allgemeine Rücklagen bilden müssen bis wir eine 50-prozentige Eigenkapitalquote erreichen. Daneben werden auch Rücklagen für den Unterhalt der Gebäude gebildet. Dann gibt es einen Punkt, den wir gestern erst wieder diskutiert haben: Wir möchten eine Rücklage etablieren, die als Solidarfonds für die Genossenschaft funktioniert. In der Schweiz sind diese Solidaritätsbeiträge sehr weit verbreitet. Das funktioniert nach deutschem Genossenschaftsrecht deutlich schwieriger. Wir haben lange hin und her überlegt, ob wir dafür beispielsweise einen eigenen Verein gründen, oder ob es doch irgendwie möglich ist, das in der Genossenschaft zu behalten. In der Schweiz können die Genossenschaften diese Beiträge direkt von ihren Mitgliedern verlangen. In Deutschland dürfen wir als Einnahmen nur Mieteinnahmen generieren. Was den Solidaritätsfond angeht sind wir auf freiwillige Spenden angewiesen. Und das möchten wir nun in Form einer Rücklage umsetzen, um solidarisch gegenüber Mitgliedern sein zu können, die Schicksalsschläge erlitten haben oder für andere Härtefälle. Auch wenn es sicherlich ein viel kleinerer Topf wird als die allgemeinen Rücklagen oder die Rücklagen zum Unterhalt der Gebäude.

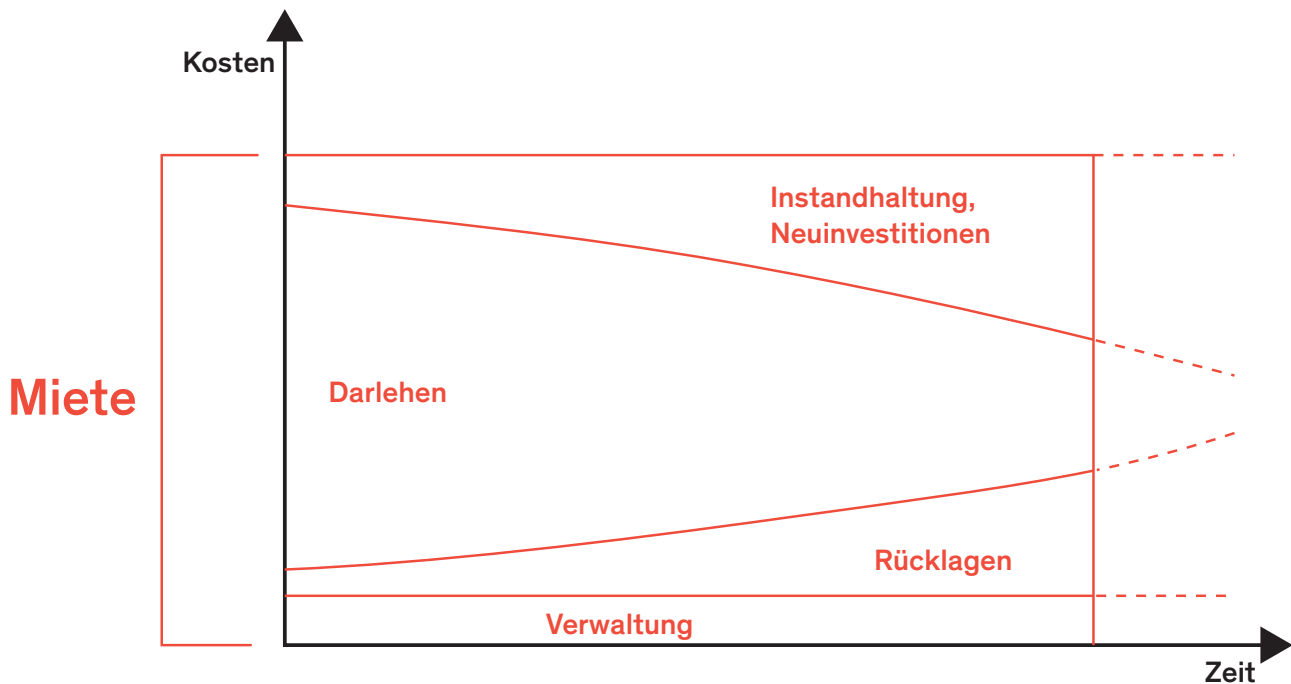


Abb. 4
Zusammenstellung der Miete für Wohnraum der Kooperative Grossstadt (schematische Darstellung)

In eurer Satzung steht auch, dass die Mitglieder das Recht haben sich am Bilanzgewinn zu beteiligen. Allerdings habe ich das so verstanden, dass ihr die „wohnbezogene Pflichtanteile“ nicht verzinst, sondern nur die „freiwilligen Anteile“, also jene Anteile, bei denen Mitglieder ihr Geld in der Genossenschaft platzieren, ohne, dass sie in der Genossenschaft wohnen. Ist das richtig?

Das ist richtig. Es sind nur die freiwilligen Anteile, die eine Dividende bekommen. Die Pflichtanteile werden nicht verzinst. Die freiwilligen Anteile machen bei uns circa 20 Prozent des Eigenkapitals in den Projekten aus. Und da wir schon bestrebt sind, die nutzungsbezogenen Anteile relativ gering zu halten, hilft das natürlich sehr. Hohe nutzungsbezogene Anteile stellen tatsächlich für viele Menschen eine Hürde dar. Das sind teilweise sechsstellige Beträge und damit wir die Höhe von diesen Anteilen abdämpfen können, gibt es diese freiwilligen Anteile überhaupt. Die sind tatsächlich bei der Projektfinanzierung nicht unwesentlich. Das funktioniert allerdings nur dann, wenn wir eine Dividende als Anreiz

anbieten.

Habt ihr in letzter Zeit einen Rückgang an freiwilligen Anteilen bemerkt, jetzt, wo die Zinsen so angestiegen sind?

Ich weiß tatsächlich nicht, ob man das eins zu eins zurückführen kann, aber ich habe den Eindruck, dass in letzter Zeit weniger reingekommen ist als 2021 oder 2022.

Eine letzte Frage noch zur Finanzierung: Ihr habt angegeben, dass ihr eure Projekte teilweise mit Förderdarlehen finanziert. Was sind das für Förderungen und an welche Bedingungen sind die geknüpft?

Das sind in der Regel städtische Darlehen, die hier in München immer schon mit der Grundstücksvergabe verknüpft sind. Bisher bauen wir ausschließlich auf städtischen Grundstücken. Bei der Vergabe wird dann automatisch festgelegt, welche Fördermodelle umgesetzt werden müssen. Es gibt hier in Bayern die EOF-Förderungen, das sind klassische Sozialwohnungen für untere Einkommensstufen. Dann gibt es seitens der Stadt noch das München-Modell

für mittlere Einkommen. Beide gelten als geförderter Wohnungsbau. Bei uns machen diese beiden Förderungen etwa zwischen Zweidrittel oder Dreiviertel der Wohnungen aus. Dafür bekommen wir vergünstigte Darlehen, die in der Regel mit nur 0,5 % verzinst werden. Dafür dürfen wir in diesem Zeitraum die Wohnungen nur für eine bestimmte Miete vergeben.

Ist das auch an eine Belegungsbindung gekoppelt, sodass diese Wohnungen nur an gewisse Haushalte vergeben werden können?

Ja, die Haushalte brauchen einen Berechtigungsschein des Wohnungsamtes. Dieser hängt vom Haushaltseinkommen ab. Da gibt es unterschiedliche Einkommensstufen: Einkommensstufe 1 und 2 sind EOF-Wohnungen, Einkommensstufe 3 und 4 sind München-Modell-Wohnungen.

Ist diese Vergabe seitens der Stadt problematisch? Diversität innerhalb der Bewohnerschaft ist wichtig und bringt auch eine gewisse Qualität mit sich. Aber wenn man sich vorstellt, dass man eine Gruppe an Menschen hat, die sich zu einer Genossenschaft zusammenfinden und dann werden in einem top-down Prozess durch die öffentliche Hand Bewohner in diese Gruppe „reinplatziert“, dann ist die Integration dieser Bewohner innerhalb der Gemeinschaft doch bestimmt nicht ganz ohne, oder?

Diese Fördermodelle bedeuten nicht, dass die Bewohner vom Wohnungsamt in der Genossenschaft platziert werden. Bei den München-Modell-Wohnungen sind wir beispielsweise komplett frei in der Vergabe. Da mischt sich das Wohnungsamt eigentlich gar nicht ein. Diese Leute kommen zu uns und müssen gleichzeitig den Schein beim Amt beantragen. Bei den EOF-Wohnungen werden ein Teil der Wohnungen über die städtische SoBoN-Plattform vergeben. Dann bekommen wir fünf Vorschläge mit den Haushalten mit der höchsten Dringlichkeit und unter diesen fünf können wir aussuchen. Wir führen dann Gespräche mit

den Bewerbern und fällen dann eine Entscheidung.

Aber zurück zu deiner Frage: Ja, es ist schon so – und das merkt man auch – dass diejenigen, die sich nicht aktiv nach einer Genossenschaft umgeschaut haben, sondern die überhaupt Wohnraum in München suchen, Zeit brauchen, bis sie das ganze System verstanden haben. Das sind bei uns vor allem diejenigen die über diese Plattform kommen (also nicht alle EOF-Wohnungen oder Menschen mit Wohnschein). Da stecken dann auch natürlich die sprachlichen Barrieren mit dahinter. Es sind in der Regel Menschen mit Migrationshintergrund, oder die als Geflüchtete nach München gekommen sind und dann zu sechst auf 20 Quadratmetern wohnen. Wir finden es sehr wichtig, auch solche Menschen bei uns zu haben. Aber unter anderem sprachliche Barrieren machen es nicht leichter. Normalerweise legen viele unserer Mitglieder Wert auf Selbstverwaltung und engagieren sich in Arbeitsgruppen. Und dann kommen – oft kurz vor Bezug des Projektes – diese Menschen hinzu, die diesen Hintergrund einfach nicht mitbringen. Unserer Erfahrung nach ist es für sie schwerer in der Gruppe Fuß zu fassen – zumindest wenn es um die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und in der Selbstverwaltung geht.

Wir führen die Diskussionen aber eher andersrum. Demnächst wird es hoffentlich ein Projekt in Haar geben (angrenzend an München). Dort verläuft die Grundstücksvergabe komplett anders und wir unterliegen keinen Bindungen an geförderten Wohnungsbau. Wir führen die Diskussion gerade in die Richtung, wie wir es trotzdem schaffen, die Diversität an unterschiedlichen sozialen Hintergründen in diesen Projekten zu etablieren. Vom Finanzierungsmodell baut das Projekt in Haar auf den freifinanzierten Wohnungsbau auf. Wir fänden es aber eigentlich nicht vorstellbar, dass wir ein Projekt starten, das rein aus genossenschaftlich-interessierten Mitgliedern besteht. Die Idee von Genossenschaften zu verstehen und

zu wollen, geht oft mit einem gewissen Bildungshintergrund einher. Für eine homogene Bewohnergruppe zu bauen, wollen wir eigentlich nicht. Zumindest machen wir uns Gedanken darüber, wie wir das aufbrechen können.

Bezüglich der Grundstücksvergabe: Wurde San Riemo euch von der Stadt München in einem Erbbaurecht gegeben, oder habt ihr es gekauft?

San Riemo haben wir gekauft. Das Grundstück wurde damals auch nur zum Verkauf angeboten. In Freiham hatten wir die Möglichkeit zwischen Kauf oder Erbpacht. Und im Moment vergibt die Stadt München nur noch im Erbbaurecht. Im Endeffekt haben wir uns bei Freihampton jedoch auch dazu entschieden es zu kaufen. Wir waren die einzigen, die das Bauland eigentlich in Erbpacht übernehmen wollten. Aber es waren damals tatsächlich unverschämte Bedingungen, die an diese Verträge gekoppelt waren. Die Stadt hat sich beispielsweise offengehalten, dass sie die Grundstücke innerhalb der Laufzeit weiterverkaufen kann, ohne dass es ein Vorkaufsrecht von unserer Seite aus gegeben hätte.

Die Idee der Erbpacht – dass die Stadt sich den Zugriff und den Gestaltungsspielraum über den Boden in den eigenen Händen erhält – finden wir nachvollziehbar und unterstützenswert. Aber wenn die Stadt sich die Möglichkeit offen hält, den Boden zu privatisieren, ohne dass wir als Genossenschaft ein Vorkaufsrecht hätten, finden wir das nicht fair. Das ist im Moment immer noch so in den Erbpachtverträgen. Mittlerweile stehen wir Erbpacht daher kritisch gegenüber.

Wenn man sich, rein historisch gesehen, anschaut wer in den letzten Jahren Wohnraum und Grund und Boden privatisiert hat, dann haben Genossenschaft eine deutlich bessere Bilanz als die öffentliche Hand und die Kommunen. Von daher denke ich, dass der Boden bei Genossenschaften nicht unbedingt schlechter aufgehoben ist als bei der Stadt.

Auch wenn wir die Idee der Erbpacht sehr nachvollziehbar finden, hängt es immer von der politischen Gesamtlage ab, ob eine Erbpacht gerade opportun ist. Im Moment müsste man glaube ich weniger Angst vor Privatisierung haben. Vor zwanzig Jahren hat das aber beispielsweise noch ganz anders ausgesehen. Und ich denke, keiner kann mit Sicherheit sagen, wie die Kommunen und die Länder in zwanzig Jahren wieder agieren werden.

Das stimmt. Ihr habt zu Beginn eurer Satzung festgelegt, dass die Liegenschaften der Genossenschaft der Spekulation zu entziehen sind. Wenn ihr euch in der Generalversammlung über einen Mehrheitsbeschluss für eine Privatisierung entscheiden würdet, dann gäbe es jedoch keine weitere Instanz, die den Verkauf unterbinden könnte oder euch vorschreiben könnte, dass ihr euch nur zum Kostenpreis verkaufen könntet.

Das ist richtig. Da ist rein satzungstechnisch keine Hürde aufgebaut. Das Einzige, was wir festgehalten haben, ist, dass bei einer Kompletliquidierung der Genossenschaft die Gelder nicht an die Mitglieder fließen würden, sondern nur an eine andere Genossenschaft übergeben werden können.

Dass die Bewohner gemeinsam ihre Wohnungen verkaufen und liquidieren und zu *Cash* machen, ist bei Ein-Projekt-Genossenschaften durchaus ein ernst zu nehmendes Szenario. Bei uns sehe ich dieses Szenario durch die Größe der Genossenschaft und die Anzahl der Projekte nicht als besonders realistisch. In erster Linie sind unsere Mitglieder Menschen, die interessiert sind an ihrem eigenen Wohnraum. In der Größe, in der wir im Moment agieren, ließe sich das schwer organisieren, dass die gesamte Mitgliedschaft einen Versuch startet sich zu privatisieren.

Wir wollten uns allerdings die Möglichkeit eines Verkaufes offenhalten. Einzelne Projekte verkaufen zu können ist für die Genossenschaft ein wichtiger Hebel, um das Schlimmste ab-

zuwenden, wenn sie in wirtschaftliche Schiefelage gerät. Das ist als *Worst-case-Szenario* gedacht.

Die Bewohner der einzelnen Häuser sollen sich bei euch in Hausgemeinschaften zusammenfinden. Was haben diese Hausgemeinschaften für Funktionen, Rechte und Pflichten? Und in welchem Bezug stehen sie zu der Genossenschaft?

Vom Prinzip her ist es so, dass diese Hausgemeinschaften alles entscheiden, woran keine wirtschaftlichen oder finanziellen Auswirkungen für die Gesamtgenossenschaft hängen. Das sind zum Beispiel Hausordnungen. In San Riemo haben sich die Bewohner dagegen entschieden eine Hausordnung zu formulieren. Die Freihampton haben sich als Gruppe selbst eine Hausordnung gegeben. Da geht es um Dinge, wie die Belegung und Organisation der Gästewohnung, aber auch um praktische Dinge des Zusammenlebens, ob man auf den Balkonen rauchen darf oder nicht, wie der Dachgarten organisiert wird, ob hier die Beete gemeinsam unterhalten werden oder die Parzellen auf einzelne Haushalte aufgeteilt werden.

Als Genossenschaft begleiten wir diesen Prozess der Selbstverwaltung, aber wir haben sie nie richtig geplant. Es kam einfach auf uns zu und dann mussten wir uns Gedanken darüber machen, welche Themen die Bewohner für sich entscheiden können und welche nicht. Es gibt keine organisierte oder in der Satzung festgeschriebene Stellung dieser Hausgemeinschaften. Das findet rein auf informeller Ebene statt. Die San Riemos haben sich beispielsweise immer gewehrt, Selbstverwaltung überhaupt zu formalisieren, in dem sie beispielsweise eine*n Haussprecher*in wählen. In Freihampton gibt es auch keine*n Haussprecher*in, aber hier spielt diese formale Organisation in einzelnen Arbeitsgruppen eine deutlich wichtigere Rolle. Es wäre auch theoretisch vorstellbar, dass ein Haus sich dafür entscheidet, dass es mit

Selbstverwaltung nichts zu tun haben will und die Bewohner leben wollen, wie in einem konventionellen Mietshaus und von der Genossenschaft eine Hausordnung bekommen wollen. Das ist ein absurdes Beispiel, aber es wäre theoretisch möglich.

Ich habe gelesen, dass es bei San Riemo eine Vernetzung und Zusammenarbeit mit den angrenzenden Genossenschaften gibt, sodass man beispielsweise Gästewohnungen der anderen Genossenschaften mitnutzen kann. Wie funktioniert das in der Praxis? Wer bezahlt die Errichtung dieser Wohnungen und müssen die anderen Genossenschaften dann zur Nutzung Miete zahlen?

Die beiden angrenzenden Genossenschaften sind die *WOGENO* und die *wagnis*. Das sind zwei von den drei Genossenschaften, von denen ich vorher gesprochen hatte, die bereits die letzten zwanzig Jahre in München aktiv waren. Das war für uns eine echte Unterstützung und Hilfe, dass wir die am Anfang an unserer Seite hatten.

Die gemeinsame Nutzung von bestimmten Einrichtungen in den unterschiedlichen Häusern funktioniert rein über eine gegenseitige Öffnung auf Nutzungsebene. Jeder kümmert sich um seine eigenen Räume und wir stellen diese Infrastruktur dann den Bewohnern der anderen Häuser zur Verfügung. Die Nutzung ist unentgeltlich und gegenseitig, daher kommen da keine Fragen der übergreifenden Finanzierung auf.

Es hat sich das jedoch nie wirklich entwickelt, dass Bewohner*innen von der *WOGENO* oder der *wagnis* die Räume bei uns wirklich mitnutzen oder umgekehrt. Am Ende bleibt dann doch jeder lieber bei sich.

Es gab jetzt eine neue Entwicklung von der Energiegenossenschaft *Isarwatt*, die eine Sharing-Plattform namens *Klink* entwickelt haben.⁴ Über diese unabhängige Sharing-Plattform können unterschiedlichste Ressourcen im Haus, von Räumen wie Gästewohnungen über

Mobilitätsangebote, wie Leihräder gebucht, genutzt und abgerechnet werden. Da sind die Bewohner aller drei Genossenschaften [San Riemo, WOGENO und wagnis] Mitglied und haben Benutzeraccounts. Seither werden gemeinsame Nutzungen über *Klink* geregelt. Das Mobilitätsangebot unseres Hauses, also z.B. Lastenräder oder die Münchner Verkehrs- und Tarifverbund-Karten, die für unsere Bewohner*innen umsonst sind, weil das über eine Umlage abgedeckt ist, kann beispielsweise über *Klink* gebucht werden. *Klink* steckt gerade noch in den Kinderschuhen, aber wir hoffen und glauben, dass diese Plattform das Teilen von Dingen im Haus revolutionieren kann. Sie eröffnet noch einmal andere Möglichkeiten. Hier können Angebote im Haus dann nicht nur hausintern oder mit den Nachbarn geteilt werden, sondern auch mit der Öffentlichkeit.

Für beide Projekte habt ihr einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Ich habe mir das immer so vorgestellt, dass die Mitglieder einer Genossenschaft Mitspracherecht bei der Planung ihres zukünftigen Wohnraums haben. Da bleibt dann am Ende die Frage: Was ist dann eigentlich die Frage des Architekten?

Diese Diskussionen gibt es auch bei uns. Aber bei uns werden Häuser nicht gemeinsam geplant. Damit versuchen wir auch transparent umzugehen, wenn jemand bei uns eintreten will. Die Rolle der Architekt*innen ist bei uns sehr wichtig. Wir tauschen uns mit unseren Bewohner*innen aus und lassen uns von ihnen beraten. Wir sammeln Feedback ein und geben das an die Planer*innen zurück. Aber wir planen nicht gemeinsam.

Wir haben wenig Bewohner*innen, die selbst Architekt*innen sind. Da bin ich aber auch sehr froh drüber, dass wir nicht in erster Linie für Architekt*innen interessant sind. Ich glaube auch, dass diese Anstrengungen und die architektonischen Ambitionen bei uns nicht ausschließlich im Design landen, sondern sie haben viel mit dem Alltag der Menschen zu

tun. Aus meiner Erfahrung ist genau das auch vermittelbar an die Bewohner*innen und wird daher auch geschätzt. Sie merken, dass sich jemand intensiv mit den architektonischen Anforderungen auseinandergesetzt hat. Dass am Ende dann vielleicht nicht jede*r glücklich ist mit der Auswahl irgendwelcher Farben und Oberflächen, das ist dann so. Es spielt aber keine wirklich große Rolle, sondern wird einfach akzeptiert. Wir haben an einigen Stellen versucht, die Planung ein Stück aufzuweiten und die Bewohner*innen mehr mit ins Boot zu holen, vor allem wenn es um Ausstattungen ging. Aber da merkt man dann ganz schnell, dass nur weil Dinge von Bewohner*innen mitbestimmt oder ausgesucht wurde, das nicht heißt, dass die Bewohnerschaft insgesamt zufriedener damit ist. Das bleibt am Ende dann doch immer eine Frage des individuellen Geschmacks.

Allgemein haben wir den Eindruck, dass die Akzeptanz größer ist, wenn das Ganze von Architekt*innen geplant wird. Diese Idee, dass man durch Partizipation und eigene Planung alle glücklicher macht, hat sich bei uns nicht bewahrheitet. Im Gegenteil – wir merken, dass bei uns auch Leute landen, die ganz bewusst nicht in einem Haus wohnen wollen, wo 50 individuelle Briefkästen hängen, wie es in der *wagnis* der Fall ist.

Jede Genossenschaft zieht im Endeffekt die Leute an, die jeweils eine bestimmte Idee vom Wohnen haben. In München kennt man unsere Projekte und die Menschen, die zu uns kommen schätzen das mehr, als dass es problematisiert wird. Aber ein Spannungsfeld bleibt es sicherlich.

Du wohnst selbst nicht in der Genossenschaft. Seid ihr mehrere, die die Genossenschaft initiiert und gegründet haben, aber selbst nicht in den Wohnungen wohnen?

Wir waren sechzehn Gründungsmitglieder und von den sechzehn wohnen drei in San Riemo. Es war bei uns nicht die Idee für uns selbst

Wohnraum zu schaffen. Ich war beispielsweise immer gut versorgt mit Wohnraum und es gab keinen Bedarf für mich umzuziehen.

Werdet ihr für euere Arbeit in der Genossenschaft entlohnt?

Ja. Das war von Anfang an eine Zielsetzung, dass wir kein rein selbstverwaltetes Projekt auf die Beine stellen. Diese Projekte gibt es in München auch. Parallel mit uns ist beispielsweise eine Genossenschaft entstanden, die sehr viel in Eigenarbeit unter den Mitgliedern erarbeitet haben. Bei uns war klar, dass wir von Anfang an so viel wie möglich professionell aufstellen möchten. Im Büro sind wir zurzeit zu sechst. Da ist in der Zwischenzeit ein richtiges Unternehmen entstanden.

Aber was bleibt ist, dass alle Mitglieder der Genossenschaft das gleiche Stimmrecht haben?

Ja, das bleibt immer so. Davon sind wir als Vorstand auch abhängig. Wir könnten unseren Job auch schnell loswerden. Aber da habe ich jetzt nicht allzu große Sorgen. *(lacht)*

Die Motivation hinter der Gründung der *Kooperative Grossstadt* war also das Projekt zu realisieren und nicht aus eigenem Bedarf den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu schaffen?

Genau. Und wir wollten auch nicht nur dieses eine Projekt machen, sondern eine Organisation auf die Beine stellen, die wächst und die sich dauerhaft als *Player* auf dem Wohnungsmarkt in München etablieren kann.

Alles klar. Vielen Dank für deine Zeit, Markus!



San Riemo

München, Deutschland

Neubau

Fertigstellung: 2020

Eigentümer: Kooperative Grossstadt eG

Der Neubau San Riemo ist das erste Projekt der Genossenschaft *Kooperative Grossstad*. Im Haus werden unterschiedliche Grade an Privatsphäre und Flexibilität thematisiert. Es bietet neben einer Wohngemeinschaft drei unterschiedliche Arten von Wohnungen, die jeweils unterschiedliche Grade an Gemeinschaft und Flexibilität zulassen. Neben dem „Nukleuswohnen“, die den Bewohnern Spielraum zu Eigenorganisation der Wohnräume lassen, und dem „Fillialwohnen“, bei dem private Wohnräume verkleinert werden, um Raum für Subgemeinschaftsräume zu bilden, gibt es auch sogenanntes „Basiswohnen“ für „Personen, die einen selbst bestimmten Grad an gemeinschaftlichen Aktivitäten im Haus leben möchten“ und „die eigene Wohnung aber als klar abgegrenzten eigenen Bereich sehen“. ⁵ Mit der Errichtung dieser Wohnform will die Genossenschaft ihre „proklamierte gesellschaftliche Offenheit“ ausdrücken. Es soll von keinem Bewohner „das Experiment oder der Wille dazu als notwendige Eintrittskarte ins Haus verlangt“ werden. ⁶ Das Erdgeschoss besteht neben einer Bildungseinrichtung für benachteiligte Jugendliche und einer Cafeteria aus gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie einer Bibliothek, einem Waschsalon und einer Werkstatt.

SB1: 3 Punkte

In der Genossenschaftsstruktur erhalten die Bewohner als Mitglieder ein Mitbestimmungsrecht.⁷

SB2: 2 Punkte

Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden unter anderem über Neubau- und Modernisierungsarbeiten und Grundsätze betreffend die Belegungen der Wohnungen.⁸ Hier nehmen Bewohner nicht unmittelbar am Entscheidungsprozess teil. In der Mitgliederversammlung bestimmen die Genossenschaftsmitglieder gemeinsam über Entscheidungen wie den Verkauf einzelner Häuser oder die Verwendung der Bilanzgewinne und werden somit unmittelbar eingebunden.

AE1: 2 Punkte

Die Genossenschaft *Kooperative Grossstadt* unterliegt als Eigentümerorganisation keiner weiteren Wächterfunktion und kann somit autonom handeln (siehe PP).

AE2: 0 Punkte

Das Projekt wurde mithilfe von öffentlichen Fördermitteln finanziert. Diese waren direkt an die Grundstücksvergabe gebunden.⁹

AE3: 0.5 Punkte

Zwei Drittel der Wohnungen in San Riemo unterliegen Vergabekriterien der öffentlichen Hand. Es handelt sich um EOF-Wohnungen und München-Modell-Wohnungen. Für beide brauchen die Bewohner einen Wohnungsberechtigungsschein des Wohnungsamtes. Ein Teil der EOF-Wohnungen wird über eine Plattform zugewiesen. Der Genossenschaft werden anschließend fünf Haushalte vorgeschlagen, unter denen sie ihre zukünftigen Bewohner wählen können. Über die Belegung der München-Modell-Wohnungen kann die Genossenschaft unter den Eigentümer eines Wohnungsberechtigungsscheins frei wählen. Ein Drittel der Wohnungen unterliegen keinen Vergabekriterien der öffentlichen Hand. Hier ist die Genossenschaft in der Zuweisung völlig autonom.¹⁰

AP1: 2 Punkte

Die Förderung der Mitglieder „durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung in der Metropolregion München“ ist als Zweck der Genossenschaft *Kooperative Grossstadt* in den Statuten festgeschrieben.¹¹ Die Wohnungen in San Riemo generieren keine profit-orientierten Mieteinnahmen.

AP2: 0.5 Punkte

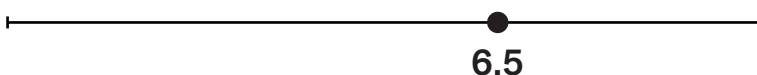
Dividenden werden lediglich an Aktionäre mit „freiwilligen Anteilen“ ausgeschüttet, also von Ge-nossenschaftsmitgliedern, die nicht in den Wohnprojekten wohnen wollen, sondern lediglich ihr Geld in der Genossenschaft angelegt haben. Hiermit wollte die Genossenschaft Anreize für ex-terne Privatpersonen schaffen, in die Genossenschaft zu investieren.¹² Die Dividenden dürfen gemäß Satzung 4% Verzinsung der Anteile nicht überschreiten.¹³ Die „Pflichtanteile“ werden nicht verzinst. Für die Bewohner kann der Wohnraum daher als dekommodifiziert angesehen werden, für die freiwilligen Aktionäre kann er teilweise als Investition, und somit als kommodifi-ziert angesehen werden. Daher erlangt das Wohnprojekt unter AP2 einen halben Punkt.

PP: 4 Punkte

Das Wohngebäude ist Eigentum der Genossenschaft *Kooperative Grossstadt*. Diese erfüllt eine Wächterfunktion. Weitere Wächterfunktionen gibt es nicht. Sollten sich sämtliche Mitglieder per Mehrheitsbeschluss für einen Verkauf der Immobilie einigen, kann dieser stattfinden.

Das Bauland für San Riemo wurde durch die Stadt München an die Genossenschaft verkauft.

Die Möglichkeit zu einem Erbbaurecht kam erst bei einem weiteren Projekt der Genossenschaft in Freiham auf. Auch hier hat sich die Genossenschaft gegen ein Erbbaurecht entschieden. Ein Grund hierfür war, dass die Stadt sich das Recht vorbehielt, das Grundstück innerhalb der Erb-baurechtsvertragslaufzeit verkaufen zu können, ohne dafür ein Vorkaufsrecht für die Genossen-schaft vorzusehen.¹⁴

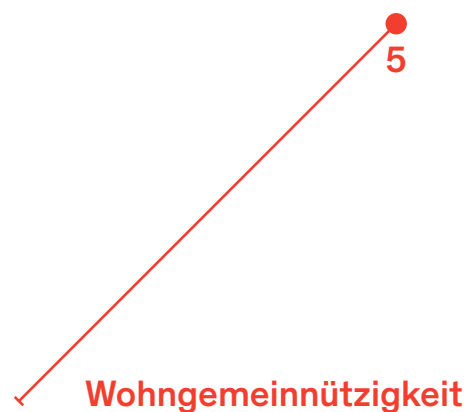
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Bereits zur Gründungszeit ist beschlossen worden, dass die Genossenschaft sich nicht auf ein Hausprojekt beschränken wollte. Markus Sowa zufolge hat das auch kulturelle Gründe und hängt damit zusammen, dass Münchner Genossenschaften meist eine eher große Anzahl an Mitgliedern anstreben.¹⁵ Mit den Einnahmen einer beständigen Kostermiete können neue Projekte und somit weiterer bezahlbarer Wohnraum finanziert werden (siehe Abbildung 3.1).

PW: 2 Punkte

Bei einer Auflösung der Genossenschaft würde das Restvermögen an eine andere Genossenschaft übertragen werden, die sich dem Zweck der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum verschrieben hat.¹⁶



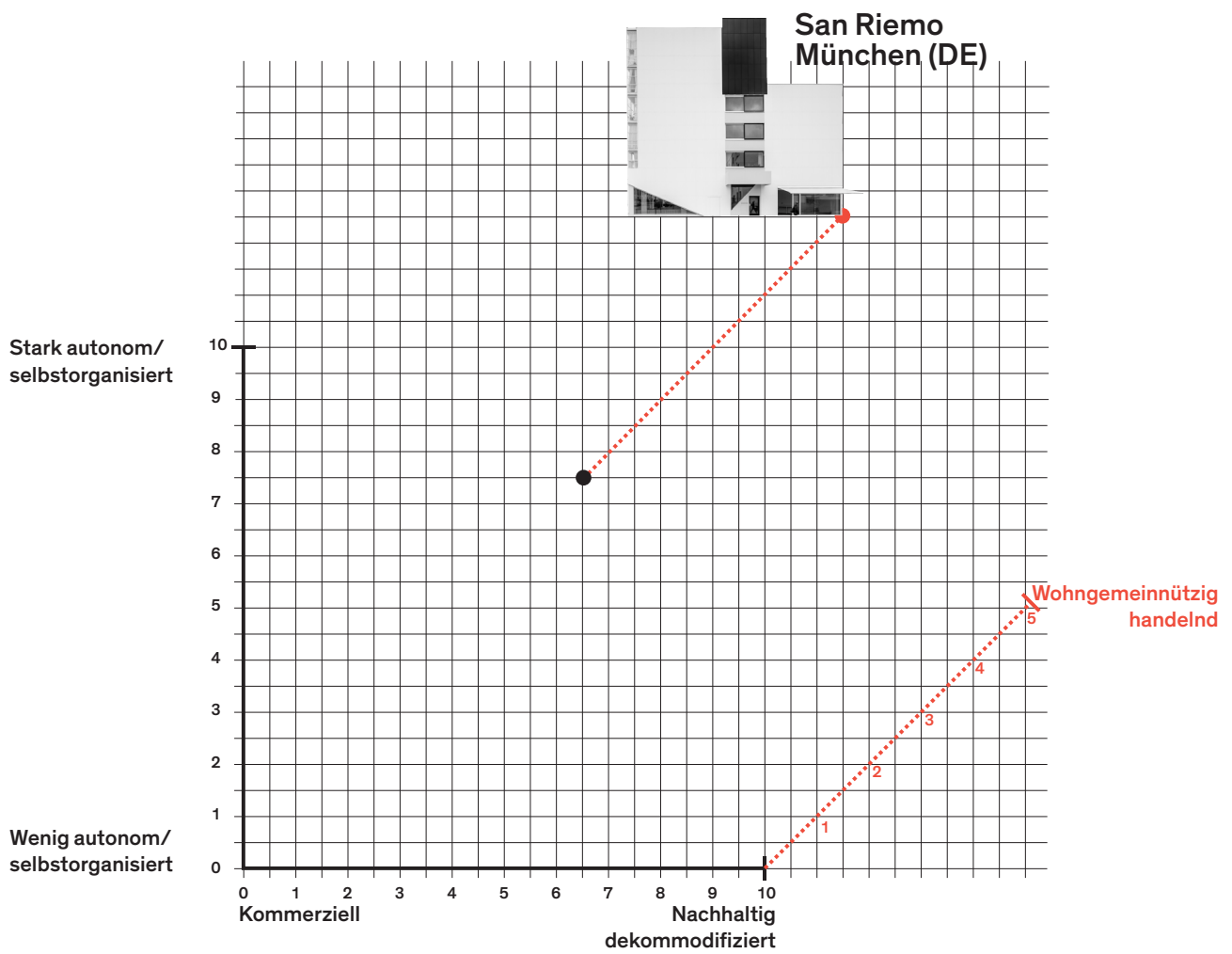


Abb. 5
Das Projekt San Riemo in der Matrix

Die Genossenschaft „KunstWohnWerke eG“

Die Genossenschaft *KunstWohnWerke* eG gründete sich 2007 mit dem Ziel in München Raum für Kunstschaffende zu erschließen. Zu den Gründungsmitgliedern gehörten Künstler, Architekten und Musiker. Der Zweck der Genossenschaft besteht in der „Schaffung von Wohn- und Arbeitsräumen für eine gemeinschaftliche, nachhaltige und selbstverwaltete Nutzung durch die Mitglieder“¹. Neben den Aspekten der Selbstverwaltung und den „persönliche[n] Gestaltungsmöglichkeiten“ soll die Organisationsform der Genossenschaft auch Sicherheit in Form von einem lebenslangen Nutzungsrecht, dauerhaft günstiger Mieten und einer „dauerhafte[n] Sicherung vor Spekulation und Umwandlung“ bieten.²

Es handelt sich um eine Bottom-Up-Initiative: die Künstler wollten nicht länger auf temporäre Zwischennutzungen zurückgreifen müssen und haben sich in Selbsthilfe dauerhafte Ateliers und Wohnräume erschlossen.



Streitfeld

München, Deutschland

Sanierung

Erstbezug: 2012

Eigentümer Gebäude: KunstWohnWerke München eG

Eigentümer Grundstück: Stiftung Trias

Das Streitfeld-Projekt ist das erste und zurzeit einzige Bauprojekt der Genossenschaft. Auf der Suche nach Räumen in der Stadt München, die sie sich dauerhaft als Arbeitsräume aneignen konnten ist die Gründungsgruppe auf den Bestandsbau gestoßen. Die Stiftung *Trias*, an die sich die Genossenschaft gewandt hat, um das Projekt zu realisieren, hat das Grundstück anschließend gekauft, um es der Genossenschaft im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen. Unter anderem aus finanziellen Gründen, wurde der Umbau der ehemaligen Textilfabrik zu Wohn- und Arbeitsräumen zu großen Teilen in Eigenleistung erbracht.

Mehrheitlich werden in Streitfeld Ateliers angeboten. Bereits bei der Gründung der Genossenschaft stand die Schaffung von Arbeitsräumen für Künstler im Vordergrund. Primärer Gegenstand der Genossenschaft ist die Erschließung von bezahlbaren Arbeitsräumen und auch der Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung sieht vor, dass maximal 15 Prozent der Fläche für Wohnzwecke genutzt werden darf.³

SB1: 3 Punkte

In der Generalversammlung haben die Nutzer als Genossenschaftsmitglieder jeweils eine Stimme.⁴

SB2: 2 Punkte

An manchen Entscheidungsprozessen sind die Nutzer nicht unmittelbar beteiligt. Vorstand und Aufsichtsrat entscheiden beispielsweise über die Verwendungen von Rücklagen.⁵ Der Großteil der Entscheidungen, unter anderem über mögliche Änderungen der Satzung oder die Auflösung der Genossenschaft werden in der Generalversammlung getroffen, an der die Nutzer als Genossenschaftsmitglieder teilnehmen können und somit unmittelbar in den Entscheidungsprozess eingebunden sind.⁶

AE1: 1 Punkt

Die Stiftung *Trias* schränkt die Genossenschaft als Wächterfunktion in ihrer Autonomie als Eigentümer ein. An den Erbbaurechtsvertrag sind unter anderem Bedingungen wie ein maximal zulässiger Prozentsatz an Wohnfläche gebunden. Er schreibt zudem vor, dass Wohnungen ausschließlich an Menschen vergeben werden können, die ebenfalls einen Arbeitsraum im Projekt nutzen.⁷

AE2: 1 Punkt

Streitfeld wurde unabhängig von öffentlichen Fördermitteln finanziert.⁸

AE3: 1 Punkt

Die Belegung der Wohnungen und der Atelierräume wird intern bestimmt und unterliegt keiner Bindung der öffentlichen Hand.⁹

AP1: 2 Punkte

Atelierräume und Wohnungen werden zu einer Kostenmiete zur Verfügung gestellt.¹⁰

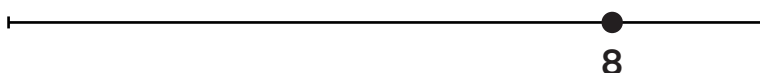
AP2: 0 Punkte

Die Satzung sieht vor, dass Rückvergütungen an die Mitglieder ausgeschüttet werden können.¹¹ Diese würden nach Anteilen des Mitglieds berechnet werden. Zwischen freiwilligen Anteilen und nutzungsbezogenen Anteilen würde die Genossenschaft im Falle einer Auszahlung nicht unterscheiden.¹²

Eine Rückvergütung an die Mitglieder wurde von der Generalversammlung bisher jedoch noch nicht beschlossen. Da Teile des Gebäudes noch nicht fertiggestellt sind, fließen generierte Überschüsse zurzeit noch in die Bauarbeiten an dem Gebäude oder werden zur Bildung von Rücklagen für zukünftig anfallende Reparaturen rückgestellt.¹³

PP: 6 Punkte

Die erste Wächterfunktion übernimmt die Genossenschaft *KunstWohnWerke*. Als zweite Wächterfunktion fungiert die Stiftung *Trias*, die der Genossenschaft, das Bauland im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt hat.

Nachhaltige Dekommodifizierung

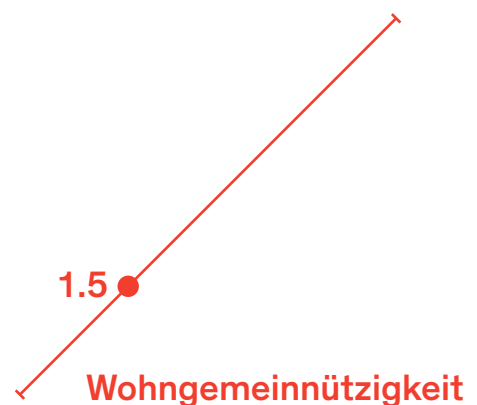
AW: 1.5 Punkte

Die Genossenschaft besteht zurzeit aus circa 160 Mitgliedern, von denen etwa ein Viertel Nutzungsrecht für Räume im Streitfeld-Projekt haben. Die Genossenschaft will daher expandieren. Sie hat sich auf ein von der Stadt München ausgeschriebenes Grundstück beworben, das sie jedoch nicht bekommen haben. Für dieses Projekt war ein 50/50-Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsräumen angedacht und es gab Überlegungen beispielsweise Wohngemeinschaften für höhere Altersklassen zu realisieren, da vor allem bei älteren Künstlern Bedarf nach günstigem Wohnraum bestehen würde, so Stefan Schneider.¹⁴

Eine konkrete Expansionsstrategie gibt es zurzeit noch nicht. Auch ob nach Tilgung der Schulden eine Mietsenkung für die bestehenden Räume erfolgen würde oder der Überschuss Rücklagen für zukünftige Projekte bilden würde, ist zurzeit noch nicht bestimmt.¹⁵

PW: 0 Punkte

Bei einer Auflösung der Genossenschaft würde potenzielles Restvermögen an den *Genuis Loci* eV übergeben werden.¹⁶ Der Verein ist der Vorläufer der *KunstWohnWerke* eG. Das Restvermögen würde somit wieder in die „Keimzelle“ zurückgebracht werden.¹⁷ Zweck des gemeinnützigen Vereins ist die Förderung von Kunst und Kultur sowie die Vernetzung zwischen Künstlern und der Öffentlichkeit (Organisation von Kunstausstellungen und Kulturveranstaltungen). Die Genossenschaft zielt auf eine Förderung der Mitglieder vorrangig durch die Erschließung von Atelierräumen ab. Der Liquidierungsüberschuss würde somit dem eigentlichen Zweck der Genossenschaft zugutekommen, der als gemeinnützig definiert werden kann, jedoch nicht als wohngemeinnützig; er besteht vorrangig nicht aus der Erschließung von bezahlbarem Wohnraum, sondern aus der Förderung von künstlerischem Arbeiten.



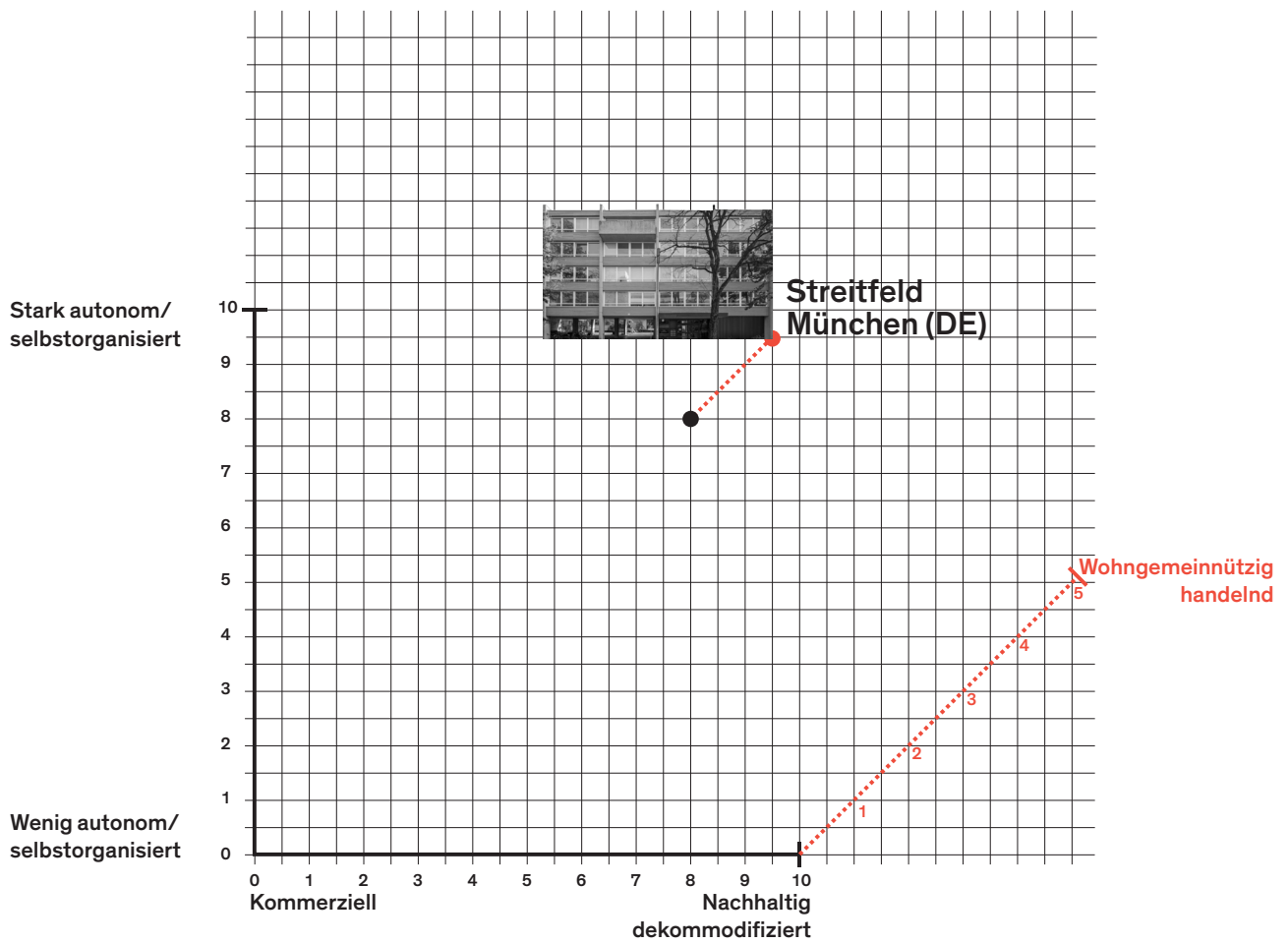


Abb. 6
 Das Projekt Streitfeld in der Matrix

Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland

Das *Mietshäuser Syndikat* (MHS) wurde Ende der 80er Jahre in Freiburg gegründet. Heute besteht der Verein aus einem Verbund von circa 160 Hausprojekten.¹

Die Idee entstand während der Sanierungsphase des Projektes Grether West. Die Baukooperative benötigte finanzielle Unterstützung und überlegte sich ein überzeugendes Argument für Privatpersonen, die Kooperative mit Direktkrediten zu unterstützen. Dabei kam die Idee eines Solidarfonds auf, bei dem der Entschuldungsspielraum nicht für eine Senkung der eigenen Miete genutzt wird, sondern zum Aufbauen eines Fonds für die Mitfinanzierung späterer Projekte.²

Die Projekte des MHS gehören jeweils einer Haus-GmbH mit zwei Gesellschaftern, die beide jeweils eine Stimme haben: Der erste Gesellschafter wird durch den Hausverein gebildet, der aus den Mietern des Gebäudes besteht. Der zweite wird vom MHS übernommen. Die MHS-GmbH

behält sich somit ein Vetorecht bei möglichen Entscheidungen über einen Verkauf des Hauses, Satzungsänderungen oder Ergebnisverwendungen vor. Sonstige Entscheidungen werden eigenständig vom Hausverein getroffen (siehe Abb.7). Die Selbstverwaltung und -organisation der Bewohner wird somit gewahrt, ohne dass die Möglichkeit auf Privatisierung ihrerseits besteht. Dass der Eigentumstitel der Gebäude anders als beispielsweise bei Wohngenossenschaften nicht bei den Vereinen liegt, sondern bei der Haus-GmbH, in der das MHS ein fünfzigprozentiges Stimmrecht in Form eines Vetorechtes hat, wird wie folgt argumentiert: „Besonders fatal wäre, wenn kollektives Eigentum nach Jahren oder Jahrzehnten entgegen den besten Absichten und Festlegungen der Gründer*innengeneration gewinnbringend verkauft und/oder privatisiert würde.“

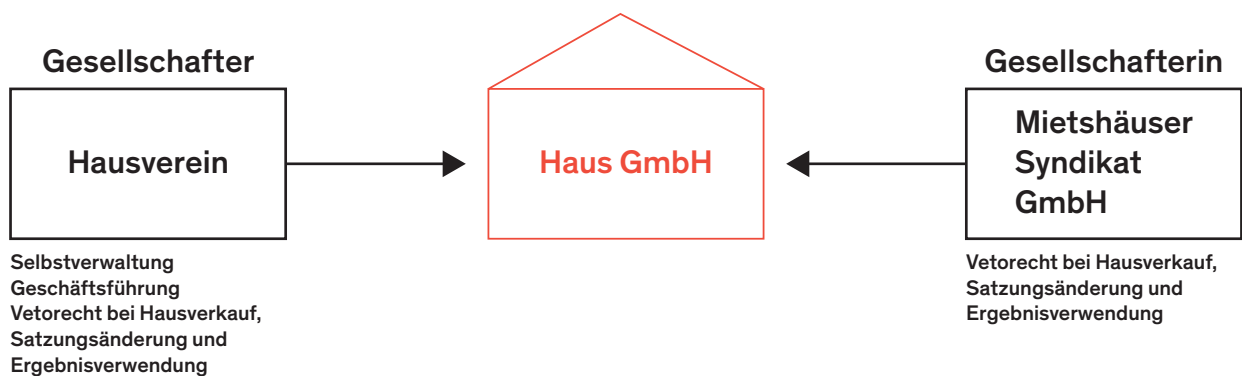


Abb. 7
Organigramm von Mietshäuser Syndikat Projekten

Beispiele dafür gibt es in der Geschichte selbstorganisierter Projekte genügend. Wie idealistisch und sozial die Satzungsbestimmungen eines Hausvereins oder einer Hausgenossenschaft auch formuliert sein mögen – mit einer entsprechenden Mehrheit der Mitglieder könn(t)en Beschlüsse zur Privatisierung bzw. zum Hausverkauf gefasst und, falls erforderlich, die Satzung geändert werden“.³

MHS-Projekte entstehen durch Initiativgruppen, die sich bei dem Verein melden und ihre Projekte vorstellen. Die Beweggründe der Initiatoren sind vielfältig. Manche wollen den Abriss eines Gebäudes verhindern, oder gegen Leerstand vorgehen. Andere sind Mieter in einem Objekt, das den Eigentümer wechseln soll und befürchten Mieterhöhungen und Vertragskündigungen. Das MHS bietet jenen Mietern eine Möglichkeit „ihr Haus“ in Selbstorganisation zu übernehmen.⁴ In der Mitgliederversammlung des MHS-Vereins wird über eine Aufnahme des Projektes entschieden. Geprüft wird dabei, ob sich die Vereine an Voraussetzungen, wie den Ausschluss von

Kündigung des Mietvertrages der aktuellen Bewohner oder einer Weitervermarktung des Wohngebäudes halten und auf Grundsätzen, wie Selbstorganisation und Solidarität (in Form von Beteiligung am Solidaritätsfonds und der Weitergabe von Wissen) bauen. Die Unterstützung und Beteiligung des MHS an einem Projekt erfolgt in finanzieller und beratender Form. Das Syndikat stellt den neuen Projekten in Beratung Wissen zu Themenbereichen wie Finanzierung, GmbH-Gründung, Verwaltung, dem Organisationsmodell, sowie Projektkonzepten und Bauentwürfen zur Verfügung.⁵ Daneben beteiligt es sich auch an der Finanzierung der Projekte. Der Solidaritätsfonds (siehe Abb.8) der GmbH erlaubt nicht nur die Finanzierung des Stammkapitals für die Haus-GmbHs (25.000 Euro/GmbH⁶), der Infrastrukturkosten und der Öffentlichkeitsarbeit, sondern ermöglicht darüber hinaus eine Mitfinanzierung an den neuen Projekten mittels der Vergabe von Direktkrediten.⁷

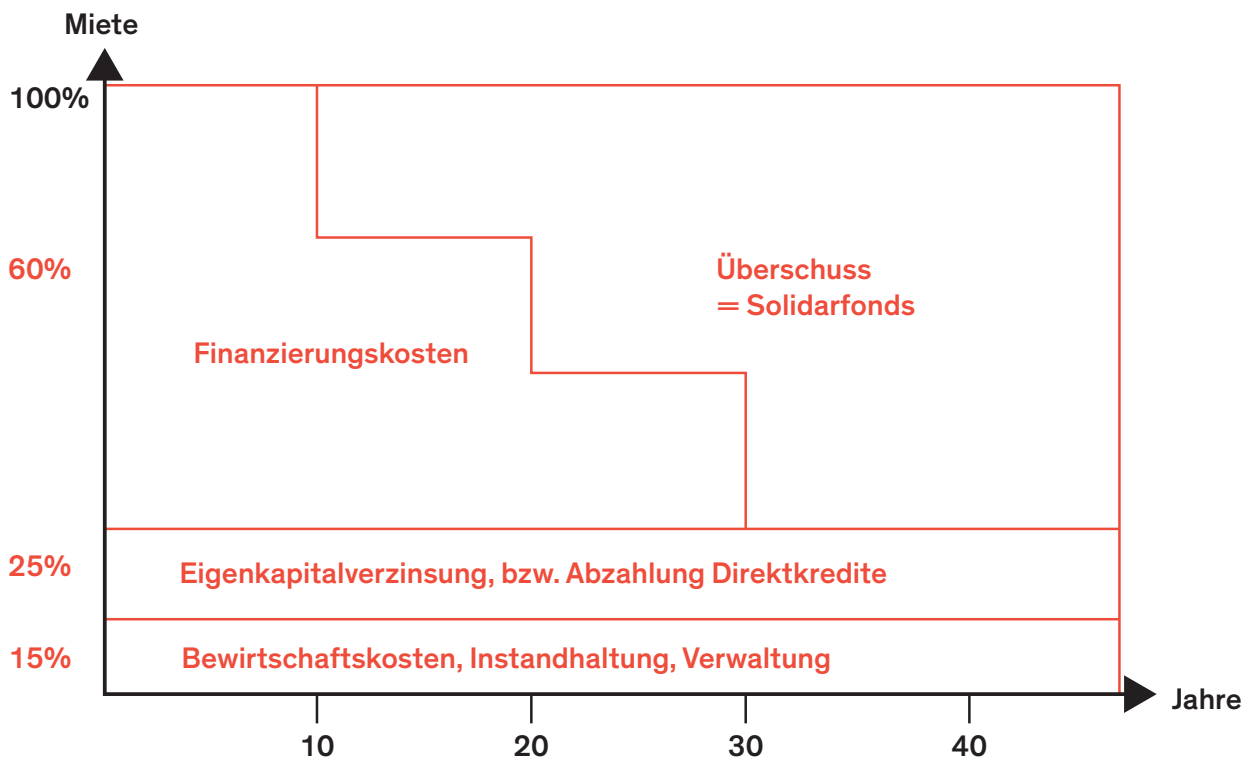


Abb. 8
Stark vereinfachte, schematische Darstellung von der Entstehung des Solibeitrages



Grether West

Freiburg, Deutschland

Sanierung eines alten Fabrikgebäudes

Unterzeichnung des Erbbauvertrags: 1987

Eigentümer Gebäude: Grether West GmbH

Eigentümer Grundstück: Stadt Freiburg

Das Grether West gilt als Gründungsprojekt des MHS. Auf einem Firmengelände in Freiburg hat sich eine Baukooperative zusammengefunden, die mithilfe von privaten Direktkrediten mit den Sanierungsarbeiten begonnen hat. Die Bauarbeiten wurden vorrangig in Form von Eigenleistung erbracht. Eine Erlaubnis für die Sanierungsarbeiten oder einen Vertrag mit den Eigentümern (Stadt Freiburg) hatte die Baukooperative zu Beginn der Bauarbeiten nicht. 1987 unterschrieben beide Parteien einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren.⁸

SB1: 3 Punkte

Die Bewohner haben als Mitglieder des Vereins ein Stimmrecht im Hausverein.

SB2: 3 Punkte

Der Hausverein trifft eigenständig und autonom Entscheidungen. Das MHS hält sich lediglich ein Vetorecht bei Satzungsänderungen, Verkaufsabsichten und Ergebnisverwendungen vor (siehe Abb. 7)

AE1: 1 Punkt

Das Grether West Gebäude ist Eigentum der Haus-GmbH. Für einen Verkauf der Immobilie müssten sich nicht nur beide Gesellschafter der Haus-GmbH (Hausverein und MHS) einigen, sondern ebenfalls die Stadt Freiburg, die als Erbpächter die völlige Autonomie der Eigentümer einschränkt.

AE2: 1 Punkt

Die Projekte des MHS sind finanziell unabhängig von Fördergeldern der öffentlichen Hand. Sie finanzieren sich über Bankkredite, Direktkredite und Stammkapital. Das Hausprojekt Gretchen West wurde über private Direktkredite finanziert. Um Anreize für zinslose Kredite zu schaffen, verpflichteten sich die Bewohner die finanzielle Unterstützung auf weitere zukünftige Projekte zu verteilen. So entstand die Expansionsstrategie des MHS.⁹

AE3: 1 Punkt

Die Wohnungen des MHS werden nicht von der öffentlichen Hand belegt. Grether West ist – wie jedes andere Projekt des MHS – in einem Hausverein organisiert, der sich selbst verwaltet.

AP1: 2 Punkte

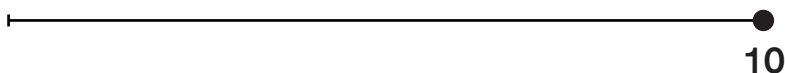
Projekte des MHS haben als vorrangiges Ziel, Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Über die Mieten bestimmen die Hausvereine, bei denen sämtliche Mieter Mitglied sind. Profitgenerierung für ein Individuum durch Mieteinnahmen wird somit ausgeschlossen.

AP2: 1 Punkte

Bei Überschüssen verbleibt das Vermögen in der Haus-GmbH, bei der das MHS als zweiter Gesellschafter ein fünfzigprozentiges Stimmrecht hat. Über die Ergebnisverwendung bestimmt das MHS mit (siehe Abb. 7). Eine Ausbezahlung von Dividenden an die Mitglieder ist nicht vorgesehen.

PP: 7 Punkte

Die erste Wächterfunktion wird bei Projekten des MHS vom Hausverein gebildet, die als einer von zwei Gesellschaftern in der Haus GmbH agieren. Der zweite Gesellschafter ist das MHS und übernimmt somit eine zweite Wächterrolle. Der Hausverein kann aus der Gesellschaft aussteigen, in dem er seine Gesellschaftsbeteiligung kündigt. Im Gesellschaftsvertrag wird allerdings vereinbart, dass „bei Ausstieg kein Anspruch der Gesellschafter auf Anteile an der Wertsteigerung besteht, die die Immobilie durch den Markt erfährt“. Auch die „Rückzahlung des einbezahlten Anteils am Stammkapital der Haus- GmbH kann ausgeschlossen werden“¹⁰ (siehe Abb. 7). Durch den Erbbaurechtsvertrag agiert die Stadt Freiburg bei Grether West als Eigentümer als zusätzlicher dritter Wächter.

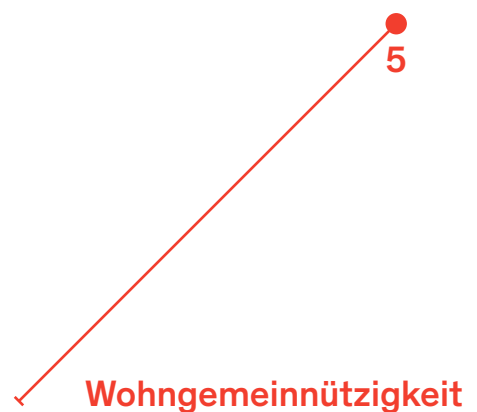
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Der Solidaritätsfonds des MHS bildet das Werkzeug zur Expansionsstrategie. Zu Beginn zahlen die Hausprojekte 10 Cent/m² Wohnfläche in den Solidaritätsfonds ein. Dieser Anteil steigt, wenn sich die Finanzierungskosten des bewohnten Objektes senken (siehe Abb. 8).¹¹

PW: 2 Punkte

Sollten sich die Bewohner eines Hausprojektes gemeinsam für einen Ausstieg entscheiden und die Gesellschaftsbeteiligung kündigen, bleibt die Immobilie Eigentum der Haus-GmbH, bei dem der MHS-Verein Gesellschafter ist. Sollte sich der MHS-Verein auflösen, wird das Vermögen einem Treuhänder zur Verwaltung übergeben und muss weiterhin zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet werden.¹²





Kumi*13

Berlin, Deutschland

Sanierung eines Altbaus von 1875

Kauf: 2019

Eigentümer: GLIK - Gemeinsam leben im Kiez GmbH

Das denkmalgeschützte Haus in der Kurmärkischen Straße 13 wurde 2019 von der *GLIK* GmbH mit der Hilfe vom MHS gekauft. Zuvor hatten bestehende Mieter gehört, dass das Haus den Eigentümer wechseln sollte. Sie befürchteten, das Haus könnte luxussaniert und teilweise in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. So entstand die Idee sich das Haus mithilfe des MHS selbst anzueignen. Der aktuelle Hausverein besteht sowohl aus ehemaligen Mietern als auch aus zukünftigen Bewohnern und umfasst 17 Erwachsene und 10 Kinder.

● 10

SB1: 3 Punkte

Siehe SB1 Grether West.

SB2: 3 Punkte

Siehe SB2 Grether West.

AE1: 2 Punkte

Kumi*13 ist Eigentum der *GLIK* GmbH, die aus zwei Gesellschaftern besteht (Kumi*13 e.V. und dem MHS). Eine Wächterfunktion über die Gesellschaft existiert nicht. Sie können – so weit sich beide Gesellschafter einig sind – eigenständig Entscheidungen treffen, ohne dass eine externe Wächterfunktion sie in ihrer Autonomie einschränken könnte.

AE2: 1 Punkt

Genau wie Grether West wurde auch Kumi*13 ohne öffentliche Fördergelder realisiert.

AE3: 1 Punkt

Siehe AE3 Grether West.

AP1: 2 Punkte

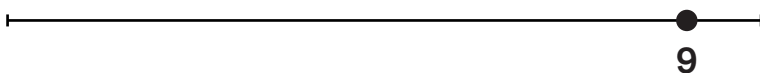
Bei sämtlichen Projekten des MHS besteht das vorrangige Ziel darin Wohnraum für bezahlbare Mieten zur Verfügung zu stellen. Dass der Verein keine Profite anstrebt, hat der Kumi* 13 e.V. auch in ihrer Satzung festgehalten.¹³

AP2: 0.5 Punkte

Siehe AP2 Grether West.

PP: 4 Punkte

Für Wächterfunktion 1 und 2 siehe PP Grether West. Anders als bei Grether West hat die *GLIK* GmbH, die gesamte Immobilie gekauft und weist somit keine dritte Wächterfunktion auf.¹⁴ Zur Finanzierung des Hauses wurde zu Beginn eine Zusammenarbeit mit der Schweizer Stiftung *Edith-Maryon* in Betracht gezogen. Die Stiftung vergibt ihre erworbenen Liegenschaften ausschließlich über Erbbaurechte. Die Gruppe befürchtete durch den Erbbaurechtsvertrag eine Erhöhung der Mieten nach einigen Jahren und entschied sich gegen ein Erbbaurecht. Zwei Mitglieder schreiben dazu eine der primären Motivationen, um „Häuser in den Verbund des MHS zu überführen und sich in die zeitintensiven Mühen der Selbstverwaltung bzw. auch eines Projektaufbaus zu begeben“ wären, „dass die Mieten weitestgehend eigenbestimmt und möglichst niedrig gehalten werden können“.¹⁵ Die Stiftung hat das Hausprojekt anschließend mit einem Zwischenkredit für die Erbringung des für den Bankkredit benötigtem Eigenkapital unterstützt. Mit der Hilfe des MHS, der Stiftung *Edith-Maryon*, sowie einigen Privatkreditgebern konnte die GmbH das nötige Eigenkapital aufbringen, um die gesamte Liegenschaft zu erwerben und „die Kumi* 13 [konnte] ein »selbständiges Haus« im MHS-Verbund werden“.¹⁶

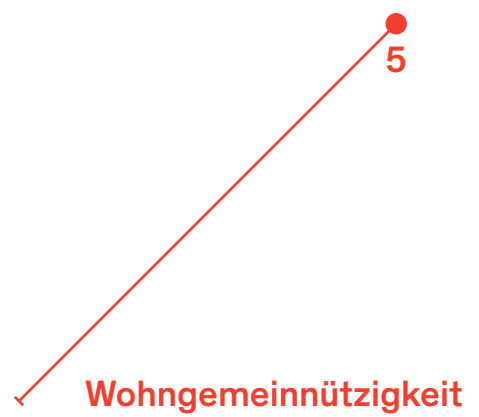
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Siehe AW Grether West.

PW: 2 Punkte

Siehe PW Grether West.



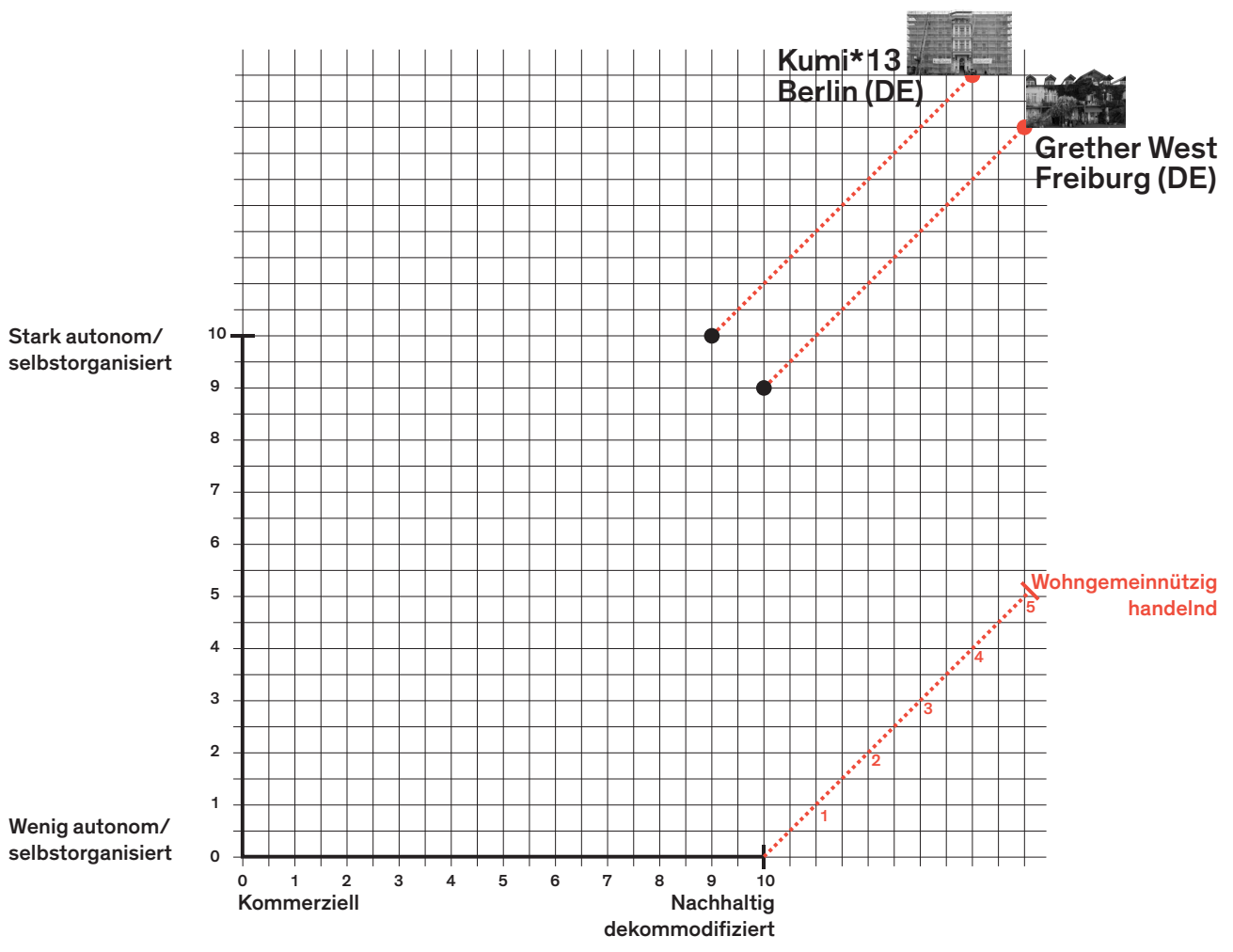


Abb. 9
 Das Projekt Grether West und Kumi*13 in der Matrix



Die Baugruppe R50

Berlin, Deutschland

Neubau

Fertigstellung: 2013

Eigentümer Wohnungen: Individuelles Privateigentum

Eigentümer Gemeinschaftsflächen: Eigentümergemeinschaft

Das Gebäude in der Ritterstraße 50 entstand auf Grundlage einer Ausschreibung vom Berliner Senat. Die Bewohner wollten gemeinsam in einer guten Lage in Berlin wohnen und bewarben sich als Gruppe auf das Grundstück. Die gemeinschaftliche Wohnform erlaubte eine vergleichsweise effiziente Raumnutzung. Mit 2.130 Quadratmeter Wohnfläche auf 62 Bewohner, lag die Baugruppe damals 20% unter der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Berlin.¹ Kleinerer Individualwohnraum wirkte sich bei diesem Projekt nicht nur ressourcenschonend aus, sondern trug ebenfalls dazu bei, dass die Wohnungen erschwinglicher wurden. Daneben ist auch die Bauweise auf ökologische und zeitgleich ökonomische Effizienz ausgerichtet: Der Rohbau wurde weder bei der Fassadenfläche noch in den Innenräumen aufwendig ausgebaut. Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen lässt sich in der Architektur des Gebäudes ablesen, nicht jedoch in der Eigentumsform. Nach Fertigstellung gingen die Wohnungen – wie bei Baugruppen üblich – in privates Individualeigentum über.



11.07.2023

Gespräch mit Jesko Fezer

Jesko Fezer ist Professor an der HFBK Hamburg und einer der Architekten und Bewohner des Wohnprojektes R50 in Berlin. Er beantwortet in diesem Gespräch Fragen zum Eigentumsmodell einer Baugruppe und erzählt, warum sich die Gruppe gegen die genossenschaftliche Eigentumsform entschieden hat. Er erklärt, warum R50 kein Beispielprojekt für kooperative Ökonomien oder kollektive Eigentumsmodelle im Wohnungsbau darstellt.

CZ: Willst du einleitend erzählen, wie die Baugruppe entstanden ist und warum ihr euch für dieses Modell entschieden habt?

JF: Da gibt es eine etwas längere Vorgeschichte. Die eigentliche Motivation hatte private Hintergründe. Wir wohnten in einem zentralen, ehemaligen sozialen Wohnungsbau, der inzwischen privatisiert worden war. Wir befürchteten daher, dass wir uns die Wohnungen irgendwann nicht mehr leisten könnten. Hinzu kam, dass wir auf mehr gemeinschaftliches Wohnen Lust hatten. Wir hatten alle schon Kinder, und es wurde zunehmend schwerer sich zu organisieren und zum Spielen zu verabreden. Für das Projekt gab es also eine große Eigenmotivation.

Das andere war, dass ifau und ich uns in den Jahren davor viel mit Mitbestimmung und mit prozessbasierter Planung befasst haben. Wir haben zu diesen Themen im Kunst- und Kulturkontext kleinere und größere Projekte gemacht. Wir fragten uns, welche Aspekte davon sich im Wohnungsbau umsetzen ließen und wie man mit partizipativer und prozesshafter Pla-

nung ein gutes Wohnprojekt realisieren kann. Der Senat schrieb zu dieser Zeit drei Grundstücke in Berlin aus, auf die sich Baugruppen mit einem Finanzierungskonzept und einem Entwurf bewerben konnten. Wir hatten uns im Vorfeld bereits nach anderen Grundstücken umgesehen und standen in intensivem Austausch mit einigen Genossenschaften. Anfangs hatten wir vor, das Projekt unter der genossenschaftlichen Form zu realisieren und hatten bereits ein eigenes Genossenschaftsmodell dafür entwickelt. Eine Genossenschaft war für die Senatsausschreibung nicht zugelassen, aber wir entschieden dennoch uns zu bewerben, denn das hätten wir sicherlich noch verhandeln können. Die bestehenden Genossenschaften, an die wir uns gewandt haben, haben alle abgelehnt. Einer der Gründe war, dass sie damals (auch aus ökonomischen Beweggründen) keinen Neubau realisieren wollten. Nach all diesen Gesprächen wurde klar, dass wir eine Ein-Haus-Genossenschaft geworden wären. Die Gruppe hat sich dann dagegen entschieden, die Idee einer Genossenschaft weiter zu verfolgen. Für

diese Entscheidung gab es drei primäre Gründe: Erstens, wären wir damals ökonomisch gesehen schlechter weggekommen, wenn wir eine Genossenschaft gegründet hätten (unter anderem aus steuerlichen Gründen). Das Genossenschaftsmodell wurde damals von der Stadt überhaupt nicht gefördert.

Der zweite Grund war, dass wir dem sozialen Anspruch einer Genossenschaft nicht hätten gerecht werden können. Eine Muttergenossenschaft kann solche Projekte übernehmen und eigenständig tragen. Später kann das Projekt über die Einnahmen refinanziert werden.

Das hätten wir nicht leisten können, denn wir hatten alle nur wenig Geld zur Verfügung und hätten niemanden mit reinnehmen können, der weniger Eigenkapital oder Kredit hätte mitbringen können. Keiner von uns hatte die Kapazitäten, jemand anderen zu subventionieren. Die Kalkulation blieb also genau die gleiche, unabhängig davon, für welches Modell wir uns entschieden hätten. Haushalte mit weniger Geld konnten bei uns nicht reinkommen, selbst wenn wir eine Genossenschaft geworden wären. Der soziale Vorteil des Modells verlor durch diese Erkenntnis an Gewicht.

Der dritte Beweggrund für die Entscheidung gegen die Genossenschaftsform war eher persönlicher Natur. Viele Einzelpersonen haben das Geld für die Finanzierung zusammenkratzen müssen, oder sich von Eltern frühzeitig ihr Erbe auszahlen lassen, um sich dieses Projekt leisten zu können. Irgendwann hat man gemerkt, dass der Druck auf dieses Kapital schon präsent war. Also haben wir uns im Endeffekt gegen eine Genossenschaft entschieden und versucht die Aspekte der Gemeinschaftlichkeit und der Solidarität in anderer Form in unserem Projekt zu realisieren. Von dem Anspruch uns genossenschaftlich zu organisieren, sind wir also aus praktischen, individuellen und anderen Überlegungen abgekommen, auch wenn wir das eigentlich nicht wollten und es auch sicherlich nicht ideal ist.

Das kann ich gut nachvollziehen. Habt ihr euer Grundstück gekauft, oder im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt bekommen?

Wir mussten das Grundstück kaufen. Der einzige Vorteil des Verfahrens war, dass wir nicht gegen Investoren oder den freien Markt bieten mussten. Das Grundstück war dennoch nicht besonders billig und der Preis ist in der Planungsphase noch einmal erhöht worden, weil sich die Bodenpreise in Berlin insgesamt rasant entwickelt haben. Wir mussten das Grundstück allerdings erst bezahlen, als wir die Baugruppe und sämtliche Kredite zusammen hatten und die Planung durch war.

Dass wir auf ein Grundstück zu einem planbaren Preis zurückgreifen konnten – der im Vergleich zu heute extrem günstig war – und dass wir den Preis erst zahlen mussten, als wir die Planungs- und Finanzierungssicherheit hatten, war für das Projekt fundamental wichtig. Anders hätten wir so ein Projekt nicht realisieren können.

Wie wurde das Projekt finanziert? Gab es öffentliche Fördergelder?

Nein, da gab es nichts.

Durch die Einhaltung der Energiestandards konnten wir lediglich auf ein staatlich garantiertes Darlehen zurückgreifen. Damals gab es auch nur zwei alternative Banken, die sich überhaupt darauf eingelassen haben, Kredite zur Baugruppenfinanzierung zu vergeben. Wir haben uns bei der Umweltbank um Konditionen bemüht und gemeinsam mit der Bank die Finanzierung erarbeitet. Dass wir die Kredite alle gemeinsam organisiert haben und die komplette Finanzierung über das gleiche finanzielle System gelaufen ist, war sicher ein Vorteil.

Das Modell der Baugruppe funktioniert in Luxemburg so, dass jeder seine Eigentumswohnung und seine Anteile an den Gemeinschaftsflächen finanziert und anschließend auch besitzt. Wie ist das bei euch?

Das funktioniert hier genauso. Im Nachhinein lässt sich das auch gar nicht mehr verändern, weil der Eigentumsbegriff so zentral in der deutschen Verfassung verankert ist. Das heißt, wenn du deine Wohnung und Gemeinschaftsanteile besitzt, dann besitzt du darüber zeitgleich auch die totale Verfügungsgewalt. Einzeleigentum sind bei uns ausschließlich die Wohnungen. Die Umläufe, die Außenflächen und die Balkons und die Fassaden, aber auch der große Anteil an der Gemeinschaftsflächen sind Gemeinschaftseigentum. Denn als Baugruppe war das unser einziges Werkzeug, um das Individualeigentum möglichst gering zu halten. Wir konnten die individuelle Wohnfläche relativ klein halten und das Geld somit eher in Gemeinschaftsfläche, also in den Umlauf, Treppenhaus, Gemeinschaftsraum, Waschkeller, den Garten und die Dachterrasse investieren. Diese Flächen sind Gemeinschaftseigentum und lassen sich daher auch nicht in irgendeiner Form aufteilen oder ökonomisieren.

Wem gehört denn eigentlich das Gemeinschaftseigentum? Gehört das der Baugruppe als GbR?

Es gibt eine Veränderung in der Rechtsform. Zu Beginn ist man eine Planungsgesellschaft. Die Rechtsform der GbR ist für die Bauphase vorgesehen. Jetzt sind wir eine Eigentümer*innengemeinschaft, und diese Eigentümer*innengemeinschaft fällt die Entscheidungen darüber, wie der Anteil am Gemeinschaftseigentum verwaltet und bespielt wird. Die Gemeinschaftsflächen sind paritätisch aufgeteilt, so dass jeder den gleichen Anspruch hat, sie zu nutzen.

Können die Eigentumswohnungen auf dem freien Markt verkauft werden, oder kann die Eigentümergemeinschaft den Verkauf beeinflussen?

Innerhalb der Eigentümer*innengemeinschaft gab es den Versuch ein Vorkaufsrecht oder eine Preisbindung umzusetzen. Wir haben

auch darüber diskutiert, ob Wertsteigerungen anders abgeschöpft werden können als über die Einzeleigentümer*innen. Allerdings sind das alles Ideen, die sich in Deutschland rechtlich nicht abbilden lassen. Man kann noch so viele Dinge schriftlich festhalten, aber wenn du dein Eigentum zum höchsten Preis an irgendjemanden verkaufen willst, dann machst du das halt. Der Staat schützt dich da vor anderen Ansprüchen, das wird dir jede*r Anwalt*in sagen.

Darin liegt auch der Hauptunterschied zur Genossenschaft oder anderen rechtlichen Formen. Da der Eigentumsbegriff in Deutschland rechtlich so massiv geschützt ist, liegt in der Tatsache, dass unsere Wohnungen Privateigentum sind, eine große Bedrohung für das Projekt – in Bezug auf den gemeinschaftlichen Anspruch.

Wir diskutieren daher bei unseren Haus-Treffen regelmäßig über eine Art Präambel. Hier werden Dinge festgehalten, wie, dass das Haus zum Wohnen da ist und nicht zum Verkaufen, oder dass das Haus eine Wertsteigerung erfährt, die nicht die Bewohner*innen zu verantworten haben, sondern der blöde Immobilienmarkt. Wir arbeiten auch darauf hin, dass Verkaufsvorhaben im Haus kommuniziert werden sollen. Wünschenswert wäre auch, dass mit dem Verkaufsgewinn anders umgegangen werden würde. Diese Dinge diskutieren wir jedes Jahr auf ein Neues und schreiben sie auf, damit wir sie diskursiv parat haben. Aber juristisch gebunden ist daran niemand.

Bei uns haben alle ihre Wohnungen zum Wohnen gekauft und die Gemeinschaft ist sehr stark. Daher kam es bisher noch nicht zu einem Verkauf. Aber das wird sicherlich irgendwann passieren und dann werden alle verwundert sein, wie viel Geld dann ins Haus fließt.

Ein anderer, nicht unwesentlicher Punkt ist natürlich, dass sich diese Wohnungen durch den großen Anteil der Gemeinschaftsflächen nicht sonderlich gut als Spekulationsobjekte eignen. Nur ein Teil der Wohnfläche wird privat genutzt,

über die restlichen Wohnräumen kann man nur bedingt verfügen und muss sich auf die Gemeinschaft einlassen. Auf der planerischen Ebene unterscheidet das Projekt sich somit klar von spekulativen Wohnungen, die als Geldanlage gekauft werden, um sie anschließend zu vermieten oder wieder zu verkaufen. Da gibt es sicherlich andere Möglichkeiten in Berlin, die sich dafür besser eignen. Unser Haus ist zum gemeinschaftlichen Wohnen da und nicht zum Geldverdienen. Als Architekt*innen haben wir in der Planung versucht dem Haus diese Funktion auch zuzuschreiben. Hier spielt neben der intensiven Mitbestimmung und Orientierung des Hauses hin zum Kollektiven auch die Grobheit der Planung, das Unfertige und der möglicherweise leicht rotzige und vergitterte Ausdruck der Architektur eine gewisse Rolle. Wer will denn sowas teuer kaufen?

Die Architektur der gemeinschaftlichen Wohntypologie als Schutz vor Immobilienspekulation also. Das ist ein super interessanter Punkt. Das habe ich so noch nie betrachtet. Eine andere Frage: Ihr habt es in dem Projekt geschafft auf etwa 34 Quadratmeter pro Kopf eine hohe Wohnqualität zu schaffen. Hängt das mit dem partizipativen Planungsprozess zusammen?

Total, aber die raumeffiziente Planung war auf der ersten Ebene eine Notwendigkeit. Eine ökologische und städtebauliche, aber auch eine ökonomische Notwendigkeit. Denn obwohl es sich eigentlich um klassisches Individualeigentum handelt, waren wir finanziell sehr begrenzt. Kleinere Wohnungen sind einfach günstiger. Sie sind aber nur dann ein verträgliches Modell ist, wenn die fehlende Fläche mit Räumen für Fahrradreparatur, Klavierunterricht, Geburtsfeiern, Gäste und Freizeitvergnügen kompensiert wird. Wenn man versucht, all diese Dinge in der eigenen Wohnung unterzukriegen dann sind die Wohnungen in unserem Projekt definitiv zu klein. Daher sind bei uns die Gemeinschaftsflächen auch so groß. Gemeinschaftsflächen und Ökonomie sind beides

wichtige Gründe dafür, dass wir mit so wenig Quadratmetern auskommen.

Aber natürlich erreicht man mit einem partizipativen Planungsprozess ein besseres Verständnis und eine höhere Akzeptanz für diese Themen. Hinzu kommt, dass man sich mehr damit auseinandersetzt, was man beim Wohnen wirklich will, anstatt zu planen, was Menschen sonst so wollen, oder was *normal* wäre beim Wohnen. Die tatsächlichen Bedürfnisse der Nutzer*innen können dann besser in das Projekt eingearbeitet werden.

Wir haben uns schon daran gestört, dass wir ökonomisch nicht anders strukturiert sind als herkömmliche Eigentumsmodelle. Auf dieser Ebene können wir kein Beispielprojekt sein. Daher war uns wichtig auf anderen Ebenen was vorzulegen. Darunter fallen vor allem Aspekte der Ökonomie: Wir wollten billig bauen, Substandard bauen, Gemeinschaftsflächen maximieren und individuelle Wohnflächen minimieren. Gemeinschaftsflächen können den Wohnungen dann als nicht-ökonomisierbarer Raum zugeordnet werden. Ein Beispielprojekt kann R50 vielleicht eher auf der Ebene des Planungsprozesses und der Ökonomie sein. Auf der Ebene, dass wir ein anderes Eigentumsmodell entwickelt hätten, jedoch nicht. Auch wenn das zu Beginn ein Anliegen von uns war, bleiben wir ein privatwirtschaftliches Eigentumsmodell. Das haben wir in Kauf genommen.

Ein-Haus-Genossenschaften, die keine Expansionsstrategien verfolgen und keine Gelder für die Finanzierung der Erweiterung des Wohnungsbestands in die Miete miteinberechnen, schlafen irgendwann ein. Wenn sich die Mieten nach Tilgung der Kreditschulden senken, dann verschwimmen eigentlich die Grenzen zu Eigentümergemeinschaften. Da gibt es dann auf der Ebene keinen bedeutenden Unterschied mehr.

Das war tatsächlich auch unser *Learning*. Bei Genossenschaften mit der Option auf Privati-

sierung verschimmt die Grenze dann völlig. Das wäre dann vielleicht auch die Kritik an der aktuellen Förderstruktur und den Rahmenbedingungen in Berlin.

Seit unserer Gründung hat sich das etwas verändert, aber damals waren Genossenschaften in Berlin nicht wirklich aktiv. Auch das Miethäuser Syndikat hat sich in dieser Phase erst entwickelt und ist dann über ein kleineres Projekt im Wedding auch in Berlin aktiver geworden.

Aber im Endeffekt – und das ist sicherlich auch eine wichtige Erkenntnis – braucht es für solche Auswirkungen eine größere Struktur, die auch politisch auf einem größeren Maßstab wirksam werden kann. Über ein Haus lassen sich diese Auswirkungen meiner Meinung nach nur schwer herstellen, oder es ist zumindest nicht immer sinnvoll. Eine Möglichkeit besteht darin das eher *symbolisch* umzusetzen, zum Beispiel in dem man auf der rechtlichen Ebene einen Beispielprototypen realisiert. Das finde ich auch gar nicht schlecht, war aber bei uns damals kapazitär nicht möglich.

Im Moment kann man sich das natürlich nicht vorstellen, aber wenn man jetzt einige Generationen in die Zukunft schaut, dann könnten die Eigentümer simultan entscheiden, das komplette Gebäude auf dem freien Markt zu verkaufen, oder?

Ja. Das würde man aber nicht machen (*lacht*). Aber klar, man hat natürlich als Eigentümergemeinschaft viele Optionen in alle möglichen Richtungen. Daher ist es von Vorteil, dass eine Gemeinschaft doch ziemlich träge und renitent ist und dass die Ideale des Zusammenlebens und wie man diese definiert, über Diskussionen, die Praxis aber auch über die Architektur im Haus verwurzelt sind. Wir haben versucht das relativ stark umzusetzen.

Eine etwas persönliche Frage noch: Gibt die Wertsteigerung deiner Wohnung dir ein Gefühl von Sicherheit? Wenn du in einigen Jahren

umziehen wollen würdest, könntest du deine Wohnung zu einem marktüblichen Preis verkaufen und mit dem Gewinn den Wertzuwachs auf dem dann aktuellen Wohnungsmarkt finanzieren. Bei Genossenschaften stellt das ja beispielsweise ein großes Problem dar. Das funktioniert so lange gut, wie man in der Genossenschaft wohnt. Wenn man auszieht, ist das anfänglich investierte Eigenkapital, das einem beim Auszug ausgezahlt wird im Vergleich zum vorherrschenden Markt nichts mehr wert.

Das ist schon ein wichtiger Punkt. Ich persönlich habe darüber noch nie nachgedacht. Mit Kindern, Job und Büro in Berlin ist Umziehen für mich gar nicht am Horizont. Was mich eher entspannt, ist die Gewissheit, dass ich in dieser innerstädtischen Lage wohnen bleiben kann, solange ich will, weil ich die Kosten kalkulieren kann und die nicht unerwartet höher werden. Diese Sicherheit können eigentlich nur Eigentum oder natürlich eine Genossenschaft leisten.

Über die Frage des Verkaufs habe ich noch nie nachgedacht. Der Punkt, den du ansprichst, ist auf jeden Fall wichtig. Das war sicherlich auch für viele Mitglieder der Baugruppe ein Argument, um sich gegen eine Genossenschaft zu entscheiden. Bei uns im Haus leben viele Menschen, die im Kreativbereich tätig sind und von Ausstellung, Kulturprojekt und Lehre leben. Bei diesen Berufen besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass man irgendwann umziehen müsste. Mit Ende dreißig oder Anfang vierzig ist die Zukunft meistens zudem noch relativ offen und eine gewisse Flexibilität ist da sicherlich von Vorteil. Wenn ich dann mein ganzes Geld in ein Wohnprojekt in Berlin stecke, dann will ich das vielleicht wieder ökonomisieren können, um mir bei einem Umzug nach Zürich, Hamburg oder Warschau, in der neuen Stadt eine Wohnung leisten zu können. Die Genossenschaftsform kam für viele – insbesondere für Menschen ohne verlässliche Arbeitsbiografie, die zudem noch nie sonderlich viel in

die Rentenkasse eingezahlt haben – gar nicht in Frage. Diese Parteien meinten: „Das klingt alles schön, aber ich kann das bisschen Geld, das ich und meine Eltern zusammengespart haben, nicht in ein Sozialmodell investieren, und am Ende muss ich mir im schlimmsten Fall ohne Rente auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt etwas neues suchen“.

Daher spielt die unverdiente Wertsteigerung und die damit verbundene ökonomische Sicherheit, die du angesprochen hast, sicherlich für viele eine entscheidende Rolle. Für mich tat sie das damals emotional nicht und da ich vor einigen Jahren ins Beamtenverhältnis getreten bin, kriege ich zumindest eine Pension. Aber die Sorge um sich selbst kann ich gut nachvollziehen.

Vielen Dank für dieses ehrliche Gespräch,
Jesko!

SB1: 3 Punkte

Die Bewohner haben als Eigentümer ein Mitspracherecht bei sämtlichen Entscheidungen. Durch den partizipativen Planungsprozess wurden sie zusätzlich unmittelbar in die Planung miteinbezogen.

SB2: 3 Punkte

Die Bewohner sind Eigentümer ihrer Wohnung, und können hier sämtliche Entscheidungen eigenständig treffen. Entscheidungen bezüglich Gemeinschaftseigentum werden in den Sitzungen der Eigentümergesellschaft getroffen, an der die Bewohner teilnehmen, oder vertreten werden.

AE1: 2 Punkte

Es existiert keine Wächterfunktion, die die Eigentümer in ihrer Autonomie einschränkt.

AE2: 1 Punkt

Das Projekt wurde ohne Fördergelder der öffentlichen Hand realisiert. Das Grundstück wurde vom Berliner Senat als Wettbewerb ausgeschrieben und anschließend an die Baugruppe verkauft.²

AE3: 1 Punkt

Das Projekt unterliegt keinen Vergabekriterien der öffentlichen Hand.

AP1: 1 Punkt

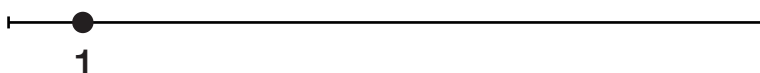
Zurzeit generiert das Projekt keine profitorientierten Mieten. Sämtliche Eigentümer bewohnen ihr Eigentum selbst. Da das Wohneigentum im Projekt sich rechtlich nicht von herkömmlichem Wohneigentum unterscheiden lässt, könnten die Wohnungen jederzeit frei vermietet werden.

AP2: 0 Punkte

Entfällt da Punkt AP1 nicht vollständig erfüllt ist.

PP: 0 Punkte

Es existieren keine Wächterfunktionen bei der Baugruppe. Sie hat vermehrt versucht den Eigentumsbegriff in der eigenen Gruppe einzuschränken. Diese Einschränkungen sind jedoch nicht rechtlich bindend und daher eher symbolischer Natur. Der Eigentumsbegriff ist in der Deutschen Verfassung tief verankert. Vor eventuellen Einmischungen oder Beschränkungen würde der Staat den Eigentümer stets schützen. Die Mitglieder der Baugruppe können ihr Eigentum (Wohnung und Anteile an den Gemeinschaftsflächen) jederzeit frei verkaufen oder vermieten. Eine Wohnung des Wohngebäudes R50 kann somit durchaus passiven Profit generieren, der sich durch einen Verkauf auf dem freien Immobilienmarkt materialisieren würde. Die Immobilie kann daher nicht als dekommodifiziert eingestuft werden.

Nachhaltige Dekommodifizierung

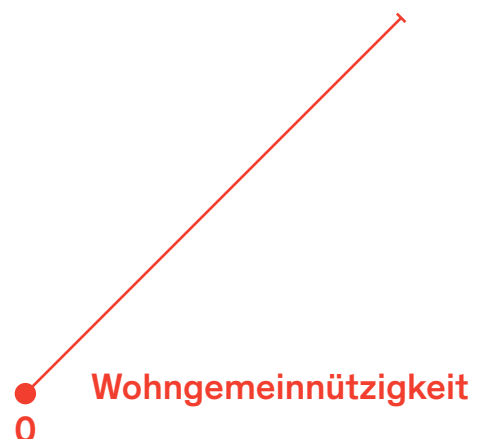
AW: 0 Punkte

Die Baugruppe wollte sich zu Beginn als Genossenschaft organisieren. Aus unterschiedlichen Gründen haben sie sich letztlich dagegen entschieden. Einer der Gründe war, dass die Baugruppe den Handlungsspielraum, den eine Genossenschaft auf der solidarischen Ebene bieten kann, nicht hätte ausnutzen können, so Jesko Fezer.³ Die finanziellen Mittel der unterschiedlichen Baugruppenmitglieder reichten nicht aus, um andere Mitglieder zu subventionieren oder höhere Anteile zu übernehmen um somit zusätzliche Bewohner teil-mitfinanzieren zu können.

Durch die Eigentumsform lässt sich ebenfalls kein Solidarbeitrag erzwingen. Nach Tilgung der Schulden für die Einzelkredite, werden sich die individuellen Wohnkosten automatisch auf Nebenkosten, Steuern und möglich anfallende Instandhaltungskosten reduzieren. Die Baugruppe trägt somit nicht aktiv dazu bei, dass Wohnen als Gemeingut behandelt werden kann. Sie verfolgt keine Expansionsstrategie, sondern beschränkt sich bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auf die Eigentümer der Wohnungen innerhalb des bestehenden Projekts.

PW: 0 Punkte

Bei einem Verkauf der Wohnung steht der komplette Erlös dem Einzeleigentümer zu.



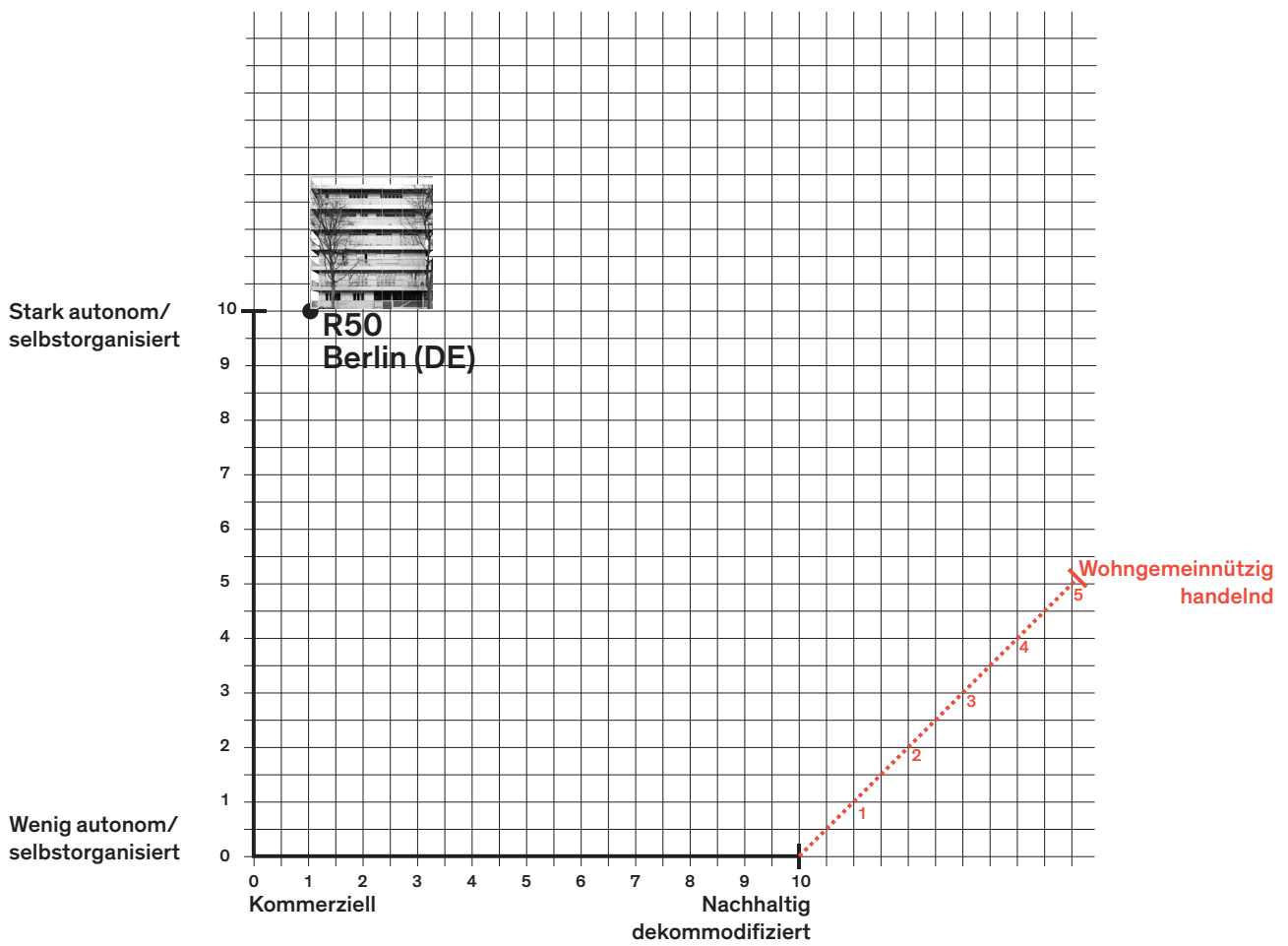


Abb. 10
Das Projekt R50 in der Matrix

Die Genossenschaft „Mietshäuser Syndikat“

Der Name der Genossenschaft geht auf die deutsche Organisation des Mietshäuser Syndikates zurück (siehe weiter oben Mietshäuser Syndikat). Ähnlich wie im Nachbarland wollte die Genossenschaft Immobilien übernehmen, denen ein Verkauf auf dem freien Markt und eventuell damit verbundenen Mieterhöhungen oder Mietkündigungen bevorsteht. Dass sich anders als beim deutschen Modell doch für die Organisationsform einer Genossenschaft entschieden worden ist, liegt unter anderem daran, dass das Genossenschaftsmodell in der Schweiz eine lange Tradition genießt und es hier nach wie vor ein Gemeinnützigkeitsprinzip gibt, dem sich Genossenschaften freiwillig verschreiben können.¹

Die baslerische Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat* hat zum Ziel Liegenschaften durch kollektives Eigentum und Selbstorganisation der Spekulation zu entziehen. Die Förderung von Wohnen und Betreiben von Gewerbe in gemeinsamer Selbsthilfe, sind neben dem Spekulationsentzug der Immobilien statutarisch festgeschriebener Zweck der Genossenschaft.²

Ivo Balmer ist Soziologe und Stadtgeograf. Seit 2021 ist er Mitglied im *Grossen Rat* des Kantons Basel-Stadt. In diesem Gespräch beantwortet er in einem ersten Teil Fragen zur Dachgenossenschaft *Mietshäuser Syndikat* in Basel. Der zweite Teil befasst sich mit der Matrix, die er gemeinsam mit Tobias Bernet entworfen hat und die als Ausgangspunkt für den analytischen Teil dieser Arbeit dient.



08.03.2023

Gespräch mit Ivo Balmer

CZ: Der Name eurer Dachgenossenschaft stammt von dem deutschen Mietshäuser Syndikat. Beim deutschen Modell handelt es sich jedoch nicht um eine Genossenschaft. Warum habt ihr euch dennoch für die Form einer Genossenschaft entschieden? Und was sind die wichtigsten Unterschiede zum deutschen Modell?

IB: Wir befinden uns in der Schweiz und nicht in Deutschland. Gemeinsam mit der Initiativegruppe haben wir uns dafür entschieden, das deutsche Modell nicht weiterzuführen, sondern die klassische und erprobte Genossenschaftsstruktur zu wählen.

Hierfür gab es mehrere Gründe. Zum einen ist das Genossenschaftsrecht im Vergleich zu Deutschland hier relativ einfach (es gibt beispielsweise keine Zwangsmitgliedschaften und auch die Buchführungen sind weniger komplex). Ein zweiter Punkt ist, dass es in der Schweiz immer noch ein Gemeinnützigkeitsprinzip Wohnungswesen gibt. Eine Genossenschaft kann sich freiwillig für diese Prinzipien entscheiden. Dann übernimmt das Bundesamt für Wohnungswesen eine Wächterfunktion und die explizite Sicherung der Grundwerte sind (zumindest) statuarisch gegeben. Mit der

Struktur der Dachgenossenschaft wollten wir dann noch einen Schritt weiter gehen. Da die verschiedenen Einzelhausprojekte Eigentum der Dachgenossenschaft sind, erfolgt eine Trennung der unmittelbaren Nutzung und der unterschiedlichen Immobilie. Der Spekulationszug ist somit bereits intern in der Genossenschaft gegeben. Wir haben das statuarisch so festgehalten. Theoretisch könnte man das natürlich durch einen Beschluss ändern. Wir haben daher in den letzten zehn Jahren darauf geachtet, dass die Grundmitgliederstruktur mehrheitlich aus Menschen besteht, die nicht selbst in den Projekten wohnen, damit das oberste Organ – die Generalversammlung – aus Menschen besteht, die gar nicht selbst Bewohner der Genossenschaftsprojekte sind. Sie können somit in der Genossenschaft eine Wächterfunktion gegenüber den einzelnen Hausprojekten übernehmen.

Wie wirkt sich dieses Prinzip der Mitgliederstruktur auf die Autonomie der Projekte aus? Schwindet der Aspekt der Selbstorganisation nicht darunter, wenn in der Generalversammlung hauptsächlich Menschen sitzen, die nicht ebenfalls Nutzer des Wohnraums sind?

Ja, das ist natürlich dann die andere Seite. Theoretisch könnte in der Generalversammlung schon sehr viel entschlossen werden. Sie findet einmal im Jahr statt und besteht aus einem relativ großen Vorstand. Dort sind die einzelnen Wohnprojekte mit Delegierten vertreten, die von den Bewohnern für dieses operative Amt für ein Jahr gewählt werden. Darüber hinaus schließt die Dachgenossenschaft mit den einzelnen Wohnprojekten sogenannte Hausverwaltungsverträge ab, in denen den jeweiligen Projektgruppen die Eckpunkte der Selbstverwaltung seitens der Genossenschaft zugesichert werden. Das heißt die Hausgemeinschaften haben zusätzlich zu den Mietverträgen einen privatrechtlichen Vertrag, auf den sie sich berufen können. Dort sind ihre eigenen Rechte und Pflichten festgeschrieben, die sie im Sinn der Gesamtgenossenschaft ausüben können.

Im direkten Vergleich zum deutschen Modell, ist es aber sicherlich so, dass die über die Dachgenossenschaft zusammengefassten Projekte im *Worst Case* stärker an der Dachstruktur hängen, als es die einzelnen Mietshaus-Syndikat-Projekte in Deutschland sind. Aber auch dort kann die gesamte Struktur des Mietshaussyndikates die Projekte theoretisch übersteuern. Dort besteht dann auch nur ein Vertrag, weil das Syndikat sich für gewisse Belange nicht zuständig fühlt. Das ist dann eher eine Negativformulierung und das andere ist eine Positivformulierung. Bei uns wird geregelt, was die Häuser alles machen. Und im deutschen Syndikat ist eher festgehalten, welche Kompetenzen das Netzwerk an sich hat. Diese Unterschiede waren ebenfalls Teil der Namensdiskussion. Dass wir die Dachgenossenschaft im Endeffekt doch „Mietshäuser Syndikat“ genannt haben hat eher einen symbolischen Charakter und sorgt auch zehn Jahre nach unserer Gründung in der Schweiz teilweise immer noch für Verwirrung. Einem Teil der Gründungsmitglieder war es wichtig, dass wir uns nicht „Genossenschaft“ nennen, sondern

eben auf das Mietshäuser Syndikat abstützen. Ein anderer Teil meinte, dass wir mit dem deutschen System eigentlich nichts zu tun haben.

Im Vergleich zu anderen Statuten schweizerischer Genossenschaften habt ihr vieles sehr klar festgehalten. Darunter z.B. die Verwendung von Reinerträgen, und die Hierarchie der Organe. Welche Motivation steckte dahinter, das so klar festzuhalten?

De facto sind das Musterstatuten, die viele Genossenschaften in der Schweiz exakt so nutzen. Die Kompetenzstruktur ist in der Schweiz gesetzlich geregelt, aber es war uns wichtig, diese noch einmal präzise zu erläutern und Organe klar zu benennen. Wir wollten dennoch nicht zu lange Statuten schreiben und haben deshalb eigentlich sogar wenig darin reguliert. Die Verwendung der Reinerträge ist ein wichtiger Punkt und dass wir das so klar in unseren Statuten festhalten konnten, ist sicherlich einer der Vorteile bei uns. Durch diese Klausel können einzelne Hausgemeinschaften beispielsweise auch nach ihrer vollständigen Entschuldung, nicht ihre eigenen Mieten senken. Das ist aus einer Solidaritätsidee heraus geboren. Wir verfolgen eine starke Expansionsstrategie und wollten nicht, dass einzelne Hausprojekte diese blockieren könnten. Daher kam auch der Gedanke, dass immer mehr Menschen in der Dachgenossenschaft dabei sein sollten, die gar nicht in den Projekten wohnen. Dieser Organisationsaufbau ist wichtig, um dem Solidaritätsprinzip treu bleiben zu können.

Das deutsche Mietshäuser Syndikat ist immer darauf angewiesen, dass neue Projekte an sie herantreten. Wir kehren dieses Prinzip um. Wir wollten, dass die Dachgenossenschaft genügend Kompetenzen hat, um selbst Projekte akquirieren und entwickeln zu können. Deshalb wollten wir dieses Expansionselement auch in unseren Statuten so stark betonen.

Allerdings gibt es dort auch Grenzen. Teilweise treten Projekte aus anderen Regionen an uns heran und wollen bei uns mitmachen. Wie in

der Genossenschaftstradition so üblich, wollen wir uns jedoch eher regional beschränken. Hier haben wir unser Netzwerk und hier verstehen wir den Immobilienmarkt. Ich habe beispielsweise keine Ahnung wie das alles im Tessin abläuft. Diesen Projekten raten wir dann, sich an eine andere Dachgenossenschaft zu wenden. Ich denke, es ist dem Namen geschuldet, dass diese Projekte zu uns kommen wollen. Wir wollen allerdings lokal aktiv und proaktiv sein. Hinzukommt, dass die Wächterfunktion über die Projekte, die wir als Dachgenossenschaft ausüben, in der Schweiz teilweise durch die gesetzliche Gemeinnützigkeit theoretisch auch bei Einhaus-Projekten gegeben ist, wenn sich das Projekt zu diesen Prinzipien bekennt.

In euren Statuten steht unter Artikel 3: „Die Grundstücke und Liegenschaften der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Beim Vorliegen wichtiger Gründe sind Ausnahmen möglich.“ Welche Gründe könnte es geben, um eine Liegenschaft wieder zu verkaufen? Gibt es einen Praxisfall?

Es gibt Fälle von vor allem kleinen Wohnprojekten innerhalb der Dachgenossenschaft, die sich an einem gewissen Punkt so verselbstständigt haben, dass diese größere Struktur für sie nicht mehr sinnvoll ist. Da sind zum Beispiel Genossenschaften, die an ihre Wachstumsgrenzen stoßen oder sich strukturell zu stark gesetzt haben. Tobi und ich haben dafür mal den Begriff der *Inseln der Glückseligen* eingeführt. Das sind Genossenschaften, die einfach nicht mehr wachsen können oder wollen, bei denen die Generalversammlung ausschließlich aus Bewohnern besteht, die beispielsweise seit 30 Jahren in ihren supergünstigen Wohnungen wohnen und gemeinsam mit ihrem Gebäude altern. In solchen Fällen gehen wichtige Prinzipien der Dachgenossenschaft verloren. Bei uns gab es mal einen Fall, bei dem sich eine Genossenschaft gemeinsam ein Einfamilienhaus gekauft hatte, um es als WG zu nutzen. Das hat für die Bewohner auch gut funktioniert,

nur für uns als Dachgenossenschaft ist es schwierig, diese sehr kleinen Einheiten dabei zu haben. Die Selbstverwaltung wird hier oft mit den eigenen Wohnräumen konfrontiert. Die Bewohner haben dann eigene Ansprüche und wollen beispielsweise andere Standards in ihren Badezimmern, die für Einfamilienhäuser üblich sind. Die Dachgenossenschaft muss aber dann fragen „Warum braucht ihr Doppelwaschbecken im eigenen Badezimmer?“. Bei diesen kleinen Hausprojekten kommt dann die Frage auf, ob es nicht besser wäre, wenn das Einfamilienhaus wieder zurück an die Genossenschaft gehen würde, denn mit solchen kleinen Einheiten wollen wir uns nicht mehr auseinandersetzen. Aber dieses konkrete Haus konnten wir ziemlich lange nicht an diese Genossenschaft verkaufen, weil unsere damaligen Statuten das nicht zugelassen hätten. Deshalb haben wir das nachkorrigiert, damit es bei einem solchen Fall keine juristischen Probleme oder Auseinandersetzungen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen gibt und wir der Genossenschaft ihr Einfamilienhaus einfach wieder verkaufen können.

Nehmen wir mal an ich wohne als Mieter in einem Haus in Basel und erfahre, dass es verkauft werden sollte und wende mich dann an euch. Wie funktioniert das konkret? Bei einer herkömmlichen Genossenschaft bezahle ich zu Beginn mein Eigenkapital und anschließend meine Kostenmiete zur Nutzung der Wohnung. Wenn ich ausziehe, bekomme ich mein Anfangskapital wieder ausgezahlt. Wie funktioniert das bei euch? Was müssen Bewohner eurer Häuser machen und investieren und was bekommen sie zurück, wenn sie aus der Genossenschaft austreten?

Das funktioniert tatsächlich so wie du es eben beschrieben hast. Normalerweise reicht das Eigenkapital, was die Bewohner eigenständig aufbringen können, nur eben nicht, um die Häuser zu kaufen. Der entscheidende Punkt der Dachgenossenschaft liegt darin, dass wir

für das fehlende Eigenkapital aufkommen können, denn die komplette Finanzierung läuft über die Dachstruktur. Das ist der wesentliche Unterschied zum deutschen Modell im Hinblick auf die Expansionsfähigkeit. Beim deutschen Mietshäuser Syndikat finanziert sich die Haus-GmbH selbst, wir als Dachgenossenschaft finanzieren hingegen sämtliche Häuser. Zugänglichkeit und Diversität sind bei diesen sehr szeneorientierten Selbstverwaltungsprojekten oftmals schwer zu erreichen. Bei uns entsteht ein Projekt, wenn eine Initiativgruppe – also mindestens zwei Mietparteien aus einem Haus – an uns tritt und bei uns mitmachen will. Das bedeutet, dass auch wenn die anderen Mietparteien gar nicht genau wissen, was eine Genossenschaft ist, oder sagen „Ich wusste gar nicht, dass wir das kaufen können und ich habe eigentlich auch kein Geld und ich möchte eigentlich, dass sich gar nichts ändert“ (so wie das nun mal ist, wenn man im Alltagsstress ist und arbeitet, um die Miete bezahlt zu bekommen), können wir die Projekte dennoch übernehmen. Wir können solche Projekte mit Eigenkapitalen, die wir entweder über Direktkredite oder flüssige Mittel, die durch laufende Mieterträge zusammen kommen, finanzieren. Die großen Rückstellungen der Kostenmieten erfolgt bei der Dachgenossenschaft. Nur ein kleiner Bruchteil geht an die Hausgemeinschaften für Unterhalts- und Verwaltungszahlungen zurück. Wenn wir gerade ein Haus gekauft und fertig saniert haben, dann wissen wir, dass dort für die nächsten zehn Jahre erstmal Ruhe ist. Dann können wir das Geld, das dieses Haus für sich zurücklegt, aktivieren und für ein neues Projekt zur Verfügung stellen. Sobald im neuen Projekt wieder Mieteinnahmen reinkommen, können wir das wieder an das Anfangshaus zurückgeben, wenn die beispielsweise nach zehn Jahren ihr Dach ausbauen wollen. Dass wir das Kapital zwischen den einzelnen Projekten beweglich halten können, ist einer der Vorteile der Dachgenossenschaft. Ein anderer Vorteil besteht darin, dass wir eine

bessere Verhandlungsposition für die Fremdfinanzierungen bei den Banken haben als Ein-Haus-Genossenschaften. Als wir das erste Projekt gestartet haben, waren die Banken sehr skeptisch. Jetzt sind wir ein Verbund von zehn aktiven Projekten und zweien, die am Entstehen sind. Das stellt für Kreditgeber*innen eine große Sicherheit dar. Durch die Anzahl der Projekte steigt auch unsere Bonität. Unsere Risikobeurteilungen laufen ganz anders ab und wir können mit mehr Fremdkapital als Einzelprojekte operieren. Somit können wir auch die Anteile an Eigenkapital senken. Es gibt auch Härtefälle, bei denen zukünftige Bewohner nicht für die Anteile aufkommen können. Dort fallen dann bloß minimale Anteilsscheine an, aber das Stimmrecht ist gegeben. Durch diese finanzielle Flexibilität können wir uns solidarisch organisieren.

Das Erbaurecht – oder wie ihr es in der Schweiz nennt – das *Baurecht* ist durch die Trennung von Nutzung und Eigentum ein gutes Werkzeug, um Spekulationsanreize entgegenzuwirken, und somit auch ein geeignetes Werkzeug für Dekommodifizierung. Der Großteil eurer Projekte steht auf Bauland, das der Dachgenossenschaft gehört, und ist somit nicht durch ein Erbaurecht zusätzlich vor einem freien Verkauf geschützt. Wie hoch schätzt du das Risiko ein, dass diese Immobilien doch irgendwann wieder auf dem freien Markt landen?

Ich denke mit jedem weiteren Hausprojekt verkleinert sich dieses Risiko. Als Einhaus-Projekt kannst – oder könntest – du dein Haus relativ leicht wieder in den freien Markt einführen, wenn nur noch Bewohner*innen in der Genossenschaft sind, die sich selber privatisieren wollen. Das würde sogar theoretisch mit unseren Statuten gehen. Bei zwei Projekten wird das schon schwieriger, und je mehr Projekte eine Genossenschaft besitzt, desto unrealistischer wird es, dass sich sämtliche Genossenschaftsmitglieder zeitgleich dazu entscheiden,

ihre Häuser verkaufen zu wollen. Das war ein weiterer Grund für die Entscheidung, dass wir in der Mitgliedschaft eine Mehrheit von jenen Mitgliedern angestrebt haben, die nicht selbst in dem Objekt wohnen. Denn es sind diese Menschen, die ein Veto einlegen würden, sollten sich die Bewohner dazu entscheiden zu verkaufen. Deshalb ist auch der Anteilsschein mit 100 Franken so niedrig angesetzt. Das Prinzip ähnelt somit eher einem *Community Land Trust*.

Theoretisch wäre es allerdings möglich. Einen Praxisfall gab es da bei uns zum Glück noch nicht und beim Mietshäuser Syndikat Deutschland ebenso nicht. Deswegen weiß man auch gar nicht, wie das genau ablaufen könnte.

Wenn man auf die Genossenschaftslandschaft schaut, dann zeigt die Erfahrung folgendes: Bei Genossenschaften mit mehr als drei Projekten, gibt es seit der ersten Genossenschaftswelle nach dem ersten Weltkrieg keine Genossenschaft, die sich privatisiert hat. Was allerdings sehr gut sein kann und oft vorkommt, ist, dass die Genossenschaften einfach *einschlafen* und nichts mehr tun, aber selbst dann bleibt der Wohnraum Eigentum der Genossenschaft. Dass die Wohnungen wirklich verkauft werden und in Stockwerkeigentum umgewandelt werden – was ja die Konsequenz wäre, wenn sich die Mieter*innen nicht alle in die Bahamas absetzen – ist sehr unwahrscheinlich. Aber eine absolute Sicherheit gibt es nicht und auch wir können eine Privatisierung nicht hundertprozentig ausschließen. Das ist dann wiederum der große Vorteil beim deutschen Mietshäuser Syndikat. Wenn man es juristisch beurteilt, ist das Modell wahrscheinlich sicherer, als das, was eine Dachgenossenschaft leisten kann, auch wenn es noch nie die Probe auf das Exempel machen musste. Das ist bei uns eine Einschränkung, aber so lange wie wir das im Bewusstsein haben, ist eine Privatisierung nicht realistisch.

Das Gute ist auch – und da kommt das Instrument des Baurechts zum Zuge – wir haben

ja beides; eigenen Boden und Boden im Baurecht. Das ist ein großer Vorteil. Ausschließlich Baurechte sehe ich persönlich aus einer Genossenschaftsperspektive durchaus problematisch. Das Wertvollste, was wir besitzen, ist der Boden. Und auch wenn wir die Bodenpreise nicht in unseren Kostenmieten spiegeln, ist er gegenüber den Banken unsere größte Sicherheit. Finanzierungen für Gebäude und Boden sind völlig unproblematisch. Der Boden, der Eigentum der Dachgenossenschaft ist, steigert unsere Bonität ungemein. Wenn der Boden im Baurecht an uns vergeben worden ist, ist das nicht der Fall, weil die Banken dann wissen, dass der Boden irgendwann wieder an den Verpächter zurückgeht. Ich bin dennoch froh darüber, dass wir gewissen Boden bei einer Stiftung haben. Bei diesen Liegenschaften ist Spekulation dann völlig ausgeschlossen und die Stiftung übernimmt hier eine klare Wächterfunktion. Gäbe es beispielsweise einen Antrag in der Generalversammlung einer Genossenschaft, würde die Stiftung das mitbekommen, weil sie zu diesen Versammlungen eingeladen wird, darüber informiert wird, oder selbst Mitglied in der Genossenschaft ist.

In Luxemburg gibt es zum Zeitpunkt unseres Gespräches keine gebaute Wohngenossenschaft. Es gibt eine Genossenschaft, die sich 2016 gegründet hat, aber die hat es bisher nicht hinbekommen, sich baulich zu realisieren. Ein Grund dafür war, dass sie keinen Boden zu tragbaren Konditionen bekommen hat. Was waren die größten Hürden, die ihr zu bewältigen hattet oder noch habt?

Da muss ich etwas zurückgehen und noch vor unserer Gründungsgeschichte anfangen. Es gab hier in Basel kommunalen Wohnungsbau, der abgerissen werden sollte. Die Mieter*innen wollten dann ein Mietshäuser Syndikat gründen. Die Stadt Basel hat sich dagegengestellt, weil sie meinte: „Dieses Modell kennen wird nicht“. Das Einzige, was sich die Stadt vorstellen konnte, war, dass sich die Mieter einer

bestehenden Genossenschaft anschließen würden. Genossenschaften gibt es in der Schweiz seit über 100 Jahren. Sie sind ein erprobtes Modell. Hier in der Schweiz muss man das „Was ist das eigentlich?“ gar nicht mehr erklären. Ich denke ein neues Modell einführen zu wollen, war eigentlich die Haupthürde. Auf dem Wohnungsmarkt hat die Stadt gar nichts mehr mit uns zu tun. Dort leiten wir auch unsere politische Legitimation ab. Wir testen die Förderinstrumente der Stadt aus, aber irgendwie funktionieren die für uns nicht, denn die Realität, die uns auf dem Immobilienmarkt entgegentritt, ist eine andere. Wenn die Stadt uns gerne fördern würde, müssten sie ihre Regelungen ändern. Das Mietshäusersyndikat Basel hat keinen einzigen Boden vom Kanton, und wir werden auch sonst nicht von der Stadt gefördert. Deshalb können wir uns auch sehr frei äußern. Das ist bei unserer Zusammenarbeit mit der Stiftung *Habitat* zum Beispiel anders. Das ist eine Partnerschaft zwischen zwei privaten Organisationen, mit denen wir andere Wege gehen können. Aber eine weitere große Hürde ist sicherlich, dass wir überhaupt an diese Projekte kommen und der Markt, der so verrückt spielt. Ursprünglich gab es eine große Skepsis innerhalb der Genossenschaft, Wohnraum im Neubau zu errichten, weil man eher im Altbaubestand aktiven Wohnschutz durch Eigentumsrechte betreiben wollte. Genossenschaften, die Neubauten realisieren gibt es ja schon – das machen ja bereits andere – deshalb wollen wir uns eigentlich eher um den Bestand kümmern. Aber dort hat uns die Bodenpreissteigerung dann irgendwann aus dem Rennen genommen. Wir konnten seit 2019 eigentlich keine freien Käufe mehr tätigen. Ab diesem Zeitpunkt war dann klar, dass wir ein anderes Wachstumsfeld finden müssen. Und dann macht man etwas, was man ursprünglich nicht vorhatte, und beginnt dann doch neu zu bauen. Auf einer anderen Ebene gibt es Hürden innerhalb der einzelnen Projekte. Es ist immer ein

Kampf, wenn man Hausgemeinschaften hat, die nicht stabil genug sind, und es ist eine große Herausforderung, die so zu befähigen, dass die das können. Wir spüren auch stark, dass die Pionierphase von aktiven Hausgemeinschaften eine sehr kurze Halbwertszeit hat. Die Hausgemeinschaften sind zu Beginn sehr aktiv, aber wenn sie dann umgebaut haben und sich mit unserer Hilfe selbst gekauft haben, haben die plötzlich ganz interessante Ideen, wie zum Beispiel Mietsenkungswünsche. Selbstverwaltung bringt auch große Defizite mit sich. Unser ursprüngliches Modell funktionierte so, dass die verschiedenen Hausvereine alle Wohnungen anmieteten und dann wieder an die Bewohner*innen weitervermieteten. Das war deshalb problematisch, weil wir als Dachgenossenschaft gar keinen Einfluss mehr auf Probleme wie beispielsweise Mobbing hatten. Teilweise konnten dann Menschen aus dem Wohnprojekt rausgeekelt werden und andere reingeholt werden, ohne dass wir etwas dagegen unternehmen konnten. Deshalb vermieten wir die Wohnungen jetzt immer direkt an die Bewohner. Wir möchten damit das Individuum vor der Gemeinschaft schützen. Ein Konflikt, der in einer Gemeinschaft ausbricht, zwischen der Mehrheit und beispielsweise einer oder zwei Mietparteien, wird dann nicht länger dadurch gelöst, wer mehr Rückhalt in der Gruppe hat. Und durch die direkten Mietverträge bekommen wir diese Konflikte in erster Linie überhaupt mit, da das Mitglied zu uns kommen muss, um uns zu sagen, dass es sein Vertrag kündigen will. Diese Konflikte kommen nicht selten an den Tag und es gibt sicherlich mehr davon, als wir anfangs gedacht haben. Das ist definitiv eine Challenge von Selbstverwaltung. Wie geht man mit Konflikten um? Und wie geht man mit Einzelmeinungen um? Wir haben deshalb in der Dachgenossenschaft extra eine Konfliktlösungsgruppe für interne Mediationen. In Einzelhausprojekten – ich kenne das selbst – werden solche Konflikte meistens nicht nach außen getragen. Mitglieder, die

vielleicht am Anfang dabei waren, sind dann einfach irgendwann nicht mehr dabei. Bei uns eskalieren diese Konflikte dann auch oftmals, aber wir sind der Meinung, dass man sie aushalten muss. Denn wir reden immerhin noch über ein Grundbedürfnis.

Die Matrix, die du gemeinsam mit Tobias Bernet entworfen hast, dient als Grundlage für einen Großteil meiner Arbeit. Als ich versucht habe die Aspekte der Dekommodifizierung und Selbstverwaltung zu quantifizieren, ist mir die Korrelation zwischen den beiden Aspekten in Bezug auf Wächterfunktionen aufgefallen: Auf der einen Seite können Wächterfunktionen dafür sorgen, dass Projekte nachhaltig dekommodifiziert handeln, aber auf der anderen Seite schwindet durch mehrere Wächterfunktionen auch die Autonomie der Projekte.

In dem zweidimensionalen System ist das genauso, wie du es beschreibst. Eine hundertprozentige Autonomie plus Dekommodifizierung gibt es eigentlich nicht. Das Modell, das

dem am nächsten kommt, ist das Mietshäuser Syndikat in Deutschland. Dort ist die Autonomie der einzelnen Hausvereine sehr stark, ohne dass darunter die Dekommodifizierung leidet. Eine Dachgenossenschaft hingegen macht klare Einschränkungen bei der Selbstverwaltung. Das muss sie auch machen, damit sie in der dreidimensionalen Matrix den Anspruch an die *Expansion* erfüllen kann. Mit dieser dritten Dimension haben Tobi und ich das Prinzip irgendwann erweitert. Die Motivation dahinter war, dass wir uns gefragt haben: „Was ist eigentlich Solidarität?“. Und dann sind wir auf den Aspekt der Expansion gestoßen. Ein Hausprojekt zu gründen, setzt unglaublich viele Ressourcen voraus. Und dabei handelt es sich nicht nur um ökonomisches Kapital, sondern auch sehr stark um kulturelles und symbolisches Kapital. Das bezieht sich auf die Frage *wie* und *wen* die Städte unterstützen. In welcher Community muss eine Genossenschaft entstehen, damit sie förderfähig wird oder damit die Stadt in eine Verhandlung über

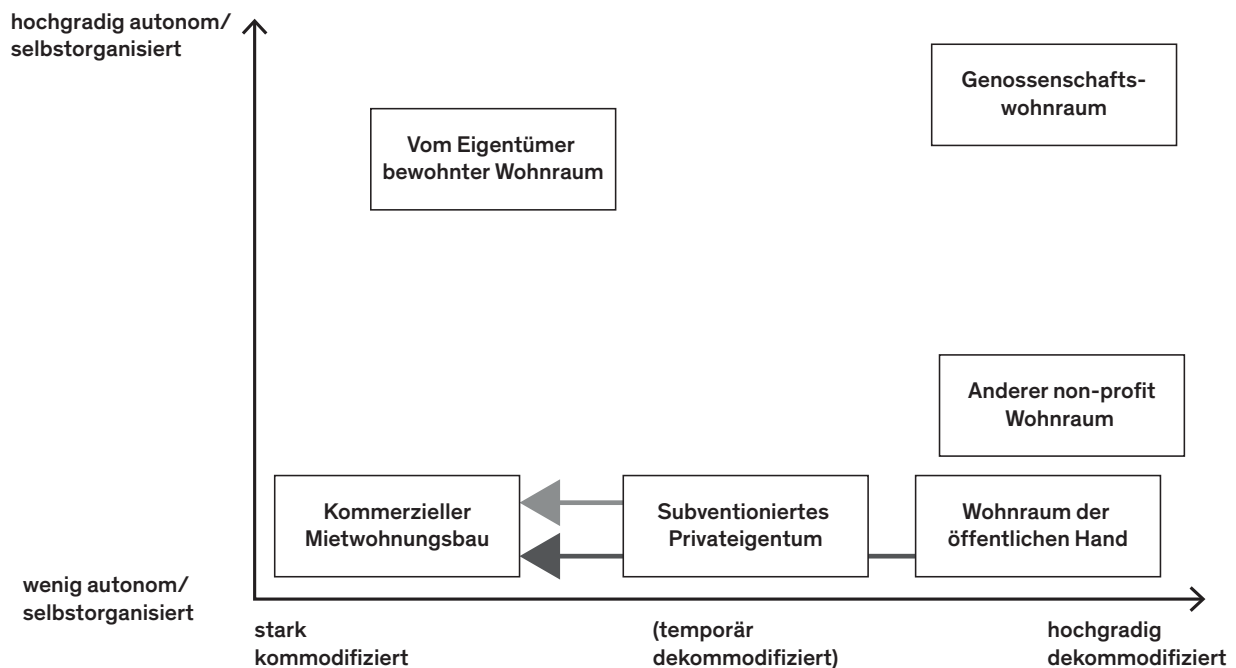


Abb. 11
Selbstorganisation (y-Achse) und Dekommodifizierung (x-Achse) nach Balmer und Bernet (2015)

ein Grundstück überhaupt einsteigt? Wer das in den Griff bekommen will, der muss auf Solidarität setzen und eine Expansionsstrategie verfolgen. Und dann wird Selbstverwaltung kleiner, das ist klar. Es gibt ganz spezifische Aspekte, bei denen man sich eigenstehen muss, dass Selbstverwaltung problematisch ist.

Warum habt ihr in eurer ersten Matrix Eigentumswohnungen als weniger selbstverwaltend als Genossenschaftswohnungen eingestuft?

Bei Stockwerkseigentümergeinschaften bestimmen die Eigentümerinnen über ihren eigenen Wohnraum. Über die gemeinschaftlichen Flächen, wie Erschließungsflächen bestimmt die Eigentümerinnengemeinschaft. Bei Genossenschaften ist das gesamte Gebäude diesem kollektiven Eigentumsbegriff untergeordnet. Deshalb haben wir das damals so angesetzt.

Und wie wäre das bei einem Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses? Ist das nicht die höchste Form der Selbstverwaltung?

Ja, das ist sicher richtig. Dort ist einfach die Frage: Kannst du dich selbst selbstverwalten? Aber bei Einfamilienhäusern, bei denen das Kollektiv aus einem Haushalt besteht, verwaltet dieser sich natürlich selbst.

Bezogen auf die Dekommodifizierung habt ihr selbstgenutztes Wohneigentum als weniger kommodifiziert eingeschätzt als konventionellen Mietwohnungsbau. Liegt das daran, dass Mietwohnungen immer auch Einnahmen generieren?

Ja, aber da hat noch ein anderer Faktor mitgespielt. Selbstgenutztes Wohneigentum kann unter den richtigen Bedingungen theoretisch dekommodifiziert werden. So zum Beispiel Wohneigentum, das mit Baurecht oder Vorkaufsrechten zu Selbstkostenpreisen (also Erstinvestitionen, minus Abschreibungen, plus wertvermehrnde Investitionen) kombiniert

wird. Wenn man diese Bedingungen ernst nimmt, dann wäre das meiner Meinung nach – und das ist durchaus eine politische Debatte – sogar gemeinnütziger Wohnungsbau. Wenn auch auf einem sehr eigentumsorientierten Level. Diese Modelle finden vor allem in ländlichen Regionen Anklang und eignen sich besonders für Menschen, die sich dem Wunsch des Eigentums verschrieben haben. Man könnte durchaus behaupten, dass diese Projekte hochgradig dekommodifiziert sein können. Das ist auch der Punkt, wo ich persönlich sage, dass ich nichts gegen selbstgenutztes Wohneigentum habe, das nicht vermietet wird. Solche Modelle kommen – was den Aspekt der Dekommodifizierung angeht – nah an die genossenschaftliche Wohnform heran und sie könnten durchaus politisch gefördert werden.

Vielen Dank für das Gespräch, Ivo!



Klybeckstrasse 101

Basel, Schweiz

Erhaltung und Sanierung eines Wohngebäudes von 1902

Kauf: 2015

Eigentümer: Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat*

Das Projekt in der Klybeckerstrasse ist das Pilotprojekt der Dachgenossenschaft. Auf einen geplanten Verkauf der Immobilie wurde die Genossenschaft von dem Betreiber des Copyshop im Haus aufmerksam gemacht. Die Eigentümerin des Gebäudes war „für die Ideen und Ziele des Mietshäuser Syndikats offen und hat der Genossenschaft das Haus zu einem akzeptablen Preis angeboten“.³ Dieser betrug 2,53 Millionen Schweizer Franken.⁴ Da die Organisationsform einer Genossenschaft dem Großteil der bestehenden Bewohner im Haus fremd war, wurden Mieterversammlungen und Hausfeste organisiert, um ihnen das Modell näher zu bringen. Seit dem Hauskauf im April 2015 wurden immer wieder kleinere Sanierungsarbeiten vorgenommen.

SB1: 3 Punkte

Die Bewohner der Klybeckstrasse 101 sind als Genossenschaftsmitglieder gemäß Obligationenrecht jeweils mit einer Stimme in der Generalversammlung vertreten.⁵

SB2: 2 Punkte

Die Genossenschaft wird von einem Vorstand geleitet, bei dem die unterschiedlichen Hausgruppen jeweils mit einer Person vertreten sind. Der Vorstand beschließt unter anderem über mögliche Ankäufe und über die Aufnahme neuer Mitglieder. Er konstituiert sich selbst.⁶ Der Präsident des Vorstands wird von der Generalversammlung gestimmt. Die Generalversammlung kann ebenfalls über die Abwahl eines Vorstandsmitgliedes oder eines Mitglieds der Revisionsstelle entscheiden. Darüber hinaus trifft die Generalversammlung unter anderem Entscheidungen über mögliche Änderungen der Satzung und die Verwendung der Reinerträge.⁷

AE1: 1.5 Punkte

Zur Änderung der Statuten benötigt die Genossenschaft eine Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen.⁸ Die Dachgenossenschaft ist somit in ihrer Autonomie teilweise eingeschränkt. Über sämtliche Entscheidungen, die keine Statutenänderung erfordern, kann die Genossenschaft eigenständig entscheiden. Darunter fällt auch der eventuelle Verkauf von Liegenschaften (siehe PP).

AE2: 1 Punkt

Die Projekte der Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat* werden nicht von der öffentlichen Hand gefördert. Die Förderinstrumente der Stadt würden bisher nicht passen, so Ivo Balmer.⁹

AE3: 1 Punkt

Die Zuweisung der Wohnungen unterliegt keinen öffentlichen Vergabekriterien. In ihrem Vermietungsreglement hat die Genossenschaft festgelegt, dass bei erstmaliger Vermietung durch die Genossenschaft „in erster Linie bereits Bewohnende, in zweiter Linie Personen aus der Initiativgruppe berücksichtigt“ werden sollen.¹⁰ Bei der Vergabe freierwerdender Wohnungen berücksichtigt die Genossenschaft vorrangig Kriterien, wie ob Bewerber zur Hausgemeinschaft passen, in der Lage sind für die Anteilsscheine aufzukommen und auf den günstigen Wohnraum angewiesen sind. Auch die Dringlichkeit des Wohnungswechsels spielt eine Rolle.¹¹

AP1: 2 Punkte

Die Mietkostenberechnung erfolgt auf Grundlage des Kostenmietmodell der Stadt Zürich und setzt sich aus Fremd- und Eigenkapitalzinsen, Baurechtszinsen, Betriebskosten (Unterhalt und Verwaltung), Abschreibungen, Erneuerungsfonds (Sanierungsrückstellungen), sowie einem Solidaritätsbeitrag zusammen.¹²

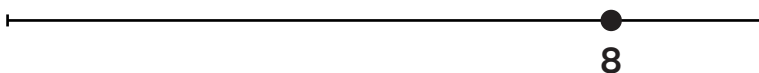
AP2: 1 Punkt

Die Ausrichtung von Tantiemen oder Dividenden wird in den Statuten ausgeschlossen.¹³ Darüber hinaus werden Genossenschaftskapital und Anteilsscheine nicht verzinst.¹⁴

PP: 5 Punkte

Die Rückführung in die freie Marktwirtschaft der Immobilie an der Klybeckstrasse kann von zwei unterschiedlichen Wächterfunktionen blockiert werden. Die Genossenschaft übernimmt die erste Wächterfunktion. In den Statuten wurde festgelegt, dass die Liegenschaften der Spekulation zu entziehen sind.¹⁵ Weiter heißt es: „Die Grundstücke und Liegenschaften der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich“. ¹⁶ In manchen Fällen sei eine Ausnahme zulässig. Als Beispielfall beschreibt Ivo Balmer ein Einfamilienhaus, das zu einer Wohngemeinschaft umgestaltet worden ist. Hier haben sich die Eigeninteressen der Bewohner mit den Bestimmungen der Dachgenossenschaft nicht länger vereinbaren lassen. Das Haus wurde anschließend wieder an die Bewohner verkauft.¹⁷

Eine weitere Wächterfunktion wird vom schweizerischen Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) übernommen. Mögliche Änderungen der Statuten müssen vom BWO genehmigt werden.¹⁸ Da der Verkauf der Immobilien mit den bestehenden Statuten nicht vollständig ausgeschlossen wird, nimmt die BWO als Wächter über mögliche Änderung dieser Statuten eine Teilwächterfunktion ein.

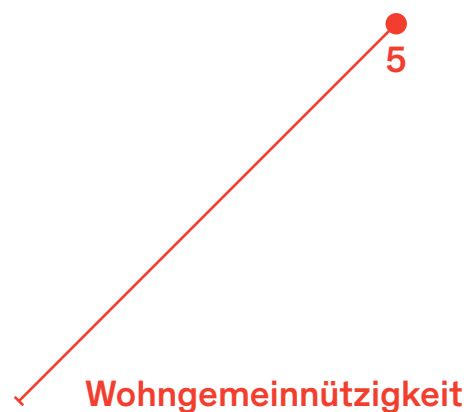
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Die Genossenschaft verfolgt eine klare Expansionsstrategie. Durch die einheitliche Finanzierung über die Dachorganisation, lässt sich das Kapital zwischen den Projekten flexibel halten.¹⁹ Darüber hinaus wird in der Kostenmiete ein Solidaritätsbeitrag verrechnet, durch welchen neue Projekte entstehen können.²⁰ Ein weiterer Vorteil der Dachgenossenschaft besteht darin, dass sich für eine Mietsenkung in einem Objekt sämtliche Genossenschaftsmitglieder einig sein müssten, nicht etwa nur die Bewohner des einzelnen Objektes.

PW: 2 Punkte

Eventuelles Restvermögen, das nach der Auflösung der Genossenschaft verbleiben würde, müsste „vollumfänglich einer Organisation mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung übereignet“ werden.²¹





Elsässerstrasse 137

Basel, Schweiz

Etappenweise Sanierung eines Wohngebäudes von 1898

Erste Phase Sanierung: 2018-2019

Eigentümer Gebäude: Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat*

Eigentümer Bauland: Stiftung *Habitat*

Die Stiftung Habitat schrieb 2018 fünfzehn Parzellen auf einem ehemaligen Gewerbeareal in Basel aus. Das Bestandsgebäude in der Elsässerstrasse 137 sollte dabei erhalten bleiben. Ein „loses Netzwerk junger Menschen, die zum Teil in vom Verkauf bedrohten Häusern lebten und den gemeinsamen Wunsch teilten, in einem selbstverwalteten Haus zu leben“,²² stieß auf die Ausschreibung. Die zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch im Bestandshaus wohnenden Mieter wollten die Gruppe miteinbeziehen. Sie verstanden gemeinschaftliches Wohnen „eben nicht als ein Konzept, sondern als einen fortgehenden Prozess“.²³ Sämtliche Entscheidungen mussten zwischen den bestehenden Bewohnern und den zusätzlichen zukünftigen Bewohnern abgestimmt werden. Die Gruppe wandte sich anschließend an die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. Diese sollte als Beraterin und Garantin fungieren. Nachdem die Stiftung Habitat das Projekt guthieß, wurden die zukünftigen Mieter nach einem kollektiven Beitritt Mitglieder der Genossenschaft. Teile der Sanierungsarbeiten wurden unter Anleitung von Fachkräften im Selbstbau erledigt.

SB1: 3 Punkte

Siehe SB1 Klybeckstrasse.

SB2: 2 Punkte

Siehe SB2 Klybeckstrasse.

AE1: 0.5 Punkte

Die Genossenschaft wird als Eigentümer des Gebäudes der Elsässerstrasse von zwei unterschiedlichen Wächtern in seiner Autonomie eingeschränkt. Zum einen wacht das Bundesamt für Wohnungswesen über mögliche Statutenänderungen der gesamten Genossenschaft (siehe AE1 Klybeckstrasse). Da das Grundstück der Elsässerstrasse 137 der Genossenschaft von der Stiftung Habitat im Baurecht zur Verfügung gestellt wurde²⁴, übernimmt die Stiftung eine weitere vollumfängliche Wächterfunktion über das Wohnprojekt. Die Stiftung würde über mögliche Vorhaben der Genossenschaft erfahren, da sie zu den Generalversammlungen eingeladen wird und über Bestimmungen informiert wird. Als Eigentümerin des Bodens, könnte die Stiftung gewisse Entscheidungen unterbinden und schränkt die Genossenschaft für das Projekt an der Elsässerstrasse in ihrer Autonomie ein.

AE2: 1 Punkt

Siehe AE2 Klybeckstrasse.

AE3: 1 Punkt

Siehe AE3 Klybeckstrasse.

AP1: 2 Punkte

Siehe AP1 Klybeckstrasse.

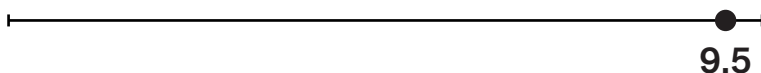
AP2: 1 Punkt

Siehe AP2 Klybeckstrasse.

PP: 6.5 Punkte

Die Genossenschaft übernimmt die erste Wächterfunktion über die Immobilie. In ihren Statuten wurde festgehalten, dass sämtliche Liegenschaften in ihrem Eigentum, der Spekulation zu entziehen sind. Da mögliche Statutenänderungen vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden müssen, übernimmt das BWO hier eine weitere Teilwächterrolle (siehe PP Klybeckstrasse).

Eine Rückführung der Immobilie in die freie Marktwirtschaft kann auch durch die anwachsende Größe der Genossenschaft zunehmend als unrealistisch eingestuft werden, so Ivo Balmer.²⁵ Der freie Verkauf des Gebäudes in der Elsässerstrasse würde zusätzlich von der Stiftung Habitat blockiert werden können. Sie übernimmt als Baurechtverpächter eine weitere Wächterrolle. Sollte die Genossenschaft es trotz Genehmigungsklausel seitens des BWOs hinbekommen sich zu privatisieren oder das Haus auf dem freien Markt zu veräußern, würde das Bauland nach Ablauf des Baurechtsvertrages wieder in die Hände der Stiftung fallen. Eine passive Profitgenerierung mit der Elsässerstrasse 137 ist somit seitens der Genossenschaft ausgeschlossen und die Immobilie (Gebäude und Boden) kann als nachhaltig dekommodifiziert eingestuft werden.

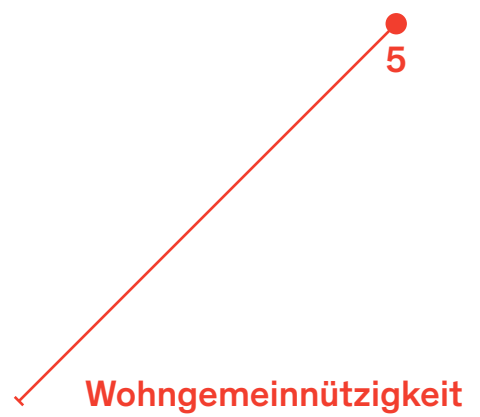
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Siehe AW Klybeckstrasse.

PW: 2 Punkte

Siehe PW Klybeckstrasse.



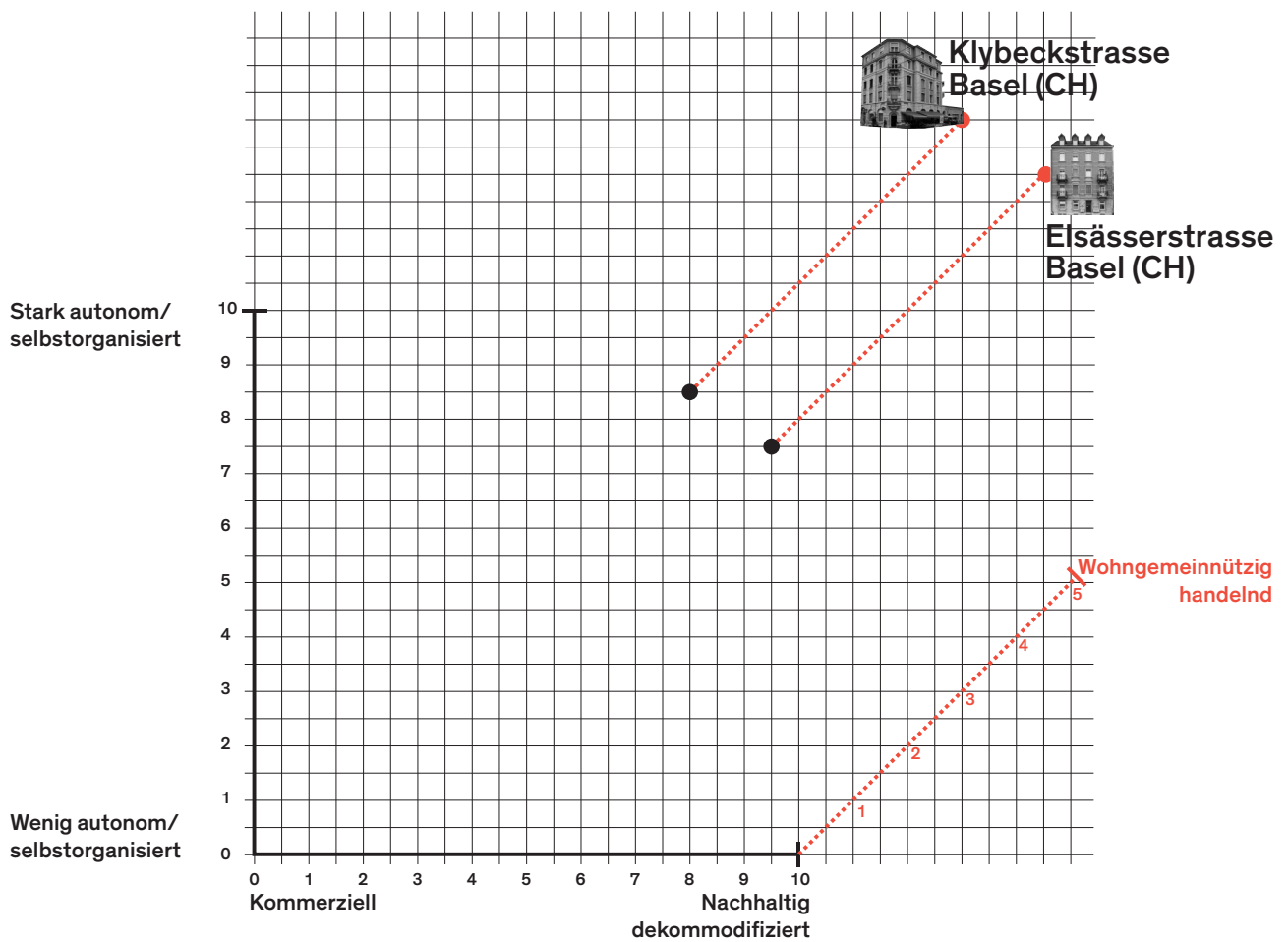


Abb. 12
 Das Projekt Klybeckstrasse und Elsässerstrasse in der Matrix

Baugruppen in der Stadt Luxemburg

2016 schrieb die Stadt Luxemburg zwei Grundstücke für Baugruppen – oder Baugemeinschaften, wie es in der Ausschreibung heißt – aus. Das erste Grundstück befindet sich im Stadtteil Bonnevoie, das zweite im Stadtteil Belair. Mit dieser Ausschreibung wollte die Stadt den Bewerbern die Möglichkeit bieten Wohntypologien zu realisieren, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht existieren.¹ Die Vorteile von gemeinschaftlichem Wohnen wurden in der Ausschreibung umfangreich skizziert. Die Grundstücke konnten entweder im Erbpachtrecht oder durch einen Kauf erworben werden. In beiden Fällen behielt sich die Stadt ein Vorkaufsrecht von 12 Jahren vor.² Das Grundstück in Bonnevoie wurde an die Baugruppe „Cohousing Bouneweg“ vergeben und das in Belair an die „Groupement d’Habitat Participatif COHEEM“.³



Cohousing Bouneweg

Luxemburg, Luxemburg

Voraussichtlicher Einzug: Ende 2023

Eigentümer Wohnungen und Gebäude: Privateigentum

Eigentümer Bauland: Stadt Luxemburg

Drei Parteien haben sich für die Baugruppe in Bonnevoie zusammengetan. Hany, Victor und Claude kannten sich bereits aus ihrer Zeit als Mitbegründer der Wohngenossenschaft *AdHoc*. Mit den Herausforderungen von gemeinschaftlichen Planungsprozessen waren sie durch ihre Erfahrungen bei der Genossenschaft bereits bekannt.⁴ Jedem Baugruppenmitglied wurde ein Stockwerk als individuelle Wohnung zugewiesen. Das Erdgeschoss besteht aus drei Gewerbeflächen, die wie die Wohnungen Privateigentum der Haushalte sind. Fassaden, Garten und Erschließungsflächen außerhalb der Wohnungen sind Eigentum der Eigentümergemeinschaft.⁵ Die Baugruppe hat sich dazu entschieden das Grundstück im Erbpachtrecht zu übernehmen. Hinter dieser Entscheidung steckten damals vorrangig finanzielle und ideologische Motivationen.⁶ Das Konzept, mit dem die Baugruppe sich auf die Ausschreibung der Stadt beworben hatte, sah mehr gemeinschaftliche Flexibilität vor als letzten Endes gebaut wurde. Unter anderem konnte ein „Känguru“-Raum, der den Wohnungen bei Veränderung der Haushaltskonstellationen flexibel zugeordnet oder vermietet werden könnte, wenn für die Haushalte kein Bedarf bestehen würde, wegen des an den Erbbaurechtsvertrag gekoppelten Vermietungsverbotes, nicht realisiert werden.⁷

SB1: 3 Punkte

Als Eigentümer haben die Bewohner ein Mitspracherecht bei sämtlichen Entscheidungen.

SB2: 3 Punkte

Sie werden unmittelbar in sämtliche Entscheidungsprozesse miteinbezogen. Als Eigentümer ihrer Wohnungen, treffen sie Entscheidungen, die auf diesen Raum bezogen sind, eigenständig. Entscheidungen bezüglich Gemeinschaftseigentum (vertikale Erschließung, Fassaden und Garten) werden gemeinsam mit den anderen Eigentümern beschlossen.

AE1: 1.5 Punkte

Durch die Entscheidung für eine Vergabe des Grundstückes im Erbbaurecht wirkt die Stadt Luxemburg als externer Wächter über die Eigentümer. An den Vertrag gekoppelt sind unter anderem die Bedingung, dass die Wohnungen als persönlicher Hauptwohnsitz genutzt werden müssen, ein Vermietungsverbot und ein Vorkaufsrecht seitens der Stadt. Der Vertrag sieht ebenfalls vor, dass die Baugruppe nach dreizehn Jahren ein „Angebot zum marktüblichen Preis“⁸ für den Kauf des Grundstückes vorlegen kann. Im Falle eines Verkaufes an die Baugruppe wären die Wächterfunktion der Stadt Luxemburg und die damit einhergehenden Einschränkungen der Eigentümer lediglich von temporärer Natur.

AE2: 1 Punkt

Das Projekt wurde ohne öffentliche Fördermittel finanziert. Für den Bau nahmen die Baugruppenmitglieder teilweise gemeinsame, teilweise individuelle Kredite auf.⁹

AE3: 1 Punkt

Die Vergabe der Grundstücke erfolgte durch einen Wettbewerb der öffentlichen Hand. Die übliche Vergabekriterien für geförderten Wohnungsbau der Stadt Luxemburg musste die Bewerber hierfür nicht einhalten.

AP1: 1.5 Punkte

Die Wohnungen können, soweit der Erbpachtrechtsvertrag besteht, nicht vermietet werden und somit auch keine profitorientierten Mieten erwirtschaften. Sollten sich die Baugruppenmitglieder dazu entscheiden auf die Möglichkeit eines Grundstückkaufes nach 13 Jahren zurückzugreifen, würde das Vermietungsverbot entfallen und die Wohnungen könnten als Mietobjekte auf dem freien Markt angeboten werden.

AP2: 0 Punkte

Entfällt, da Punkt AP1 nicht vollständig erfüllt ist.

PP: 3 Punkte

Die Wächterfunktion der Stadt Luxemburg ist potenziell von temporärer Natur. Im Erbpachtvertrag sind ein Vermietungsverbot und ein Vorkaufsrecht für die Stadt vorgesehen. Dieses sieht vor, dass das Gebäude zum Kostenpreis an die Stadt verkauft werden müsste („Baukosten + Verbesserungen – Wertminderung durch Abnutzung“).¹⁰ Sollte der Erbpachtrechtsvertrag bestehen bleiben, bietet sich für die Baugruppenmitglieder keine Möglichkeit zur passiven Profitgenerierung. Die Wächterfunktion der öffentlichen Hand würde sich bei einem Grundstückkaufes durch die Baugruppe auflösen. Da unklar ist, ob die Baugruppe diese Möglichkeit ergreift, ist die Wächterfunktion daher potenziell temporär und wird mit drei Punkten bewertet.

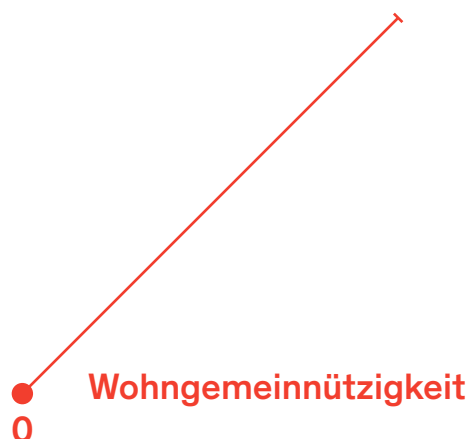
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 0 Punkte

Die Eigentumsform der Eigentümergemeinschaft lässt keinen Handlungsspielraum für eine Expansionsstrategie zu. Die Mitglieder haben für sich und gegebenenfalls ihre Erben bezahlbaren Wohnraum erschlossen. Sie beteiligen sich mit diesem Projekt nicht aktiv an der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum, sondern beschränken sich bei der Versorgung auf die Eigentümer der Wohnungen innerhalb des bestehenden Projekts.

PW: 0 Punkte

Sollte der Erbpachtvertrag bestehen bleiben, würde das Gebäude bei Verkaufsabsichten oder nach Ablauf der Vertragszeit zum Kostenpreis an die Stadt Luxemburg verkauft werden. Der Erlös würde an die Baugruppenmitglieder (gegebenenfalls ihre Erben) zurückgehen. Ob das Grundstück dauerhaft zur Erschließung von bezahlbarem Wohnraum genutzt wird, unterliegt (bei Nichtauflösung des Erbpachtvertrags) der Stadt Luxemburg und nicht den Mitgliedern der Baugruppe. Sie selbst können somit – innerhalb dieses Projektes und unter den bestehenden Konditionen ihres Eigentümermodells – weder aktiv noch passiv wohngemeinnützig handeln.



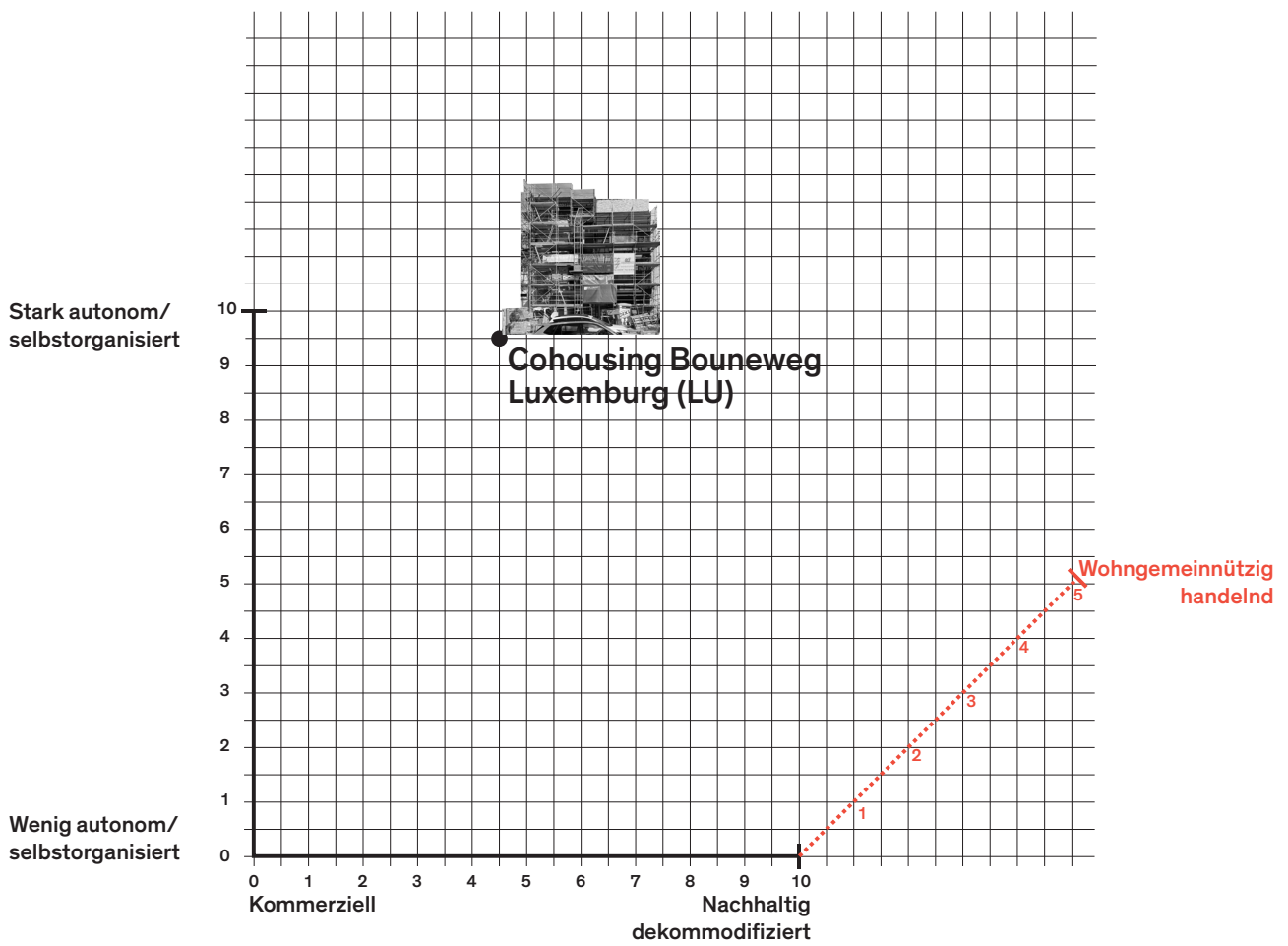


Abb. 13
 Das Projekt Cohousing Bouneweg in der Matrix

De WG Projet

Das Projekt *de WG-Projet* (deutsch: Das Wohngemeinschaftsprojekt) ist eine Initiative des Vereins *LIFE* mit dem Ziel, den Zugang zu bezahlbarem Mietwohnungsbau (vorrangig in Form von Wohngemeinschaften) zu erleichtern. Entstanden ist das Projekt aus der Erkenntnis, dass Wohngemeinschaften sich leichter umsetzen lassen, wenn es zwischen den Bewohnern und den Vermietern eine verwaltende Instanz gibt: Der Verein mietet die Wohnungen beim Vermieter und vermietet sie anschließend an die Wohngemeinschaftsbewohner weiter. Diese Art von Verwaltung bietet einige Sicherheiten für den Eigentümer (z.B. in Form von pünktlichen Mietzahlungen). Neben der Weitervermietung hat der Verein seine Tätigkeit mit der Zeit auf den Ankauf von Wohngebäuden ausgedehnt. Bei Wohngebäuden, die Eigentum des Vereins sind, können andere Wohntypologien realisiert werden als in Häusern, bei denen sie lediglich als Verwalter tätig sind. Ein diverseres Angebot an Wohntypologien sei wichtig, so Gary Diderich, denn auch wenn das Projekt sich zu Beginn vorrangig auf Wohngemeinschaften fokussieren wollte, haben die Wohnungskrise und der Mangel an Alternativen dazu geführt, dass vermehrt Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum waren, die sich nicht vorstellen konnten in einer Wohngemeinschaft zu wohnen.¹



Gary Diderich ist Co-Sprecher der Partei déi Lenk. Als Mitglieder der LIFE ASBL war er Mitinitiator für „de WG-Projet“. In diesem Gespräch geht es um die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Modelle des Projektes, um Finanzierungen und Konflikte der Wohngemeinschaften und darum, wie das Projekt versucht, auch für solche Menschen Lösungen zu finden, die eigentlich gar nicht in Wohngemeinschaften wohnen wollen.

21.06.2023

Gespräch mit Gary Diderich

CZ: Wie ist das Projekt „De WG-Projet“ entstanden?

GD: Ein konkreter Anlass für das Projekt war, dass wir eine Unterkunft für einen Freiwilligen brauchten, der bei einer Organisation gearbeitet hat, bei der ich auch gearbeitet habe. Wir sind dann auf ein Haus gestoßen, das eine relativ günstige Miete hatte. Also haben wir angedacht, dort eine Wohngemeinschaft für Freiwillige, die bei uns und auch in anderen Organisationen arbeiten, zu organisieren. Damit die nicht wie auf einer Insel wohnen, wollten wir die Bewohner mit einigen Ansässigen mischen. Und über diese Erfahrung haben wir gelernt, dass das Modell einiges erleichtert. Ich weiß aus eigener Erfahrung, was es heißt in Luxemburg eine Wohngemeinschaft zu gründen. Es ist meistens nicht besonders leicht einen Eigentümer zu finden, der überhaupt bereit ist sein Haus einer Wohngemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Mittlerweile sind weniger die Eigentümer das Problem, sondern mehr die Gemeinden.

Dass der Mietvertrag über den Verein läuft und nicht direkt zwischen Eigentümer und Mietern abgeschlossen wird, hat viele Vorteile. Einer davon, ist, dass auch Menschen die REVIS² beziehen, in Luxemburg bei einem Verein ein

Zimmer in einer Wohngemeinschaft anmieten können. Bei Wohngemeinschaften, die einen direkten Mietvertrag mit dem Eigentümer abschließen funktioniert das nicht.

Wir haben auch bei unserem ersten Projekt gemerkt, dass wir die Miete für das komplette Haus relativ leicht über die Mieteinnahmen der Zimmer in der Wohngemeinschaft aufbringen können, sogar inklusive eines kleinen Plusertrages, mit dem wir für unsere Verwaltungskosten aufkommen können. Seit diesem ersten Projekt, hatte ich ständig diese Idee im Kopf, das vielleicht öfter zu machen. Ein Mitglied der LIFE ASBL³ hat dann noch ein anderes Haus gefunden, und wir dachten uns: „Warum sollen wir uns darauf nicht einfach auch bewerben?“ Der Eigentümer dieses Hauses hat auf die privaten Anfragen gar nicht erst reagiert, sondern ausschließlich auf unsere. Und so hat der Verein seine erste Wohngemeinschaft auf die Beine gestellt, ohne dass ein wirkliches Projekt dahinterstand. Die ASBL kann einige Dinge vereinen, die es für beide Parteien leichter macht, sowohl für die Eigentümer als auch für die Bewohner. Also haben wir das Projekt in die Wege geleitet, mit der Idee, dass wir so wenig wie möglich und so viel wie nötig in das Mietverhältnis eingreifen. Uns ist wichtig, dass

die Wohngemeinschaften an sich so autonom, solidarisch und verantwortungsbewusst wie möglich funktionieren und dass wir über den Verein mehr Wohngemeinschaften ermöglichen, weil mehr Eigentümer bereit sind an uns zu vermieten. Bei uns haben sie die Sicherheit, dass die Miete pünktlich bezahlt wird und dass sie ihr Haus in einem guten Zustand zurückbekommen.

Das Modell hat auch praktische Vorteile. Im Normalfall muss in einer Wohngemeinschaft beispielsweise immer ein einzelner Bewohner den Internetanschlussvertrag unterzeichnen. Wenn diese Person auszieht, dann müssen die ganzen Verträge umgeändert werden. Bei uns läuft das alles über den Verein.

Das heißt im Endeffekt gibt es einen Mietvertrag zwischen dem Verein und dem Eigentümer und dann Mietverträge zwischen den jeweiligen Bewohnern und dem Verein?
Ja, genau.

Neben diesem Mietmodell kauft ihr als Verein auch selber Häuser, um sie anschließend zu vermieten.

Ja. Das hat sich entwickelt, als wir mitbekommen haben, dass wir als ABSL, die gleiche Subventionierung vom Staat bekommen können, wie eine Gemeinde. Das sind 75 % der gesamten Kosten. 2019 haben wir in Zolwer das erste Haus gekauft. Dort gibt es zwei Küchen und sieben Schlafzimmer. Wir haben uns dazu entschieden, diese Wohngemeinschaft ausschließlich für junge Menschen zu öffnen, bei denen oft unklar ist, ob sie wirklich gemeinschaftlich wohnen wollen, oder ob sie sich aus einer finanziellen Not heraus für eine Wohngemeinschaft entscheiden. Wir haben das Haus so konfiguriert, dass jedes Schlafzimmer ein eigenes Badezimmer zugeschlossen bekommen hat. Damit wollten wir einen potenziellen Konflikttraum des gemeinschaftlichen Wohnens umgehen.

Gibt es neben dem Projekt in Zolwer noch andere Projekte?

Zolwer ist das erste Projekt, das nun offen und auch bewohnt ist. Wir haben noch ein anderes Haus gekauft, für das wir noch keine Zuschüsse bewilligt bekommen haben. Da hatten wir das Glück einen großen Privatkredit zu bekommen und konnten das Haus somit kaufen. Hätten wir für die Finanzierung mehr Zeit gebraucht, wären die Vorbesitzer wahrscheinlich irgendwann abgesprungen. Wir werden jetzt innerhalb der nächsten Wochen eine Antwort für die Subventionierung erhalten und werden dann spätestens nach dem Sommer mit den Renovierungsarbeiten beginnen. Bei diesem Haus werden wir ein anderes Konzept verfolgen und es wird nicht ausschließlich für junge Menschen angeboten werden.

Vor zwei Monaten haben wir ein weiteres Haus von einem Immobilienentwickler gekauft. Das ist für uns natürlich viel weniger Aufwand, denn die Renovierungsarbeiten kosten uns immer viel Zeit und Geld. Ein Haus von einem Immobilienentwickler ist vom Budget her voraussehbarer. Daneben haben wir noch andere Projekte in der Planung. Eins davon ist in Niederkorn. Wir versuchen aber auch bestehende Häuser oder Bauland zu kaufen.

Eines der Projekte, von denen du gerade gesprochen hast, wurde erstmal mit einem Privatkredit finanziert. Wie funktioniert die Finanzierung bei euch allgemein? Wo kommt das Geld her, um diese Projekte zu kaufen und wie werden die Kredite abbezahlt?

Da die Projekte der ASBL mit 75% seitens des Staates bezuschusst werden, bekommen wir die restlichen 25% ohne Probleme von der Bank geliehen. Bei *Etika* fragen wir uns dann meistens noch eine zusätzliche Bonifikation auf den Zinsen an. Den Kredit über die 25% zahlen wir über 20 Jahre mit den Mieteinnahmen ab. Danach gehört das Gebäude uns. Wenn nach einiger Zeit wieder Renovierungsmaßnahmen anstehen, können wir erneut eine

Subventionierung des Staates anfragen. Um solche Arbeiten durchzuführen, brauchen wir dann wahrscheinlich keine zusätzlichen Kredite mehr.

Berechnet ihr die Miete so, dass sie ausschließlich das eigene Haus abbezahlt, oder rechnet ihr einen Plusbetrag hinzu, mit dem weitere Projekte finanziert werden können? Zurzeit wird die Miete so berechnet, dass sie etwas mehr als den Kredit abdeckt, weil wir noch gar nicht wissen, mit welchen unvorhersehbaren Ausgaben wir rechnen müssen. In Zolwer hatten wir erst kurz geöffnet, als der Kanal nach außen bereits verstopft war. Wenn wir wüssten, dass die Miete noch bezahlbar wäre, dann würden wir sicherlich noch mehr Spielraum miteinkalkulieren. Wegen der finanziellen Unterstützung der öffentlichen Hand ist dieser Spielraum jedoch auch begrenzt.

Welche Bedingungen sind an diese 75%ige Subventionierung gekoppelt?

Das Abkommen, das wir unterschreiben, verpflichtet uns dazu, dass wird die Immobilie 40 Jahre lang nicht verkaufen dürfen. Wir müssen auch nachweisen, dass wir die Energiestandards einhalten, also dass sich das Haus in den ersten vier Energieklassen befindet. Darüber hinaus dürfen wir bei der Überschussgenerierung maximale 3% nicht übersteigen. Diesen Überschuss dürfen wir erwirtschaften, damit wir beispielsweise für unvorhersehbare Reparaturen aufkommen können.

Es liegt gerade ein Gesetzesentwurf vor, um diese Subventionierung anders zu regeln. Zurzeit ist es so, dass Gemeinden, SNHBM und FDL diese Förderungen bekommen und dafür ihre Miete an das Einkommen der Bewohner anpassen müssen. Der Schlüssel ist etwas komplizierter, aber die Miete beträgt circa 33% des Haushaltseinkommens. An diese Mietkalkulation muss man sich zurzeit als ASBL nicht halten, weil argumentiert wurde, dass es nicht sicher ist, ob Vereine mit dieser Kalkulation ih-

ren Kredit abbezahlen können. Als ASBL kann man also relativ frei über die Miete entscheiden. Die einzige Einschränkung ist eben die, dass wir nicht zu viel Überschuss generieren dürfen. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht nun vor, dass auch Vereine ihre Mieten an das Einkommen anpassen müssen. Wenn die Mieteinnahmen nicht reichen, um das investierte Kapital (+3% Überschüsse) zu decken, wird die Differenz vom Wohnungsbauministerium kompensiert.

Auch eine Belegungsbindung für unsere Wohnungen gibt es mit der aktuellen Gesetzeslage nicht. Das wird sich mit dem neuen Gesetzesentwurf auch ändern. Allerdings muss man sagen, dass diese Vergabekriterien nicht sonderlich restriktiv sind, da etwa die Hälfte der Bevölkerung von diesen Kriterien abgedeckt ist.

Wenn die 40-jährige Frist abgelaufen ist, wärt ihr in eurer Mietgestaltung und in eurer Entscheidung über den Verkauf der Immobilien völlig frei.

Ja, es sei denn wir unterschreiben beispielsweise nach 20 Jahren ein neues Abkommen, weil wir Geld für eine Wärmepumpe brauchen. Dann sind wir erneut gebunden. Das Ziel unserer ASBL ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Eigentlich würden wir die Mieten teilweise noch tiefer ansetzen wollen.

Oft gibt es bei Wohnprojekten, wie beispielsweise bei Genossenschaften, bei denen die Mitgliederschaft hauptsächlich aus Mietern im eigenen Haus besteht, die zu Beginn gute Ideen hatten und auf Wachstum bauen wollten. Nach einer Zeit handeln die dann doch eher aus Eigeninteresse und nach der Entschuldung erfolgen dann oft Mietsenkungen, anstatt dass mit den Mieteinnahmen Kapital zur Expansion generiert wird. Bei euch ist das durch die Form der ASBL natürlich anders. Aber wie geht ihr mit dem Thema der Expansion um?

Wir haben sicherlich eher die Tendenz, die

Mieten nicht zu sehr zu senken. Bei unserem Projekt bewegen sich die Warmmieten für ein Zimmer zwischen 350 und 600 Euro. In diesem Raum wollen wir uns bewegen. Unter 350 Euro werden wir nicht gehen, selbst wenn wir es könnten. Soweit es gesetzlich möglich ist Überschüsse zu generieren, tun wir das auch, um neue Projekte zu kaufen.

Wir haben das Projekt mit 2.000 Euro gestartet. Wir hatten also kaum Kapital und zu Beginn zwei Häuser, die wir ausschließlich verwaltet haben. Heute sind wir Eigentümer von drei Häusern und verwalten circa 50 weitere. Wir haben einen riesigen Haufen Schulden. Das Ziel des Projektes besteht darin, über die Weitervermietung und den Ankauf gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen zu erschließen. Wir streben auch Variation und Innovation in den gemeinschaftlichen Wohnformen an. Bei den Projekten, bei denen wir nicht selbst Eigentümer der Häuser sind, sondern lediglich als Verwalter tätig sind, gestaltet sich das natürlich schwieriger. Es sei denn, der Eigentümer ist offen und gestattet uns, das Haus umzubauen. Meistens sind es typische Einfamilienhäuser mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer. Daher wollen wir bei den Projekten, die wir selbst kaufen oder neu bauen, jene Strukturen errichten, die wir nicht in den Mietobjekten realisieren können. Daher haben wir in Zolwer beispielsweise jedem Zimmer ein individuelles Badezimmer zugeschlossen. In Niederkorn planen wir sieben eigenständige Einzimmerwohnungen mit einem großen gemeinschaftlichen Wohnzimmer mit Küche, die sich rechtlich gesehen in einem Einfamilienhaus befinden. Da bewegen wir uns von unserem eigentlichen Ideal als Wohngemeinschaftsprojekt etwas weg. Die Idee ist eigentlich, dass die Bewohner, wenn sie Besuch bekommen, das große Wohnesszimmer nutzen können und die Hausgemeinschaft einen Raum hat, in dem sie zusammenkommen kann. Die Wohnungskrise – und auch unsere nicht vorhandene Fähigkeit „Nein“ zu sagen

und Menschen in Not nicht zu helfen – hat unser Projekt in eine andere Richtung gelenkt. In unseren Wohngemeinschaften leben mittlerweile viele Menschen, die sich nicht frei für eine solche Wohnform entschieden haben. Daher wollen wir auch Wohnformen schaffen, bei denen es zwar nach wie vor möglich ist eine Gemeinschaft aufzubauen, wo jedoch das Konfliktpotenzial reduziert ist. Bei manchen Projekten haben wir die Möglichkeit nicht, solche Wohnformen zu realisieren. Dort gibt es dann öfter mal Probleme mit Menschen, die nicht auf eine solche Art wohnen können. Diese Menschen wollen wir dann in die anderen Projekte umsiedeln, in eine Konfiguration, die besser auf sie zugeschnitten ist.

Wie funktioniert die Zuweisung der Wohnungen? Melden sich Interessenten bei euch und ihr weist sie anschließend in den Projekten zu?

Sie melden sich bei uns, aber wir weisen sie keinen Zimmern zu. Sie können sich auch bei den Wohngemeinschaften direkt melden. Der transparente, offene Prozess läuft so ab: Wohnungssuchende schreiben sich bei uns ein. Wenn ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft frei wird, fragen wir die Wohngemeinschaft, nach wem sie suchen. Die Wohngemeinschaften geben uns dann Merkmale (wie Sprache, Alter, Geschlecht, Motivation, ...), die von den zukünftigen Bewohnern erfüllt sein sollen. Wir sehen in unserer Liste nach, wer auf dieses Profil passen könnte. Danach bringen wir die Wohngemeinschaft und die Wohnungssuchenden in Verbindung. Es gibt einen Besichtigungstermin und dann entscheiden beide Parteien, ob sie sich ein Zusammenleben vorstellen könnten. Die Entscheidungsgewalt liegt klar bei den bestehenden Bewohnern der Wohngemeinschaft.

Bei einem neuen Haus suchen wir nach sinnvollen Kriterien, wen wir als anfängliche Bewohner in diesem Projekt vorziehen. Das ist oftmals so, dass wir in bestehenden Wohngemeinschaften sehen, dass Konfigurationen we-

gen einer Partei nicht passen. Dann versuchen wir diese Person in dem neuen Projekt unterzubekommen und dann gemeinsam mit ihr die Konfiguration auszuwählen, die zu ihr passen würde. Es kann aber auch sein, dass die Person die Arbeitsstelle gewechselt hat, und wir ihr die Möglichkeit geben wollen, näher an ihrer neuen Arbeit zu wohnen.

Wir achten auch darauf, dass die neuen Bewohner wissen, was der bestehenden Wohngemeinschaft wichtig ist. Eine Gruppe gärtner gerne gemeinsam oder feiert gerne zu Hause, einer anderen ist es wichtig, ein ruhiges Alltagsleben zu führen. Wir wollen den drei Aspekten Autonomie, Verantwortung und Solidarität so gut wie möglich nachkommen. Das funktioniert unserer Meinung nach nur dann, wenn Menschen ihre Wohngemeinschaft eigenständig gestalten und selbst darüber entscheiden, wie sie ihr Zusammenleben gestalten.

Stichwort Autonomie: Welche Entscheidungen können die Bewohner neben der Zuweisung der Zimmer noch treffen? Können sie sich bis auf die Gestaltung der Miete komplett selbstorganisieren?

Eigentlich könnten sie ihre Miete sogar innerhalb des Projektes umgestalten. Die Frage ist immer, wie die Miete pro Zimmer berechnet wird, wenn unterschiedliche Zimmergrößen und Lagen in einer Wohngemeinschaft zusammenkommen. Zur Vereinfachung haben wir eine Formel nach Quadratmetern (Zimmergröße und Anteil an der gemeinschaftlichen Fläche) aufgestellt. Wenn eine Wohngemeinschaft sich einig ist, dass sie gar keine Unterschiede in der Miete haben will und dass alle Bewohner den gleichen Preis bezahlen, dann können wir das für dieses Projekt umändern.

Die Bewohner sind in dem Sinne bei allem autonom, was nicht den Vertrag mit dem Eigentümer beeinflusst oder die Nachhaltigkeit der Wohngemeinschaft in Frage stellt. Wenn eine Wohngemeinschaft sich beispielsweise dazu

entscheidet, zugunsten erhöhter Biodiversität den Garten wild wachsen zu lassen, das aber für den Eigentümer und die Nachbarn nicht in Frage kommt, dann unterbinden wir das, da wir sicherstellen wollen, dass wir den Mietvertrag mit dem Eigentümer verlängert bekommen. Wir haben auch beispielsweise ein Haus, bei dem die Eigentümerin sagt, sie vermietet es uns, aber will eigentlich nichts investieren. Da hatten wir die Idee das Dach zu isolieren, um dort weiteren Wohnraum anzubieten. Das wollte die Wohngemeinschaft jedoch nicht, selbst wenn der Umbau bedeutet hätte, dass sie weniger Miete gezahlt hätten und wir für eine weitere Person Wohnraum geschaffen hätten. Da geht der Aspekt der Autonomie manchmal schon sehr weit.

Wenn Menschen gemeinsam wohnen, gibt es immer Konflikte. Gibt es bei euch im Verein eine Person, die sich als Mediator um diese Konflikte kümmert?

Seit diesem Jahr haben wir einen Vertrag mit dem Familienministerium abgeschlossen. Darüber haben wir eine komplette Sozialarbeiterstelle finanziert bekommen, die uns erlaubt eine Person an Bord zu haben, die bei solchen Konflikten eingreifen kann.

Die 50 Häuser sind auf fünf unterschiedliche Ansprechpartner aufgeteilt. Die Ansprechpartner bekommen diese Konflikte mit und entscheiden, wie sie agieren, und ob sie die Wohngemeinschaft anrufen, selbst dorthin gehen, oder die Sozialarbeiterin mitnehmen.

Tatsächlich gibt es weniger Wohngemeinschaften, bei denen es Konflikte gibt, als solche, bei denen es keine gibt. Aber wenn Konflikte aufkommen, dann sind sie meistens sehr anstrengend. Eine Wohngemeinschaft, bei der es einen Konflikt gibt, nimmt meistens so viel Kraft und Zeit in Anspruch, wie zwanzig die keine haben. Deshalb lassen wir den Bewohnern auch so viel Freiraum bei der Entscheidung, wer bei ihnen einzieht.

Wir haben natürlich unsere sozialen Ideale,

aber wenn sich eine Wohngemeinschaft dazu entscheidet nur Bewohner aufzunehmen, die Luxemburgisch sprechen, dann schicken wir ihnen ausschließlich luxemburgsprachige Menschen. Wenn das dazu beiträgt, dass das gemeinschaftliche Wohnen funktioniert, dann nehmen wir das hin.

Du meinstest vorhin, dass es zurzeit keine Vergabekriterien durch die öffentliche Hand, bei den Wohnungen gibt, die der Staat mitfinanziert. Wie ist das bei den Wohnungen, die ihr selbst anmietet?

Wir gestalten diese Kriterien selbst. Das erste Kriterium ist, dass die zukünftigen Bewohner in einer Wohngemeinschaft wohnen wollen. Dann schreiben wir noch andere Dinge dazu, die eher auf finanzielle Situationen abzielen. Die sind allerdings nicht exklusiv. Auch jemand, der einen privilegierten Hintergrund hat, aber in einer Wohngemeinschaft wohnen will, kann in unseren Projekten wohnen. Das wird in den Häusern, die wir kaufen auch nach der Gesetzesänderung für die breite Mittelschicht noch der Fall sein. Diese Personen werden dann nur eine höhere Miete zahlen und damit mehr zur Finanzierung beitragen.

Es gibt auch Menschen, die sich aus nicht finanziell motivierten Gründen für eine solche Wohnform entscheiden. Meine Mutter zum Beispiel, die würde später gerne in einer Wohngemeinschaft wohnen, hat aber wahrscheinlich ein zu hohes Einkommen, um diese Vergabekriterien zu erfüllen.

Das ist eigentlich auch unser Ansatz als „WG-Projekt“. Wir denken, dass die Solidarität, die innerhalb dieser Gemeinschaften entstehen kann, über den Wohnraum hinauswirken kann. Das soziale Kriterium soll also nicht das einzige Kriterium sein. Das läuft oft auf den Terminus der sozialen Mischung hinaus – ein Terminus, den ich eigentlich nicht mag. Aber es geht schon darum, dass unterschiedliche Profile zusammenkommen können. Es gibt bei uns viele

Beispiele, bei denen sich Bewohner gegenseitig geholfen haben und sich gegenseitig weitergebracht haben. Das kann beispielsweise sein, dass eine Person anderen Bewohnern mit Sprachen hilft und dafür auf einer anderen Seite von der Gemeinschaft unterstützt wird. Daher denken wir eigentlich, dass Wohngemeinschaften ein gutes Modell für Luxemburg sind.

Absolut. Einige Fragen noch zu eurer ASBL. Die Überschüsse dürft ihr euch als Vereinsmitglieder nicht ausbezahlen, oder?

Nein, die müssen in der ASBL bleiben und den Zwecken des Vereins zugutekommen.

Was würde mit dem Restvermögen passieren, wenn sich der Verein aus irgendwelchen Gründen auflösen würde?

Die Generalversammlung der ASBL würde darüber entscheiden, wem dieses Geld zugewiesen werden würde. Zurzeit steht das so in unseren Statuten. Es gibt auch Statuten wo bereits festgeschrieben ist, an welche Organisation dieses Restvermögen gehen würde. Klar ist jedoch, dass es nicht an Privatpersonen ausbezahlt werden kann und dass es immer einem sozialen Zweck zukommen würde. Wir müssten dann entscheiden, ob wir das Geld einer Wohnungshilfe oder beispielsweise einer ASBL wie „Ennerdaach“ geben würden. Wenn wir Konkurs anmelden müssten, weil wir unsere Kredite nicht mehr bezahlen könnten, dann müssten Staat und Bank darüber entscheiden, wie sie mit dem Immobilienvermögen umgehen würden. Aber den Fall gesetzt, dass wir komplett entschuldet sind und die an die Subventionierung gebundene 40-jährige Frist, in der wir die Häuser nicht verkaufen dürfen, abgelaufen wäre, dürfte die Organisation, der wir unser Vermögen zur Verfügung stellen, frei darüber entscheiden, was mit den Häusern passiert.

Muss das Geld an eine Organisation gehen, die sich zweckmäßig der Schaffung von bezahlba-

rem Wohnraum verschreibt?

Nein. Wir könnten uns auch beispielsweise dafür entscheiden, das Vermögen an „SOS Faim“ zu übergeben und würden damit Entwicklungshilfe unterstützen.

Eine andere Frage: Habt ihr einige von euren Projekten im Erbbaurecht gekauft?

Zurzeit gibt es noch keine Projekte im Erbbaurecht. Wir diskutieren gerade mit den Gemeinden über ein Modell, bei dem sie ein Haus kaufen würden und es uns dann im Erbbaurecht umsonst für mindestens dreißig Jahre zur Verfügung stellen würden. Wir würden dann die Verwaltung übernehmen und uns darum kümmern dieses Haus bewohnbar zu machen. Diese Modelle denken wir gerade an, aber es gibt noch keine konkreten Projekte.

Super. Soweit zu meinen Fragen. Gibt es noch etwas, das du loswerden willst?

Ja, vielleicht eher eine Idee. Die Subventionierung des Staates schließt nicht aus, dass Menschen sich zusammentun und ein Haus finden, in dem sie wohnen wollen und dann die Planung selbst gestalten und anschließend an uns treten, damit wir es kaufen. Dieses Modell schwirrt schon seit einiger Zeit in meinem Hinterkopf. Es geht darum, Menschen zu motivieren sich in kleinen Gruppen zusammenzufinden, die sich anschließend um ein Haus kümmern. Natürlich werden sie nicht Eigentümer, und ab dem Moment des Einzuges haben sie auch nicht mehr Mitspracherecht als die Bewohner in unseren anderen Projekten. Das kann auch interessant sein für Menschen, die gar nicht in diesen Projekten wohnen wollen. Zum Beispiel für Architekturstudenten, oder Menschen, die ein ehrenamtliches Projekt starten wollen, bei dem sie am Ende ein ganz konkretes Ergebnis sehen. Prinzipiell sind solche Projekte auf jeden Fall möglich. Ich persönlich finde es eine große Chance, dass wir in Luxemburg auf die 75% des Staates zurückgreifen können. Wenn man dieses Abkommen unter-

schrieben hat, und man irgendwelche Ausgaben hat, reicht man die beim Ministerium ein und bekommt dann 75% davon rückerstattet. Das Einzige, was bei diesem Modell zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum seitens des Staates nicht bedacht wird, ist, wer die ganze Arbeit erledigt. Wir machen das ehrenamtlich, aber größere Strukturen kalkulieren erstmal, ob sie eine Arbeitsstelle damit finanziert bekommen. Und da das nicht der Fall ist, gehen sie solche Projekte gar nicht erst an.

Es ist auch eine gute Möglichkeit für Wohnungssuchende, sich in einem solchen Projekt zu verwirklichen und eigentlich den eigenen bezahlbaren Wohnraum zu erschließen.

Ja. Aber ich hatte schon mehrere Erfahrungen, bei denen Bewohner unserer Wohngemeinschaften – die zum Teil sogar aus alternativen Sphären kamen – vorgeschlagen haben, sich selbst ein Haus auszusuchen, das wir dann kaufen würden. Ein konkretes Beispiel war ein Haus, das wir zu dem Zeitpunkt nur in der GLS⁴ verwaltet haben, und es dann kaufen wollten. Wir hätten es anschließend grundsanieren müssen, damit wir die Energieklassen einhalten würden, die an die 75%ige Subventionierung gekoppelt sind. Die Bewohner hätten ausziehen müssen, also haben wir ihnen die Möglichkeit unterbreitet sich selbst nach einem Haus umzusehen. Als Reaktion kamen Sätze wie: „Nein. Wir wollen uns doch nicht diesen ganzen Aufwand machen, wenn das Haus uns nachher nicht einmal gehört.“ Da denke ich mir: Du kannst dann in dem neuen Haus für 350 Euro wohnen. Du hast jetzt hier für 500 Euro in einer Bruchbude gewohnt, und dort könntest du dir etwas selbst gestalten und müsstest sogar noch weniger Miete zahlen. Muss das dann unbedingt sein, dass dir das auch noch gehört? (*lacht*)

Ja, das ist in Luxemburg natürlich schwierig zu kommunizieren. Die Fixierung auf Wohneigentum hat ja auch politische Tradition. Aber ich

verstehe auch nicht so ganz, warum Menschen sich für Wohneigentum völlig aufopfern, hoch verschulden, weil sie viel zu hohe Preise zahlen und alles selbst und auf eigenes Risiko machen, nur damit ihnen die Immobilie nachher gehört. Und dabei nehme ich an, dass man bei euch auch eine recht hohe Wohnsicherheit hat, oder?

Ja. Wir sind auch die einzigen, die in der GLS keine Mietbegrenzung auf drei Jahre haben. Bei uns sind die Verträge unbegrenzt. Aber die typischen Sorgen sind ja auch Dinge wie: „Was gibst du denn dann an deine Kinder weiter?“ oder „Was hast du denn erarbeitet nach dieser ganzen Zeit?“. Es ist tatsächlich schwierig.

Das stimmt. Vielen Dank für deine Zeit, Gary.



29, rue d'Ehlerange

Zolwer, Luxemburg
Sanierung und Umbau
Erstbezug: 2023
Eigentümer: LIFE ASBL

Das Hausprojekt in Zolwer ist das erste Wohngemeinschaftsprojekt des Vereins, bei dem dieser nicht bloß eine Verwaltungs- und Vermittlungsrolle, sondern auch die Eigentümerrolle übernimmt. Die Sanierung erlaubte durch eine Umstrukturierung des Grundrisses sieben unterschiedliche Schlafzimmer, denen jeweils ein individuelles Bad zugeordnet ist. Somit sollen hier Menschen wohnen können, auf die eine konventionelle Wohngemeinschaft nicht passt. Mit dem individuellen Privatbadezimmer wurde der Typologie des gemeinschaftlichen Wohnens ein möglicher Konfliktpunkt entzogen.⁵ Daneben beherbergt das Haus zwei gemeinschaftliche Wohnzimmer und Küchen. Die sieben Bewohner zahlen jeweils eine Warmmiete von 450 Euro. Als Zielgruppe hat die LIFE ASBL sich für eine junge Bewohnerschaft in der Altersklasse 18 bis 26 Jahre entschieden.⁶

SB1: 3 Punkte

Die Bewohner der Wohngemeinschaften haben ein Mitbestimmungsrecht bei der Gestaltung ihrer Wohngemeinschaft. Die bestehende Bewohnerschaft kann über die Belegung freigewordener Zimmer und die Zusammenstellung der individuellen Mieten bestimmen, sofern die Gesamtmiete von der Wohngemeinschaft gezahlt wird. Darüber hinaus haben sie ein Mitspracherecht bei Änderungen ihres Wohnraums. So hat sich beispielsweise eine Wohngemeinschaft gegen die Erweiterung des Wohnbereiches durch die Isolierung des Daches ausgesprochen und somit die möglichen Bauarbeiten verhindert. Es ist dem Verein wichtig eine hohe Autonomie und Mitbestimmung für die Bewohner zu wahren.⁷

SB2: 1 Punkt

In vielen Entscheidungen, die die eigene Wohngemeinschaft anbelangen, haben die Bewohner ein direktes Mitspracherecht (siehe SB1). Änderungswünsche oder Entscheidungen über Belegungen werden der ASBL auf direktem Wege mitgeteilt und anschließend umgesetzt. Andere Entscheidungen (Ankauf von Häusern, Finanzierungsfragen, ...) werden in der Generalversammlung der ASBL selbst getroffen, bei denen die Bewohner des Hausprojektes kein Mitspracherecht haben.

AE1: 1.5 Punkte

Die temporäre Wächterfunktion des Staates schränkt die Eigentümer insoweit ein, dass sie die Immobilie innerhalb von 40 Jahren nicht verkaufen dürfen. Sollte der neue Gesetzesentwurf zu der Subventionierung in Kraft treten, werden für diesen Zeitraum zusätzliche Mietkalkulationen und Vergabekriterien vom Staat vorgegeben.

AE2: 0 Punkte

75 % der Kosten (Kauf und Sanierung) wurden vom Staat übernommen.

AE3: 1 Punkt

Zur Zeit bestimmt der Staat nicht, welche Bewohner in dem Hausprojekt wohnen dürfen. Durch den neuen Gesetzesentwurf würde sich das ggf. ändern.

AP1: 2 Punkte

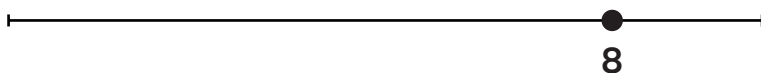
Bezahlbare Mieten sind das Hauptziel des „WG-Projekt“. Darüber hinaus sind die Überschüsse, die die ASBL gesetzlich generieren darf auf 3 Prozent beschränkt.

AP2: 1 Punkt

Die Mitglieder der ASBL zahlen sich keine Profite aus.

PP: 5 Punkte

Die primäre Wächterfunktion übernimmt die ASBL als Eigentümer. Darüber hinaus übernimmt der Staat eine temporäre Wächterfunktion: Durch das Abkommen zwischen ASBL und Staat werden 75% der Kosten von der öffentlichen Hand übernommen. Daran gekoppelt ist ein Verkaufsverbot über 40 Jahre. Für diese zweite temporäre Wächterfunktion wird dem Projekt ein weiterer Punkt für die Sicherung vor passiver Profitgenerierung zugeordnet.

Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 3 Punkte

Das Projekt verfolgt eine Wachstumsstrategie. Sie wollen sich nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ erweitern. Daher wird versucht, unterschiedliche Wohntypologien zu realisieren, um auch für jene Wohnungssuchende eine passende Alternative zum kommerziellen Mietwohnungsmarkt darzustellen, für die die Wohnform der klassischen Wohngemeinschaft nicht in Frage kommt. Inwieweit Mieteinnahmen aus bestehenden Wohngemeinschaften weitere Projekte mitfinanzieren können, ist an die maximalzulässige Überschussgenerierung gebunden. Die Mieten für die bestehenden Bewohner nach kompletter Schuldtilgung zu senken ist nicht geplant.⁸

PW: 1 Punkt

Die ASBL hat in ihren Statuten nicht klar festgelegt, wem das Restvermögen bei einer Auflösung des Vereins zukommen würde. Die Generalversammlung würde über die Verwendung des Vermögens bestimmen. Die einzigen Einschränkungen sind, dass es einem sozialen Zweck zur Verfügung gestellt werden muss und nicht an Privatpersonen ausgezahlt werden kann.⁹ Dass die ASBL ihr Restvermögen an eine Organisation mit dem Zweck der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum zukommen lassen würde, bleibt eine Möglichkeit. Daher werden dem Projekt einer von zwei möglichen Punkten für PW zugeschrieben.



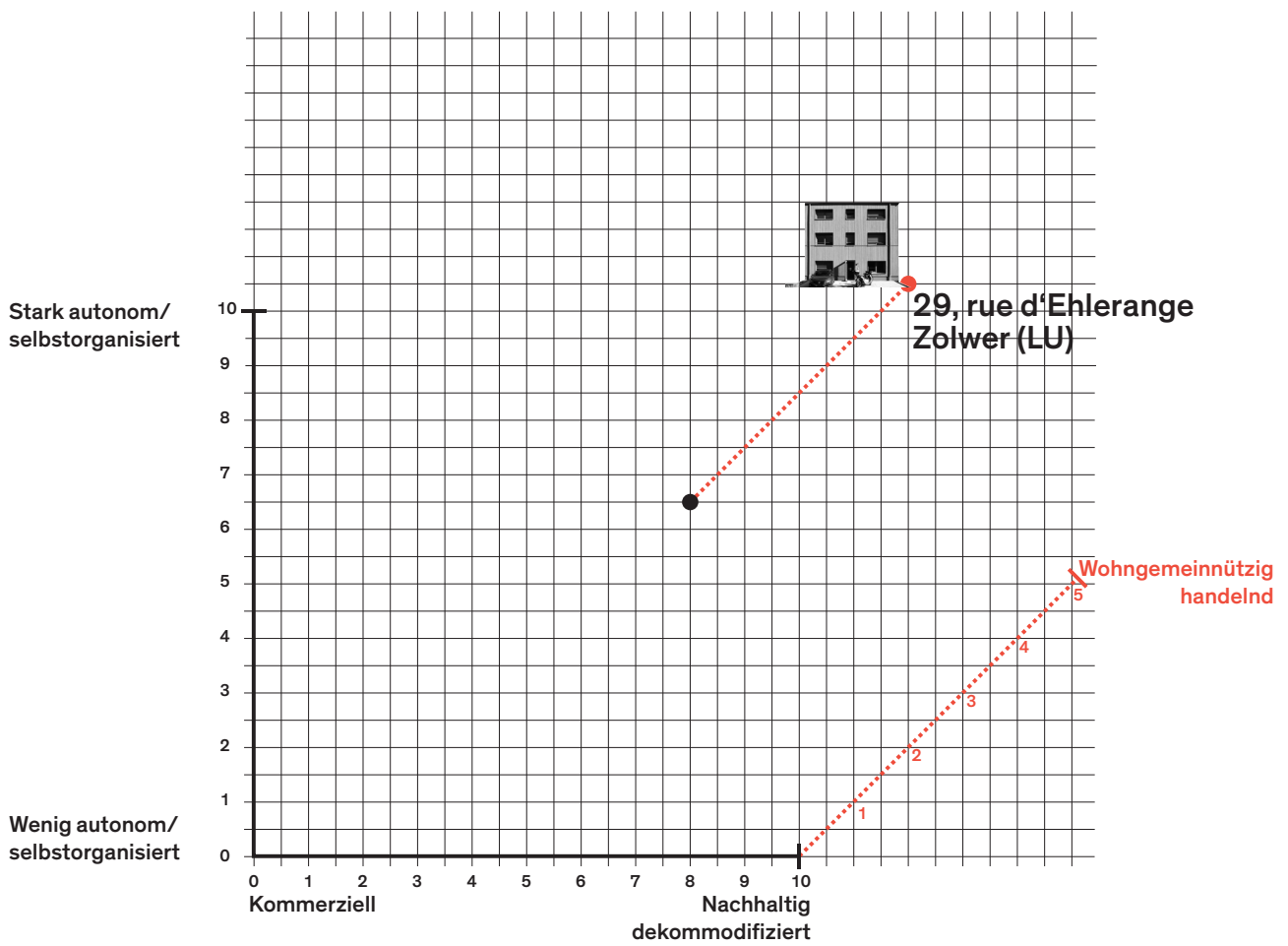


Abb. 14
 Das Projekt 29, rue d'Ehlerange in der Matrix

Die Wohngenossenschaft *AdHoc*

Zur Zeit dieser Arbeit ist *AdHoc* die einzig existierende Wohngenossenschaft in Luxemburg. Ein Wohnprojekt hat die Genossenschaft seit ihrer Gründung im Jahr 2016 noch nicht umsetzen können. In dieser Arbeit werden daher zwei Projekte analysiert, die von der Wohngenossenschaft geplant worden sind: Das Neubauprojekt am Réimerwee, das 2021 endgültig gescheitert ist und das Umbauprojekt in der Rue de Château in Weiler zum Turm, für welches zurzeit Verhandlungen mit den Grund- und Gebäudeeigentümern und der Gemeinde laufen.

Um ein besseres Verständnis für die Herausforderungen der Wohngenossenschaft zu erlangen, hinsichtlich der „einzigartige“ Organisationsstruktur in der Luxemburger Wohnlandschaft und dem Misserfolg am Réimerwee, wurde im Rahmen dieser Arbeit ein Gespräch mit Cédric Metz, Generalsekretär der Genossenschaft geführt.



08.06.2022

Gespräch mit Cédric Metz

CZ: AdHoc ist zurzeit die einzige Wohngenossenschaft des Landes. Ihr konntet euch also nicht an ein vorhandenes Regelwerk oder vorhandene Gesetze halten. An welchen Genossenschaften habt ihr euch inspiriert?

CM: Zu Beginn wollten wir eigentlich keine Genossenschaft gründen. Wir wollten einfach gemeinsam wohnen. Das Genossenschaftsgesetz in Luxemburg ist sehr offen, da ist eigentlich nicht besonders viel festgehalten. Im Grunde nur einige Basisrichtlinien, beispielsweise darüber, wie der Verwaltungsrat funktionieren muss. *AdHoc* brauchte daher circa ein Jahr, um die hausinternen Statuten festzulegen. Ich bin erst dazu gekommen, als die Basis der Statuten bereits geklärt war. Auf welcher Grundlage das genau war, weiß ich daher nicht sicher, kann mir jedoch gut vorstellen, dass wir uns an den Schweizer Genossenschaften orientiert haben.

Die Statuten, so wie sie aktuell sind, habe ich mit einem Juristen überarbeitet, da es unsere spezifische Unternehmensform nicht gibt. Wir sind eine „Société coopérative (SCOP) organisée comme une société anonyme (SA)“¹ und zusätzlich eine „Société d'impact sociétal“

(S.I.S.)². Wichtig war bei der Festlegung unserer Statuten, dass wir die Genossenschaftsstruktur aus Sicht einer Wohngenossenschaft betrachtet haben und beispielsweise darauf achten wollten, dass die Mitglieder ein hohes Mitbestimmungsrecht haben. Das funktioniert allerdings nur, wenn sämtliche Mitglieder im Wohnprojekt wohnen wollen und sich auch konstant engagieren. Ansonsten blockiert man sich mit der benötigten Stimmenmehrheit am Ende selbst. Deswegen haben wir teilweise Anpassungen vorgenommen, wie, dass der Verwaltungsrat mehr Entscheidungsfreiheit hat. Das Mitbestimmungsrecht funktioniert mittlerweile nicht mehr sonderlich gut. Zurzeit sind einige unserer Mitglieder nicht mehr wirklich interessiert, vor allem seit das Projekt am *Réimerwee* gescheitert ist.

Ein anderer wichtiger Punkt ist, dass wir die Genossenschaft nie aus der Perspektive eines Wirtschaftsunternehmens betrachtet haben. Unsere Statuten sind relativ detailliert. Ich denke so detailliert hätten sie gar nicht sein müssen, aber sie sind eben nach und nach aus einem kollektiven Prozess entstanden.

Kann bei AdHoc jeder Mitglied werden? Und später auch in einem potenziellen Wohnprojekt der Genossenschaft wohnen?

Ja. Wir haben kürzlich sogenannte A- und B-Mitgliedschaften eingeführt. Wir erhoffen uns dadurch mehr Unterstützer. B-Mitglieder werden Mitglieder der Genossenschaft, ohne Wunsch später in der Genossenschaft zu wohnen, während A-Mitglieder sich Anteile an der Genossenschaft kaufen (250 Euro), durch welche ihnen ein Wohnrecht zusteht, falls sich die Genossenschaft baulich realisieren würde. Man kann nur einen A-Mitgliedschaftsschein besitzen. B-Mitgliedschaftsanteile kann man so viele besitzen, wie man will.

Die A-Mitgliedschaft sichert somit das Wohnrecht, aber die Bewohner müssen auch zusätzliches Eigenkapital (oder Einlagen) mit einbringen, oder?

Ja, genau. Beim Projekt am Réimerwee wären das glaube ich 1000 Euro/m² für deine Wohnung gewesen. Und wenn du aus der Genossenschaft ausziehst, bekommst du dieses Geld wieder zurück.

Wenn du von „deiner Wohnung“ sprichst, meinst du damit, dass dir deine Wohnung gehört? Bei traditionellen Genossenschaften gehört das Gebäude doch der Genossenschaft und dir steht einzig das Nutzungs- oder Wohnrecht zu.

Ja, das war bei uns genauso. Das Problem ist eigentlich, dass es zurzeit in Luxemburg keine juristischen Rahmenbedingungen für das „Wohnrecht“ gibt. Das heißt, man fällt eigentlich unter das normale Mietrecht. Da kein konkretes Projekt zu Stande kam, haben wir das nicht weiter vertieft, aber haben das gegenüber dem Ministerium bereits angesprochen. Wir hatten das Wohnrecht in den Statuten festgehalten, ohne dass es dafür eine gesetzliche Grundlage gegeben hätte.

Könnte das notfalls zu Problemen führen?

Ja, das ist sicherlich eine wichtige Frage. Aber dadurch, dass die Genossenschaft im Mietrecht als Eigentümer agieren würde, wäre das wahrscheinlich kein wirkliches Problem. Da geht es dann eher um den Terminus. In unseren Statuten benutzen wir die Formulierung „droit d'utilisation“³.

Die in die Genossenschaft eingezahlten Einlagen werden nicht verzinst. Aber wird der Index bei der Auszahlung berücksichtigt, wenn ein Mitglied ausziehen würde?

So weit sind wir noch nicht. (*lacht*) Diese Diskussion, darüber, ob die Inflation miteinberechnet werden soll oder nicht, gab es immer schon. Da gibt es zwei Lager. Ich persönlich würde sagen „Ja“. Ansonsten ist es nicht interessant für Menschen, die nicht selbst in der Genossenschaft wohnen wollen, aber ihr Geld in der Genossenschaft anlegen wollen.

Diese Menschen würden dann ihr Geld verlieren, wenn sie in eine Genossenschaft investieren würden.

Ja, genau. Aber eigentlich „verlierst“ du dein Geld so oder so, wenn man das genossenschaftliche Wohnmodell mit dem offenen Markt vergleicht. Ich wäre persönlich für eine Rückzahlung plus Index. Andererseits kann man natürlich auch argumentieren, dass die Indexkosten, die man ausbezahlt, der Genossenschaft dann für andere Projekte fehlen. Ich denke, der Großteil bei uns wäre eher dazu geneigt die Inflation zu berücksichtigen.

Habt ihr euch bereits überlegt, was passieren würde, wenn sich die Genossenschaft auflösen würde?

Das ist ein kompletter Artikel in unseren Statuten. Die genaue Formulierung weiß ich nicht mehr, aber das Geld muss an eine Organisation gehen, die nicht im Gegensatz zu unserem Zweck handelt. Sie muss also gemeinnützig sein und die Menschen, die in der Genossenschaft wohnen, müssen ihr Wohnrecht behalten.

Vor zwei Jahren habt ihr den Gemeinnützigkeitsstatus erlangt und wurdet ein Sozialunternehmen (S.I.S.). Was ist damit in Luxemburg verbunden?

Der wichtigste Punkt der S.I.S. ist, dass den Aktionären der Genossenschaft keine Dividenden ausgezahlt werden dürfen. In einem ersten Schritt muss man seine Ziele definieren. Ich dachte eigentlich immer, das müsste man detaillierter darlegen. Wir mussten im Endeffekt bloß festlegen, dass wir intergenerationell wohnen wollen, dass die Miete pro Quadratmeter Wohnraum niedriger ist als die Marktmiete in gleicher Lage und dass wir eine soziale Mischung in der Bewohnerstruktur anstreben (also Bewohner aus unterschiedlichen Einkommensklassen bei uns wohnen sollen). Da gab es keine Vorgaben seitens der öffentlichen Hand, sondern wir haben diese drei Ziele für uns so definiert. Als S.I.S. müssen 50% unserer Einnahmen zum Erreichen dieser Ziele genutzt werden. Bei der Verwendung der restlichen 50% ist man nach aktueller Gesetzeslage als S.I.S. relativ frei. Wir könnten als Genossenschaft beispielsweise die restlichen Gewinne an unsere Mitglieder ausbezahlen. Wenn man sich als S.I.S. dazu entscheidet 100% der Einnahmen für die sozialen Ziele aufzuwenden, fällt man unter den Begriff „utilité public“⁴ und kann somit genau wie eine ASBL⁵ bis zu 75% der Baukosten von der öffentlichen Hand finanziert bekommen.

Das Ministerium hat uns vorgeschlagen uns auf diesen Gemeinnützigkeitsstatus zu bewerben. Zum einen natürlich, weil wir dadurch auf die Fördermittel zurückgreifen hätten können, zum anderen auch, weil es ein Argument gewesen wäre, um uns das Bauland am *Réimerwee* zu geben.

Geht mit dem Gemeinnützigkeitsstatus auch einher, dass ihr eure Wohnungen nicht auf dem freien Markt verkaufen könnt?

Wir haben das für uns so festgelegt. Es gab Personen, die uns vorgeschlagen haben, eine

kommerzielle Genossenschaft zu gründen und dann mit den Einnahmen, die wir über den Verkauf der freien Marktwohnungen generieren würden, den bezahlbaren Wohnraum quer zu finanzieren. Das ist eigentlich das System, das auch bei der SNHBM und dem FDL vorherrscht. Die Gesellschaften verkaufen immer einen Teil ihrer Wohnungen auf dem freien Markt und finanzieren mit den Profiten den bezahlbaren Wohnraum. Wir haben uns allerdings gegen diese Art der Querfinanzierung entschieden. Querfinanzierung würde bei uns lediglich intern stattfinden, sodass Haushalte mit höherem Einkommen, mehr Miete pro Quadratmeter Wohnraum zahlen würden und somit die niedrigen Mieten für Menschen mit geringerem Einkommen ausgleichen könnten. Damit wollten wir auch für eine soziale Mischung in der Genossenschaft sorgen.

Dann wäre es ja eigentlich gut, wenn einige Bewohner dabei wären, die richtig viel Geld haben?

Das wäre geil, ja (*lacht*). Tatsächlich waren bei uns in der Gruppe viele – vor allem ältere – Menschen dabei, für die Geld nie ein Problem war. Die hatten andere Beweggründe, um in einer Genossenschaft wohnen zu wollen. Wir hatten allerdings auch viele Menschen dabei, die in der Genossenschaft eine Chance gesehen haben, um mit ihrem Einkommen in Luxemburg Stadt wohnen zu können.

Geld war eigentlich nie ein großes Thema. Mitglieder mit höherem Einkommen waren meistens auch bereit mehr zu zahlen. Das größere Problem war die Wohnfläche. Wir hatten festgeschrieben, wer eine Durchschnittsgröße von 38 Quadratmeter pro Person überschreiten will, deutlich mehr Miete bezahlen muss. Die Idee bestand darin, so viel Wohnfläche wie möglich gemeinschaftlich nutzen zu können. Diese Denkweise existiert in Luxemburg gar nicht. Wir hatten einige Probleme mit dem Fonds Kirchberg, weil wir beispielsweise drei Gästewohnungen realisieren wollten. Wir argu-

mentierten damit, dass die Bewohner weniger individuelle Wohnfläche haben und wir dafür mehr gemeinschaftliche Nutzungen anbieten. Der Fonds Kirchberg empfand drei Gästewohnungen auf unsere Bewohnerzahl jedoch als Verschwendung von Wohnfläche. Der PAP⁶ gibt vor, wie viel Quadratmeter pro Person berechnet werden muss, aber im PAP sind gar keine Gemeinschaftsräume vorgesehen. Es ist also gar nicht möglich diese Wohnflächen zu klassifizieren. Da mussten wir daher ein wenig Pionierarbeit leisten.

Wie wolltet ihr mit dem Thema Expansion umgehen? Im ehemaligen deutschen Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht gab es für Genossenschaften beispielsweise eine Baupflicht, die vorschrieb, dass Genossenschaften mit dem erwirtschafteten Plusvermögen weitere Projekte realisieren mussten.

Durch den Status als S.I.S. ist die Eigenkapitalschaffung begrenzt. Wir haben zusätzlich intern definiert, dass wir einen gewissen Prozentsatz an Eigenkapital nicht überschreiten dürfen. Wenn diese Zahl überschritten ist, dann muss weiter investiert werden.

Was bedeutet weiter investieren für euch?

Neue Wohnprojekte. Die Idee ist auf jeden Fall, dass wir wachsen wollen. Wir haben aber auch oft diskutiert, was wir machen würden, falls wir kein neues Projekt bekommen. Die Mieteinnahmen würden dennoch weiterhin Eigenkapital generieren. Dann könnten Mietsenkungen zum Beispiel eine Möglichkeit sein. Aber Wachstum war sicher ein Langzeitprojekt für uns. Unsere Statuten sind daher auch so ausgelegt, dass mehrere Projekte von unserer Genossenschaft hätten realisiert werden können.

Das Problem ist; mit solchen Fragen kann man sich ewig beschäftigen, aber wenn man kein Bauland kriegt, dann lassen sich neue Projekte einfach nicht realisieren. Im Nachhinein sage ich ganz klar, dass wir uns erst auf die Art in ein Projekt hätten vertiefen sollen, nachdem wir

einen festen Vertrag für ein Grundstück unterzeichnet hätten. Wir haben im Endeffekt ein Projekt auf die Beine gestellt, das uns extrem viel Energie gekostet hat, weil wir unbedingt dieses Grundstück haben wollten. Auch die Politik hat uns damals das Signal gegeben, dass wir dieses Pilotprojekt starten sollen, und sie anschließend für weitere genossenschaftliche Wohnprojekte daraus lernen könnten. Das war nicht sonderlich klug von uns, dass wir dieses ganze Wissen erarbeitet haben, ohne die Sicherheit zu haben, dass wir es auch umsetzen können würden.

Dieses Wissen könnten wir weitergeben, wenn das Ministerium sich nicht weiterhin als einziger nicht-kommerzieller Akteur auf dem bezahlbaren Wohnungsmarkt sehen würde. Ich denke, das Ministerium hat einfach gedacht: „Oh, da sind zehn Freunde, die wollen gemeinsam wohnen. Aber andere Menschen wollen überhaupt nicht so wohnen, daher investieren wir uns gar nicht erst in diese Wohnform.“ Die Vision eines neuen Wohnmodells auf die Beine zu stellen, hatte das Ministerium nicht. Ich denke deshalb ist das Projekt gescheitert.

Wie hätte man diese Situation denn umgehen können?

Meiner Meinung nach hätten wir zu Beginn einen Vertrag für ein Grundstück unterzeichnen müssen und dann hätte man uns 5 Jahre Zeit geben sollen, um darauf ein konkretes Projekt zu realisieren. Auch Gemeinden könnten eigene Grundstücke beispielsweise für Genossenschaften ausschreiben, mit der Bedingung, dass innerhalb eines gewissen Zeitraums ein Projekt realisiert werden müsste. Sollte das nicht klappen, würde das Grundstück wieder an die Gemeinde zurückgehen und das Geld, das die Genossenschaft in die Planung investiert hätte, wäre eben verloren. Das Geld, das wir bereits investiert haben, wurde größtenteils von der Stiftung *Oeuvre* finanziert. Mit ihrer Unterstützung haben wir Experten, Projektbegleiter und Architekten bezahlt. Wir hatten so-

gar bereits Container auf dem Grundstück am *Réimerwee* stehen, in denen wir partizipative Workshops organisieren wollten. Unser *Output* nach all diesen Jahren ist nicht sonderlich groß, allein deshalb, weil wir Architektenleistung für ein Projekt gezahlt haben, das nicht gebaut werden wird.

Für das Bauland am *Réimerwee* hättet ihr den gesamten Erbbauzins zu Beginn des Erbbaurechtsvertrag zahlen müssen. Ist das der Hauptgrund, warum das Projekt gescheitert ist?

Ab dem Moment ist alles zusammengefallen, ja. Als der Fonds Kirchberg gesagt hat, dass es nicht länger verhandelbar sei, den Erbbauzins jährlich abzubezahlen – obwohl das die Jahre davor klar zur Verhandlung stand – war klar, dass das Projekt scheitern würde. Dazu kommt, dass der Fonds Kirchberg keine Erfahrungen mit solchen Wohnprojekten hat. Wir waren mehrmals in gemeinsamen Besprechungen mit dem Fonds, in denen sie uns erklärt haben, was in unserem Konzept für sie nicht funktionieren würde.

Warum konntet ihr für den gesamten Erbbauzinsbetrag nicht aufkommen?

Die Bank hätte uns das nicht finanziert. Ich war persönlich nie dabei, wenn wir bei der Bank waren, aber die *Spuerkees* war beispielsweise super interessiert. Für das Bauland hätten wir dann zu Beginn schon fast 4 Millionen Euro Erbbauzins aufbringen müssen und das wäre einfach nicht möglich gewesen. Dafür hätten wir uns auch ein Grundstück kaufen können. Und für die Bank ist das auch nicht sonderlich sicher, da sie nur Anrecht auf das Gebäude und die restliche Zeit des Erbbaurechtes gehabt hätte und nicht auf das Bauland.

Habt ihr nach dem Misserfolg vom *Réimerwee* andere Projekte angedacht?

Wir waren danach kurz noch mit einer Privatperson im Gespräch, die allerdings abgesprun-

gen ist, als sie das Konzept des Erbbaurechtes verstanden hatte. Ein Grund war für sie, dass sie ihre Kinder nicht 50 Jahre lang warten lassen wollte, bis sie auf das Grundstück zugreifen könnten. Erbbaurecht ist für Privatpersonen meiner Meinung nach nur dann eine Option, wenn die Person viel Bauland besitzt, oder keine Nachfahren haben, an die sie vererben wollen. Wir haben auch einen Weg über eine Stiftung angedacht. Wir waren beispielsweise mit der Stiftung *Trias* und der Stiftung *Edith Maryon* im Gespräch, um herauszufinden, ob es für sie interessant sein könnte, auch in Luxemburg Bauland anzukaufen. Wir hatten sogar selbst einige Treffen mit einem Banker, um zu klären, ob eine Möglichkeit darin bestehen könnte, selbst eine Stiftung zu gründen, die Bauland ankaufen und für solche Wohnmodelle zur Verfügung stellen würde. Wir haben das aber nicht weiterverfolgt. Auch deshalb, weil wir so in unserem Projekt am *Réimerwee* vertieft waren.

Welche Unterstützung seitens der öffentlichen Hand hättet ihr euch gewünscht?

In der Phase, als das Projekt am *Réimerwee* noch auf dem Tisch lag, hätte ich mir gewünscht, dass wir den Erbbauzins über 99 Jahre hinweg bezahlen hätten können. Das alleine hätte gereicht, damit das Projekt hätte realisiert werden können. Die Argumentation seitens des Fonds war, dass sie den gesamten Betrag zu Beginn wollten, weil sie mit diesem Geld ihre Infrastrukturen oder weitere Projekte finanzieren wollten. Da hätte es seitens der Politik einen Regierungserlass geben können, dass gemeinnützige Wohnprojekte diesen Betrag nicht auf einen Schlag aufbringen müssen. Der Fonds Kirchberg oder das Wohnungsministerium hätten darüber hinaus auch selbst einige Kompetenzen zum Thema Wohngenossenschaften aufbauen können.

Es ist schon beeindruckend, dass ihr diese ganze Arbeit selbst erledigt habt. Eine Bera-

tungsstelle für Wohngenossenschaften gibt es in Luxemburg ja nicht.

Das haben wir auch immer den Politikern unterbreitet. Wir wollten, dass sie auf ihrer Seite auch Kompetenzen aufbauen, um genossenschaftliche Wohnprojekte begleiten zu können. *AdHoc* wird jetzt irgendwann zerbrechen. Das ist eigentlich schon der Fall. Wir geben bloß noch Informationen weiter, aber um selbst ein neues Projekt zu starten, haben wir eigentlich keine Kraft mehr.

Wenn genossenschaftliches Wohnen ein politisches Ziel ist, dann müssen Kompetenzen aufgebaut werden. Dass wir eine Beratungsstelle brauchen, fordern wir seit Jahren. Der Staat könnte uns entweder ein Budget geben, damit wir Experten einstellen könnten, oder selbst eine Beratungsstelle aufbauen. Wir haben diese Arbeit selbst übernommen. Im Endeffekt haben wir unsere Zeit damit verbracht, Menschen etwas zu erklären, worin sie sich selbst nicht genug informiert hatten. Wir mussten erklären, was eine Genossenschaft ist, warum das Modell so funktioniert, wie es funktioniert und warum wir manche Entscheidungen anders treffen, als die öffentliche Hand es gewöhnt ist. Es war uns bewusst, dass es ein weiter Weg werden würde, aber wir hätten nicht gedacht, dass der Weg so weit werden würde. Manche Politiker haben uns unterstützt, andere wiederum gar nicht.

Ich denke, der psychologische Knackpunkt liegt darin, dass bei uns auch Menschen wohnen, die nicht unbedingt ein niedriges Einkommen haben und somit nicht unter die Fördermittel des Staates fallen würden. Die Frage, die uns dann sowohl vom Wohnungsministerium als auch vom Fonds Kirchberg entgegen wurde war: „Warum sollten wir euch ein Grundstück geben, wenn bei euch auch Menschen wohnen werden, die nicht auf eine staatliche Hilfe angewiesen sind?“. Psychologisch, denke ich, dass es keine sonderlich gute Idee vom Staat ist, diese Zwei-Klassen-Gesellschaft so anzutreiben. Finanziell kommt noch dazu, dass

das Geld, was sie heute in bezahlbaren Wohnraum investieren, in einigen Jahren nichts mehr wert sein wird. Was man natürlich anerkennen muss, ist, dass die öffentliche Hand ihre Grundstücke nicht länger verkauft, sondern im Erbbaurecht vergibt und das Bauland somit im öffentlichen Besitz bleibt. Im Endeffekt kann eine Genossenschaft die öffentliche Hand bei einigen Aufgaben sogar unterstützen: Sie entwickeln und planen das komplette Projekt und – falls es sich um eine S.I.S. handelt – erschaffen sie Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Markt keine Chance hätten. Ich weiß nicht genau, warum das bei der Politik in Luxemburg nicht so richtig ankommt.

Ein parteipolitisches Problem ist es nicht, denn Genossenschaften passen zu allen Parteien. Politiker aus den unterschiedlichsten Parteien haben uns gesagt, dass sie das Projekt super finden.

Was wären deiner Meinung nach überzeugende Argumente für die Politik, um Wohngenossenschaften zu fördern?

Zum einen sind Genossenschaften Wohnungsanbieter, die nicht staatlich sind, bei dem die Immobilien dennoch der Spekulation entzogen sind. Dann kommen die beständigen Mieten dazu: Genossenschaftlicher Wohnraum, der heute Preis A kostet, kostet den gleichen Preis auch noch in 30 Jahren. Dann gibt es natürlich die ganzen Aspekte der sozialen Mischung und den Einfluss, den Genossenschaften auf ihre Nachbarschaft ausüben. Wohnungsbau der öffentlichen Hand kann das nicht erfüllen. Es ist meine Hauptkritik an diesem Wohnraum, dass er nicht auf soziale Aspekte eingeht, sondern sich rein auf wirtschaftliche Aspekte beschränkt. Da können Genossenschaften ganz anders agieren und die Gesellschaft ganz anders nach vorne bringen.

Ein anderer Punkt wäre, dass Genossenschaften bedürfnisgerechter bauen. Wir wollten beispielsweise bloß fünf individuelle Autos haben und waren mit *Flex* in einer Diskussion, um eine

Car-Sharing-Station in unserem Projekt zu integrieren. Die Gemeinde hat das unterbunden, weil wir den Parkplatzschlüssel nicht eingehalten hätten. In Luxemburg wird meistens gebaut und danach wird irgendjemand gefunden, der dort einzieht. Es wird aber nicht untersucht, was die Bewohner tatsächlich brauchen. Da kann die gemeinschaftliche Planung einer Genossenschaft andere Ergebnisse liefern.

Wenn ich jetzt noch fünf Minuten überlegen würde, würden mir wahrscheinlich noch hundert weitere Argumente einfallen. Dann würde ich aber irgendwann nur noch damit angeben, dass Wohngenossenschaften eigentlich das geeignetste Modell sind. (*lacht*)

Alle Argumente, die du jetzt aufgelistet hast, sind eigentlich schon lange bekannt. Es wundert mich, dass es in Luxemburg noch keine gebaute Genossenschaft gibt. Auch wenn ich das Gefühl habe, dass es so langsam auch bei Gemeinden auf der politischen Tagesordnung angekommen ist.

Ja, wir sind auch mit einigen im Gespräch. Aber ich muss da ehrlich sagen; ich habe auch einfach keine Zeit mehr dafür. Ich denke – und das ist eigentlich eine eigene Kritik – dass wir es verpasst haben, unser ganzes Wissen und unsere Erfahrungen für zukünftige Genossenschaften aufzuschreiben. Aber auch das braucht unglaublich viel Zeit, die wir alle nicht haben. Die Erkenntnisse, die wir alle gesammelt haben, müssten wir aber sicherlich noch irgendwann zugänglich machen, damit neue und anderen Menschen inspiriert sind, um dort anzuknüpfen – also für den Fall, dass wir es nicht schaffen würden, als Genossenschaft weiterhin zu bestehen.

Wie wohnst du eigentlich gerade selbst? Zur Miete oder in deinem Eigenheim?

Jetzt habe ich mir eine Immobilie gekauft. Es gab einfach keine andere Option mehr. Ich habe vorher lange in Wohngemeinschaften gewohnt, was rein wirtschaftlich gesehen nicht

besonders intelligent war. Die meisten Mitglieder von *AdHoc* hatten bereits Eigentum. Aber das wollte ich nie, weil ich das Projekt der Wohngenossenschaft vor Augen hatte. In dieser ganzen Zeit sind die Wohnungspreise in die Höhe geschossen, und jetzt da ich mich dann doch entschieden habe etwas zu kaufen, habe ich natürlich einen viel höheren Preis gezahlt.

Wie wärt ihr damit umgegangen, dass so viele Mitglieder der Genossenschaft bereits Wohneigentum besitzen?

Dass niemand in der Genossenschaft wohnen dürfte, der bereits Eigentum hat, war zu Beginn eine Bedingung vom Fonds Kirchberg. Die meisten Mitglieder haben dann gesagt, sie würden ihr Eigentum verkaufen, wenn die Genossenschaft gebaut werden würde. Diese Menschen sind meistens aus einem sozialen Grund zu uns gestoßen und nicht aus einem wirtschaftlichen. Da wir niemanden ausschließen wollten, haben wir dann ein System angedacht, bei dem Eigenheimbesitzer eine höheres Nutzungsendgeld für ihre Wohnfläche in der Genossenschaft bezahlen würden als die anderen.

Das ist ein kritisches Thema. Stell dir vor, ich würde in einer Genossenschaft wohnen und dann würde ich etwas erben, das ich nicht verkaufen wollen würde. Dann müsste ich dementsprechend deshalb aus der Genossenschaft ausziehen.

Genau aus dem Grund war das auch ein großer Verhandlungspunkt mit dem Fonds Kirchberg. Am Ende hat der Fonds eingewilligt. Die Regelung im Vertrag sah vor, dass *AdHoc* für die Mitglieder, die Eigentümer einer Immobilie waren, mehr Erbbauzins hätten zahlen müssen. Der Vertrag mit dem Fonds Kirchberg war im Endeffekt schon sehr darauf ausgelegt, dass sie die Kontrolle über das Projekt behalten hätten. Wir hätten als Genossenschaft nicht mehr besonders viel selbst entscheiden können.

Ich verstehe diese Angst nicht. Wie groß ist die Wahrscheinlichkeit, dass jemand, der ein riesiges Immobilienvermögen hat, in einer Genossenschaft wohnen will und dann von den staatlichen Förderungen oder Boden der öffentlichen Hand profitiert?

Und selbst wenn, wäre das in Ordnung. Es sind solche Mitglieder, die in die Genossenschaft kommen und kein Problem damit haben 200.000 Euro an Eigenkapital in die Genossenschaft einzuzahlen. Ich denke aber, es ging gar nicht so sehr um diese Angst, dass die Fördergelder von Menschen mitgenutzt werden würden, die nicht auf sie angewiesen waren, sondern um etwas anderes. Der Staat geht in Luxemburg immer noch am liebsten den Weg, Menschen den Zugang zum Eigentum zu erleichtern. Das ist nach wie vor die politische Philosophie.

Würdest du dein Eigentum verkaufen, wenn ihr doch ein Wohnprojekt realisieren würdet?

Ja. Wenn das Projekt für meine Familiensituation passen würde, dann würde ich mein Eigentum verkaufen. Es gibt für mich keinen Grund, um es zu behalten und ich hätte nicht genug Geld, um mir mein Eigentum *und* eine Wohnung in der Genossenschaft zu finanzieren. Eine Wohngenossenschaft ist auch nicht umsonst. Der Wohnraum ist günstiger, aber er kostet auch viel Geld.

Denkst du *AdHoc* wird irgendwann noch ein Wohnungsbau realisieren?

Ich weiß es nicht. Ich denke aber, dass die Chancen nicht besonders gut stehen, dass wir als Genossenschaft in nächster Zukunft ein Projekt realisieren.

Ich könnte mir eher vorstellen *AdHoc* als gemeinnützigen Verein umzustrukturieren, der Lobbyarbeit leistet. Im Endeffekt ist alles da und wir werden das Wissen sicherlich für Interessenten zur Verfügung stellen.

Danke für deine Zeit, Cédric!



Réimerwee

Luxemburg, Luxemburg

Nicht realisiert

Neubau

Eigentümer Bauland: Fonds Kirchberg

Eigentümer Neubau: AdHoc (SCOP sous forme de SA, S.I.S.)

Das Konzept für das Projekt am Réimerwee sah einen hohen Grad an gemeinschaftlichem Wohnen vor. Unter anderem Büroräume und Gästezimmer, aber auch größere Küchen sollten als gemeinschaftlich genutzte Räume realisiert werden. In ihrem Konzept schreibt die Genossenschaft das Projekt sei „als Gegenmodell zur Wohn-Anonymität mit spekulationsgetriebenen Preisen gedacht“ und es solle „einen lebenswerten, attraktiven und menschenzentrierten Ort des Wohnens schaffen“.⁷ Ebenfalls heißt es in dem Konzeptschreiben, in dem Projekt würden „keine profit- oder rendite-orientierten Wohneinheiten“ entstehen.⁸ Geplant waren 26 Wohneinheiten, darunter eine Wohngemeinschaft für acht Personen, zwei Gästewohnungen und 23 private Wohnungen unterschiedlicher Größen (von 35m² bis 130 m²).⁹

Das Grundstück wäre der Genossenschaft vom Fonds Kirchberg im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt worden. Das Projekt ist unter anderem daran gescheitert, dass der Fonds die gesamte Summe des Erbbauzinses für die 99 Jahre Laufzeit zu Beginn des Projektes forderte. Das konnte die Genossenschaft finanziell nicht umsetzen. Unter anderem, weil die Banken ihnen für diesen Betrag keinen Kredit gewährt hätten.

SB1: 3 Punkte

Die Genossenschaftsmitglieder haben ein Mitbestimmungsrecht. Jedes Mitglied hat eine Stimme in der Generalversammlung.¹⁰

SB2: 2 Punkte

Ein Verwaltungsrat steht als Organ zwischen den Bewohnern und der unmittelbaren Entscheidungsbeteiligung. Dieser wird von den Bewohnern in der Generalversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat hat zurzeit mehr Entscheidungsfreiheit als zu Gründungszeiten der Genossenschaft. Argumentiert wurde die Satzungsänderung mit der Erfahrung, dass Mitbestimmung nur dann funktioniert, wenn sich auch alle Mitglieder konstant engagieren. Durch die benötigte Stimmenmehrheit würde man sich erfahrungsgemäß am Ende selbst blockieren, so Cédric Metz.¹¹

AE1: 0.5 Punkte

Der Fonds Kirchberg hätte die Genossenschaft als Eigentümer durch seine Wächterfunktion in ihrer Autonomie eingeschränkt. Der Staat hätte – gekoppelt an die Subventionierung – eine weitere einschränkende (jedoch nur temporäre) Wächterrolle übernommen (siehe PP).

AE2: 0 Punkte

Für das Projekt am Réimerwee hätte die Genossenschaft als S.I.S. auf Förderungen des Staates zurückgegriffen.¹²

AE3: 0 Punkt

Mit der Förderung wäre ebenfalls einhergegangen, dass ein Teil der Wohnungen an die Vergabekriterien der öffentlichen Hand gebunden gewesen wäre. Hinzu kommt, dass der Fonds Kirchberg in dem aufgestellten Erbbaurechtsvertrag Vorgaben festgeschrieben hatte, dass für Bewohner mit höherem Einkommen ein höherer Erbbauzins für das Grundstück hätte gezahlt werden müssen. Verhandelt wurde unter anderem auch darüber, ob Menschen in dem Wohnprojekt wohnen dürften, die bereits individuelles Wohneigentum besitzen.¹³ Staat und öffentlicher Fonds hätten die Autonomie der Genossenschaft als Eigentümer somit in der Vergabe der Wohnungen eingeschränkt.

AP1: 2 Punkte

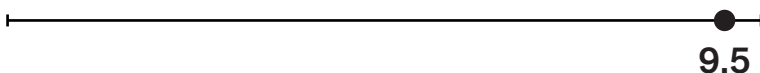
AdHoc generiert keine profitorientierten Mieten. In den Statuten hat die Genossenschaft unter anderem „das Streben nach sozialer Eingliederung“ als Gründungswert definiert. Weiter heißt es, AdHoc wolle „den Zugang ihrer Mitglieder zu dauerhaft erschwinglichem genossenschaftlichem Wohnraum“ fördern.¹⁴ Ebenfalls wurde in den Statuten festgehalten, dass das „Nutzungsendgeld“ (Miete) anhand des Einkommens der Bewohner zu errechnen ist.

AP2: 1 Punkt

Die Mitglieder der Genossenschaft zahlen sich keine Profite aus. Das Gesellschaftskapital der Genossenschaft besteht zu 100 Prozent aus ertragslosen Anteilen.¹⁵ Somit konnte die Genossenschaft zu einem Sozialunternehmen (S.I.S.) werden, das auf die gleichen steuerlichen Vorteile zurückgreifen kann, wie ein gemeinnütziger Verein (ASBL).¹⁶

PP: 6.5 Punkte

Die primäre Wächterfunktion übernimmt die Genossenschaft als Eigentümer. Bei dem Projekt am Réimerwee hätte der Fonds Kirchberg der Genossenschaft das Grundstück im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Als öffentliche Einrichtung hätte der Fonds somit eine zweite Wächterrolle übernommen. Die Genossenschaft hätte als Sozialunternehmen, ähnlich wie ein gemeinnütziger Verein (siehe weiter oben: De WG Projet) auf eine Subventionierung der öffentlichen Hand zurückgreifen können. Mit dieser Förderung geht für Sozialunternehmen eine 40-jährige Bindung an bezahlbaren Mieten einher, die anhand des Haushaltseinkommens der einzelnen Bewohner errechnet wird (ca. 33 Prozent). Zusätzlich ist an die Subventionierung ein Verkaufsverbot für den gleichen Zeitraum gekoppelt.¹⁷ Der Staat übernimmt somit eine temporäre Wächterfunktion, die auf 40 Jahre begrenzt ist.

Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 1.5 Punkte

Wachstum war von Beginn an ein Langzeitziel der Genossenschaft, daher sind die Statuten der Genossenschaft so ausgelegt, dass mehrere Projekte realisiert werden könnten. Da ein gewisser Prozentsatz an Eigenkapital nicht überschritten werden darf, würden weitere Projekte realisiert werden, sobald es möglich wäre. Eine Mietsenkung für bestehende Bewohner würde dann in Frage kommen, wenn man kein Bauland oder Bestandsgebäude bekommen würde, um zusätzlichen Wohnraum zu realisieren.¹⁸ Eine konkrete Expansionsstrategie gibt es zurzeit jedoch noch nicht. Auch Überlegungen zu Solidarfonds zu Wachstumszwecken haben sich nicht konkretisiert. Da der Expansionsgedanke in der Genossenschaft vertreten ist, sich allerdings noch nicht in Statuten oder anderen Reglement materialisiert hat, erlangt *AdHoc* hier die Hälfte der möglichen Punkte. Wäre das Projekt am Réimerwee gebaut worden, hätte es ebenso gut sein können, dass die Mitglieder irgendwann doch auf eine Mietsenkung zurückgegriffen hätten.

PW: 2 Punkte

Dass Sozialunternehmen den Liquidationsüberschuss an eine andere S.I.S. mit gleicher Zweckverfolgung, eine Stiftung oder einen gemeinnützigen Verein spenden müssen, ist in Luxemburg gesetzlich festgeschrieben.¹⁹ In ihren Statuten, hat *AdHoc* sich für ersteres entschieden und festgelegt, dass bei einer Liquidierung der Genossenschaft das Restvermögen einer Organisation zukommen würde, die die gleichen Zwecke verfolgt wie die Genossenschaft selbst und somit weiterhin die Errichtung oder die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum finanzieren würde.²⁰





Rue du Château

Weiler zum Turm, Luxemburg

In Planung

Umbau einer bestehenden Scheune

Eigentümer Bauland und Gebäude: Privatperson

Erbpächter: AdHoc (SCOP sous forme de SA, S.I.S.)

Etwa ein Jahr nach dem Gespräch, das im Rahmen dieser Arbeit mit Cédric Metz geführt wurde, ergab sich eine neue potenzielle Möglichkeit für die Genossenschaft ein Wohnprojekt zu realisieren. Eine Privatperson wollte in gemeinnütziger Motivation Teile ihres denkmalgeschützten Bauernhofes an eine Organisation vergeben, die den Bestand zu bezahlbaren Wohnungen umbauen würde. Auf der Suche nach geeigneten Bauherren ist sie auf *AdHoc* gestoßen. Ein erster Entwurf zum Umbau der Scheune in der Rue de Château wurde der Gemeinde vorgestellt. Er sieht vor, die Scheune zu drei Reihenhäusern (125 - 110 m²), fünf Wohnungen (35-70 m²), einer Wohngemeinschaft von 80 m² und einem Gästezimmer von 60 m² umzubauen. Im Erdgeschoss sollen zusätzlich eine barrierefreie Wohnung und einige Gemeinschaftsflächen angeboten werden. Hier soll der Hof durch eine Öffnung in der Bestandsmauer, die die Scheune zurzeit vom öffentlichen Raum trennt, für Besucher und Dorfbewohner geöffnet werden.²¹ Ebenfalls soll ein landwirtschaftlicher und kultureller Bezug hergestellt werden. Unter anderem soll ein Tante-Emma-Laden im Haus vorgesehen werden, in dem die Bewohner des Wohnprojektes eigens gegärtnerte Produkte verkaufen könnten.

SB1: 3 Punkte

Siehe SB1 Réimerwee.

SB2: 2 Punkte

Siehe SB2 Réimerwee.

AE1: 0.5 Punkte

Die Autonomie der Genossenschaft wird – genau wie es beim Wohnprojekt am Réimerwee der Fall gewesen wäre – von der temporären Wächterfunktion seitens des Staates eingeschränkt, die an die öffentlichen Fördergelder gebunden ist. Der private Erbverpächter fungiert nicht als Wächterfunktion über eine mögliche Rückführung des Baulandes in die freie Marktsphäre, schränkt die Genossenschaft jedoch als Erbbaurechtsgeber in ihrer Autonomie ein.

AE2: 0 Punkte

Siehe AE2 Réimerwee.

AE3: 0 Punkt

Siehe AE3 Réimerwee.

AP1: 2 Punkte

Siehe AP1 Réimerwee.

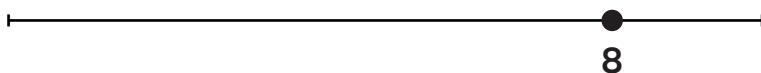
AP2: 1 Punkt

Siehe AP2 Réimerwee.

PP: 5 Punkte

Die primäre Wächterfunktion übernimmt die Genossenschaft. Genau wie beim Réimerwee würde der Staat eine temporäre Wächterfunktion einnehmen, die an die 75% Subventionierung (*aides à la pierre*) gebunden ist. Diese Bindung sieht unter anderem vor, dass die Wohnungen 40 Jahre lang „der Erschwinglichkeit zugeordnet“ bleiben müssen.

Anders als beim Réimerwee ist der Erbverpächter eine Privatperson. Diese kann im Gegensatz zu einem öffentlichen Eigentümer keine Wächterfunktion übernehmen, denn als Eigentümerin des Bodens steht es ihr nach Ablauf der Erbbaurechtslaufzeit jederzeit zu, die Immobilie zu veräußern und somit eine Rückführung in die freie Marktsphäre durchzuführen. Auch wenn es private Eigentümer gibt, die aus einer moralisch oder sozial-ideologischen Motivation heraus auf größere Gewinne verzichten, kann Privateigentum nicht als *nachhaltig* dekommodifiziert angesehen werden. Bei einem Eigentümerwechsel, durch einen Todesfall, kann die Immobilie in die Hände einer Person fallen, die diese Ideale nicht teilt und somit auch nicht länger nach ihnen handelt. Daher kann der private Erbbaurechtsgeber keine dauerhafte Wächterfunktion über passive Profitgenerierung mit der Immobilie (hier dem Bauland und dem Bestandsgebäude) übernehmen.

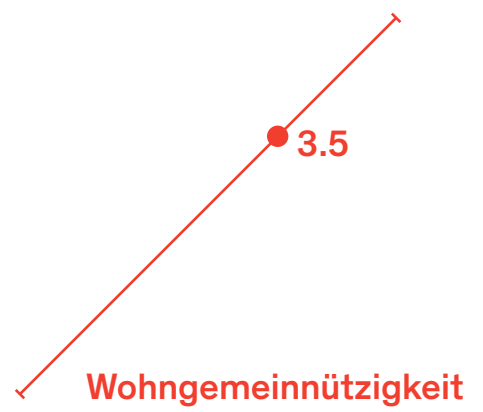
Nachhaltige Dekommodifizierung

AW: 1.5 Punkte

Siehe AW Réimerwee.

PW: 2 Punkte

Siehe PW Réimerwee.



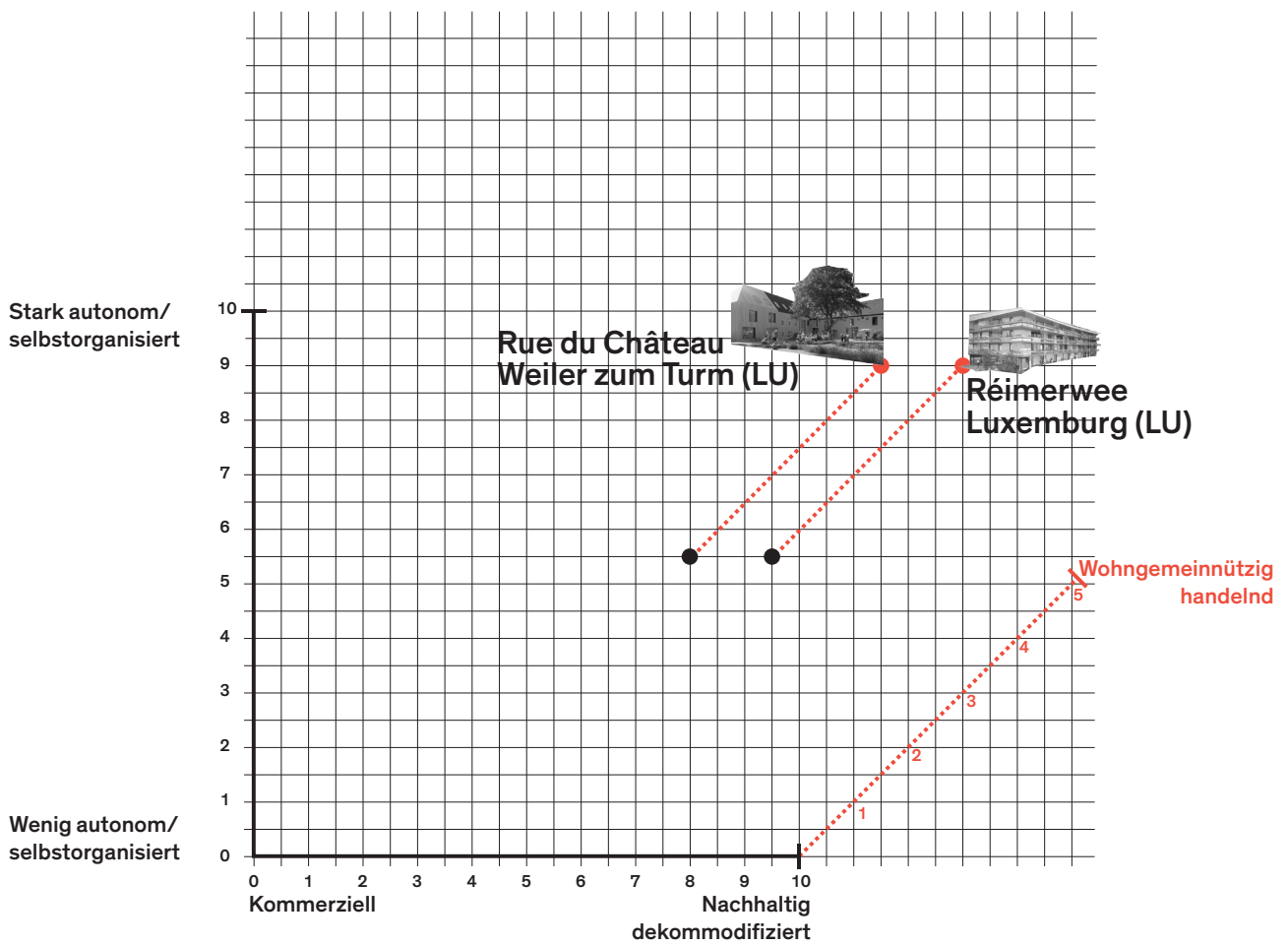


Abb. 15
 Die Projekte Réimerwee und Rue du Château in der Matrix

Erkenntnisse

Die analytische Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Wohnprojekten in der dreidimensionalen Matrix eröffnet neue Erkenntnisse. Die drei Eckpfeiler des Dritten Wohnungssektors (Selbstverwaltung, Dekommodifizierung, Gemeinnützigkeit) wurden durch die Analyse der praktischen Beispiele aus einer anderen Perspektive beleuchtet, als es durch eine rein theoretische Auseinandersetzung mit diesen Themen möglich gewesen wäre. Die gewonnenen Erkenntnisse werden in dieser Conclusio erläutert.

Economy of Scale (oder: der Skaleneffekt)

Die Größe der Organisation oder der Gesellschaft spielt bei der Wohnversorgung eine wichtige Rolle. Zum einen steigt sich mit der Anzahl der Wohnprojekte die Bonitäten für mögliche Bankkredite und es bestehen mehr Möglichkeit für Querfinanzierungen. Ein anderer Vorteil ergibt sich beispielsweise bei Genossenschaften durch die höhere Anzahl an Mitgliedern. Das Genossenschaftsmodell kann anders als eine private Eigentümergemeinschaft eine Wächterrolle zur Sicherung der Dekommodifizierung einnehmen. Der fundamentale Unterschied liegt darin, dass Genossenschaftsmitgliedern ihre Wohnung nicht gehört. Um einen Verkauf der Immobilie durchzusetzen zu können, müssten sich je nach Satzung sämtliche oder gegebenenfalls die Mehrheit der Mitglieder einigen. In einigen Gesprächen, die für die Erarbeitung dieses Kapitels geführt worden sind, wurde angemerkt, dass mit steigender Anzahl der Mitglieder, die Wahrscheinlichkeit sinkt, dass die Immobilie(n) verkauft werden würden. Klar ist: je mehr Partikularinteressen sich für einen Verkauf einigen müssten, desto unwahrscheinlicher wird das Privatisierungsszenario. Anders als bei Eigentümergemeinschaften, können in einer Genossenschaft nicht Teile des Projektes oder einzelne Wohnungen verkauft werden, wenn sich unterschiedliche Parteien für einen Verkauf entscheiden. Die Genossenschaft ist eine Einheit, die nur als solche verkauft werden kann. Mit dem Anstieg der Anzahl der Mitglieder, die über diese Einheit entscheiden können, steigt auch die Stärke der Wächterfunktion. Durch die bipolare Rolle sämtlicher Mitglieder, sowohl als Bewohner als auch als Eigentümer, schwindet zusätzlich die Wahrscheinlichkeit, dass sie sich simultan für einen Verkauf ihres eigens bewohnten Wohnraums entscheiden würden. Lebenslagen ändern sich. Bewohner ziehen teilweise wegen einer neuen Arbeitsstelle, einer Änderung in der Haushaltskonstellation oder aus anderen privaten Gründen um. Die wirtschaftliche Lage einer Person kann sich beispielsweise aber auch durch Erbschaften verändern. Es gibt daher die unterschiedlichsten Motivationen für den Verkauf einer Immobilie. Ist in einer Genossenschaft von der Mitglieder Mehrheit (je nach Satzung nur von einem Mitglied) ein Verkauf der Immobilie nicht erwünscht, kann der Verkauf nicht stattfinden. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich unter den Mitgliedern jemand befindet, der sich einem Verkauf entgegenstellt, ist rechne-

risch höher bei einer Genossenschaft mit fünfzig Mitgliedern als bei einer Genossenschaft mit zehn Mitgliedern. Eine höhere Mitgliederanzahl führt somit systematisch zu einer beständigeren Sicherung vor einer Rückführung der Immobilie in die freie Marktwirtschaft.

Bezogen auf den Aspekt der nachhaltigen Dekommodifizierung könnte also in der Theorie festgehalten werden: Je mehr Mitglieder, desto besser. Berücksichtigt man hingegen simultan dazu allerdings den Aspekt der Selbstverwaltung der Bewohner, lässt sich diese These nicht länger bestätigen. Bei größeren Genossenschaften hat die Stimme der einzelnen Bewohner zunehmend weniger Gewicht. Zur Organisation der Genossenschaft werden unterschiedliche Organe gegründet, wie Vorstand und Aufsichtsrat. Die Mitglieder dieser Gremien werden in der Regel von den Genossenschaftsmitgliedern in einer Generalversammlung gewählt. An den einzelnen Entscheidungsprozessen dieser Gremien, sind Mitglieder nicht beteiligt. Diese Organe bilden im Gegensatz zu Genossenschaften, bei denen das einzige Organ aus der Generalversammlung besteht, in der jedes Mitglied direktes Stimmrecht hat, eine Barriere zwischen den Bewohnerstimmen und direkten Entscheidungen. Bei manchen Genossenschaften mit einer hohen Mitgliederanzahl (beispielsweise bei der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg (HBH), bei der 2021 etwa 9.000 Personen Mitglied waren¹³) gibt es anstelle der Generalversammlung eine sogenannte Vertreterversammlung. Die teilnehmenden Vertreter (bei der HBH jeweils ein Vertreter pro 150 Mitglieder¹⁴) werden von den Mitgliedern gewählt. Hier nehmen die Mitglieder kaum an den Entscheidungsprozessen teil. Der Grad der Mitbestimmung und Selbstverwaltung aus Sicht des Einzelnen minimiert sich somit bei wachsender Mitgliederanzahl. Bei diesem Aspekt gilt also die gegenteilige These: Je weniger Mitglieder, desto besser.

Diese gegensätzlichen Thesen lassen erahnen, dass eine Korrelation zwischen den Aspekten *Selbstverwaltung und Autonomie* und *nachhaltiger Dekommodifizierung* besteht.

Korrelation zwischen Selbstverwaltung und Autonomie und nachhaltiger Dekommodifizierung

Die Korrelation zwischen den beiden Aspekten ergibt sich neben den gegensätzlichen Thesen der *Economy of Scale* auch bei näherer Betrachtung der Kriterien für die Punktevergabe von Autonomie der Eigentümer (AE1) und Passiver Profitgenerierung (PP). Die Kombination mehrerer Wächterfunktionen kann auf der einen Seite dafür sorgen, dass die Immobilie vor einer Rückführung auf den freien Wohnungsmarkt geschützt ist, schränkt die Eigentümer auf der anderen Seite jedoch in ihrer Autonomie ein. Erläuternde Beispiele für dieses Phänomen sind die beiden Wohnprojekte der Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat* in Basel. Das Projekt in der Elsässerstrasse ist durch die Wächterfunktion der Stiftung als Eigentümerin des Baulandes als nachhaltiger dekommodifiziert anzusehen, als das Haus an der Klybeckstrasse, bei welchem Haus und Boden Eigentum der Genossenschaft sind. Die Stiftung schränkt die Genossenschaft jedoch in ihrer Autonomie ein, denn sie kann als Eigentümerin des Bodens manche Entscheidungen unter-

binden oder beeinflussen. Besonders stark wäre der Einfluss der Wächterfunktion beispielsweise durch den Fonds Kirchberg bei dem Wohnprojekt von *AdHoc* am Réimerwee gewesen. Im Erbbaurechtsvertrag wurden detaillierte Bedingungen festgehalten, unter anderem über Belegungen und indirekt über die Mitgestaltung. Für Bewohner, die neben dem genossenschaftlichen Wohnraum weiteres Eigentum besaßen, hätte der Fonds Kirchberg anteilig einen höheren Erbbauzins gefordert. Durch die Erbbaurechtsvergabe des Baulandes hätte der Fonds versucht, die Kontrolle über das Projekt zu halten, so Cédric Metz.¹⁵ Dennoch hätte der Staat, gekoppelt an die Finanzierungsbeihilfe, eine Wächterfunktion übernommen, die auf der einen Seite dazu geführt hätte, dass die Immobilie 40 Jahre lang der Erschwinglichkeit zugeordnet bleiben muss und nicht verkauft werden kann und somit einen Beitrag zur nachhaltigen Dekommodifizierung geleistet hätte, auf der anderen Seite jedoch auch Vergabekriterien für einen Teil der Wohnungen vorgegeben. Die direkte Gegenüberstellung des Wohnprojektes am Réimerwee und des geplanten Projektes der Rue du Château verdeutlicht, dass Erbbaurechtsverträge immer mit einer Einschränkung der Autonomie einhergehen, nicht jedoch mit einer Sicherung vor passiver Profitgenerierung, da der Erbbaurechtsgeber des geplanten Projektes in der Rue du Château eine Privatperson ist, die als solche keine Wächterfunktion übernehmen kann.

Eine vollständige Erfüllung sämtlicher Punkte beider Kategorien erwies sich bei der Analyse der praktischen Beispiele als nicht möglich. Dem am nächsten kam das deutsche Mietshäuser Syndikat. Mit dem Zwei-Gesellschafter-Prinzip schafft es das MHS, eine externe Wächterfunktion durch den Verein des Miethäuser Syndikats zu ermöglichen, ohne dafür eine Einschränkung der Autonomie oder Selbstverwaltung der Bewohner in Kauf nehmen zu müssen. Die übergeordnete Wächterorganisation regelt ausschließlich Themen die Dekommodifizierung betreffend: Das MHS hat als Gesellschafter ein Vetorecht bei einem angestrebten Verkauf von Häusern (passive Profitgenerierung), bei der Ergebnisverwendung (aktive Profitgenerierung) und bei Satzungsänderungen. Letzteres sichert, dass dieses System nicht umgangen werden kann. Sämtliche sonstige Entscheidungen werden von dem Hausverein als zweiter Gesellschafter eigenständig und autonom getroffen. Hier treffen somit zwei Wächterfunktionen mit unterschiedlichen Motivationen aufeinander, was ebenfalls zu einer nachhaltigeren Dekommodifizierung beitragen kann. Beim MHS konstituiert sich der Hausverein durch die Bewohnerschaft selbst und handelt somit in ihrem Eigeninteresse, als Kombination der unterschiedlichen Partikularinteressen. Der Hausverein will bezahlbaren Wohnraum für die eigenen Bewohner schaffen. Ein Hausverkauf würde (vor allem, da die Möglichkeit zur Profitgenerierung durch das MHS-Prinzip ausgeschlossen wird) für die Bewohner keine Vorteile mit sich bringen. Der Verein des Miethäuser Syndikates handelt im Interesse des übergeordneten Zieles der gesamten Organisation. Sie wollen langfristig bezahlbaren Wohnraum für eine möglich große Anzahl an Bewohner schaffen. Sie würden einen Hausverkauf aus der zweckmäßigen Motivation der Organisation heraus unterbinden.

Diversität der Wächterfunktionen

Die Kombination verschiedener Wächterfunktionen, die von unterschiedlichen Interessen und Motivationen geprägt sind, kann somit für eine erhöhte Sicherung der Immobilie vor einer Rückführung auf den freien Markt sorgen. Organisationen, Vereine, Stiftungen oder Genossenschaften, aber auch die öffentliche Hand verfolgen zu Beginn eines bezahlbaren Wohnprojektes alle das gleiche Ziel. Mit der Zeit können sich Motivationen verschieben und Zielsetzungen verändern. Genossenschaftsmitglieder, die sich bei der Gründung gegen eine Privatisierung ausgesprochen haben, können sich aus Eigeninteresse doch dazu entscheiden die Wohnungen zu verkaufen oder teurer vermieten zu wollen. Vereine können sich auflösen und Wohnungspolitik kann durch eine Veränderung des Zeitgeistes oder einen Regierungswechsel eine völlig andere Richtung einschlagen. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine Interessenverschiebung simultan bei mehreren Wächterfunktionen mit unterschiedlicher Motivation, Agenda und Ausrichtung stattfindet, ist jedoch sehr gering. Die Kombination von unterschiedlichen Wächterfunktionen ist somit für die nachhaltige Dekommodifizierung sinnvoller als die Ansammlung von Wächterfunktionen mit ähnlicher Motivation (z.B. ausschließlich öffentlichen Wächterfunktionen). Die öffentliche Hand funktioniert als Wächterfunktion zusätzlich nur so lange, wie die Politik Ziele der Dekommodifizierung verfolgt. Anders als bei Genossenschaften oder Vereinen, wo die Privatisierung einer ihrer Immobilien von mehreren Mitgliedern verhindert werden kann, liegt diese Entscheidung bei öffentlichem Wohnraum bei einem Ministerium oder einer Kommune.

Innerhalb einer wachenden Organisation kann Diversität ebenfalls eine entscheidende Rolle spielen. Auf der finanziellen Ebene kann bei Genossenschaften oder Baugruppen die Mischung von einkommensstarken und einkommenschwächeren Haushalten eine Querfinanzierung erlauben. Auch auf der sozialen Ebene birgt Diversität innerhalb der Bewohnerschaft einige Vorteile. In Bezug auf die Beständigkeit der Wächterfunktion kann die Kreuzung unterschiedlicher Motivationen dafür sorgen, dass Handeln im Eigennutz erschwert wird. Wenn beispielsweise in einer Genossenschaft teilweise Menschen wohnen, die sich aus finanziellen Gründen für dieses Wohnmodell entschieden haben, als auch Menschen die sozial-motivierte Gründe für den Beitritt hatten, ist es unwahrscheinlicher, dass es zu einer simultanen Interessenüberschneidung hinsichtlich Profitgenerierung kommt.

Ein interessantes Beispiel hierfür ist die *Kooperative Grosstadt* in München. Hier haben sich Architekten zu einer Genossenschaft zusammengetan, um bezahlbare Wohnprojekte zu realisieren, in denen die Mehrheit der Gründungsmitglieder nicht wohnt und auch nicht wohnen wird. Es gab für sie keinen Eigenbedarf nach bezahlbarem Wohnraum, sie wollten sich lediglich in gemeinwohlhandelnder Tätigkeit auf dem Wohnungsmarkt etablieren und für Wohnungssuchende Wohnraum erschließen. Die Genossenschaft besteht – ähnlich wie bei der Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat* in Basel – zu großen Teilen aus Mitgliedern, die nicht in den Wohnprojekten

wohnen. Somit entsteht die gewünschte Diversität in der Mitgliederstruktur: Einige Stimmen unterliegen den Eigeninteressen der wohnenden Mitglieder, andere unterliegen den Interessen der nichtwohnenden Mitglieder, die das höhere Ziel und die Anfangsidee der Wohngenossenschaft wahren können. Diese können wegen der Abwesenheit von Eigeninteresse an Mietsenkungen oder Wertsteigerung neutralere und nachhaltigere Entscheidungen treffen. Die besondere Gründungsstruktur der *Kooperative Grosstadt* bietet eine mögliche Erklärung für die konsequente Expansionsstrategie der Genossenschaft.

Selbsthilfe und Wohngemeinnützigkeit

Die in der Matrix analysierten Projekte lassen sich unterteilen in Bottom-Up-Projekte, bei denen die Initiatoren sich in Selbsthilfe mit Wohn- oder Arbeitsräumen versorgen wollten und Top-Down-Projekte, bei denen die Initiatoren (vorrangig) Wohnraum für Wohnungssuchende außerhalb der Gruppe schaffen wollten und als „soziale Dienstleister“ fungieren. Zu letzteren gehören das Projekt *de WG-Projet*, die Münchner Genossenschaft *Kooperative Grosstadt* und die baslerische Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat*. Projekte der Selbsthilfe sind *Streitfeld*, die Baugruppen *R50* und *Cohousing Bounneweg*, das deutsche Mietshäuser Syndikat und (zu Beginn) die Luxemburger Genossenschaft *AdHoc*. Mittlerweile sind viele Mitglieder in der Genossenschaft tätig, die nicht mehr aus Eigenbedarf handeln. Da sie kein Projekt konkretisieren konnten, haben sich einige Mitglieder mittlerweile mit Eigentum versorgt und gehören somit nicht mehr zu der Gruppe der (aktiven) Wohnungssuchenden.

Bei näherer Betrachtung dieser Unterteilung fällt auf, dass es einen Zusammenhang zwischen dem motivationalen Ausgangspunkt des Projektes und dem Aspekt der Wohngemeinnützigkeit zu geben scheint: Projekte, die als „soziale Dienstleister“ bezahlbaren Wohnraum für externe Wohnungssuchende zur Verfügung stellen wollten, verfolgen eine konsequente Expansionsstrategie und handeln hochgradig wohngemeinnützig. Selbsthilfe-Projekte wie Baugruppen oder das Streitfeld-Projekt handeln wenig bis gar nicht wohngemeinnützig. Bei Streitfeld ist das unter anderem dem Umstand geschuldet, dass die Genossenschaft noch nicht an dem Punkt der vollständigen Entschuldung angekommen ist, an dem sie entscheiden könnte, ob sie eine Mietsenkung erwirken oder weitere Investitionen tätigen würde. Eine ausdifferenzierte Expansionsstrategie gibt es – ähnlich wie bei *AdHoc* – zurzeit nicht und in den Statuten oder in dem Vermietungsreglement ist zu diesem Thema nichts verschriftlicht. Eine These könnte daher lauten: Wohnprojekte, bei denen sich zukünftige Bewohner in Selbsthilfe bezahlbaren Wohnraum erschließen wollen, verfolgen meistens keine stringente Expansionsstrategie.

Diese These wird jedoch vom deutschen Mietshäuser Syndikat widerlegt. Hier haben sich die Initiatoren für den Erhalt und die Sanierung von Grether West zusammengetan, um sich in Selbsthilfe Wohnraum zu erschließen. Die Idee des Solidarfonds kam hier auf, als die Gruppe sich in einer finanziellen Notlage befand. Sie wollten auf Privatkredite zurückgreifen und mussten sich daher

ein überzeugendes Argument für die potenziellen Kreditgeber einfallen lassen. So kam die Idee auf den ökonomischen Spielraum zu nutzen, der sich nach einigen Jahren aus der Senkung der Zinslast und aus der späteren Entschuldung ergeben würde, um neue und weitere Projekte zu finanzieren, die ebenfalls auf diesem Prinzip basieren würden. Somit würde ein Schneeballsystem entstehen, bei dem das Mietshäuser Syndikat zunehmend bezahlbaren Wohnraum erschließt. Einige Stimmen sprachen sich gegen die Idee eines Solidarfonds aus. Eigeninteressen dominierten teilweise auch hier: Nach der jahrelangen Arbeit wolle man irgendwann gerne von einer sinkenden Kostenmiete profitieren können. Im Endeffekt setzte sich die Solidarfondsidee durch und das Mietshäuser Syndikat ist innerhalb von 40 Jahren von einem Pionierprojekt in Freiburg auf einen Verbund von etwa 160 Häusern angewachsen. Die primäre Motivation zum Entwickeln einer Expansionsstrategie war (paradoxaerweise) finanzieller Natur. Ohne die finanzielle Notlage des Grether-West-Projekt in den 80er Jahren, wäre das Projekt möglicherweise ein Ein-Haus-Projekt geblieben, in dem die Bewohner in dem mittlerweile entschuldeten Haus für eine Nebenkostenmiete wohnen würden. Die korrigierte These sollte also lauten: Selbsthilfeprojekte können eine stringente Expansionsstrategie verfolgen, benötigen dafür jedoch einen Anreiz, der über die sozial-ideologische Motivation hinausgeht.

Finanzierungsbeihilfen, an die eine Expansionsbedingung geknüpft ist, könnten daher ein mögliches Instrument darstellen, um auch Selbsthilfeprojekte dem Dritten Wohnungssektor zuschreiben zu können.

Baugruppen und der Dritte Wohnungssektor

Die Matrix verdeutlicht, dass Baugruppen nicht als Bestandteil des Dritten Wohnungssektors angesehen werden können, denn ihnen fehlt die Möglichkeit zur Expansion. Im Endeffekt unterscheiden sich Baugruppen auf der rechtlichen Ebene nicht von Eigentümergemeinschaften. Eigentum ist ein rechtlich geschützter Begriff. Eine Expansionsstrategie in diesen einzubauen ist nicht umsetzbar.¹⁶ Die Bewohner zahlen für ihren Wohnraum keine Mieten, in denen eine Einzahlung in Solidarfonds miteinkalkuliert werden könnte. Sonstige Abgaben würden sich nur auf einer freiwilligen Ebene durchführen lassen. Wohngemeinnützigkeit lässt sich im Privateigentum somit nur sehr unwahrscheinlich realisieren. Auch bei Genossenschaften, die keine Expansionsstrategie verfolgen, kann argumentiert werden, dass die Wohnungen der Genossenschaft der Allgemeinheit zugutekommen, denn wenn ein Bewohner auszieht, wird die Wohnung zu einem kostengünstigen Preis für einen Wohnungssuchenden frei. Bei Baugruppen, die keinem Vermietungsverbot unterliegen, wie beispielsweise die Baugruppe *R50* in Berlin, kann der Eigentümer seine Wohnung frei verkaufen und vermieten. Der Umstand, dass der Baugruppe das Grundstück zu einem vergleichsweise günstigen Preis zur Verfügung gestellt wurde, war nur für die Initiatoren vorteilhaft und die Wohnungen sind somit nur für den Erstbezug als bezahlbar anzusehen. Die in dieser Arbeit untersuchte Baugruppe in Bonnevoie hat das Grundstück in einem Wett-

bewerbsverfahren der Stadt Luxemburg erlangt. Sie konnten sich entscheiden, das Grundstück im Erbbaurecht zu bekommen oder es zu kaufen. Die Gruppe entschied sich für ersteres. Auf der Ebene der Wohngemeinnützigkeit unterscheidet es sich nicht vom *R50*-Projekt in Berlin, denn das Eigentumsmodell lässt keinen rechtlichen Spielraum für eine Expansionsstrategie zu. Die Baugruppe erschloss bezahlbaren Wohnraum in Selbsthilfe für die Gruppenmitglieder und eventuelle Erben.

Bezogen auf die nachhaltige Dekommodifizierung konnte die Baugruppe durch die Entscheidung für das Erbbaurecht einige Punkte dieses Aspektes erfüllen. Das Vermietungsverbot, das als Bedingung an den Erbbaurechtsvertrag gekoppelt ist, sowie das Vorkaufsrecht seitens der Stadt verringern die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilie in die freie Marktwirtschaft transferiert wird. Unter den im Rahmen dieser Arbeit entworfenen Bewertungskriterien ist die Baugruppe in Bonnevoie daher als nachhaltigerer dekommodifiziert anzusehen als das *R50*-Projekt in Berlin.

Architektur als Werkzeug der Dekommodifizierung

Die Baugruppe in Bonnevoie unterscheidet sich auf der architektonischen Ebene kaum von einem herkömmlichen Stockwerksmehrfamilienhaus: Jede Partei bezieht eine vollausgestattete private Wohnung auf jeweils einem Stockwerk.

Die Baugruppe *R50* verfolgte beim architektonischen Entwurf ein entgegengesetztes Konzept: Kleine Privatflächen, großzügige Gemeinschaftsflächen. Diese Planung erlaubte zum einen eine effiziente Raumnutzung und eine hohe Bewohnerdichte – die Bewohner des Hauses bewohnen durchschnittlich 34 Quadratmeter pro Kopf – und hat zusätzlich zur Folge, dass sich die Wohnungen in ihrer bestehenden Form schlechter für spekulative Zwecke eignen. Hierfür gibt es zwei primäre Gründe: Erstens, verringert sich mit der Minimierung der Privatflächen auch die ökonomisierbare Fläche. Ein Eigentümer einer *R50* Wohnung, kann lediglich über den Privatraum frei entscheiden. Seine Anteile an der Gemeinschaftsfläche würde er bei einem Verkauf mitverkaufen, die Quadratmeter könnten jedoch nicht von dem neuen Eigentümer umstrukturiert werden, sondern blieben Teil der gemeinschaftlich genutzten Fläche. Zweitens, minimisiert sich mit der besonderen Architektur des Projektes auch die Zielgruppe der möglichen Interessenten. Wer eine Wohnung zur Geldanlage sucht, würde sich eher auf andere Objekte konzentrieren als auf ein Haus, in dem der Großteil der Flächen gemeinschaftlich genutzt wird. *R50* eignet sich zum Wohnen, nicht zum Spekulieren. Der Tauschwert der Immobilie tritt hier gegenüber dem Gebrauchswert klar in den Hintergrund. Architektur kann somit – beispielsweise in Form der gemeinschaftlichen Wohntypologie, aber auch durch Materialauswahl oder andere Gestaltungsentscheidungen – als Werkzeug für die (temporäre) Dekommodifizierung angesehen werden.¹⁷ Nachhaltigen Schutz vor erneuter Kommodifizierung kann Architektur jedoch nicht bieten. Sollten sich die individuellen Eigentümer simultan dazu entscheiden, die komplette Immobilie an

eine andere Person zu verkaufen, könnte ein Abriss des Gebäudes und ein Neubau mit einer für Spekulationszwecke geeigneteren Typologie realisiert werden. Wertsteigerung findet immer auf der Ebene von Grund und Boden statt. Das darauf errichtete Gebäude ist auf langfristige Sicht für das Wertsteigerungspotenzial nicht relevant, denn es ist von temporärer Dauer. Für alleinige Eigentümer eines Grundstückes wird sich immer Raum für Spekulation bieten. Architektur kann somit als temporäre Wächterfunktion agieren. Sie kann ihre Halbwertszeit als Wächterfunktion mit der Aufteilung der Entscheidungsmacht auf unterschiedliche Personen verlängern: Der durch die gemeinschaftliche Wohntypologie gegebene Schutz vor Spekulation erhöht sich mit der Anzahl der Eigentümer in der Eigentümergemeinschaft, denn nur bei einer simultanen Interessensüberschneidung sämtlicher Eigentümer könnte das komplette Gebäude mitsamt Boden verkauft werden und eine neue Typologie errichtet werden, die höhere Anreize zur Spekulation bietet (siehe weiter oben Economy of Scale).

Abschließende Reflexion und Anmerkungen

Bereits in der Einleitung dieses Kapitels wurde darauf verwiesen, dass die Matrix keine wertende Funktion hat. In den geführten Gesprächen wurde oftmals – vor allem in Bezug auf einen möglichen Verkauf – erklärt, „das würde man nicht machen“. Es ging bei dieser Analyse nicht darum, Misstrauen gegenüber den Überzeugungen der in den Projekten involvierten Individuen zu äußern, sondern darum ein objektives Instrument zu entwickeln und zu erproben, das die Projekte auf ein *Worst-case*-Szenario testen kann. Ideologien, Prioritäten und Bedürfnisse individueller Personen können sich beispielsweise mit einer Veränderung der Lebenslage ebenfalls adaptieren. Aber auch ein Eigentümerwechsel in der Familie (beispielsweise durch eine Erbschaft) kann dazu führen, dass die anfänglichen Eigentümerwünsche nicht länger von Bedeutung sind. Rechtliche Instrumente überdauern die variablen Vorstellungen und Ideologien der Individuen und binden die Immobilie an einen kontinuierlichen Rahmen. Sie bieten sich daher an, um einschätzen zu können, ob eine Immobilie *nachhaltig* dekommodifiziert ist. Die zeitliche Dimension dieses Aspektes spielt hier die ausschlaggebende Rolle. Denn auch eine Wohnung, die vom Eigentümer ohne absehbare Verkaufs- oder Vermietungsabsichten bewohnt ist, könnte für den Zeitraum der eigenen Bewohnung als dekommodifiziert angesehen werden, da hier der Tauschwert gegenüber dem Gebrauchswert in den Hintergrund rückt und seitens des Eigentümers kein unmittelbares Interesse an Wertsteigerung oder Profitgenerierung besteht.

Eine wichtige Erkenntnis, die sich während der Analyse der Projekte herauskristallisiert hat ist, dass es möglicherweise unzureichend war, die Bewertungskriterien zur Bestimmung des Grades an nachhaltiger Dekommodifizierung ausschließlich anhand rechtlicher oder finanzieller Instrumente zu bestimmen. Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Projekten hat gezeigt, dass neben *Recht* auch *Architektur* und *Volumen* wichtige Werkzeuge sein können, um die Immobilie vor aktiver und passiver Profitgenerierung zu sichern. Mittels Architektur können Wohn-

räume so gestaltet werden, dass sie sich weniger für immobilien spekulative Zwecke eignen. Da die größte Wertsteigerung einer Immobilie jedoch mit der Bodenpreissteigerung einhergeht und nicht durch ein Bauwerk hervorgerufen wird, kann *Architektur* nur als temporäre Wächterfunktion agieren. Die Dauer ihrer Wächterfunktion kann durch eine Kombination mit dem Werkzeug *Volumen* verlängert werden. *Volumen* besteht sowohl aus Vielzahl als auch aus Vielfalt bei der Bewohner- und Eigentümerschaft einer (oder mehrere) Immobilien. Es handelt sich um eine Verteilung der Entscheidungsmacht auf mehrere Akteure (Vielzahl), die von unterschiedlichen Motivationen und Bedürfnissen geprägt sind (Vielfalt). Somit verringert sich die Wahrscheinlichkeit, dass im Falle einer Verschiebung der Interessen einiger Akteure unter anderem statutarisch festgelegte Ziele nicht länger verfolgt werden. *Volumen* kann als Werkzeug sowohl bestehende Wächterfunktionen intensivieren (beispielsweise durch eine größere und diversere Mitgliedschaft einer Genossenschaft) und somit den Aspekt der nachhaltigen Dekommodifizierung zunehmend absichern, als auch dafür sorgen, dass anfänglich gesetzte Ziele der Wohngemeinnützigkeit stetig verfolgt werden. Der Effekt der *Economy of Scale* sollte hierbei nicht außer Acht gelassen werden. Zu große Organisationen gehen oftmals mit einer Verringerung der Selbstverwaltung seitens der Bewohner einher.

Die in dieser Arbeit aufgestellten Bewertungskriterien, sollten daher erweitert werden. Zusätzlich zu den rechtlichen Instrumenten sollten folgende Einordnungskriterien berücksichtigt werden: die Architektur des Gebäudes, die Größe der Eigentümerorganisation und die Vielfalt der Motivation der Entscheidungsträger.

Die Matrix

Übersicht, Manual, Erkenntnisse

Inhalt

Übersicht:
Projekte
Matrix

Anleitung:
Punktesystem

Erkenntnisse:
Selbsterwaltung und
Dekommodifizierung
Wohngemeinnützigkeit
Volumen als Werkzeug
Architektur als Werkzeug

Übersicht

11 Projekte



●
Grether West
Freiburg (DE)



●
Klybeckstrasse 101
Basel (CH)



●
29, rue d'Ehlerange
Zolwer (LU)



●
San Riemo
München (DE)



●
Kumi*13
Berlin (DE)



●
Elsässerstrasse 137
Basel (CH)



●
Réimerwee
Luxemburg (LU)



●
Streitfeld
München (DE)



●
R50
Berlin (DE)



●
Cohousing Bouneweg
Luxemburg (LU)

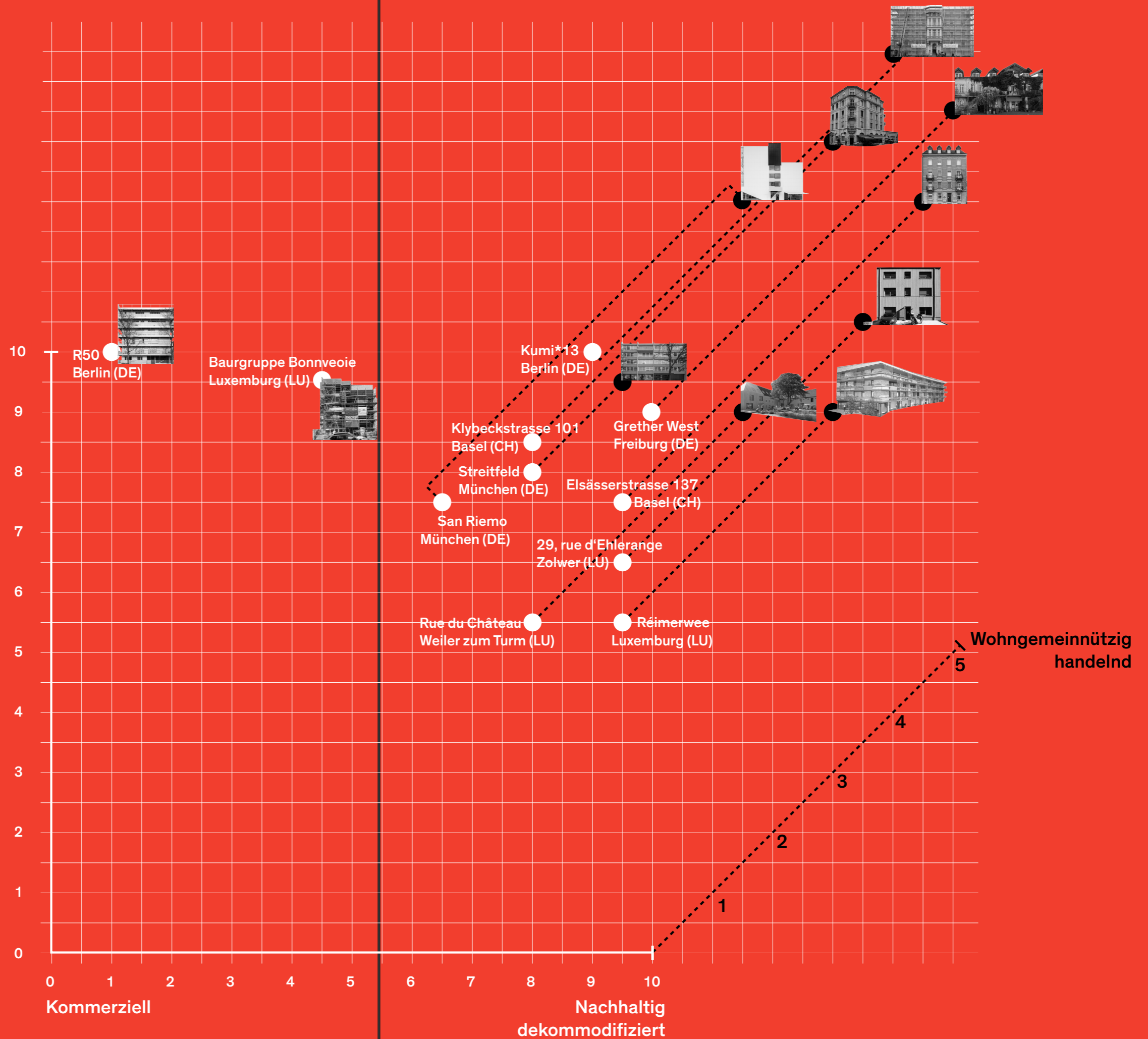


●
Rue du Château
Weiler zum Turm (LU)

Übersicht aller Projekte

Stark autonom und
selbstverwaltend

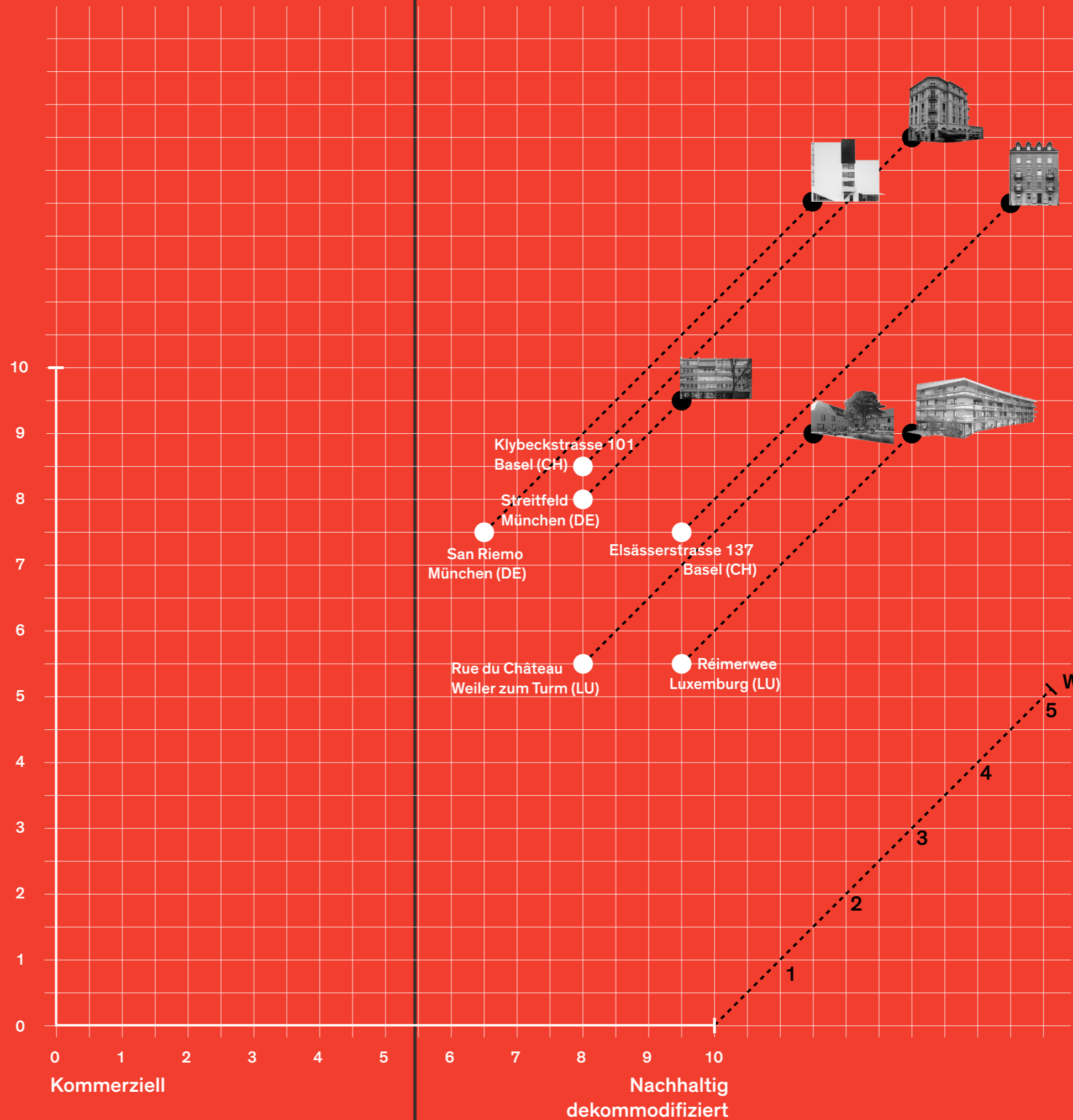
Wenig autonom und
selbstverwaltend



Genossenschaften

Stark autonom und selbstverwaltend

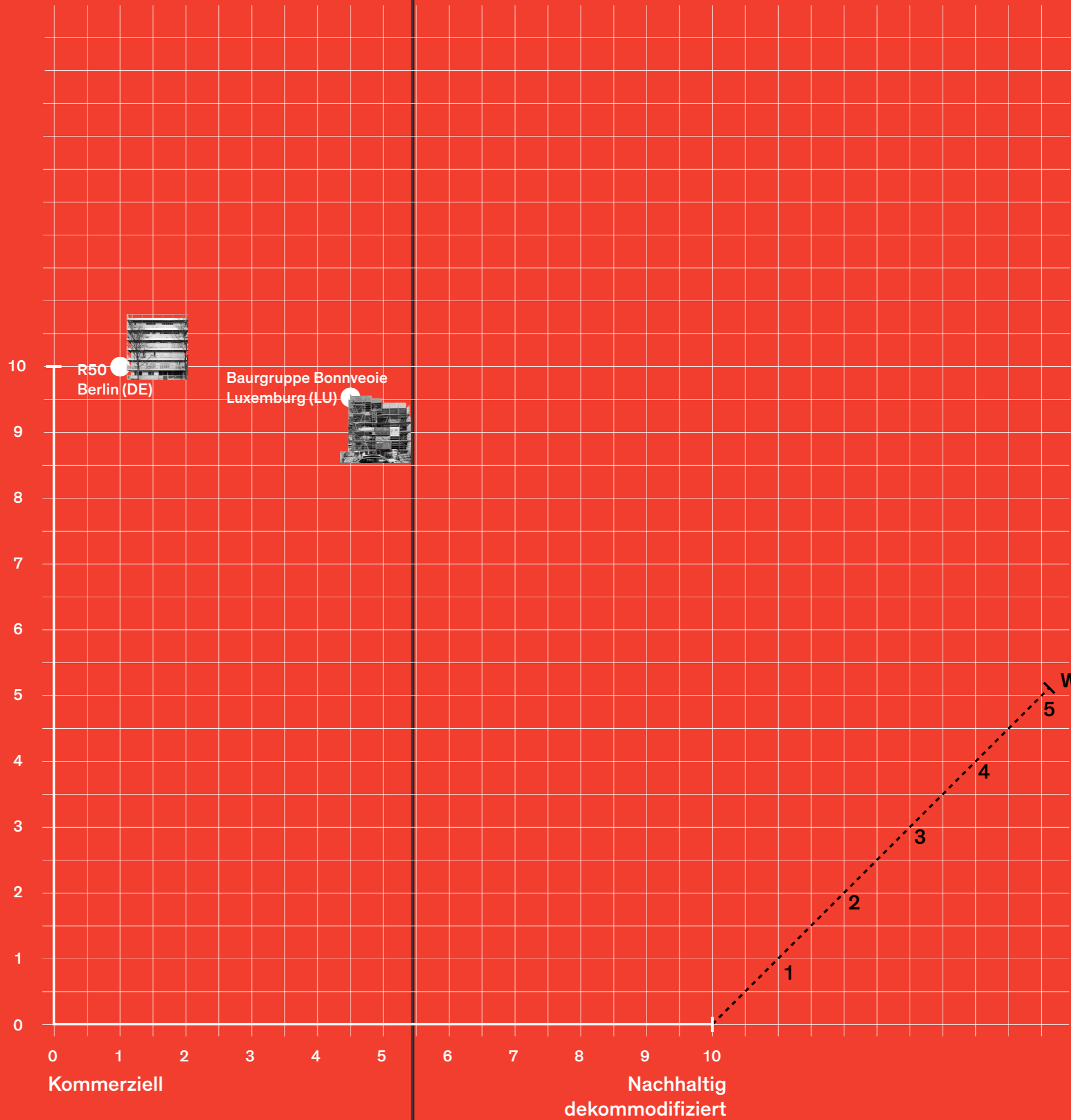
Wenig autonom und selbstverwaltend



Baugruppen

Stark autonom und selbstverwaltend

Wenig autonom und selbstverwaltend



Andere Wohnmodelle

Stark autonom und selbstverwaltend

Wenig autonom und selbstverwaltend

10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kommerziell Nachhaltig dekommodifiziert

Kumi*13
Berlin (DE)

Grether West
Freiburg (DE)

29, rue d'Ehlerange
Zolwer (LU)



Wohngemeinnützig handelnd

1

2

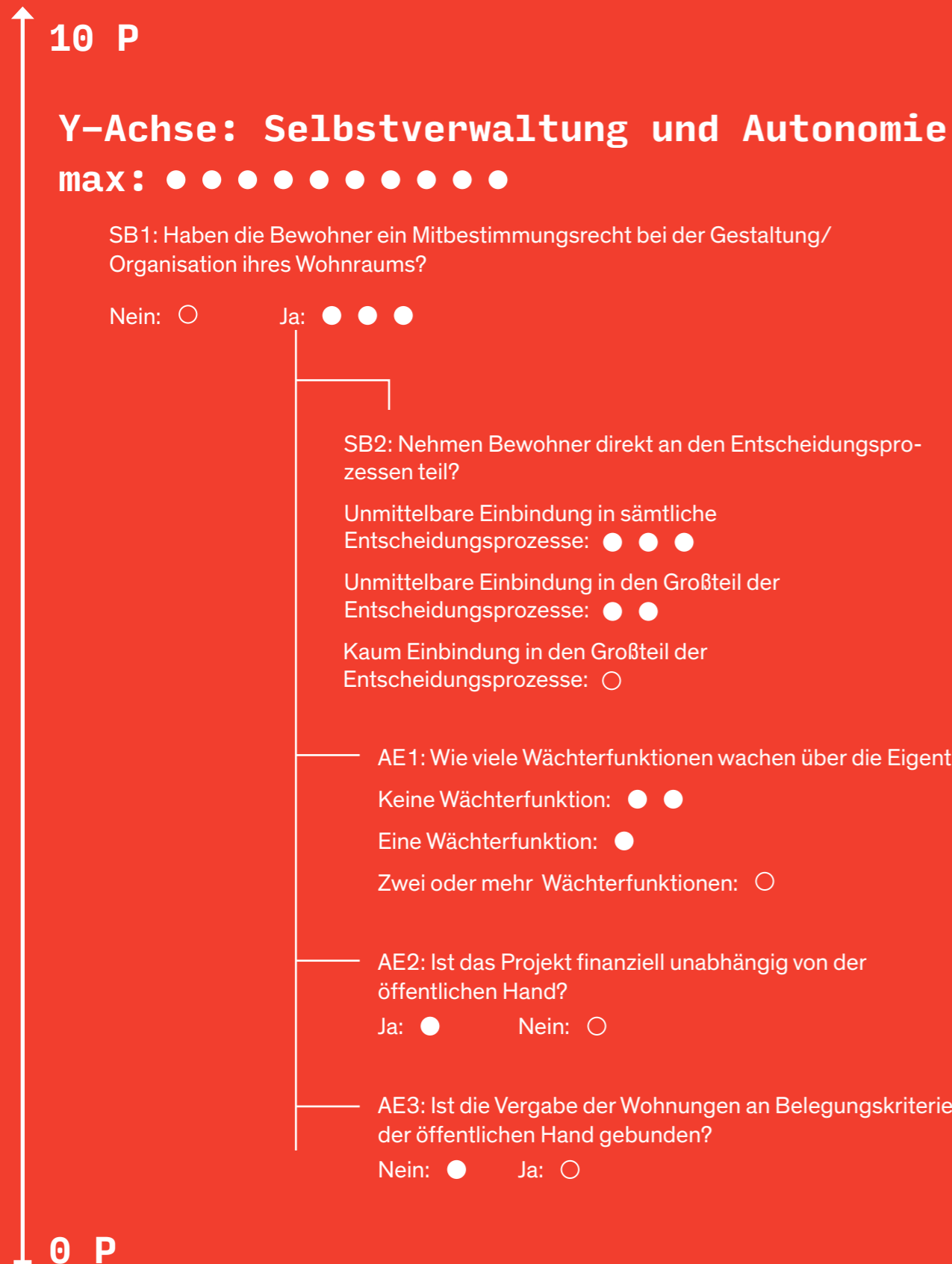
3

4

5

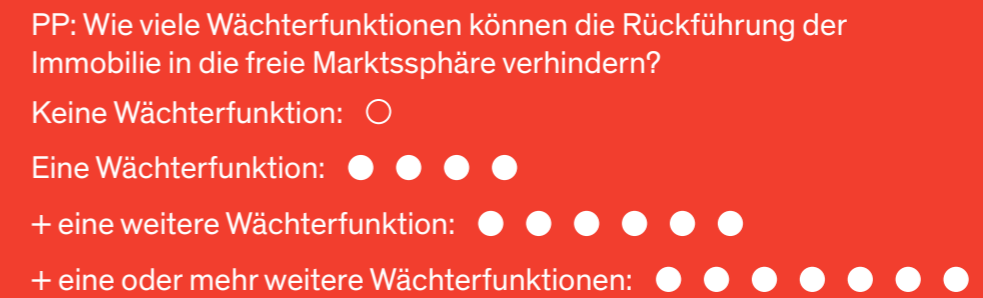
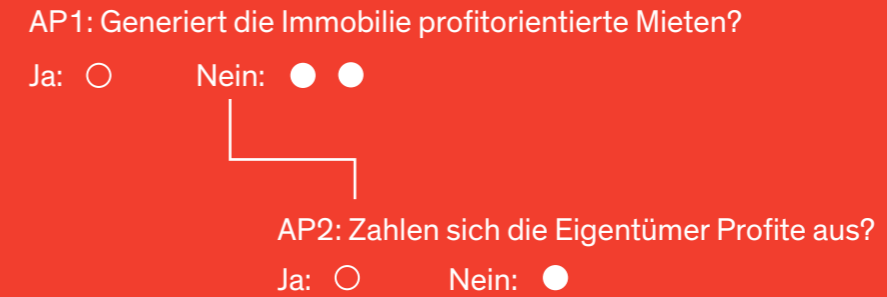
Anleitung

Punktesystem



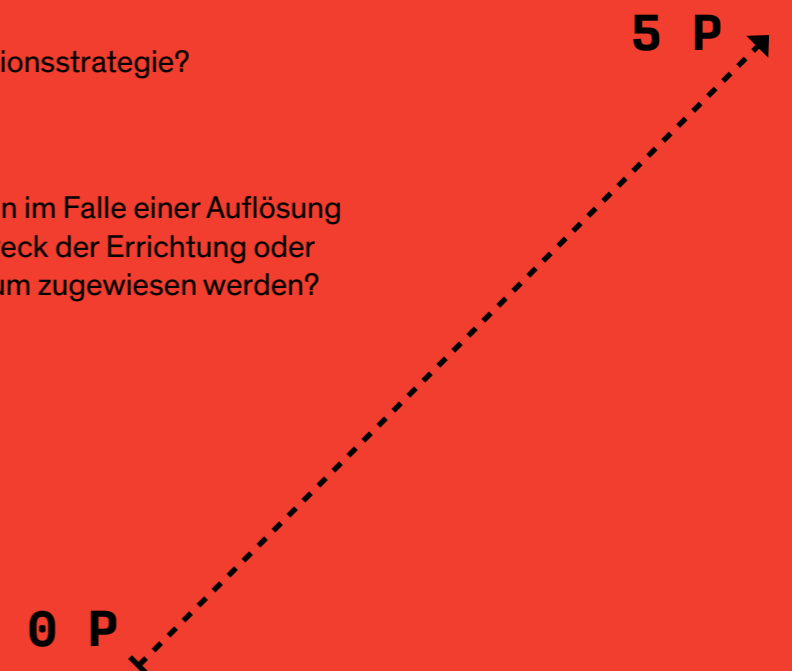
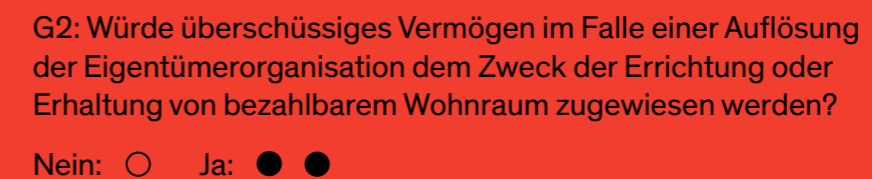
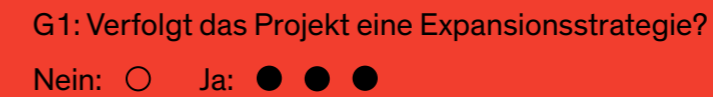
X-Achse: Nachhaltige Dekommodifizierung

max: ●●●●●●●●●●



Die dritte Dimension: Wohngemeinnützigkeit

max: ●●●●●



Erkenntnisse

Korrelation zwischen Dekommodifizierung und Selbstverwaltung

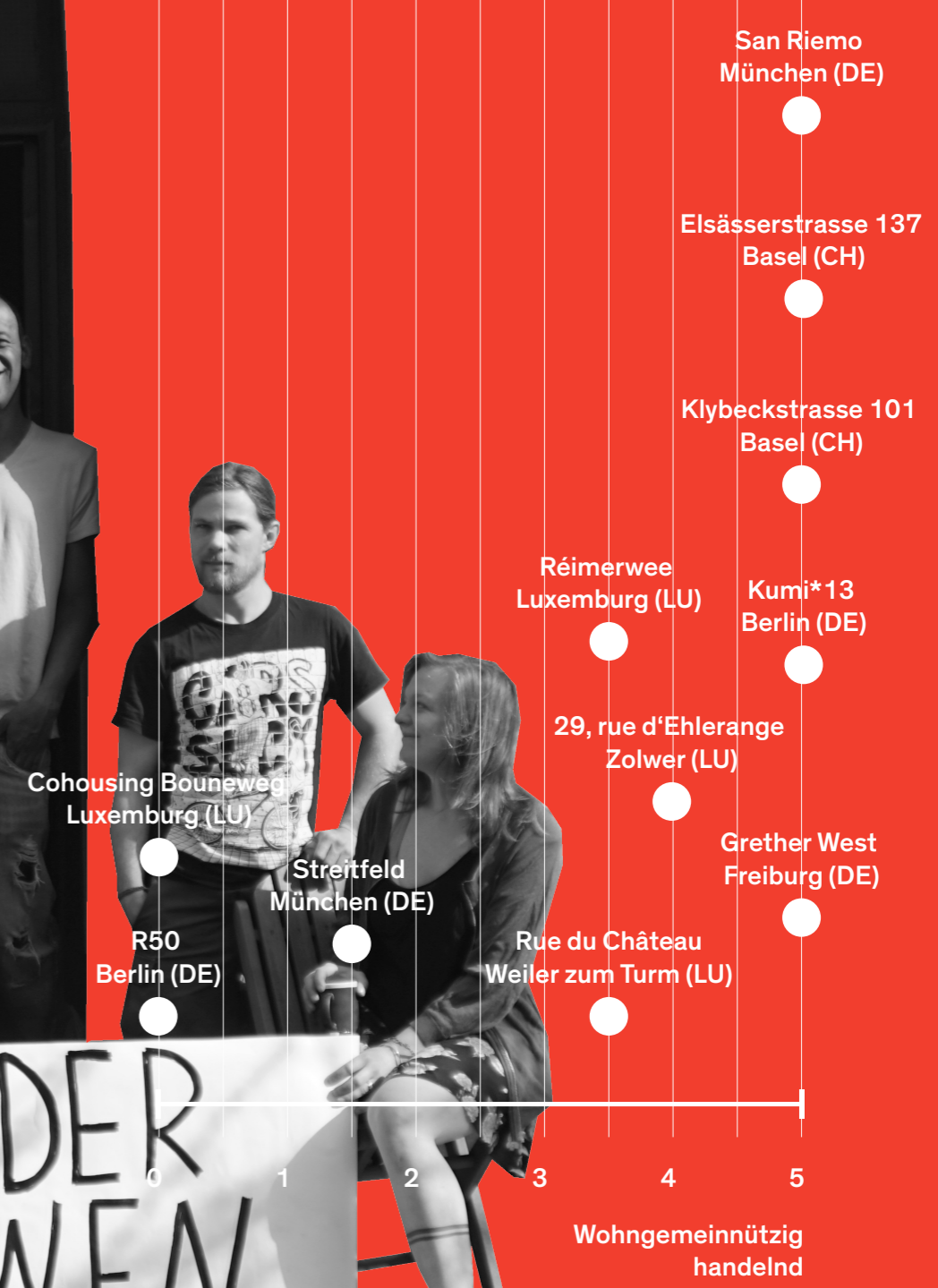


Bei Wohnorganisationen, die sich dem Ziel von bezahlbarem Wohnraum verschrieben haben, gilt generell: Je größer eine Organisation, desto niedriger ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie ihr (gesamtes) Immobilieneigentum auf den freien Wohnungsmarkt transferiert. (→ Volumen als neues Werkzeug). Andererseits werden bei größeren Strukturen oft Zwischenorgane benötigt, um die Mitbestimmung der Bewohner zu organisieren. Sie gehen oft mit einer mehrstufigen Hierarchie einher, bei der die Bewohner oder die Nutzer Vertreter wählen und somit nicht länger unmittelbar an den Entscheidungsprozessen teilnehmen. Der Aspekt der nachhaltigen Dekommodifizierung steigt mit der Anzahl der Mitglieder, während der Aspekt der Selbstverwaltung sinkt. Auch externe

Wächterfunktionen können dafür sorgen, dass die Immobilie nachhaltig vor einer Rückführung in die freie Marktwirtschaft geschützt ist. Sie führen allerdings ebenfalls dazu, dass die Eigentümer in ihrer Autonomie eingeschränkt sind, denn der Schutz der Wächterfunktion geht immer mit einer gewissen Kontrolle ihrerseits einher. So entsteht die Wechselbeziehung zwischen dem Aspekt der Selbstverwaltung und Autonomie und dem Aspekt der nachhaltigen Dekommodifizierung. Umgehen kann man diese Korrelation nicht. Der Effekt kann jedoch gemindert werden, indem die Handlungsmacht der schützenden Wächterfunktionen auf Entscheidungen bezüglich passiver und aktiver Profitgenerierung beschränkt wird (siehe Grether West und Kumi*13).

Selbsthilfe-Projekte und Wohngemeinnützigkeit

Selbsthilfe-Projekte sind Projekte, bei denen sich eine Gruppe von Wohnungssuchenden zusammenschließt, um für die Gründungsmitglieder – also sich selbst – (bezahlbaren) Wohnraum zu erschließen. Diese Projekte sind häufig weniger auf Wachstum ausgerichtet als Projekte, bei denen die Gruppe der Initiatoren sich vorrangig nicht aus aktiven Wohnungssuchenden zusammensetzt. Hier handeln die Initiatoren als soziale Dienstleister, die für andere bezahlbaren Wohnraum erschließen wollen. Die Projekte verfolgen daher häufig von Beginn an eine klare Expansionsstrategie. Sie handeln nicht im Eigeninteresse, sondern tragen aktiv zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für noch unbekannte Wohnungssuchende und somit dem Gemeinwohl bei. Im direkten Vergleich ist hier die Wohnversorgung der Allgemeinheit die vorrangige Motivation, während bei Selbsthilfe-Projekten die eigene Wohnversorgung im Vordergrund steht. Über die Erarbeitung einer Expansionsstrategie denken manche Initiatoren eines Selbsthilfe-Projektes nach, sie wird jedoch selten bereits in der Anfangsphase oder bei Gründung befestigt. Damit auch diese Projekte wohngemeinnützig handeln und somit als Teil des Dritten Wohnungssektors definiert werden können, können (finanzielle) Anreize geschaffen werden, die die Projekte an eine klare Expansionsstrategie binden. Mithilfe des Versprechens nach Sättigung der eigenen Wohnbedürfnisse zu expandieren, konnte das Mietshäuser Syndikat eine finanzielle Notlage überstehen, denn mit ihrer Idee eines Solidarfonds schufen sie ein überzeugendes Argument für private Kreditgeber.



IN HAND DER
MIETERINNEN

Wohngemeinnützig handelnd

Volumen als neues Werkzeug

Die Größe der Eigentümerorganisation wird in den Bewertungskriterien für diese Matrix nicht beachtet. Volumen als weiteres Kriterium miteinzubeziehen, würde zu einer differenzierteren und vollständigeren Analyse führen, denn es kann als Werkzeug die Aspekte nachhaltige Dekommodifizierung und Wohngemeinnützigkeit intensivieren. Unter Volumen einer Organisation versteht diese Arbeit sowohl Vielzahl als auch Vielfalt bei der Bewohner- und Eigentümerschaft eines Projektes. Durch die Verteilung der Entscheidungsmacht auf eine Mehrzahl an Akteuren (Vielzahl),

die von unterschiedlichen Motivationen und Bedürfnissen geleitet werden (Vielfalt), steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die anfänglichen Ziele eines Projektes dauerhaft verfolgt werden und sich nicht an den Eigeninteressen weniger Individuen orientieren. Da sich Lebenslagen ändern, kann es vorkommen, dass sich die Motivationen einiger Entscheidungsträger im Laufe eines Projektes mit verändern. Bei größeren und diverseren Projektgemeinschaften verringert sich das Risiko, dass sich das Projekt an diese Interessenverschiebung(en) einiger Entscheidungsträger anpasst. Parallel zu den Vorteilen des Werkzeuges Volumen sollte jedoch auch die Verringerung der Selbstverwaltung mitgedacht werden, die mit einer größeren Struktur einhergeht (→ Korrelation zwischen Selbstverwaltung und Dekommodifizierung).






Architektur als neues Werkzeug

Neben rechtlichen Instrumenten kann auch Architektur ein Werkzeug zur Dekommodifizierung darstellen. Große Gemeinschaftsflächen und kleinere Individualflächen können beispielsweise dafür sorgen, dass sich Wohnungen innerhalb eines Wohnprojektes weniger für spekulative Zwecke eignen als herkömmliche Stockwerkswohnungen. Mit der Verringerung der individuellen Wohnfläche verringert sich auch die ökonomisierbare Fläche (siehe [R50](#)). Neben dem Verhältnis von Gemeinschaftsflächen zu Privatflächen können unter anderem auch Materialauswahl und Grundrissentscheidungen zur Trennungen oder Öffnungen von Innen- oder Außenräumen Methoden sein, um Spekulationsanreize für eine Immobilie zu minimieren.

Für die Wertsteigerung einer Immobilie sind hauptsächlich Bodenpreise verantwortlich. Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude ist für passive Profitgenerierung häufig nebensächlich. Sollten sich sämtliche Einzeleigentümer einer Eigentümergemeinschaft oder einer Genossenschaft dazu entscheiden ihr Gebäude zu verkaufen, kann auf dem Grundstück ein Neubau mit einer für Spekulationszwecke geeigneteren Architektur gebaut werden. Mit dem ehemaligen Gebäude verschwindet dann auch die temporäre Wächterfunktion seiner Architektur. Da sich für einen Verkauf des gesamten Gebäudes sämtliche Eigentümer einigen müssten, kann die Halbwertszeit der Wächterfunktion mit einer Mehrzahl an Eigentümer (oder Entscheidungsträgern) verlängert werden. Der durch die gemeinschaftliche Wohntypologie gegebene Schutz vor Spekulation erhöht sich demnach mit der Anzahl der Eigentümer (→ [Volumen als neues Werkzeug](#)).



Kapitel 4:

Studie „Unser

Neues Wohnen“

Inhalt

Ziele	330
Alternative gemeinschaftliche Wohnmodelle	330
Forschung	330
Aufklärung	331
Ablauf der Studie	333
Teil 1: 9 Fragen zu dir	335
Teil 1: Baugruppen und Genossenschaften	337
Teil 2: Deine neue Wohnung	340
Umsetzung	346
Berechnungen gewünschte Wohnfläche	346
Berechnungen zu finanzierbaren Wohnmodellen je Gemeinde	347
<u>Eigentum</u>	348
<u>Miete</u>	348
<u>Baugruppe</u>	349
<u>Genossenschaft</u>	350
Werbung	352
Ergebnisse	354
Teilnehmerprofile	354
Baugruppen und Genossenschaften	360
Wohnmodelle	364
Quadratmeter und Wohnräume	366
Die wichtigsten Ergebnisse	369

Die Luxemburger Bevölkerung verändert sich fortwährend. Globale Trends des demografischen Wandels (wie die Verkleinerung der Haushalte), werden im Land von kontextspezifischen Aspekten wie dem rasanten Bevölkerungszuwachs, der hohen Fluktuationsquote und der Diversifizierung der Gesellschaft begleitet. Eine Reaktion auf diese Veränderung lässt sich im homogenen Wohnungsangebot Luxemburgs nicht ablesen. Er setzt sich nach wie vor lediglich primär aus zwei Wohnmodellen (Miete oder individuelles Eigentum) zusammen.¹ Auf architektonischer Ebene dominieren große Wohnungen und Einfamilienhäuser als Typologie. Alternative Wohnmodelle (beispielsweise in Form von gemeinschaftlichem Wohnen) sind kaum verbreitet. Das Wohnungsangebot steht somit im klaren Widerspruch zu den Veränderungen in der Luxemburger Bevölkerung. Unklar ist jedoch, wer diesen homogenen Wohnungsmarkt entworfen bzw. zu

seiner Entwicklung beigetragen hat. Sind es die Nachfragenden, die den Wohnraum bewohnen wollen oder sind es diejenigen, die das Angebot planen und leiten? Gibt es in Luxemburg keine alternativen Wohnmodelle, weil es innerhalb der Bevölkerung keine Resonanz für ein Umdenken in der Wohnversorgung gibt? Oder ist ihre Abwesenheit das Resultat einer Politik, die sie nicht als förderungswerte Lösungen für die Wohnungskrise in Betracht zieht und es getreu jahrelanger Tradition vorzieht, die wohnungssuchende Bevölkerung mit individuellem Wohneigentum zu versorgen? Mussten sich Immobilienentwickler nicht mit dem Wandel in der Bevölkerung auseinandersetzen, weil die verschärfte Situation der Wohnungskrise dafür gesorgt hat, dass wohnungssuchende genommen haben, was sie kriegen konnten?

Um zu erforschen, ob der alternativlose Wohnungsmarkt durch die Nachfrage bestimmt wird, wurde im Rahmen dieser Arbeit die Studie „Eist Neit Wunnen“ (deutsch: Unser Neues Wohnen) konzipiert. Sie soll Aufschlüsse darüber geben, welche Vorstellungen und Bedürfnisse die Luxemburger Bevölkerung beim Wohnen hat, und ob es innerhalb dieser Bevölkerung eine Resonanz für alternativen Wohnformen gibt.

Das Hauptziel dieser Arbeit ist, zu überprüfen, ob die Implementierung eines Dritten Wohnungssektors in der Luxemburger Wohnversorgung die Wohnungskrise entschärfen könnte. Mit der Realisierung von Wohnalternativen, die nachhaltig immun gegen die Logiken des freien Marktes sind, würde bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, ohne dafür unmittelbarer staatlicher Kontrollen unterliegen zu müssen. Ein wichtiger Eckpfeiler für Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors ist der Aspekt der Selbstverwaltung, denn sie sind – im Gegensatz zu Wohnraum des öffentlichen Wohnungssektors – privatorganisiert. Die Realisierung der Projekte ist somit unmittelbar an die Bereitschaft von privaten Akteuren gebunden. Sie müssen die Projekte sowohl initiieren, leiten, verwalten, als auch bewohnen wollen. Daher ist im ersten Schritt zu prüfen, ob diese Voraussetzung zum jetzigen Zeitpunkt von der Luxemburger Bevölkerung erfüllt wird. Die Ergebnisse der Studie „Unser Neues Wohnen“ stellen für die Zukunft der Debatte über einen Dritten Wohnungssektor für Luxemburg eine wichtige Komponente dar. Sollten die Ergebnisse der Studie aufzeigen, dass es innerhalb der Bevölkerung keine Resonanz für alternative Wohnmodelle gibt, würde sich die theoretische Auseinandersetzung mit dem Thema erübrigen. Der Dritte Wohnungssektor ist als Emanzipation von staatlicher und marktlicher Wohnversorgung zu verstehen. Seine Notwendigkeit setzt voraus, dass die vorhandene Wohnversorgung für Teile der Bevölkerung aus finanziellen, sozialen oder ideologischen Gründen unzureichend ist. Seine Umsetzung setzt voraus, dass seine Wohnmodelle von jenen Teilen der Bevölkerung als eine passende(re) Möglichkeit anerkannt werden.

In diesem Kapitel werden zu Beginn die Ziele der Studie erklärt. Anschließend werden Ablauf und Umsetzung der Studie erläutert, bevor im letzten Teil des Kapitels die Ergebnisse vorgestellt werden.

Ziele

Die Studie „Unser Neues Wohnen“ verfolgt ein bilaterales Ziel. Zum einen soll sie aus den von Teilnehmern zur Verfügung gestellten Daten neue Erkenntnisse darüber offenlegen, ob eine Resonanz für gemeinschaftliche Wohnprojekte innerhalb der Bevölkerung besteht (Forschung). Zum anderen hat die Studie zum Ziel, ihre Probanden über die Wohnungssituation und zeitgleich die Möglichkeiten von gemeinschaftlichen Wohnmodellen aufzuklären. Das Teilen von Wohnraum kann in Form von gemeinschaftlichem Eigentum und gemeinschaftlicher Nutzung, sowohl auf ökonomischer, als auch auf sozialer und ökologischer Ebene Vorteile mit sich bringen. Die Teilnehmer der Studie werden sowohl über wirtschaftlich-ökonomische, räumlich-ökonomische und soziale Vorteile, mögliche Nutzungsvielfalt gemeinschaftlicher Wohnmodelle und mögliche Finanzierungsalternativen, als auch über die vorherrschende Situation auf dem Luxemburger Wohnungsmarkt aufgeklärt (Aufklärung). Die Zielgruppe der Studie sind somit nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch bereits wohnende Personen, denen Alternativen zu ihrer aktuellen Wohnform erläutert werden.

Alternative gemeinschaftliche Wohnmodelle

Der Begriff „Gemeinschaftliches Wohnen“ wird in dieser Studie sowohl architekturtypologisch (Teilen von Wohnräumen) als auch finanziell (gemeinsame Finanzierung und gemeinsames Eigentum der Wohnprojekte) genutzt. In der Studie werden zwei alternative Wohnmodelle² vorgestellt: die *Baugruppe* und die *Genossenschaft*. Da das Wohnmodell der Baugruppe eigentumsorientiert ausgelegt ist und sich von herkömmlichem Eigentum vorrangig durch den gemeinschaftlichen Planungsprozess unterscheidet, wurde es aufgeführt, um zu erforschen, ob die Probanden sich für gemeinschaftliches Planen und Wohnen entscheiden würden, wenn mit der gewählten Wohnform nicht auch gemeinschaftliches Eigentum einhergeht.

Das Wohnmodell der Genossenschaft, die im Gegenzug zur Baugruppe als Bestandteil des Dritten Wohnungssektors angesehen werden kann (siehe Kapitel 3 Baugruppen und der Dritte Wohnungssektor), soll die Studie die Probanden über das Konzept von Nutzungseigentum aufklären und aufzeigen, aus welchen Gründen sich die Teilnehmer für und aus welchen Gründen sie sich gegen dieses Modell entscheiden würden.

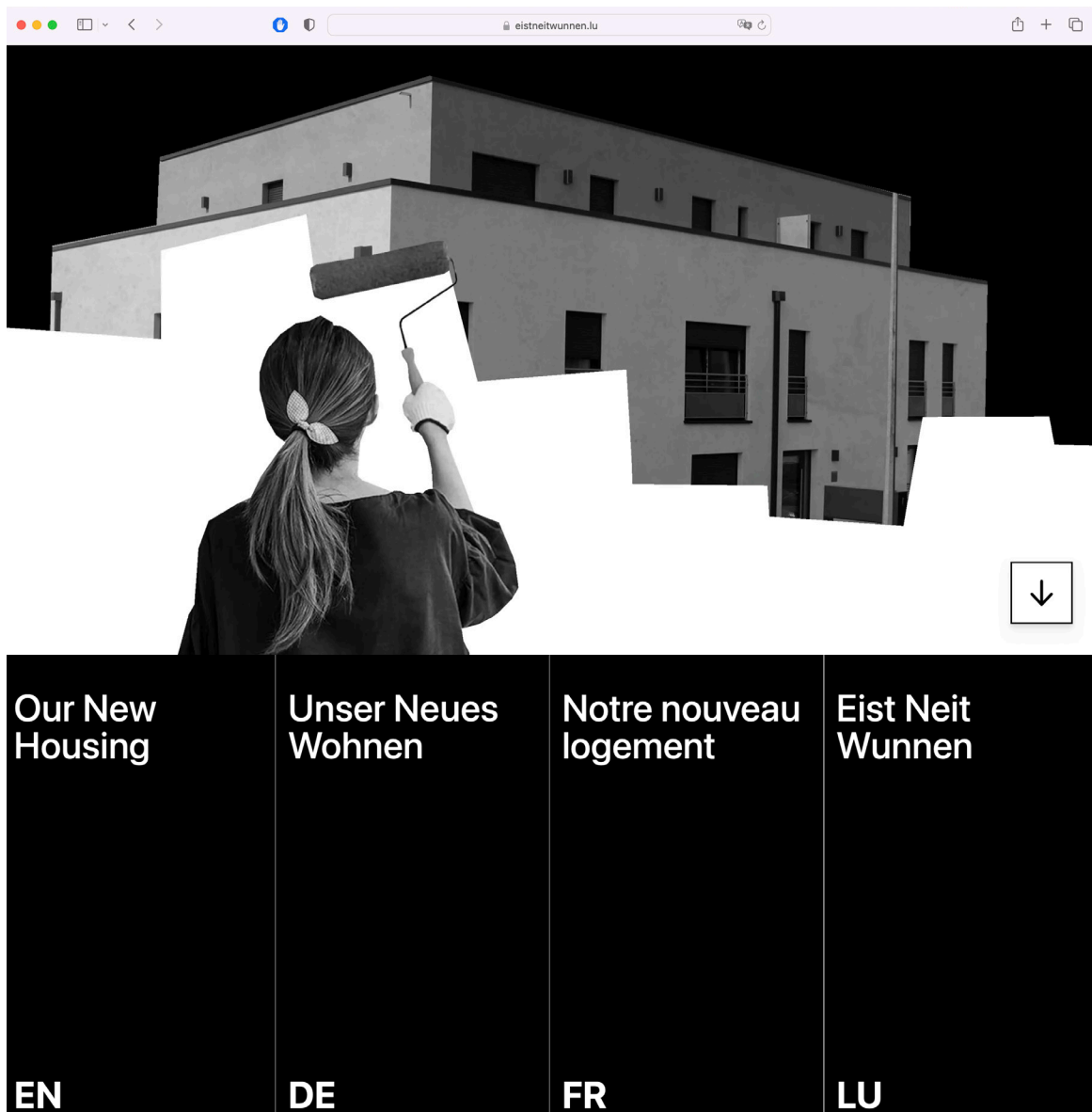
Forschung

Die Präferenzen der aktuellen (und zukünftigen) Bewohner des Landes werden auf der geografischen Ebene (gewünschter Wohnort), der typologischen Ebene (privaten und gemeinschaftliche Wohnräume) und der finanziellen Ebene (Finanzierungs- und Eigentumsmodell) untersucht. Erkenntnisse über die Nachfrage nach alternativen Wohnmodellen werden an zwei unterschiedlichen Stellen in der Studie gewonnen: Im ersten Teil werden die Probanden direkt gefragt, ob sie in einer Genossenschaft oder einer Baugruppe wohnen wollen. Anschließend werden sie nach

den Gründen für ihre Entscheidung gefragt. Im zweiten Teil, wird für die von den Probanden angegebene finanzielle Situation errechnet, welche Finanzierungsmethode für ihre Zusammenstellung der Wohnräume in welcher Gemeinde infrage käme. Hier können sie sich anschließend für eine Gemeinde und ein Wohnmodell entscheiden.

Aufklärung

Da in Luxemburg alternative Wohnmodelle kaum verbreitet sind, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Bevölkerung nicht über ihre Funktion sowie ihre Vor- und Nachteile informiert ist. Die Studie hat daher neben dem Forschungsziel die Aufklärung der Teilnehmer als zusätzliches Ziel. Die beiden alternativen Wohnmodelle *Baugruppe* und *Genossenschaft* werden den Teilnehmern im ersten Teil der Studie (vereinfacht) erklärt, falls sie angeben, dass sie nicht wissen, worum es sich dabei handelt. Im zweiten Teil der Studie wird durch die Berechnung der Kosten für die vier unterschiedlichen Wohnmodelle (Eigentum, Miete, Baugruppe, Genossenschaft) in direkter Gegenüberstellung deutlich, dass Genossenschaften und Baugruppen bezahlbarer sind als Marktmieten oder Eigentum. Dadurch soll den Probanden vor Augen geführt werden, dass sie sich mit gleichbleibender finanzieller Situation eine höhere Wohnqualität (bessere Lage oder mehr Wohnfläche) leisten könnten, falls sie sich für ein alternatives Wohnmodell entschieden.

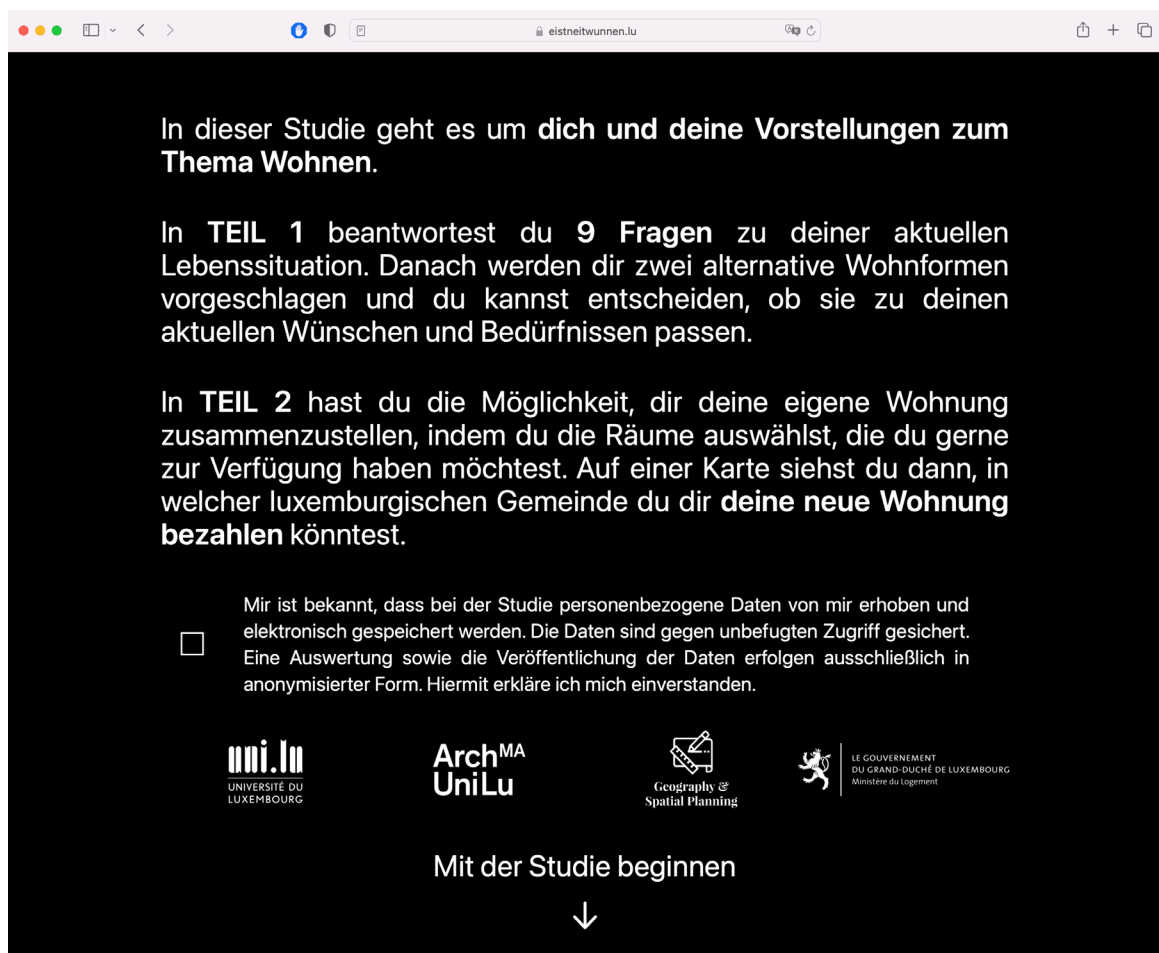


Screenshot 1
Lande-Seite der Webseite „eistneitwunnen.lu“

Ablauf der Studie

Probanden können die Studie auf einer viersprachigen (Luxemburgisch, Englisch, Deutsch, Französisch) Webseite (www.eistneitwunnen.lu) durchführen. Nachdem die Teilnehmer sich für eine Sprache entschieden haben, wird ihnen die Studie in einem einleitenden Text kurz erklärt. Vor Beginn der Teilnahme wird das Einverständnis abgefragt, dass die Daten anonymisiert gespeichert, ausgewertet und veröffentlicht werden.

Die Studie beinhaltet zwei Teile: In Teil 1 machen die Probanden Angaben zu ihrer Person und beantworten ob und warum sie gerne in einer Baugruppe oder einer Genossenschaft wohnen würden. In Teil 2 können sie sich ihre Wohnung aus den gewünschten Räumen zusammenstellen und anschließend eine passendes Wohnmodell in einer Gemeinde, die für sie infrage kommt, aussuchen.



Screenshot 2
Einverständniserklärung

TEIL 1: 9 Fragen zu dir

1. Wie alt bist du? <18 Jahre
 18-25 Jahre
 26-35 Jahre
 36-49 Jahre
 50-65 Jahre
 > 65 Jahre

2. Wo wohnst du aktuell? Im luxemburgischen Grenzgebiet <30km von der Grenze entfernt
 Anderswo
 In Luxemburg

3. Wie sieht deine aktuelle Wohnsituation aus? Einpersonenhaushalt
 Mehrpersonenhaushalt

4. Aktuell wohne ich: Zur Miete
 In Eigentum (eigenes oder mit anderen Personen angekauft oder geerbt)
 In Eigentum (eigenes oder mit anderen Personen angekauft oder geerbt) (ausländische Staatsangehörigen)

Kanton Esch/Alzette
Kanton Remich
Kanton Capellen
Kanton Luxemburg
Kanton Grevenmacher
Kanton Redingen
Kanton Mersch
Kanton Echternach
Kanton Wiltz
Kanton Diekirch
Kanton Vianden
Kanton Clerf

2. Wo wohnst du aktuell? Im luxemburgischen Grenzgebiet <30km von der Grenze entfernt
 Anderswo
 In Luxemburg

3. Wie sieht deine aktuelle Wohnsituation aus? Einpersonenhaushalt
 Mehrpersonenhaushalt

4. Aktuell wohne ich: Zur Miete
 In Eigentum (eigenes oder mit anderen Personen angekauft oder geerbt)
 In Eigentum (eigenes oder mit anderen Personen angekauft oder geerbt) (ausländische Staatsangehörigen)

5. Für welche Wohnsituation suchst du eine Wohnung? Einpersonenhaushalt
 Mehrpersonenhaushalt

in Partnerschaft ohne Kinder
in Partnerschaft mit Kindern
in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen
Alleinerziehend, mit Kindern
bei meinen Eltern
Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern
Wohngemeinschaft
Andere

6. Was ist deine Tätigkeitsbezeichnung? Schüler
 Student
 Auszubildender
 Arbeitnehmer
 Selbstständig
 Rentner
 Nicht erwerbstätig
 Andere

7. Arbeitest du manchmal zu Hause? Nein, nie
 Ja

8. Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen deines Haushaltes? *

*Bei Mehrpersonenhaushalten, in denen gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Paare) bitte die Summe aller Nettoeinkommen der Erwerbstätigen eintragen. Bei Mehrpersonenhaushalten in denen nicht gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Wohngemeinschaften) bitte nur das Nettoeinkommen des Studienteilnehmers angeben. Bei Studenten, Auszubildenden, Schülern und Arbeitssuchenden bitte eine realistische Einschätzung des Nettoeinkommens in den ersten Jahren der Erwerbstätigung angeben.

9. Wie viel Eigenkapital besitzt du (abbezahlter Teil der Immobilien eingeschlossen)? **

**Bei Mehrpersonenhaushalten, in denen gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Paare) bitte die Summe aller Nettoeinkommen der Erwerbstätigen eintragen. Bei Mehrpersonenhaushalten in denen nicht gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Wohngemeinschaften) bitte nur das Nettoeinkommen des Studienteilnehmers angeben.

Screenshot 3, 4 und 5
 Teil 1 | 9 Fragen zu dir

Teil 1: 9 Fragen zu dir³

Hier beantworten die Teilnehmer Fragen zu ihrem Alter (aufgeteilt in sechs Bereiche), ihrem aktuellen Wohnort, ihrer aktuellen Haushaltskonstellation, ihrer Wohnform (zur Miete oder im Eigenheim), ihrer zukünftigen Haushaltskonstellation, ihrer Tätigkeitsbezeichnung und ihrem Arbeitsalltag (Häufigkeit von Homeoffice). Andere Fragen, wie die Frage nach Geschlecht oder Nationalität schienen für diese Studie nicht relevant. Anschließend müssen die Probanden in Zahlenform das monatliche Einkommen und das Eigenkapital ihres Haushaltes angeben. Diese Angaben dienen als Grundlage für die Ermittlung aus Teil 2.

TEIL 1: Baugruppe

1. Würdest du gerne in einer Baugruppe wohnen? Ja
 Nein
 Ich weiß nicht was das ist

Übermitteln

TEIL 1: Baugruppe

Warum würdest du gerne in einer Baugruppe wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich) Ich will:

Mit anderen Menschen wohnen
 Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht
 Weniger Geld für den Bau meiner Wohnung ausgeben
 Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen
 Andere Gründe:

Übermitteln

TEIL 1: Baugruppe

Was ist eine Baugruppe?
 Eine Baugruppe ist ein Mehrfamilienhaus, das du zusammen mit **mindestens einer anderen Partei** (Person oder Haushalt) **kaufst oder baust**. Gemeinsam seid ihr die Bauherren des Projekts. Ihr könnt entscheiden, wie eure zukünftige Wohnung aussehen soll, teilt euch die Planungskosten und trägt gemeinsam das Risiko. Das spart die Kosten, die ihr aufbringen müsstet, um die Gewinne eines Immobilienentwicklers zu bezahlen, erfordert aber im Gegenzug, dass ihr viel Zeit in die Planung eurer Wohnung investiert.

In einer Baugruppe habt ihr außerdem den Vorteil, dass ihr euch **bestimmte Räume im Gebäude teilen** könnt. Dein privater Wohnraum und dein Anteil an den Gemeinschaftsräumen, werden von dir bezahlt und sind somit dein Eigentum.

Was bezahle ich?

Die gesamten Kosten für deine private Wohnfläche (Die anteiligen Kosten für die gemeinsame Wohnfläche)

Was besitze ich?

Deine gesamte private Wohnfläche (Deine Anteile an der gemeinsamen Wohnfläche)

Wie lange kann ich hier wohnen?

So lange, wie du willst

Baugruppe

Verstanden!

Screenshot 6, 7 und 8
 Teil 1 | Baugruppe

Teil 1: Baugruppen und Genossenschaften

Nach Übermittlung der Angaben, werden die Teilnehmer gefragt, ob sie gerne in einer Baugruppe wohnen würden. Jene Probanden, die nicht wissen, worum es sich bei diesem Wohnmodell handelt, gelangen zu einer Erklärungsseite. Diese beinhaltet einen Erklärungstext, eine Erklärungsgrafik und eine kurze Zusammenfassung.⁴ Anschließend gelangen sie erneut zur Ausgangsseite, bei der sie sich entscheiden müssen, ob sie gerne in einer Baugruppen wohnen würden. Die Antwort muss anschließend begründet werden.

Der gleiche Prozess wird für das genossenschaftliche Wohnmodell wiederholt.

TEIL 1: Wohngenossenschaft

1. Würdest du gerne in einer Wohngenossenschaft wohnen? Ja
 Nein
 Ich weiß nicht was das ist

Übermitteln

TEIL 1: Wohngenossenschaft

Warum würdest du gerne in einer Wohngenossenschaft wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich) Ich will:

- Mit anderen Menschen wohnen
- Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht
- Eine hohe Wohnsicherheit haben, ohne Eigentum zu besitzen
- Weniger Geld für Wohnen ausgeben
- Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen
- Andere Gründe:

Übermitteln

TEIL 1: Wohngenossenschaft

Was ist eine Wohngenossenschaft?

Eine Wohngenossenschaft ist eine Art Gesellschaft (Firma), die gegründet wird, um für die eigenen Mitglieder Wohnungen zu bauen. Als Mitglied zahlst du **Eigenkapital** in die Genossenschaft ein, das an deiner Wohnfläche gemessen wird. Genau wie in einer Baugruppe könnt ihr gemeinsam darüber entscheiden, wie euer neues Zuhause aussehen soll. Neben dem Anfangskapital zahlst du nach dem Einzug eine monatliche **Nutzungsmiete** für die Wohnung. Diese Miete liegt weit unter dem aktuellen Marktwert, da es sich um eine reine Kostenmiete handelt. Das heißt mit deiner Miete müssen lediglich die anfallenden Kosten für die Wohnung bezahlt werden (Rückerstattung des Kredites, Verwaltung, Steuern,...).

Weder das Gebäude noch die Wohnung, in der du wohnst, gehören dir. Sie sind **Eigentum der Genossenschaft**, in der du selbst Mitglied bist. Als Mitglied der Genossenschaft steht dir ein **lebenslanges Wohnrecht** in dem Wohngebäude zu. Wenn du aus der Genossenschaft ausziehen willst, bekommst du dein anfänglich investiertes Eigenkapital zurück.

Was bezahle ich?

Eigenkapital (ca. 10 % der Kosten für deine Nutzfläche) Kleiner Genossenschaftsbeitrag
 Monatliche Kostenmiete (bis zu 40% unter einer normalen Miete)

Was besitze ich?

Lebenslanges Wohnrecht in dem Gebäude
 Anteile an der Genossenschaft (sozusagen der Firma) (Dein Eigenkapital, das du zurückbekommst, wenn du ausziehst)

Wie lange kann ich hier wohnen?

So lange, wie du willst

Wohngenossenschaft

Verstanden!

Screenshot 9, 10 und 11
 Teil 1 | Genossenschaft

Teil 2: Deine neue Wohnung

Bevor die Teilnehmer zum interaktiven Teil der Studie gelangen, wird ihnen kurz erklärt, wie sie sich ihre neue Wohnung zusammenstellen können.⁵ Anschließend werden ihnen Erklärungsgrafiken für die vier Wohnmodelle (Eigentum, Miete, Genossenschaft, Baugruppe) gezeigt. Danach beginnt der interaktive Teil der Studie.

Den Probanden wird eine Liste von Wohnräumen angezeigt.⁶ Sie können sich jeweils entscheiden, ob sie einen oder mehrere bestimmte Räume privat oder gemeinschaftlich nutzen wollen. Sollten sie sich für eine gemeinschaftliche Nutzung entscheiden, können sie zusätzlich die Zahl der Haushalte, mit denen sie den Raum teilen wollen, bestimmen.

Anschließend wird ihnen auf einer Karte des Luxemburger Landes angezeigt, in welcher Gemeinde die Teilnehmer sich eine Wohnung mit den gewählten Eigenschaften/Parametern leisten könnten. Pro Gemeinde können vier unterschiedliche Punkte angezeigt werden. Jeder Punkt steht für ein Wohnmodell. Sollte der Teilnehmer ein passendes Wohnmodell in einer Gemeinde, die für ihn infrage kommt, finden, kann er den Punkt anklicken und in die Wohnung „einziehen“. Danach wird ihm eine Zusammenfassung mit dem Wohnmodell, der Gemeinde und der Summe der privat sowie gemeinschaftlich genutzten Fläche und eine Auflistung der Räume angezeigt. Sollte dem Teilnehmer keine passende Lösung angezeigt werden, kann er einen neuen Versuch starten und gegebenenfalls die gesuchte Quadratmeteranzahl verringern, indem er auf Räume verzichtet, oder sie mit anderen Haushalten teilt.

Teil 2: Deine neue Wohnung

Vielen Dank für deine Angaben in TEIL 1.

- 1 Wähle in der linken Spalte die Räume aus, die du privat (oder gemeinsam mit deiner Familie) nutzen möchtest. Wähle dann in der rechten Spalte die Räume aus, die du gerne teilen würdest und gib an mit wie vielen Haushalten du sie teilen willst.
- 2 Klicke auf „Eine Wohnung finden“.
- 3 Danach werden dir auf der Karte die Gemeinden angezeigt, in denen du dir deine Wohnung leisten könntest. In jeder Gemeinde können maximal 4 Punkte mit unterschiedlicher Farbe angezeigt werden. Jeder Punkt steht für eine Finanzierungsmethode, mit der du deine Wohnung bezahlen kannst (Eigentum, Miete, Genossenschaft oder Baugruppe).
- 4 Wenn du mit einer Gemeinde und Finanzierung zufrieden bist, klicke auf die entsprechende Gemeinde, wähle deine Finanzierungsmethode und klicke dann auf "Einziehen". Wenn die Gemeinde und die Finanzierungsart, die zu dir passen, noch nicht angezeigt werden, klicke auf "Neuer Versuch" und überlege dir, welche Zimmer du eventuell gemeinsam nutzen könntest und welche du vielleicht nicht. Du kannst bis zu sieben Versuche durchführen. Wenn du aufgeben möchtest, klicke auf "Ich gebe auf".

Bevor es losgeht, sieh dir nochmal die vier Finanzierungsformen im Vergleich an

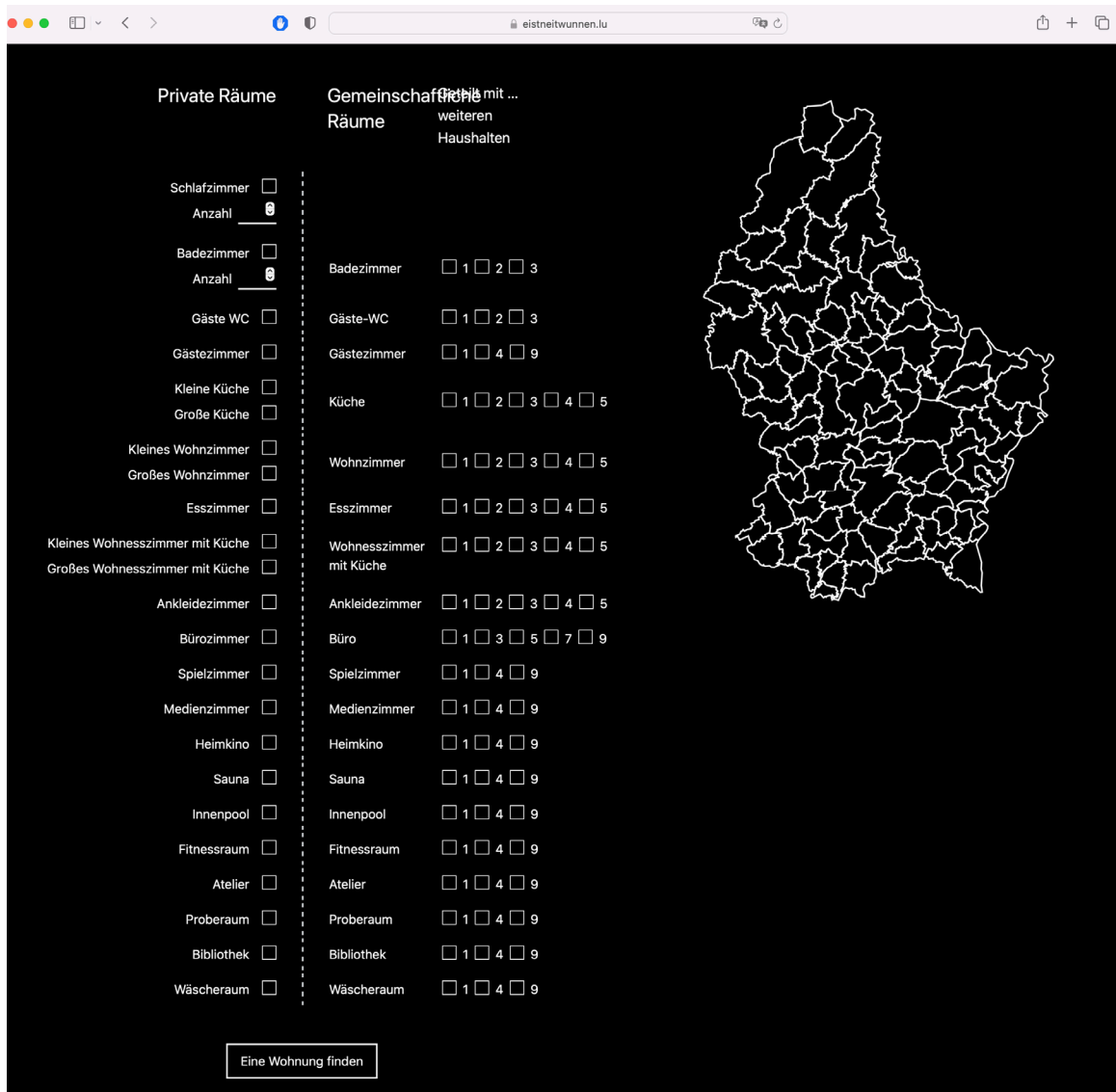
Das Diagramm zeigt vier Modelle der Wohnfinanzierung:

- Eigentum:** Ein einzelner Haushalt besitzt ein Haus. Die Finanzierung (rot gestrichelt) fließt vom Eigentümer zum Haus, und die Nutzung (rot gestrichelt) fließt vom Haus zum Eigentümer.
- Baugruppe:** Mehrere Haushalte teilen sich ein Haus. Die Finanzierung (blau gestrichelt) fließt von den Eigentümern zur gemeinschaftlichen Wohnfläche, und die Nutzung (blau gestrichelt) fließt von der Wohnfläche zu den Eigentümern.
- Miete:** Ein einzelner Haushalt mietet ein Haus. Die Finanzierung (gelb gestrichelt) fließt vom Eigentümer zum Haus, und die Nutzung (gelb gestrichelt) fließt vom Haus zum Mieter.
- Wohngenossenschaft:** Mehrere Haushalte teilen sich ein Haus. Die Finanzierung (grün gestrichelt) fließt von der Gemeinschaft zum Haus, und die Nutzung (grün gestrichelt) fließt vom Haus zu der Gemeinschaft.

Alles klar! Los geht's

↓

Screenshot 12
Erklärungen zu Teil 2



Screenshot 13
Teil 2 | Übersicht aller Räume

Browser address bar: eistneitwunnen.lu

2. Versuch

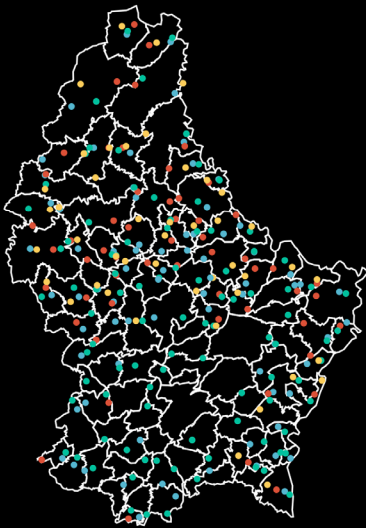
Du suchst 100 m2

Private Räume

- Schlafzimmer Anzahl
- Badezimmer Anzahl
- Gäste WC
- Gästezimmer
- Kleine Küche
- Große Küche
- Kleines Wohnzimmer
- Großes Wohnzimmer
- Esszimmer
- Kleines Wohnszimmer mit Küche
- Großes Wohnszimmer mit Küche
- Ankleidezimmer
- Bürozimmer
- Spielzimmer
- Medienzimmer
- Heimkino
- Sauna
- Innenpool
- Fitnessraum
- Atelier
- Proberaum
- Bibliothek
- Wäscheräum

Gemeinschaftsräume mit ... weiteren Haushalten

- Badezimmer 1 2 3
- Gäste-WC 1 2 3
- Gästezimmer 1 4 9
- Küche 1 2 3 4 5
- Wohnzimmer 1 2 3 4 5
- Esszimmer 1 2 3 4 5
- Wohnszimmer mit Küche 1 2 3 4 5
- Ankleidezimmer 1 2 3 4 5
- Büro 1 3 5 7 9
- Spielzimmer 1 4 9
- Medienzimmer 1 4 9
- Heimkino 1 4 9
- Sauna 1 4 9
- Innenpool 1 4 9
- Fitnessraum 1 4 9
- Atelier 1 4 9
- Proberaum 1 4 9
- Bibliothek 1 4 9
- Wäscheräum 1 4 9



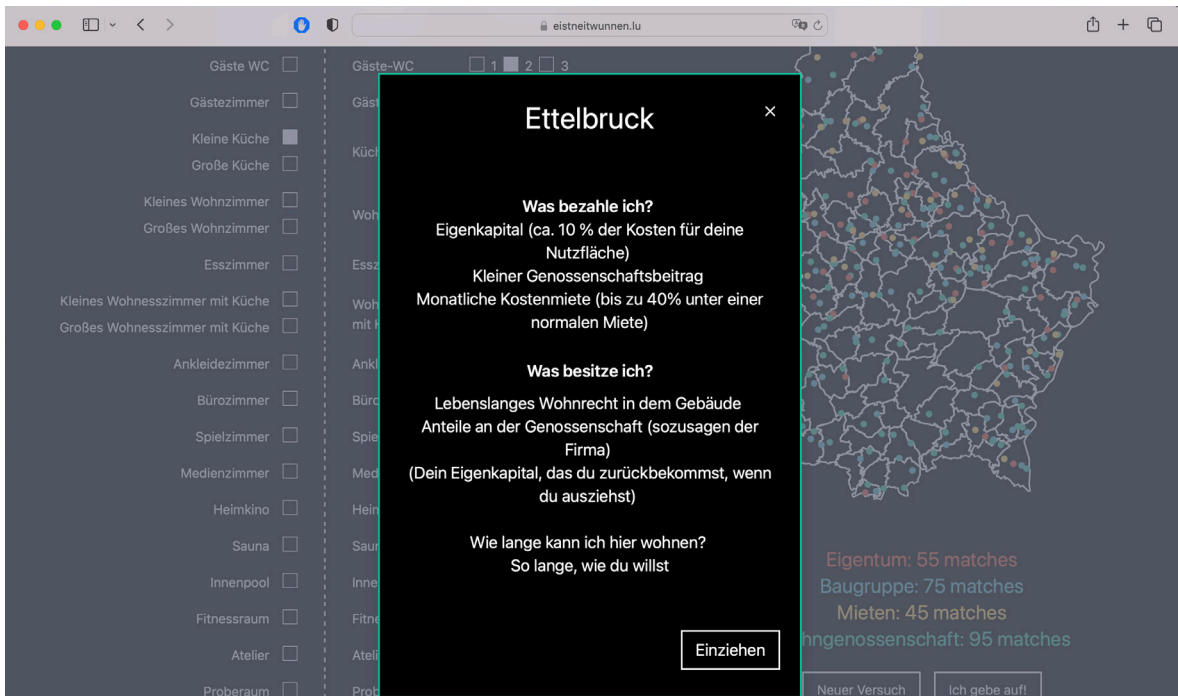
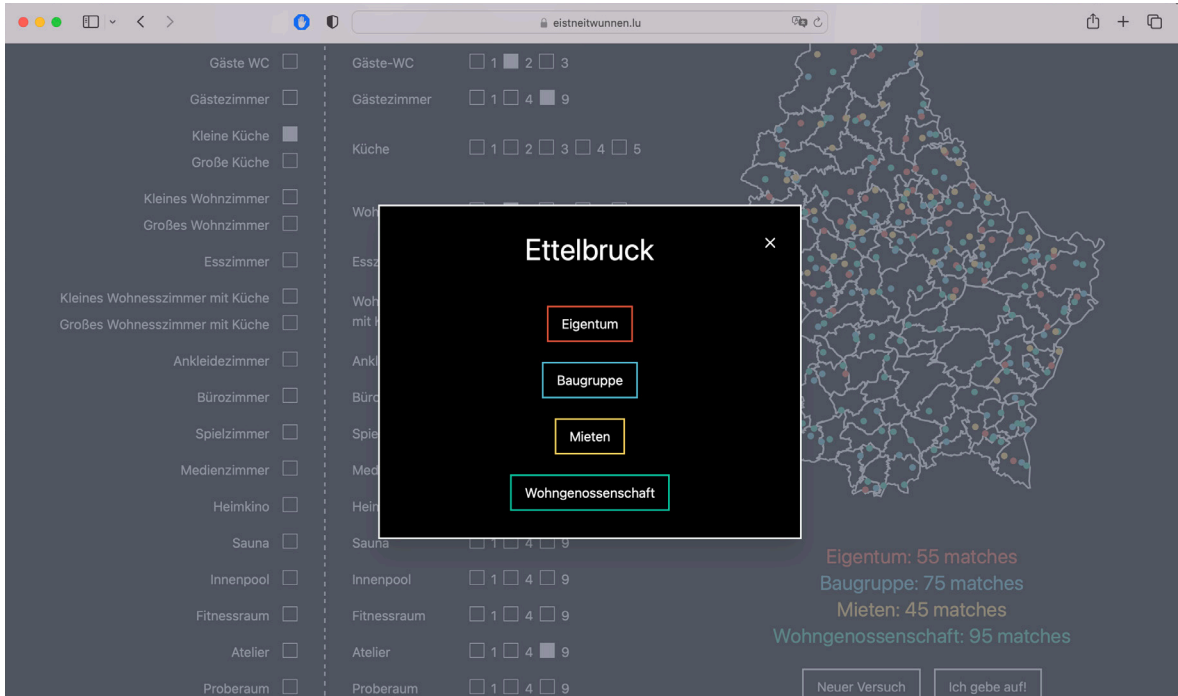
Eigentum: 55 matches

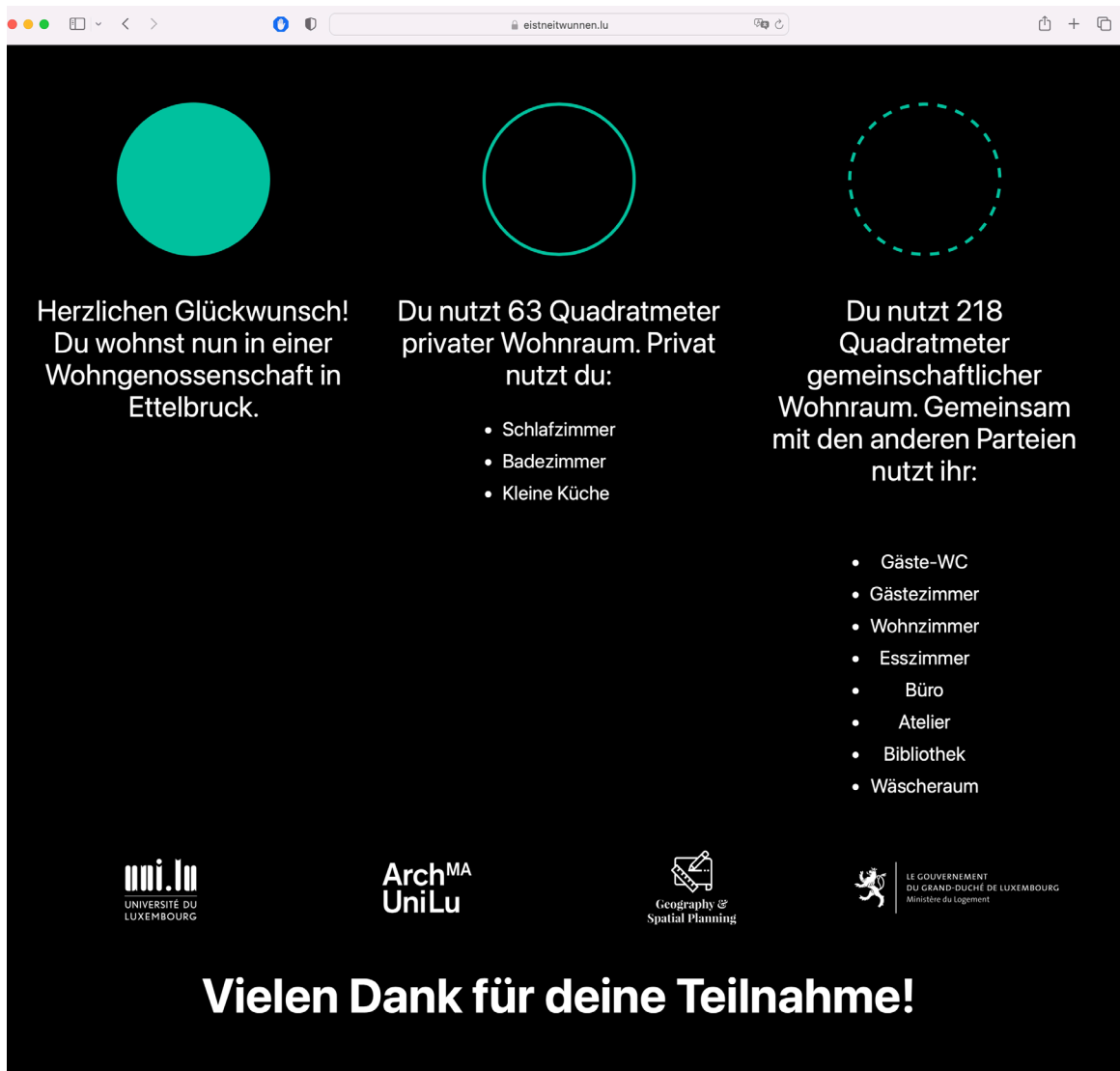
Baugruppe: 75 matches

Mieten: 45 matches

Wohngenossenschaft: 95 matches

Screenshot 14
Teil 2 | Beispielauswahl





Screenshot 14, 15 und 16

Teil 2 | Beispiel für die Auswahl einer Genossenschaft in Ettelbruck

Umsetzung

Da der zweite Teil der Studie nicht aus simplen Fragen besteht, erforderte ihre Umsetzung eine eigens programmierte Webseite.⁷ Die Finanzierung dieser Webseite erfolgte durch die Unterstützung der Universität Luxemburg (dem *Master of Architecture* und dem *Department of Geography*) und dem Ministerium für Wohnungsbau in Luxemburg.

Im Folgenden werden kurz die Berechnungen erläutert, auf dessen Grundlage der zweite Teil programmiert wurde und erklärt, wie die Studie beworben wurde, um eine möglichst große Reichweite und die benötigte Diversität der Teilnehmer zu erzielen.

Berechnungen gewünschte Wohnfläche

In Teil 2 der Studie wird ermittelt, in welcher Gemeinde sich die Probanden welche Wohnmodelle leisten könnten. Hierfür wurde in einem ersten Schritt eine Liste von Räumen erarbeitet.⁸ Zur Ermittlung der Quadratmeter der zusammengestellten Wohnung wurden die unterschiedlichen Räume mit einer (national) handelsüblichen Größe ausgewiesen (z.B. Schlafzimmer durchschnittlich 15 Quadratmeter). Manche Flächen variieren bei gemeinschaftlicher Nutzung in ihrer Größe, je nachdem ob sie zur gleichen Zeit von mehreren Parteien genutzt werden können oder müssen (z.B. Küche, Büroräume), oder ob je mehr Haushalte sie nutzen, ebenfalls mehr Stauraum oder Platz benötigt wird (z.B. Ankleidezimmer, Bibliothek, Wäscheraum). Bei manchen Nutzungen kann eine größere Fläche auch mehr Qualität bedeuten (z.B. Wohnzimmer), da die Mehrzahl an Fläche Potenziale bereithält (beispielsweise innerhalb eines offenen Raumes intimere Nischen als Rückzugsorte auszubilden). Räume, bei denen eine simultane gemeinschaftliche Nutzung nicht möglich ist (z.B. Proberaum, Gäste-WC) oder bei denen es sich um Standardgrößen handelt (z.B. Sauna), bleiben in ihrer Größe unabhängig von der Nutzeranzahl unverändert. Zusätzlich wird zwischen Alltagsräumen und Nichtalltagsräumen unterschieden. Somit können die Probanden bei täglich genutzten Räumen, zwischen nuancierten Teilungsoptionen wählen, während bei Nutzungsräumen, die nicht täglich gebraucht werden, nur drei Optionen bestehen (teilen mit einem, vier oder neun weiteren Haushalten). Zu den Alltagsräumen gehören Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer und Ankleidezimmer. Zu den Nicht-Alltagsräumen gehören Gästezimmer, Spielzimmer, Medienzimmer, Heimkino, Atelier, Proberaum, Bibliothek, Sauna, Innenpool, Mehrzweckzimmer und Wäschezimmer. Da die Bürozimmer je nach Arbeitsalltag in ihrer Nutzungshäufigkeit variieren, wurde sich hier für eine Zwischenlösung entschieden.

Nachdem der Proband die bevorzugten Räume ausgewählt hat, wird hiervon die Quadratmeter-summe errechnet. Da die Verkehrsfläche (VF) in Luxemburg bei der Ermittlung der Wohnfläche angerechnet wird⁹, werden auf die Quadratmeterfläche zusätzlich 18%¹⁰ Verkehrsfläche addiert.

Berechnungen zu finanzierbaren Wohnmodellen je Gemeinde

Die ermittelte Quadratmetersumme wird anschließend mit den in 2020 bis 2021 kommunal-durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für Miet- und Kaufobjekte multipliziert. Diese wurden vom LISER zur Verfügung gestellt. Da für einige Gemeinden nicht genügend Transaktionen aufgezeichnet wurden, wurden für diese Gemeinden Schätzungswerte erarbeitet.¹¹

Zur Ermittlung, ob ein Wohnmodell für einen Probanden als bezahlbar angesehen werden kann, wurden die monatliche Miete oder der Kaufpreis für das fiktive Objekt anschließend mit den Angaben zu Eigenkapital und Haushaltseinkommen gegengerechnet. Hierfür wurden folgende Formeln genutzt.

X = Nettoeinkommen des Probanden

y = Eigenkapital des Probanden

Z = genehmigtes Darlehen von der Bank¹²

Z = $x \cdot 12 \cdot 9$ (Bei Probanden, die 50 Jahre oder jünger sind)

Z = $x \cdot 12 \cdot 7$ (Bei Probanden, die älter sind als 50 Jahre)

Eigentum

Damit dem Teilnehmer *Eigentum* als mögliche Option angezeigt wird, müssen zwei Parameter parallel erfüllt sein: Erstens musste sein Eigenkapital ausreichen, um für 15 Prozent¹³ des Kaufpreises aufzukommen, und zweitens muss das ihm genehmigte Bankdarlehen ausreichen, um die restlichen 85 Prozent des Kaufpreises zu decken.

a = Kaufpreis

b = Eigenkapital für den Kauf

C = Restbetrag

a = Ermittelte m² Anzahl * €/m² pro Gemeinde (Kaufen)

b = a*0,15

C = a*0,85

Möglichkeiten für Eigentum werden angezeigt, wenn:

$$y - b \geq 0$$

und

$$z - c \geq 0$$

Miete

Mietwohnungen werden dem Probanden angezeigt, wenn 30 Prozent seines Haushaltseinkommen ausreichen, um für die ermittelte Miete aufzukommen. Viele Menschen bewohnen ein Mietobjekt, das per Definition (siehe Kapitel 2 | Bezahlbarer Wohnraum) für sie nicht als bezahlbar angesehen werden kann. Diesen Probanden würde eine Mietwohnung die sie zurzeit bewohnen, in dieser Studie nicht als mögliche Option angezeigt werden.

d = Marktmiete

f = maximaler Mietbetrag

d = Ermittelte m² Anzahl * €/m² pro Gemeinde (Mieten)

f = x*0,3

Möglichkeiten für Miete werden angezeigt, wenn:

$$f - d \geq 0$$

Baugruppe

Durch die Eliminierung von Spekulation und Profit aus dem Planungsprozess bauen Baugruppen und Genossenschaften in der Regel günstiger als Immobilienentwickler. 2015 kostet in Hamburg Wohnraum, der von einer Baugruppe errichtet worden ist, pro Quadratmeter Wohnfläche 300 bis 500 Euro weniger als Wohnraum, der von einem Bauträger geplant, gebaut und anschließend an eine Privatperson verkauft wurde.¹⁴ Bei den damaligen Wohnungspreisen von ca. 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche¹⁵ unterscheiden sich Wohnungspreise eines Immobilienentwicklers zu denen von Baugruppen um etwa 10 Prozent. Daher wurden die kommunalen Durchschnittspreise zur Ermittlung der Preise für Baugruppen und Wohngenossenschaften um 10 Prozent reduziert.

g = reduzierter Kaufpreis (niedriger als bei einem Marktkauf, wegen der Einsparung des Profites für den Immobilienentwickler)

b = Eigenkapital für den Kauf

C = Restbetrag

$$\mathbf{g} = (\text{Ermittelte m2 Anzahl} * \text{€}/\text{m}^2 \text{ pro Gemeinde (Kaufen)}) * 0,9$$

$$\mathbf{b} = \mathbf{g} * 0,15$$

$$\mathbf{C} = \mathbf{g} * 0,85$$

Möglichkeiten für Baugruppen werden angezeigt, wenn:

$$\mathbf{y} - \mathbf{b} \geq 0$$

und

$$\mathbf{z} - \mathbf{c} \geq 0$$

Genossenschaft

Genau wie bei Baugruppen sinkt der Quadratmeterpreis eines Genossenschaftsprojektes durch die Eliminierung von Profit aus der Preiskalkulation. Die Formel für Genossenschaften ist komplexer als die der anderen drei Wohnmodelle. Damit dieses Wohnmodell dem Teilnehmer angezeigt werden kann, muss er sowohl das benötigte Eigenkapital aufbringen können – bei neugegründeten Genossenschaften sind das circa 10 Prozent der Bausumme für seine zukünftig genutzte Wohnfläche – als auch genügend monatliches Einkommen haben, um für die Kostenmiete aufkommen zu können. Die genossenschaftliche Kostenmiete unterscheidet sich von den Marktmieten (ähnlich wie der Kaufpreis) dadurch, dass die Genossenschaft als Vermieter keinen Profit mit der Vermietung anstrebt. Sie deckt lediglich die tatsächlichen Kosten (Schuldentilgung, Verwaltung, Instandhaltungskosten, ...) für den Wohnraum. Ein direkter Vergleich von genossenschaftlichen Mieten und Marktmieten in der Schweiz hat ergeben, dass die Preisdifferenz zwischen beiden sich parallel zu einem steigenden Mietpreisniveau vergrößert: In kleineren schweizerischen Agglomerationen beträgt die Differenz 15 Prozent. In größeren Städten wie Zürich beträgt sie zwischen 40 und 50 Prozent.¹⁶ Für diese Studie wurde sich für einen Prozentsatz von 40 Prozent entschieden, unter anderem, da in Luxemburg hohe Wohnungspreise über die Grenzen der Hauptstadt hinweg auch in kleineren Agglomerationen spürbar sind.

Anmerkung: Für Genossenschaftsmitglieder besteht die Möglichkeit das benötigte Eigenkapital über einen individuellen Kredit zu finanzieren. Anschließend zahlen sie zuzüglich zur Kostenmiete innerhalb der Genossenschaft eine Rückzahlung für den laufenden Kredit. In diesem Fall muss die Summe der Kostenmiete und des monatlichen Betrags für die Kreditrückzahlung geringer sein als 30 Prozent des Haushaltseinkommens, damit die Wohnung für den Haushalt als bezahlbar gelten kann. Diese Möglichkeit wurde in dieser Studie nicht berücksichtigt. Zum einen, da sie zum Entwurfszeitpunkt der Studie nicht mitbedacht wurde, zum anderen da sie die Berechnungsformel zusätzlich verkompliziert hätte. Sie sollte jedoch bei einer Weiterentwicklung dieser Studie einbezogen werden.

g = reduzierter Kaufpreis (niedriger als bei einem Marktkauf, wegen der Einsparung des Profites für den Immobilienentwickler)

b = reduziertes Eigenkapital für den Kauf (niedriger durch das genossenschaftliche Finanzierungsmodell)

d = Marktmiete

e = Kostenmiete

f = maximal aufbringender Mietbetrag

$$\mathbf{g} = (\text{Ermittelte m}^2 \text{ Anzahl} * \text{€} / \text{m}^2 \text{ pro Gemeinde (Kaufen)}) * 0,9$$

$$\mathbf{b} = g * 0,1$$

$$\mathbf{e} = (\text{Ermittelte m}^2 \text{ Anzahl} * \text{€} / \text{m}^2 \text{ pro Gemeinde (Mieten)}) * 0,6$$

$$\mathbf{f} = x * 0,3$$

Möglichkeiten für Genossenschaften werden angezeigt, wenn:

$$\mathbf{y} - \mathbf{b} \geq 0$$

und

$$\mathbf{f} - \mathbf{e} \geq 0$$




Abb. 1
 Viersprachige Werbung auf Facebook und Instagram (hier in deutscher Version)

Werbung

Um möglichst viele und diverse Probanden für die Studie zu finden, wurde sie auf unterschiedliche Weise beworben. Es wurden (teilweise bezahlte) Werbungen auf sozialen Medien (Facebook und Instagram) geschaltet (siehe Abb. 1), zwei Interviews auf luxemburgischen Radio- und Fernsehsendern geführt (bei RTL Télé und Eldorado) und Flyer und Plakate verteilt (siehe Abb. 2). Ziel der Werbungen war es unterschiedlichste Profile anzusprechen, ohne die Probanden vor dem Beginn der Studie zu beeinflussen. Als besonders effektiv hat sich die Werbung auf den sozialen Medien herausgestellt.


Unser Neues Wohnen

Was kannst du dir in Luxemburg leisten?
Welche Alternativen gibt es?




Finde es heraus:
www.eistneitwunnen.lu

Die Website ist auf Englisch, Französisch, Deutsch und Luxemburgisch verfügbar. Die Umfrage dauert 10 bis 15 Minuten und ist anonym.



eistneitwunnen.lu

Ein Projekt von Céline Zimmer in Zusammenarbeit mit



Our New Housing

What can you afford in Luxembourg?
What are your alternatives?

eistneitwunnen.lu



Let's find out:
www.eistneitwunnen.lu



The website is available in English, French, German and Luxembourgish. It takes 10 to 15 minutes to fill out the anonymous survey.

A project by Céline Zimmer in collaboration with



eistneitwunnen.lu

Notre nouveau logement

Que pouvez-vous vous offrir au Luxembourg ?
Quelles sont vos alternatives ?



Découvrez-le :
www.eistneitwunnen.lu



Le site web est disponible en anglais, français, allemand et luxembourgeois. L'enquête dure environ 10 à 15 minutes et elle est anonyme.

Un projet de Céline Zimmer en collaboration avec



Eist Neit Wunnen

Wat kanns du dir zu Lëtzebuerg leeschten?
Wéi eng Alternative ginn et?
Fann et eraus:
eistneitwunnen.lu



Den Internetsite ass op Lëtzebuergesch, Franséisch, Däitsch an Englesch verfügbar. D'Studie dauert ongeféier 10 bis 15 Minutten, an ass anonym.



E Projet vum Céline Zimmer an Zesummenaarbecht mat



Abb.2
Plakate in Deutsch, Englisch, Französisch und Luxemburgisch

Ergebnisse

Bis zum Zeitpunkt der Auswertung¹⁷ haben 1264 Personen an der Studie teilgenommen. Davon ist etwa ein Fünftel am Ende in eine Wohnung „eingezogen“. Die restlichen Probanden haben den zweiten Teil der Studie nicht beendet oder haben auf „Ich gebe auf“ geklickt. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Ergebnisse¹⁸ in drei unterschiedlichen Schritten präsentiert. Einleitend wird aufgezeigt, welche Profile die Teilnehmer haben. Danach werden ihre Angaben zu den Fragen nach Baugruppen und Genossenschaften in Teil 1 aufgezeigt und abschließend werden die Ergebnisse aus Teil 2 von jenen Teilnehmern dargestellt, die die Studie mit einem *Einzug* beendet haben.

Teilnehmerprofile

Im ersten Teil beantworten die Probanden neun Fragen zu ihrer Person. Etwa die Hälfte der Probanden ist zwischen 26 und 35 Jahre alt¹⁹ (siehe Abb.3). In der Luxemburger Bevölkerung, stellt diese Altersgruppe ebenfalls den größten Anteil dar.²⁰ Der Großteil der Probanden wohnt zurzeit in den einwohnerstärksten²¹ Kantonen des Landes, Luxemburg und Esch/Alzette²² (siehe Abb.4).

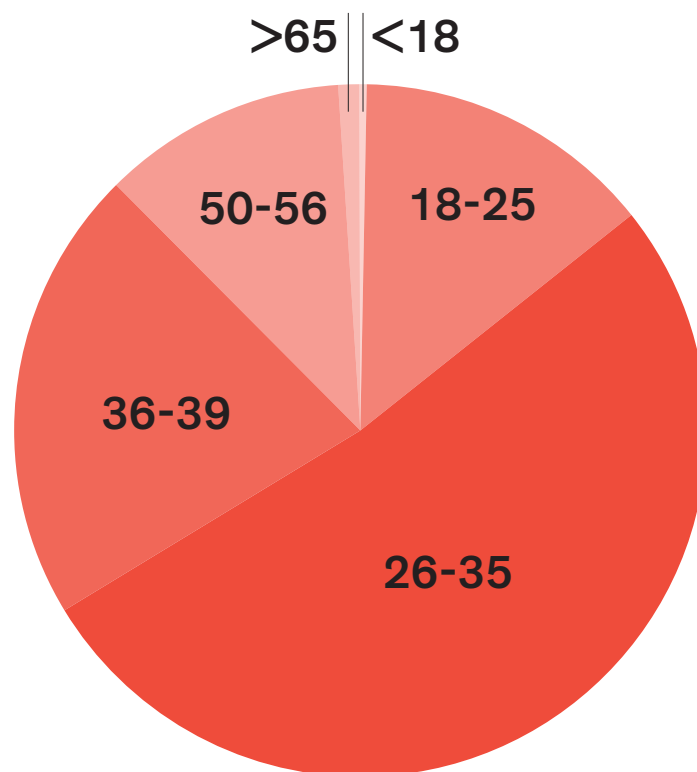


Abb. 3
Alter der Teilnehmer

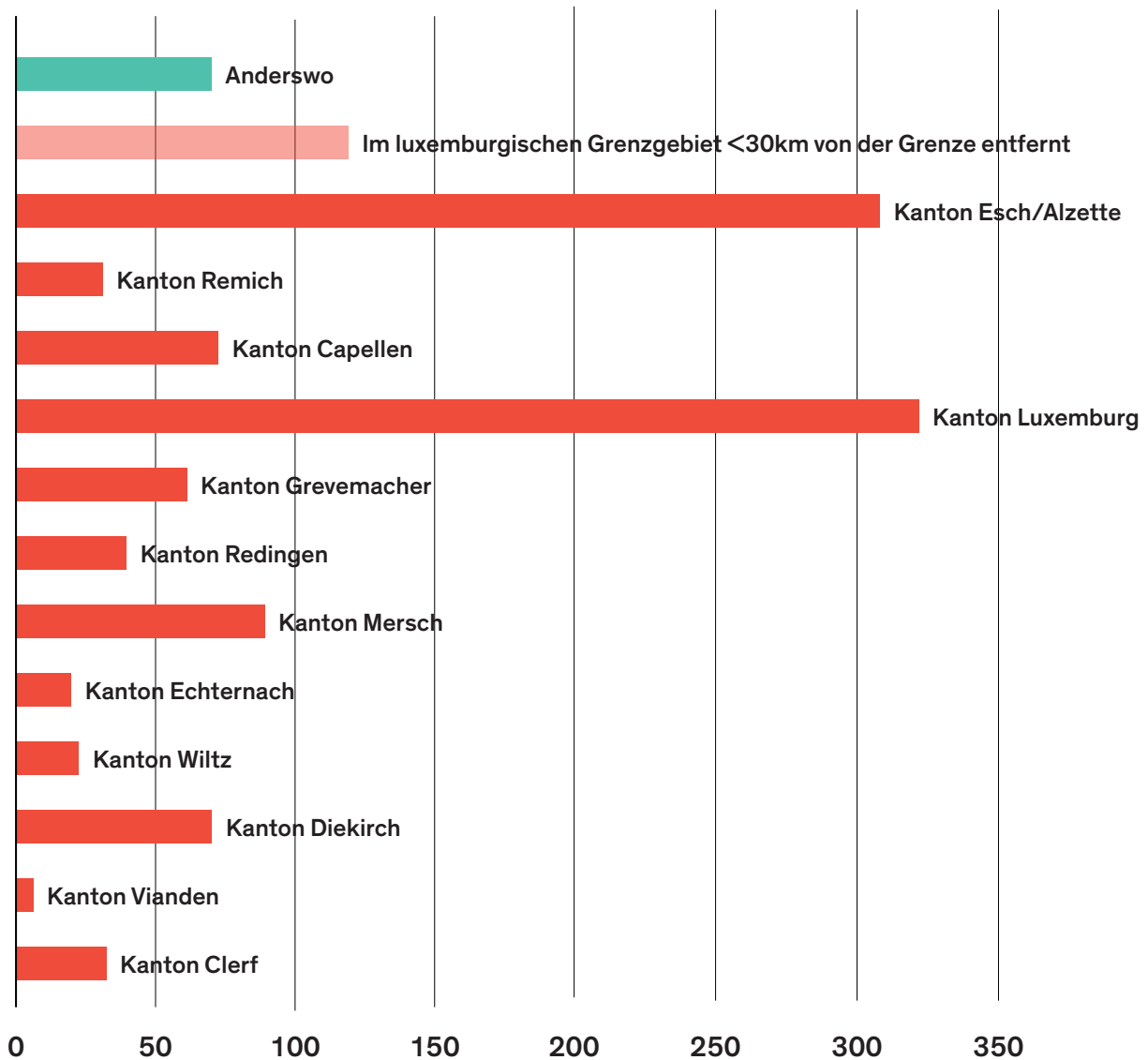


Abb. 4
Wohnorte der Teilnehmer (nach Anzahl der Personen)

Auch der Prozentsatz der Einpersonenhaushalte bei den aktuellen Haushaltskonstellationen²³ ähnelt dem Luxemburger Durchschnittswert von 33 Prozent²⁴ (siehe Abb.5). Die Zahl der Einpersonenhaushalte fällt bei der zukünftig gewünschten Haushaltskonstellation²⁵ um etwa zehn Prozent höher aus als bei der aktuelle (siehe Abb.5). Bei der Frage nach der aktuellen Wohnform²⁶ haben 58 Prozent der Probanden angegeben in Eigentum zu wohnen. Dieser Wert liegt somit etwas niedriger als die vorherrschende Eigentumsquote in Luxemburg von etwa 71 Prozent²⁷.

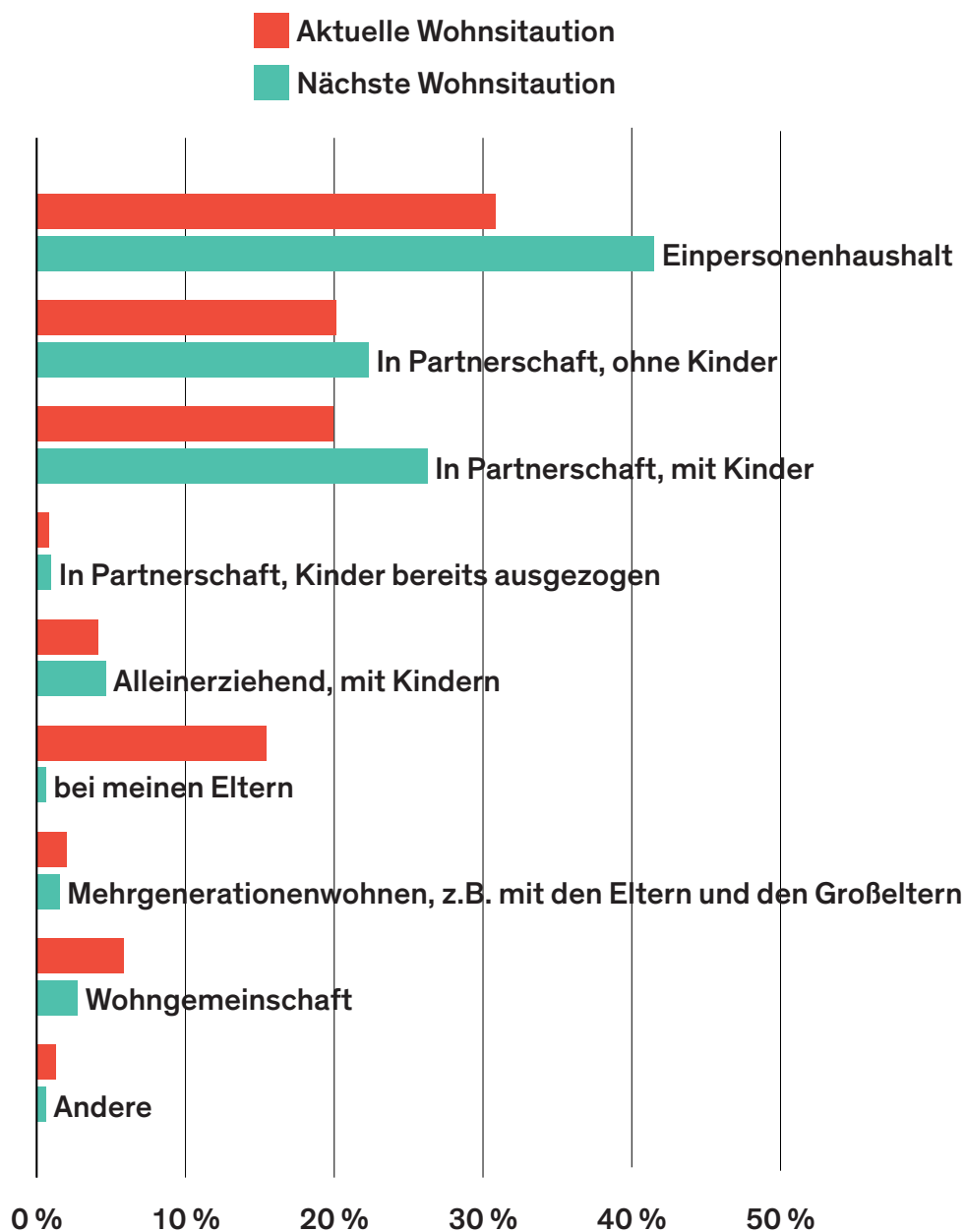


Abb. 5
Aktuelle und nächste Wohnsituation der Teilnehmer (nach Prozenten)

Die Anzahl der Arbeitnehmer dominiert bei Angabe der Beschäftigungsform²⁸, gefolgt von der Anzahl der Selbstständigen, die jedoch um ein zehnfaches kleiner ist als erstere (siehe Abb.6). Differenzierter sind die Angaben zum Homeoffice²⁹: Hier haben etwa die Hälfte der Probanden angegeben, dass sie teilweise im Homeoffice arbeiten (siehe Abb.7).

Die monatlichen Haushaltseinkommen³⁰ werden in sechs Einkommensklassen³¹ geteilt. Etwa zehn Prozent der Probanden verfügten über ein Nettoeinkommen von mehr als 10.000 Euro monatlich und befinden sich somit in der obersten Einkommensklasse. Etwa die gleiche Zahl der

Probanden befindet sich in der untersten Einkommensklasse (siehe Abb.8).

Das Eigenkapital³² wurde in fünf Klassen geteilt. Etwas mehr als jeder vierte Teilnehmer verfügt über ein Eigenkapital von weniger als 5.000 Euro, während acht Prozent über mehr als eine halbe Million Euro Eigenkapital verfügen (siehe Abb.9).

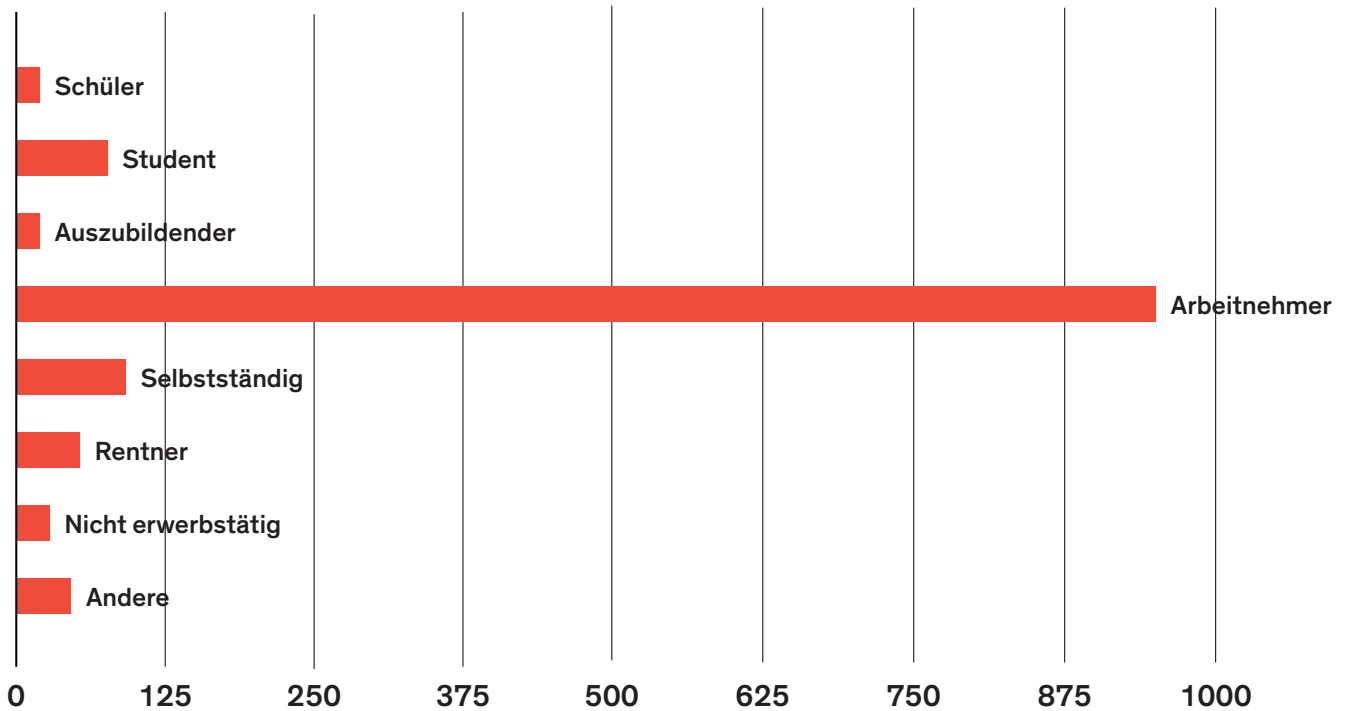


Abb. 6
Beschäftigungsform der Teilnehmer (nach Anzahl der Personen)

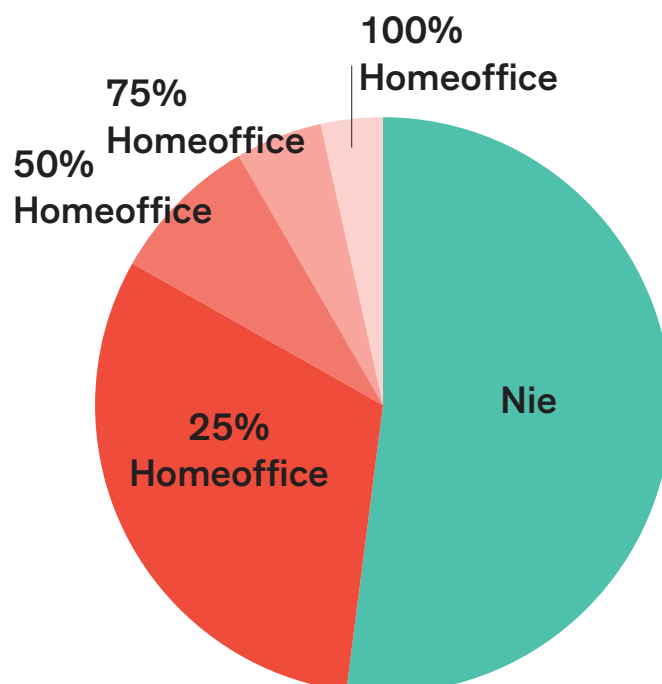


Abb. 7
Angaben zum Homeoffice

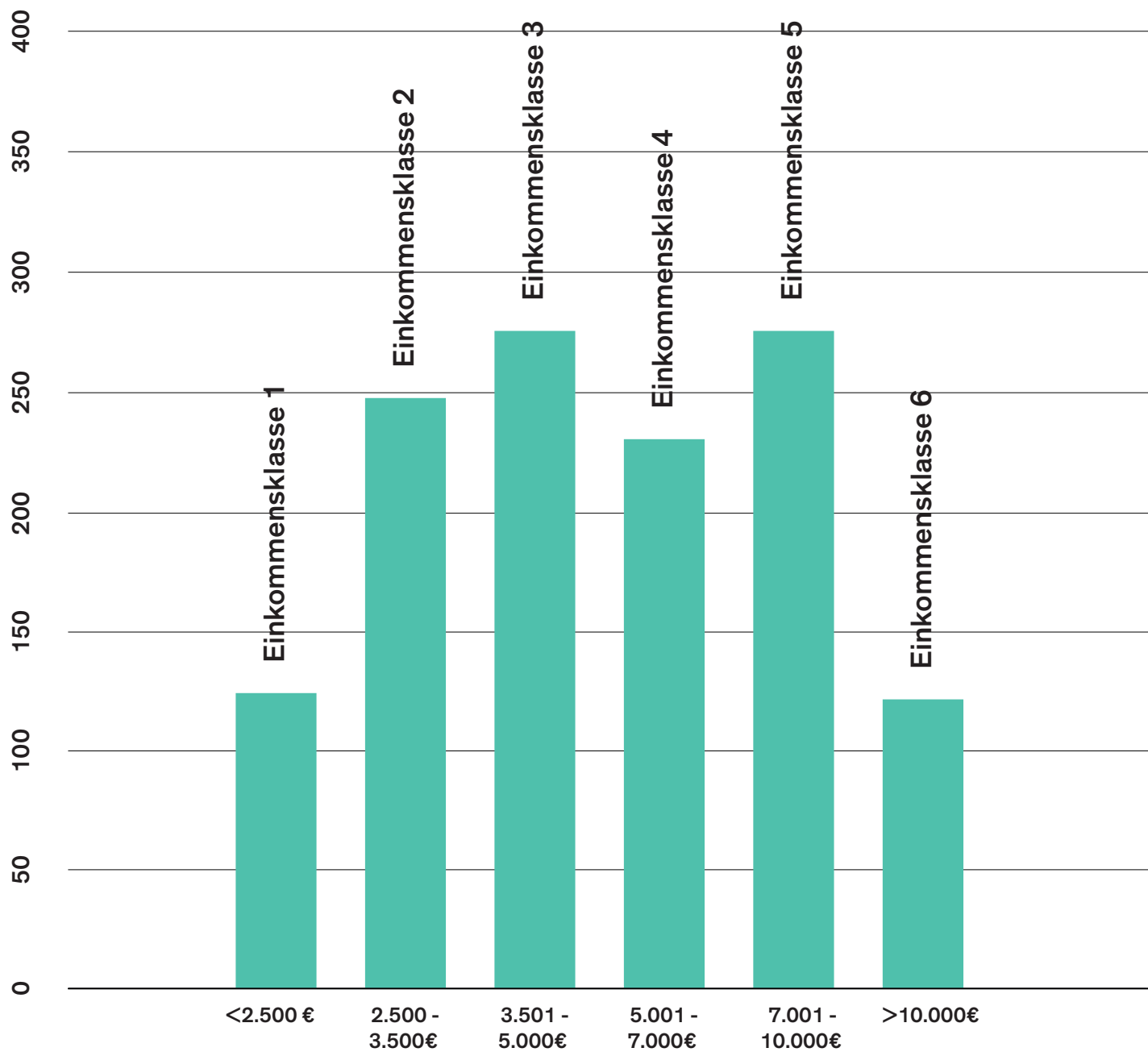


Abb. 8
 Monatliches Nettohaushaltseinkommen (nach Anzahl der Personen) in Einkommensklassen gruppiert

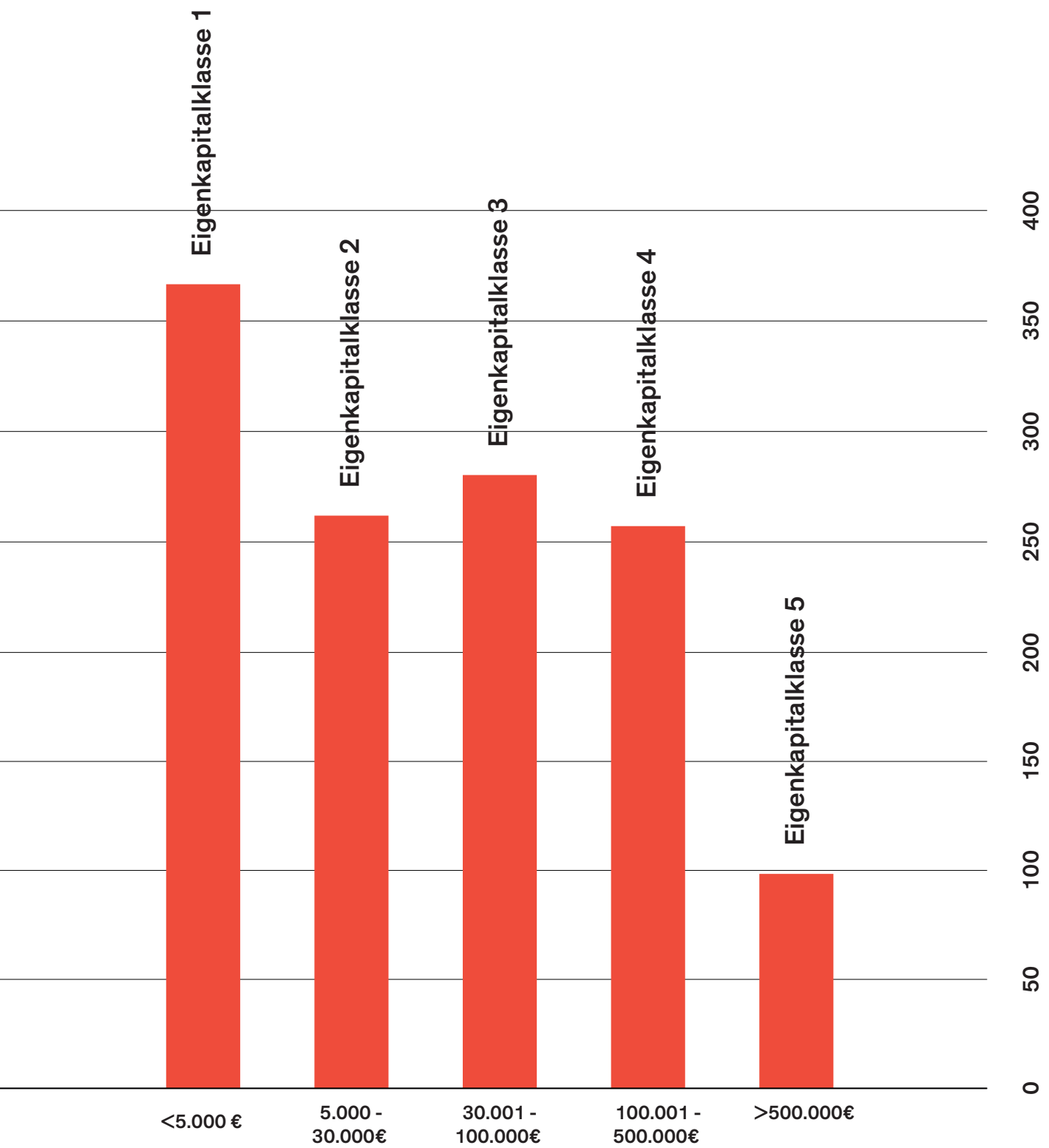


Abb. 9
Eigenkapital (nach Anzahl der Personen) in Eigenkapitalklassen gruppiert

Baugruppen und Genossenschaften

Im Anschluss an die Fragen zu ihrer Person wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie gerne in einer Baugruppe oder in einer Genossenschaft wohnen würden. Auf beide Fragen antworteten durchschnittlich etwa 40 Prozent der Teilnehmer positiv (siehe Abb. 10 und Abb. 11)³³.

Bezogen auf das Alter der Teilnehmer³⁴, ergab die Studie, dass Teilnehmer aus den oberen Altersklassen eher angaben, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen wollen, als Teilnehmer aus den untersten Altersklassen: Bei Probanden, die zwischen 36 und 65 Jahre alt sind, hat etwa die Hälfte angegeben, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen würden. Bei jenen, die zwischen 18-35 Jahre alt sind, war es etwa jeder dritte Teilnehmer. Ein weiterer Unterschied lässt sich mit Blick auf die aktuelle Wohnform erkennen: 47 Prozent der Teilnehmer, die angegeben haben, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen würden, wohnt zurzeit in einer Mietwoh-

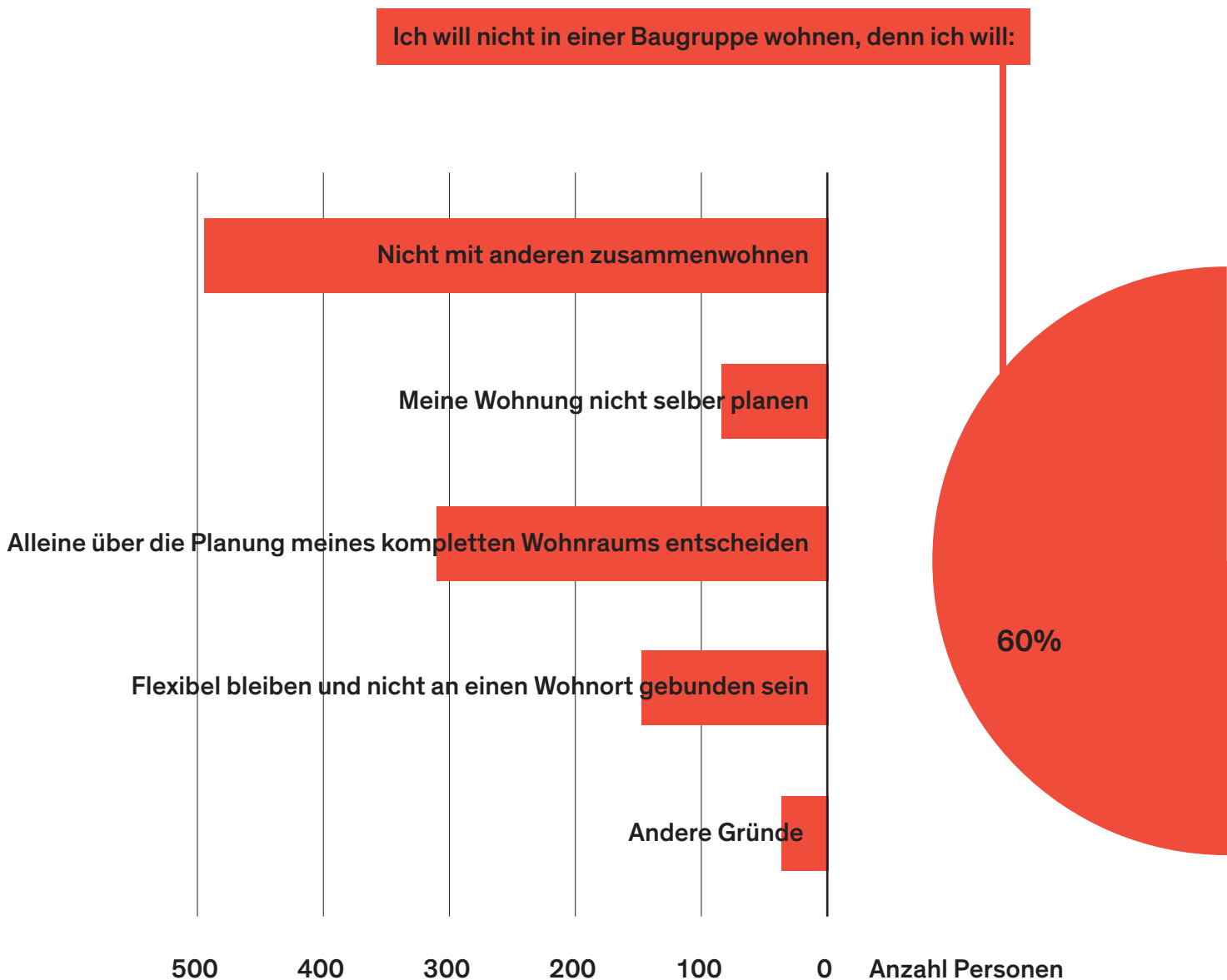


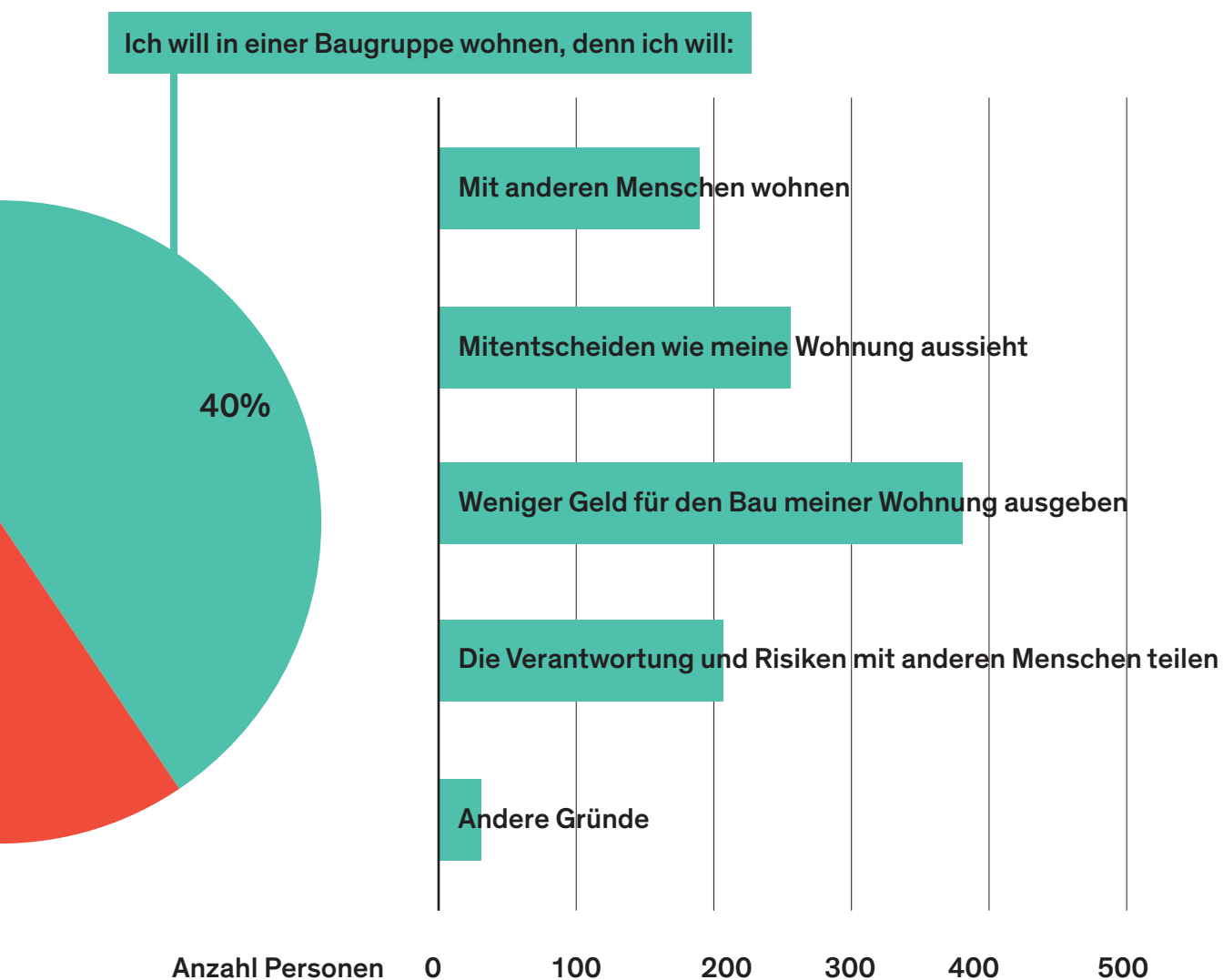
Abb. 10

Prozentuale Anteile an Teilnehmer die angegeben haben, dass sie in einer Baugruppe wohnen wollen oder dass sie nicht in einer Baugruppe wohnen wollen mit angegebenen Gründen für ihre Entscheidung (multiple Antworten möglich)

nung, während zwei von drei Teilnehmern, die zurzeit in Eigentum wohnen, angegeben haben, dass sie nicht in diesem Wohnmodell wohnen wollen würde. Auch bei den Angaben zum Eigenkapital und dem monatlichen Einkommen lassen sich Trends erkennen. Vereinfacht kann hier beobachtet werden, dass desto höher die Einkommens- und Eigenkapitalgruppe, desto niedriger der prozentuale Anteil an Teilnehmer, die angegeben haben, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen würde.

Bei den Angaben zu Baugruppen lassen sich diese Trends bei den Einkommensgruppen ebenfalls ablesen, nicht jedoch bei den Eigenkapitalgruppen. Hier hat – unabhängig von ihrem zur Verfügung stehenden Eigenkapital – etwa der gleiche Prozentsatz an Teilnehmern angegeben, dass sie gerne in einer Baugruppe wohnen wollen (36-42 Prozent).

Nachdem die Teilnehmer ihre Entscheidung bezüglich den beiden Wohnmodellen festgehalten hatten, mussten sie ihre Entscheidung begründen³⁵. Hierbei konnten die Teilnehmer mehrere Gründe ankreuzen und gegebenenfalls weitere Gründe angeben, die in nicht aufgelistet waren.



Ich will nicht in einer Genossenschaft wohnen, denn ich will:

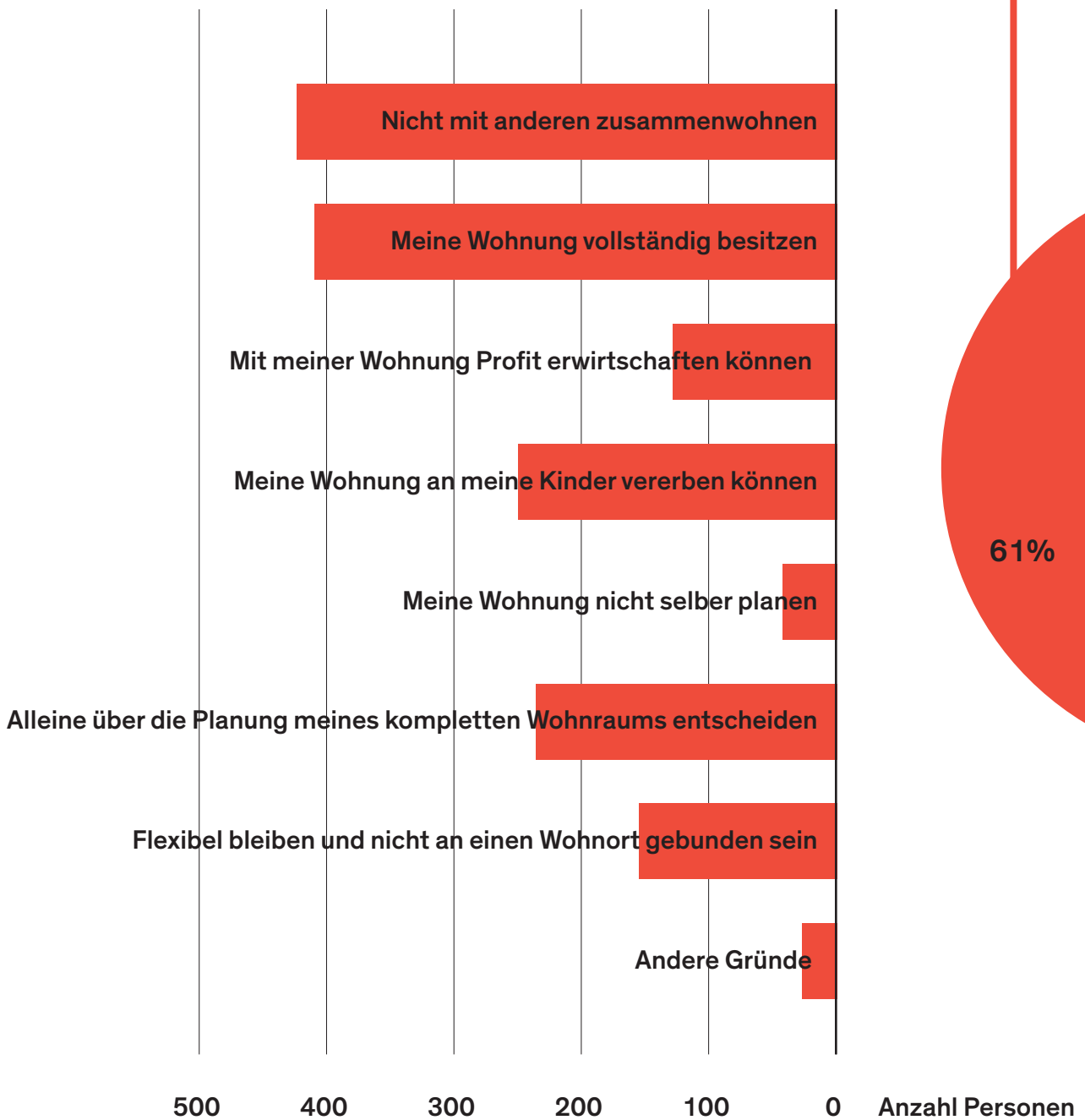
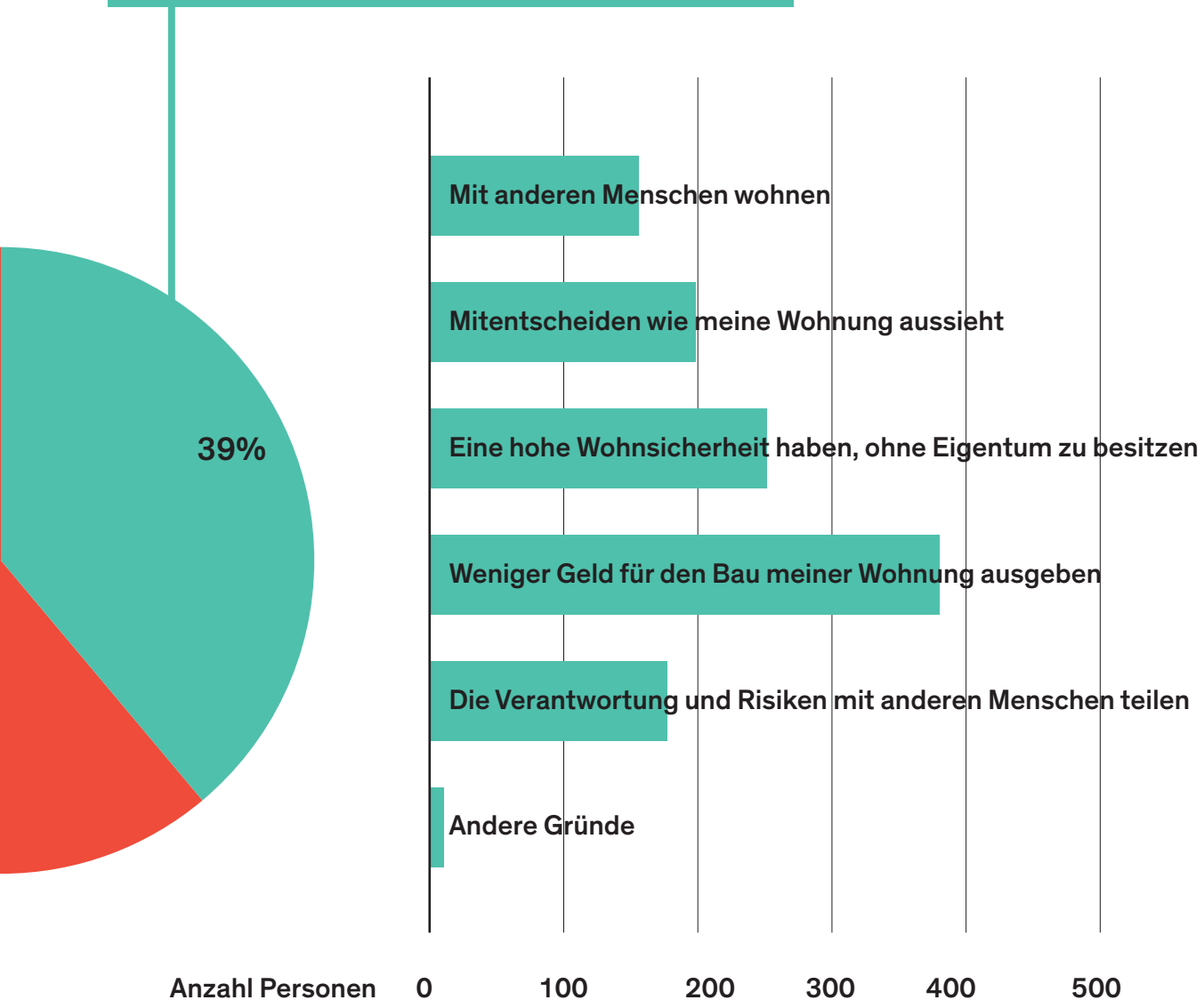


Abb. 11
Prozentuale Anteile an Teilnehmer die angegeben haben, dass sie in einer Genossenschaft wohnen wollen oder dass sie nicht in einer Genossenschaft wohnen wollen mit angegebenen Gründen für ihre Entscheidung (multiple Antworten möglich)

Der häufigste Grund für die Teilnehmer, um sich gegen eine Baugruppen zu entschieden, ist, dass sie nicht mit anderen Menschen wohnen wollen (siehe Abb. 10). Bei den Probanden, die sich gegen eine Genossenschaft entschieden haben, war das ebenfalls der häufigste Grund. Mehr als die Hälfte der Probanden, die nicht in einer Genossenschaft wohnen wollen, gaben an, dass sie

Ich will in einer Genossenschaft wohnen, denn ich will:



ihren Wohnraum vollständig besitzen wollen. Dass sie ihren Wohnraum vererben wollten oder mit ihm Profit erwirtschaften wollten war für deutlich weniger der Befragten ein ausschlaggebender Punkt (siehe Abb. 11). Flexibel und nicht an einen Wohnort gebunden zu sein, war sowohl bei Baugruppen als auch bei Genossenschaften etwa für jeden fünften ein Grund, um sich gegen diese Wohnmodelle zu entscheiden.

Die Beweggründe für eine Genossenschaft oder Baugruppe sind bei den Probanden primär finanzieller Natur; in beiden Fällen gaben etwa vier von fünf Teilnehmern an, dass sie gerne weniger Geld für ihren Wohnraum ausgeben würden. Das gemeinschaftliche Wohnen war für die wenigsten Probanden ein ausschlaggebender Grund. Bei Genossenschaften belegt das Argument einer hohen Wohnsicherheit, ohne dafür Eigentum besitzen zu müssen den zweiten Platz. Gestalterische Mitbestimmung war für die Hälfte der Probanden ein Grund für die Entscheidung in einer Baugruppe wohnen zu wollen (siehe Abb.10). Bei Genossenschaften war dies für etwas weniger als die Hälfte der Teilnehmer ein Grund (siehe Abb.11).

Wohnmodelle

270 Teilnehmer haben die Studie damit beendet, dass sie in eine Wohnung *eingezogen* sind. Davon sind etwa ein Viertel jeweils in Genossenschaften oder in Eigentum eingezogen und weitere elf Prozent in Baugruppen. Die restlichen 43 Prozent sind in Mietobjekte eingezogen³⁶ (siehe Abb. 12).

Bei Mietwohnungen, Genossenschaften und Eigentumswohnungen sind jeweils mehr als die Hälfte der zukünftigen Bewohner zwischen 26 und 35 Jahre alt. Bei Baugruppen liegt dieser Anteil etwas tiefer (bei etwa 48 Prozent). Zusätzlich sind ein Drittel der Menschen, die in eine Baugruppe eingezogen sind zwischen 36 und 49 Jahre alt.³⁷

Anders als die Altersgruppen unterscheiden sich die Einkommensklassen pro Wohnmodell. Etwas mehr als ein Viertel der Probanden, die sich für eine Mietwohnung entschieden haben, verfügen über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen zwischen 2.500 und 3.500 Euro und gehören somit der Einkommensklasse 2 an. Bei Genossenschaften befindet sich die Hälfte der Probanden in den Einkommensklassen 3 und 4, bei Baugruppen in den Einkommensklassen 4 und 5, und bei Eigentumswohnungen in den Einkommensklassen 5 und 6.

Bezogen auf das zur Verfügung stehende Eigenkapital zeigt sich, dass Mietwohnungen von jenen Probanden ausgewählt wurden, die wenig bis gar kein Eigenkapital zur Verfügung hatten: Etwa 75 Prozent der Probanden, die sich für die Mietwohnform entschieden haben, befinden sich in der Eigenkapitalklasse 1 oder 2. Bei Genossenschaften, Baugruppen und Eigenheimen haben jeweils drei Viertel der Probanden Eigenkapital zwischen 30.000 und 500.000 Euro zur Verfügung, und befinden sich somit in den Eigenkapitalklassen 3 und 4.

72 Prozent der Teilnehmer, die in eine Baugruppe eingezogen sind, hatten im ersten Teil der Studie angegeben, dass sie gerne in diesem Wohnmodell wohnen wollen. Das restliche Viertel hatte angegeben, dass sie dies nicht wollen. Davon hatten sämtliche Personen als Grund gegen eine Baugruppe (unter anderem) angegeben, dass sie nicht mit anderen Menschen zusammenwohnen wollen. Etwa die Hälfte davon haben sich in Teil 2 dafür entschieden Räume gemeinschaftlich zu nutzen (darunter Wohnzimmer, Waschraum, und Badezimmer). Unter den Teilnehmern, die in eine Eigentumswohnung eingezogen sind, hatten 81 Prozent angegeben, dass sie nicht in einer Baugruppen wohnen wollen. Bei den Teilnehmern, die in eine Mietwohnung eingezogen sind, hatte etwa die Hälfte angegeben, dass sie in einer Baugruppe oder einer Genossenschaft wohnen wollen.

In eine Genossenschaft sind zum Großteil (67 Prozent) Teilnehmer eingezogen, die im ersten Teil angegeben hatten, dass sie in einer solchen wohnen wollen. Von den 698 Personen, die angegeben hatten, dass sie nicht in einer Genossenschaft wohnen wollen, haben sich am Ende 20 Personen doch für eine Genossenschaft entschieden. Die Hauptgründe dieser Teilnehmer sich im ersten Teil gegen eine Genossenschaft zu entscheiden, waren, dass sie ihre Wohnung vollständig

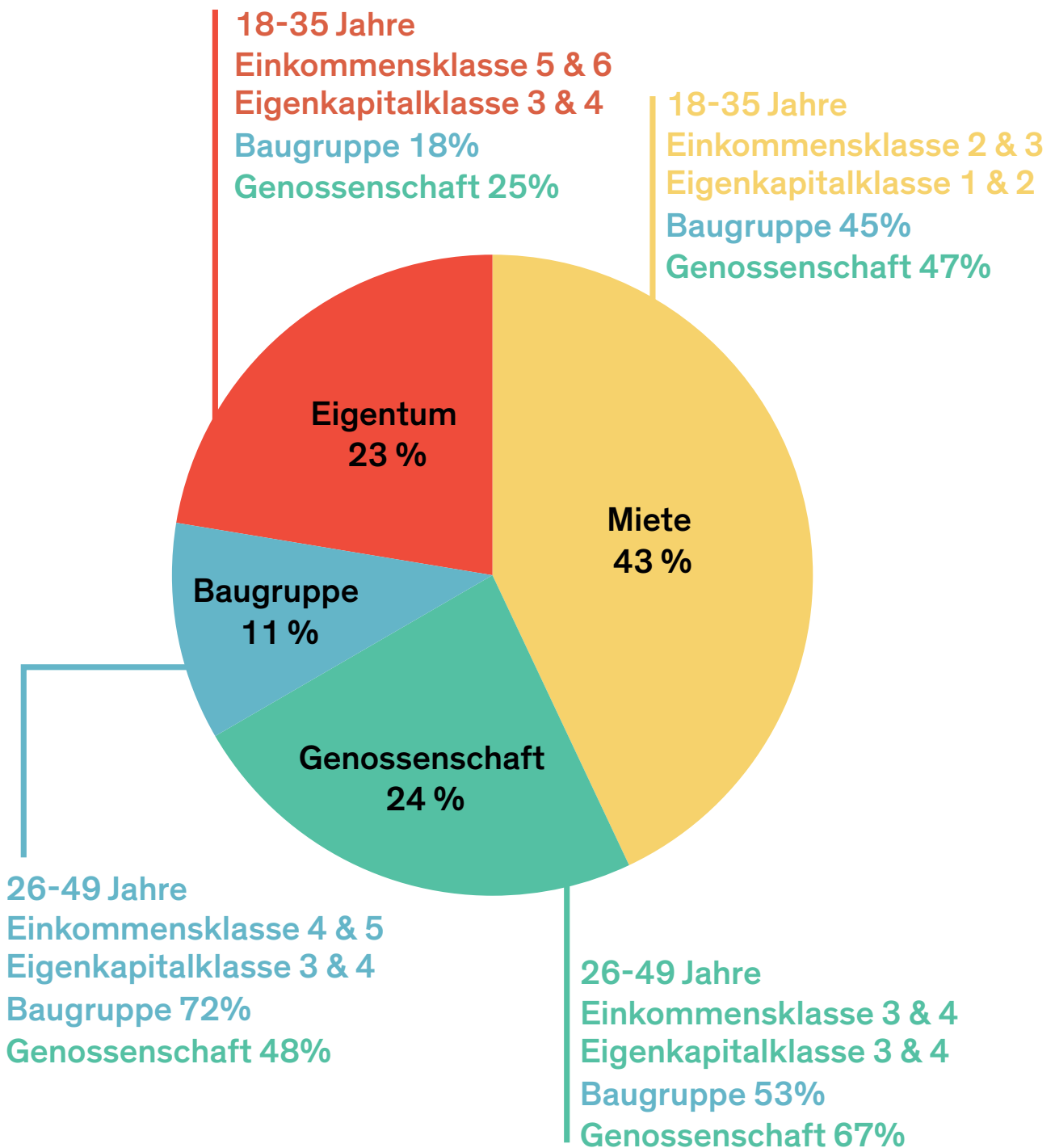


Abb. 12
Verteilung der eingezogenen Teilnehmer nach Wohnmodell mit dem am stärksten vertretenen Alter, den beiden am stärksten vertretenen Einkommens- und Eigenkapitalklassen, sowie den Prozentsätzen der positiven Antworten aus Teil 1 für den Wunsch in einer Baugruppe oder in einer Genossenschaft wohnen zu wollen

besitzen wollten. Etwa die Hälfte der 20 Teilnehmer haben als zusätzliche Gründe angegeben, dass sie nicht mit anderen gemeinsam wohnen wollen, oder dass sie ihre Wohnung gerne weitervererben würden. Von den 446 Menschen, die im ersten Teil angegeben hatten, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen wollen, sind 15 Personen in ein Eigenheim eingezogen. Diese Personen hatten als Gründe für eine Genossenschaft angegeben, dass sie gerne weniger Geld für ihre Wohnung ausgeben würden.

Quadratmeter und Wohnräume

Die eingezogenen Teilnehmer würden durchschnittlich 106 Quadratmeter private Wohnfläche bewohnen³⁸. Hinzu kommt eine durchschnittliche Fläche von 18 Quadratmeter für die Anteile an den Gemeinschaftsräumen. Bei den Mietwohnungen ist die private Wohnfläche am kleinsten (durchschnittlich 92 Quadratmeter), bei Genossenschaften am höchsten (durchschnittlich 122 Quadratmeter), gefolgt von Eigentumswohnungen (durchschnittlich 119 Quadratmeter). Die Anteile an den Gemeinschaftsräumen betragen bei Genossenschaften und Baugruppen durchschnittlich etwa 26 Quadratmeter und bei Mietwohnungen etwa die Hälfte.

Etwas mehr als die Hälfte der eingezogenen Probanden hat sich entschieden mindestens einen Raum gemeinschaftlich zu nutzen. Bei Mietwohnungen und Baugruppen liegt dieser Anteil im Durchschnittsbereich. Unterschiede entstehen bei Eigentums- und Genossenschaftswohnungen: 70 Prozent aller Teilnehmer, die in eine Genossenschaft eingezogen sind, haben sich entschieden mindestens einen Raum mit anderen Haushalten zu teilen. Bei Eigentumswohnungen liegt dieser Wert mit 38 Prozent bei etwa der Hälfte.

Der am häufigsten geteilte Raum³⁹ ist das Wäschezimmer (83), gefolgt vom Gäste-WC (70). Badezimmer und Gästezimmer wurden von etwa 50 Probanden mit anderen Haushalten geteilt. Atelier, Küche, Büro, Wohn- und Esszimmer wurden von etwas mehr als jedem zehnten eingezogenen Probanden mit anderen geteilt.

Die wichtigsten Ergebnisse

Teilnehmer, Wohnmodelle, Bewohnerprofile,
Wohnorte, Wohnräume, Wohnfläche

Inhalt

Teilnehmer

Wohngenossenschaften

Wohnmodelle

Bewohnerprofile

Wohnorte

Wohnfläche

Wohnräume

1267

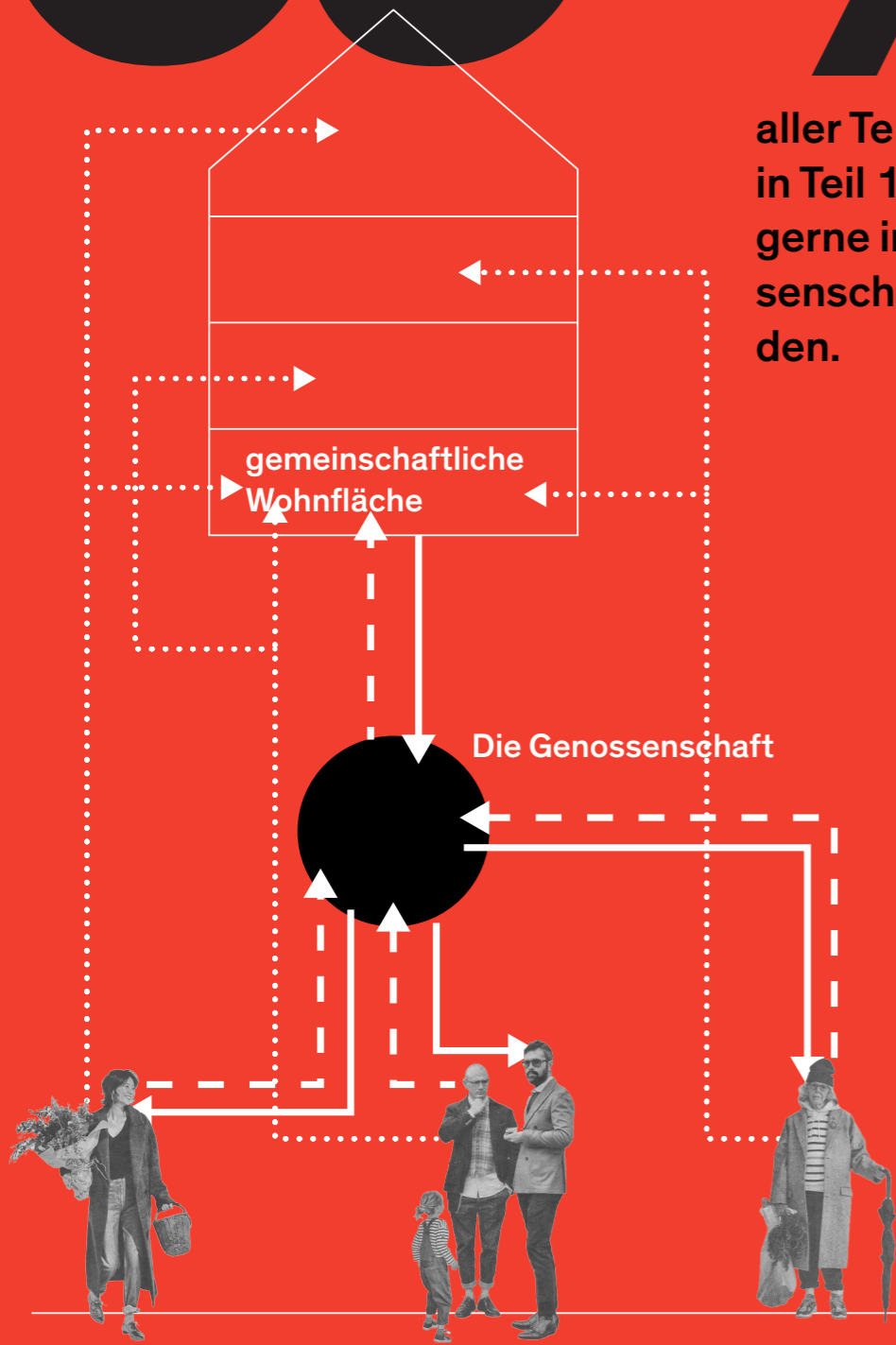
Personen haben an der Studie teilgenommen und Teil 1 vollständig beendet.

270

Teilnehmer sind am Ende von Teil 2 in eine Wohnung eingezogen.

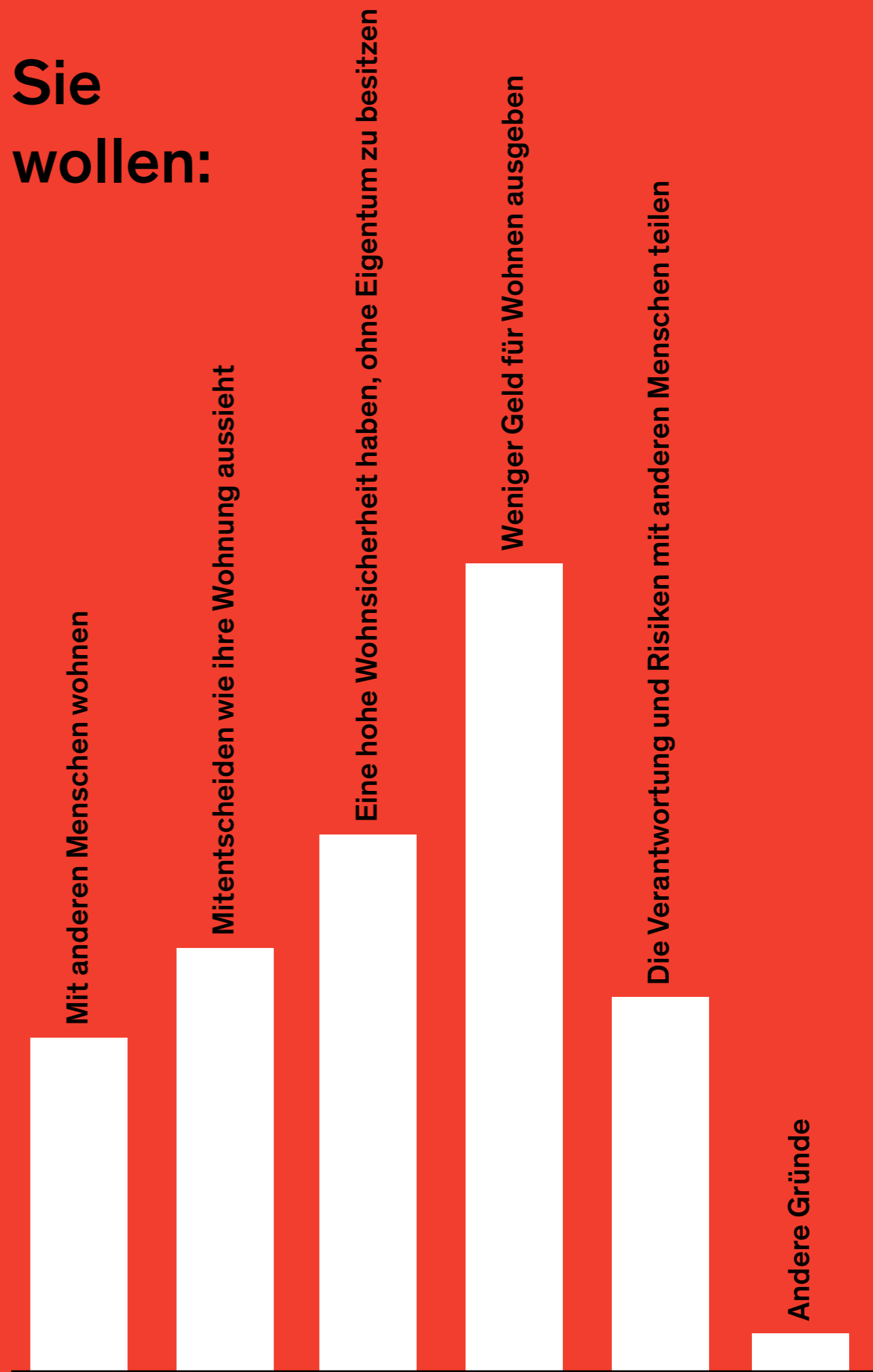
39 %

aller Teilnehmer gaben in Teil 1 an, dass sie gerne in einer Genossenschaft wohnen würden.



Wohngenossenschaft

Sie wollen:

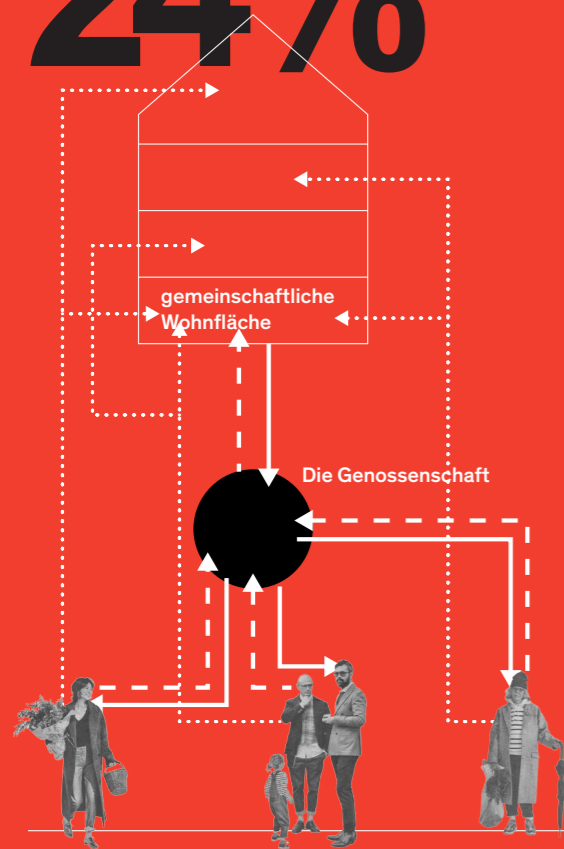


Wohnmodelle

In Teil 2 sind 270 Teilnehmer in eine Wohnung eingezogen.

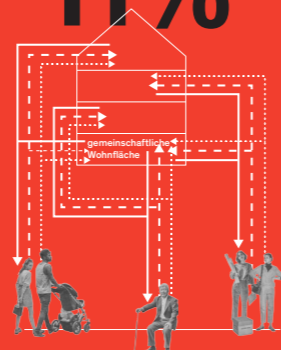
Davon

24%



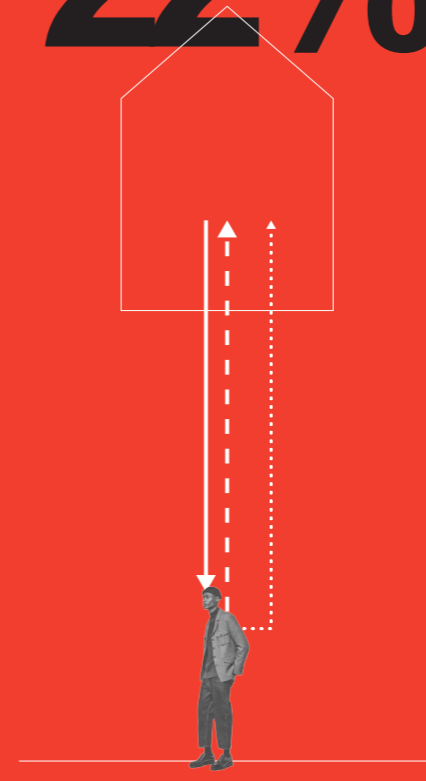
in eine Genossenschaft

11%



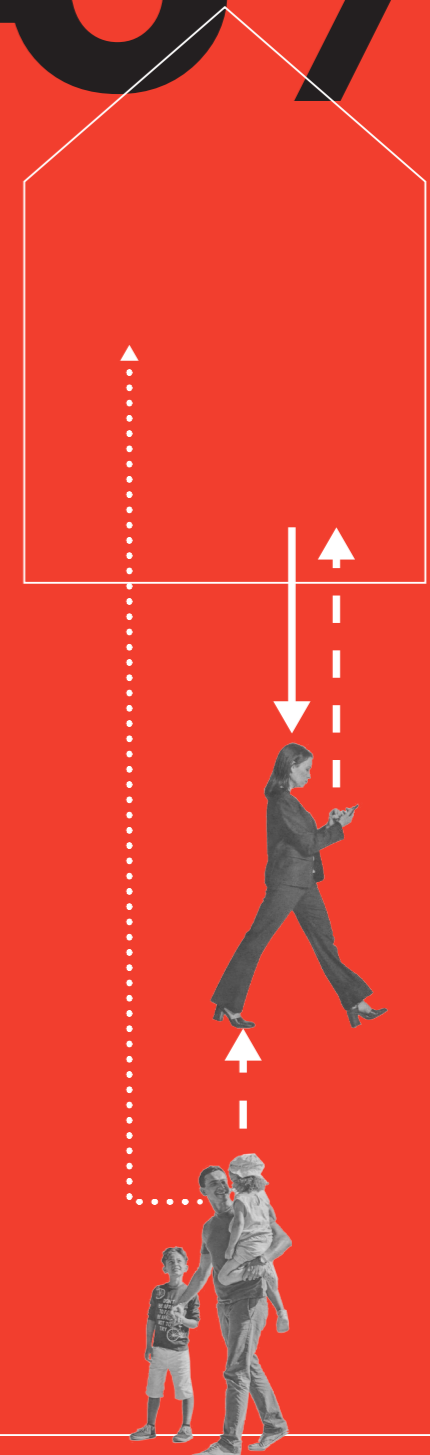
in eine Baugruppe

22%



in eine Eigentumswohnung

43%



in eine Mietwohnung

Bewohner- profile

Welche Teilnehmerprofile sind in die unterschiedlichen Wohnmodelle eingezogen?

18-35 Jahre alt
Niedriges Einkommen (Klasse 2 oder 3)
Niedriges Eigenkapital (Klasse 1)

Einpersonenhaushalte oder
47%

in Partnerschaft, ohne Kinder
21%

Mietwohnungen

26-49 Jahre alt
Mittleres Einkommen (Klasse 3 oder 4)
Mittleres Eigenkapital (Klasse 3)

Einpersonenhaushalte oder
34% in Partnerschaft, mit Kindern
33%

Genossenschaften

26-49 Jahre alt
Hohes Einkommen (Klasse 5 oder 6)
Hohes Eigenkapital (Klasse 4)

Einpersonenhaushalte oder
42%

In Partnerschaft, ohne Kinder oder
27%

in Partnerschaft, mit Kindern
27%

Eigentumswohnungen

26-49 Jahre alt
Mittel bis hohes Einkommen (Klasse 4 oder 5)
Hohes Eigenkapital (Klasse 4)

In Partnerschaft, mit Kindern oder
41%

Einpersonenhaushalte
36%

Baugruppen



Wohnorte

In welche Gemeinden sind die Teilnehmer eingezogen?



Anzahl Personen

Wohnräume

Am häufigsten mit anderen Haushalten geteilt wurde

der Waschraum

31%

das Gäste WC

26%

das Badezimmer

20%

das Gästezimmer

20%

das Atelier

14%

die Küche

13%

das Büro

13%

das Wohnzimmer

12%

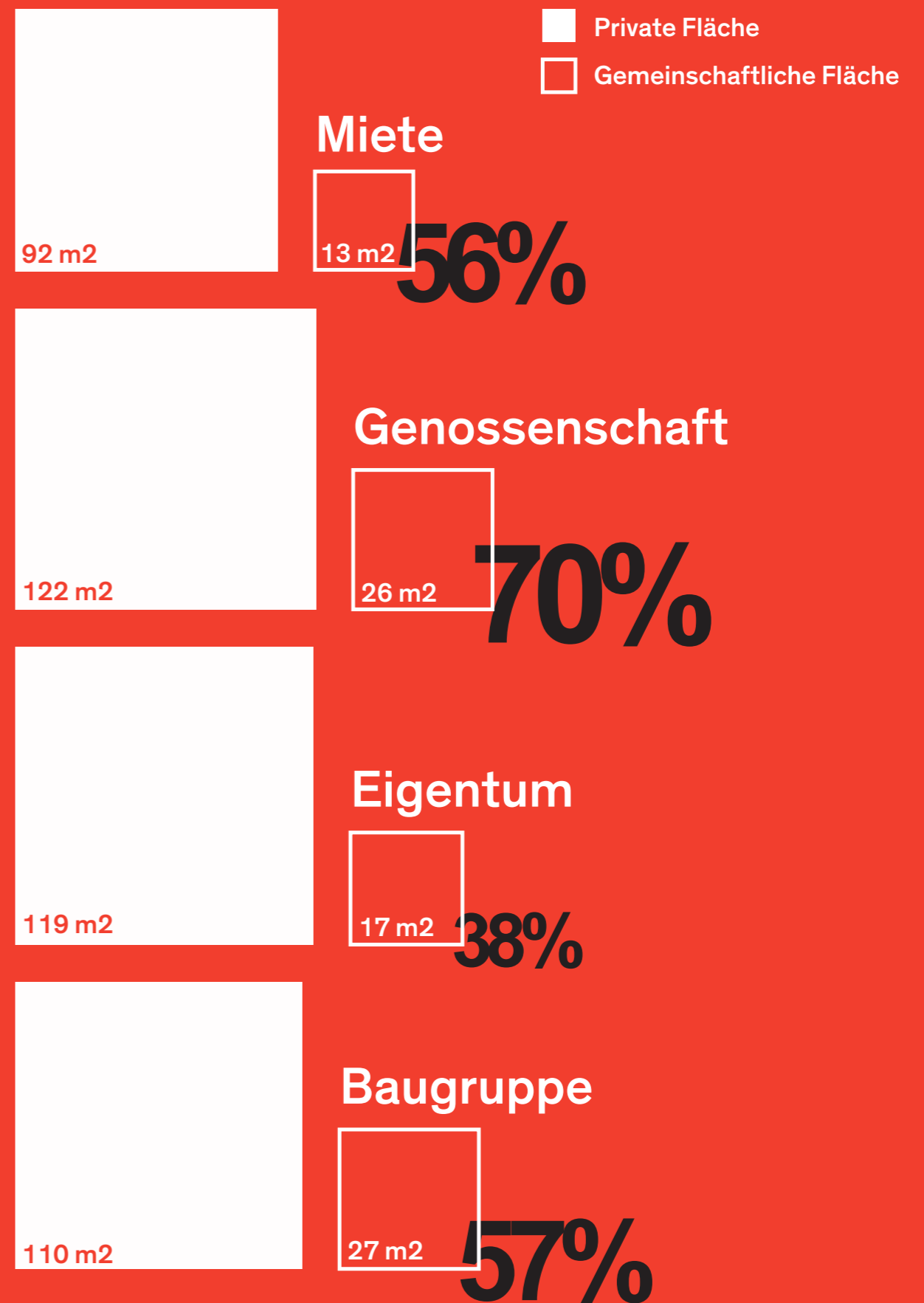
das Esszimmer

12%

der Teilnehmer die eingezogen sind haben sich entschieden diesen Raum mit anderen Haushalten zu teilen.

Wohnfläche

Durchschnittliche private und gemeinschaftliche Fläche nach Wohnmodellen



der eingezogenen Teilnehmer haben sich entschieden mindestens einen Raum gemeinschaftlich zu nutzen.

Kapitel 5: Conclusio und Prospektiven

Inhalt

Drei Komponenten	393
Eigentum	393
<u>Eigentumsmentalität</u>	393
<u>Eigentumstradition der Luxemburger Wohnungspolitik</u>	394
<u>Die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen</u>	395
Zeit	397
<u>Wächterfunktionen</u>	398
Wachstum	400
Das Manual	404
Schritt 1: Der Expertentisch	404
Schritt 2: Die Ausarbeitung eines Förderungskataloges	404
<u>Förderungskatalog für Genossenschaften – Ein Entwurf</u>	405
Schritt 3: Aufklärung und Beratungsstelle	408
Schritt 4: Pilotprojekte	409
Schritt 5: Evaluierung und Nachjustierung	409
Kritische Einordnung der Befunde	411
Die Prospektive für Architektur und Umwelt	413
Beitrag zum internationalen Diskurs und Ausblick für weitere Forschungsfelder	416
Das Manual	419

Drei Komponenten

Die Erkenntnisse dieser Arbeit können schlussfolgernd in drei Themenbereichen zusammengefasst werden, die (aus der Perspektive der Wohnungsfrage) eng miteinander verbunden sind und sich gegenseitig bestimmen können: Eigentum, Zeit und Wachstum. Diese drei grundlegenden Komponenten definieren die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Dritten Wohnungssektors und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Allgemeinen.

Eigentum

Der Eigentumsbegriff hat diese Arbeit maßgeblich gelenkt. Er bildet sowohl den roten Faden als auch das Kernproblem bei der Schaffung von selbstverwaltetem, bezahlbarem Wohnraum – vor allem dann, wenn dieser Wohnraum die Wohnungskrise auf lange Sicht nicht zusätzlich verschärfen soll.

Eigentumsmentalität

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse war besonders relevant:

Kapitel 4 | Ergebnisse

Dass die Eigentumsmentalität in Luxemburg nach wie vor präsent ist, haben unter anderem die Ergebnisse der Studie „Eist Neit Wunnen“ gezeigt. Von den Teilnehmern, die sich gegen eine Genossenschaft entschieden haben, gaben etwa 60 Prozent als Grund an, dass sie ihre Wohnung gerne vollständig besitzen würden. Dass sie ihre Wohnung gerne vererben würden, war für 39 Prozent ein Grund sich gegen eine Genossenschaft zu entscheiden und dass sie mit ihrer Wohnung gerne Profit erwirtschaften würden, nur für etwa 19 Prozent. Die Beweggründe, Eigentümer seiner Wohnung sein zu wollen, lassen sich (mit den Ergebnissen dieser Studie) weder durch den Wunsch sie vererben zu können noch durch den Wunsch mit ihr Profit erwirtschaften zu können, erklären. Die Studie macht allerdings deutlich, dass der Eigentumsgedanke nach wie vor in der Mentalität der Luxemburger Bevölkerung verankert ist.

Eigentümer seiner eigenen Wohnung zu sein, zieht neben der erhöhten Wohnsicherheit, die im direkten Vergleich zur Mietwohnform deutlich wird, auch Selbstverwaltung mit sich. Durch die Mitbestimmung am eigenen Wohnraum, kann sich der Bewohner eher mit ihm identifizieren und sich für ihn verantwortlich fühlen. Darüber hinaus wurde in der Einleitung dieser Arbeit erklärt, warum Bewohner die einzigen Akteure sind, die den Wohnraum zu seinem immanenten Zweck nutzen und wie Selbstverwaltung so (zumindest auf etymologischer Ebene) zur Dekommodifizierung beitragen kann. Symbolisch bleibt dieser Beitrag besonders dann, wenn mit der Selbstverwaltung für den Eigentümer auch das Recht des Verkaufes oder der Vermietung auf dem freien Markt einhergeht (siehe weiter unten Auswirkungen von öffentlichen Förderungen).

Eigentumstradition der Luxemburger Wohnungspolitik

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse waren besonders relevant:

Kapitel 2 | Die Geschichte der Kommodifizierung

Kapitel 2 | Antworten auf die Wohnungsnot im Industrialisierungszeitalter

Wie im zweiten Kapitel dieser Arbeit aufgewiesen, genießt der Zugang zum Eigentum als Hauptinstrument zur Entschärfung von Wohnungskrisen in der Luxemburger Wohnungspolitik eine lange Tradition. Bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden mit den Anfängen der Wohnungspolitik Maßnahmen getroffen, die den Zugang zum Eigenheim erleichterten. Die Regulierung des Mietmarktes (beispielsweise in Form von Mieterschutz) oder die Schaffung von sozialem Wohnungsbau und die Förderung von gemeinnützigen Selbsthilfealternativen (wie Wohngensenschaften) wurde damals auf politischer Ebene eher zweitrangig behandelt. Die Ideologie der Eigentumsförderung, die vor über 100 Jahren ihren Ursprung in Form eines Gesetzes zu vergünstigten Krediten für Käufer eines Eigenheims fand, wird von der Luxemburger Politik auch heute noch befolgt. Sie materialisiert sich heute unter anderem in Steuerkrediten für Erstkäufer. Daneben wurden im Juni 2023 neue Fördermittel beschlossen, um auf den Wandel auf dem Wohnungsmarkt (siehe Einleitung | Exkurs: Die Entwicklung des Luxemburger Wohnungsmarktes) zu reagieren. Diese belaufen sich auf 15 Millionen Euro und umfassen unter anderem staatliche Garantien, Zinssubventionen und eine Konjunkturkompensierungsprämie von 20.000 für die Erstkäufer einer Wohnung.¹

Angetrieben durch die Zuspitzung der Luxemburger Wohnungskrise, sowie durch den mit dem Ende der Niedrigzinsphase eingeleiteten Wandel auf dem Wohnungsmarkt, wurde die Wohnungsfrage zum Leitmotiv des Wahlkampfes für die Luxemburger Landeswahlen im Oktober 2023. Getreu der weiter oben beschriebenen Ideologie wurde in diesem Wahlkampf der erleichterte Zugang zum Eigentum ein großes Versprechen einiger Parteien. Die christlich-soziale, konservative Partei CSV beispielsweise, die am 8. Oktober die Mehrheit der Wahlstimmen erlangen konnte, schrieb hierzu in ihrem Programm: „Die CSV will die Erstkäufer einer Wohnung in Luxemburg verstärkt unterstützen. Wegen des hohen Eigenkapitalbedarfs bleibt das erste eigene Heim für viele hier im Land nur ein Traum. Das wollen wir ändern.“² Zur Umsetzung schlägt die Partei folgende Förderungsinstrumente vor: eine Verdopplung des mehrwertsteuerlichen Freibetrags, eine Erhöhung des Steuerkredites „Bëllegen Akt“, sowie die Option eines Mietkaufes bei öffentlichen Eigentumswohnungen, bei denen die Mieter ihre Wohnung nach einigen Jahren im Erbbau-recht (im Wahlprogramm „Erbpacht“ genannt³) erwerben können.

Das Beispiel aus dem Wahlprogramm der CSV wird in dieser Conclusio aus zwei Gründen aufgeführt: Erstens illustriert es, dass die Eigentumsideologie in der Luxemburger Politik nach wie vor präsent ist und zweitens zeigt es, dass die Einführung des Instrumentes des Erbbau-rechtes insofern erfolgreich war, als dass es vermehrt genutzt wird, um wohnungspolitische Ideen formulieren zu können, die dieser Ideologie zwar folgen, sie dabei jedoch aus einer langfristigeren

Perspektive betrachten.

Die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse waren besonders relevant:

Kapitel 2 | Eigentum und Kommodifizierung im Wechselspiel

Kapitel 2 | Gemeinnützig und Non-Profit

Kapitel 2 | Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen

Kapitel 2 | Definition für den Dritten Wohnungssektor

Kapitel 3 | Selbsthilfe und Wohngemeinnützigkeit

Kapitel 3 | Baugruppen und der Dritte Wohnungssektor

Eine relevante Erkenntnis dieser Arbeit, stellen die Auswirkungen dar, die unterschiedliche Wohnmodelle auf die Schaffung eines nachhaltig bezahlbaren Wohnungsbestandes haben können. Öffentliche Förderungen von Wohnmodellen unterstützen zwangsläufig – wenn auch indirekt – ihre langfristigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Um die Auswirkung von öffentlichen Förderungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu verdeutlichen, wird hier unterschieden zwischen Förderungen für absolutes Privateigentum, Förderungen für Nutzungseigentum und Förderungen für Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors.

Absolutes Privateigentum beschreibt dabei jeglichen Wohnraum, bei dem die Immobilie (inklusive Boden) vollständiges Eigentum einer juristischen oder natürlichen Privatperson ist. Eigentumsverhältnisse wie Erbbaurechte, Erbpachtverträge, Mitgliedschaft an einer Genossenschaft, Vereinsmitgliedschaft beim deutschen Mietshäuser-Syndikat, werden für die Bewohner der Wohnungen in dieser Arbeit unter dem Begriff „Nutzungseigentum“ zusammengefasst (siehe [Kapitel 2 | Das Glossar](#)). Als Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors gelten nur jene Eigentümerschaften, die jedes der drei Merkmale seiner Definition (selbstverwaltend, nachhaltig dekommodifiziert und wohngemeinnützig handelnd) erfüllen.

Durch die Auseinandersetzung mit der Thematik des Eigentums im Rahmen dieser Arbeit lassen sich die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen unterschiedlicher Eigentümer auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum auf einer systemischen Ebene wie folgt skizzieren:

- 1. Öffentliche Förderungen für Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors sind Investitionen in die Schaffung eines nachhaltig bezahlbaren Wohnungsbestandes.**
- 2. Öffentliche Förderungen für Nutzungseigentum sind produktive Ausgaben, die den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für den Förderungsempfänger erleichtern.**
- 3. Öffentliche Förderungen für absolutes Privateigentum sind kontraproduktive Ausgaben, die die Wohnungskrise auf lange Sicht symptomatisch verschärfen können.**

Zu Punkt 3:

Dieser Widerspruch ist eine logische Herleitung aus dem Phänomen, das in dieser Arbeit *Eigentumsparadox* genannt wurde. Es beschreibt das Paradox, dass Wohneigentum Schutz vor einem Markt bietet, der durch seine eigene Natur erst entstehen konnte. Öffentliche Förderungen zur Erschließung von Wohneigentum können als Investitionen in die freie Wohnungswirtschaft gesehen werden, denn Wohnraum, der in absolutem Privateigentum ist, ist immer (wenn auch für die Zeit der Bewohnung durch den Eigentümer inaktiver) Teil des freien Marktes und folgt somit den Prinzipien der Kommodifizierung.

Im Umkehrschluss würde das bedeuten, dass jede politische Maßnahme, die den Zugang zu absolutem Privateigentum erleichtert, auf lange Sicht die Kommodifizierung von Wohnraum und somit symptomatisch auch die Wohnungskrise weiter antreibt. Die öffentlichen Förderungen zur Erschließung von absolutem privatem Wohneigentum können dem Förderempfänger dabei helfen, seinen Wohnraum bezahlbarer zu gestalten. Ab dem Moment des Kaufes generieren sie dann systematisch ein Vermögenswachstum für den Förderempfänger und dessen Familie. Durch den starken rechtlichen Schutz des Eigentumsbegriffes kann der Wohnraum später nicht für bezahlbaren Wohnraum mobilisiert und nur bedingt reguliert werden.

Wer begreift, dass die Natur von absolutem Privateigentum die Krise geschaffen hat, wird keinen Grund erkennen, warum der Staat seiner Bevölkerung den Zugang zu diesem erleichtern sollte, mit dem Ziel diese Krise zu lösen. Die Förderungen bewirken auf einer systemischen und langfristigen Ebene das Gegenteil ihrer Intention. Der Förderungskatalog zur Erschließung von absolutem Privateigentum ist somit (auf lange Sicht) eine kontraproduktive Herangehensweise.

Zu Punkt 2:

Nutzungseigentum kann als dekommodifiziert angesehen werden, wenn es sich beim eigentlichen Eigentümer der Immobilie nicht um eine Privatperson, sondern eine Genossenschaft, eine Stiftung oder die öffentliche Hand handelt. Diese können eine Wächterfunktion einnehmen, die dafür sorgt, dass die Immobilie dauerhaft von den Logiken und Mechanismen des freien Wohnungsmarktes entkoppelt bleibt.

Da ein Nutzungseigentümer keinen Wertzuwachs mit seiner Immobilie generieren kann, ist die Förderung von Nutzungseigentum eine produktive Ausgabe, um dem Förderempfänger den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erschließen. Anders als bei der Förderung von absolutem Privateigentum riskiert die Förderung nicht, dass die Immobilie irgendwann Teil der freien Marktsphäre wird und die Kommodifizierung weiter antreibt.

Wichtig bleibt jedoch zu verstehen, dass diese Förderung einzig dem Förderempfänger zugutekommt. Anders als die Förderung von Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors handelt es sich daher um eine Ausgabe für die Erschließung von bezahlbarem Wohnraum für

einen gezielten Bewohner (oder einen Haushalt). Ihre Auswirkung auf den bezahlbaren Wohnungsmarkt bleibt somit punktuell begrenzt.

Zu Punkt 1:

Da Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors eine klare Expansionsstrategie verfolgen müssen, um als Bestandteil des Sektors angesehen zu werden, kann die öffentliche Förderung jener Organisationen als Investition in die Schaffung eines nachhaltig bezahlbaren Wohnungssektors gesehen werden. Die Expansionsstrategie befähigt den Dritten Wohnungssektor zu einem wachsenden Organismus zu werden. Sie ist in seiner Definition durch das Merkmal der Gemeinnützigkeit verankert. Ein Beispiel für eine Expansionsstrategie kann sein, dass sich die Kostenmiete der Bewohner nach der Tilgung der Kreditschulden für das eigene Haus nicht senkt, sondern mit ihr ein Überschuss generiert wird, mit dem weiterer bezahlbarer Wohnraum finanziert werden kann.

Öffentliche Förderungen, die eine Eigentümerorganisation dazu befähigen, sich als Teil des Dritten Wohnungssektors etablieren zu können, fördern somit auch langfristig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, ohne dass die öffentliche Hand für seine Errichtung eine erneute Förderungssumme auszahlen muss. Die Förderung von Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors funktioniert wie ein Katalysator für die Schaffung eines bezahlbaren Wohnungsbestandes. Sie ist eine Investition in die langfristige Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Zeit

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse war besonders relevant:

Kapitel 2 | Ehemaliges Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht in Deutschland

Neben Eigentum hat sich auch der Aspekt *Zeit* als eine wichtige Komponente für die Schaffung eines dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbestandes offenbart. Zeit ist in dieser Arbeit in ihren beiden Formen relevant. Sie ist beispielsweise bei wohnungspolitischen Maßnahmen, sowohl in ihrer statischen Form als auch in ihrer prozesshaften Form bedeutsam. Damit diese Maßnahmen von der Politik entschieden werden, braucht es eine spezifische Zusammenstellung aus vorangegangenen Ereignissen, besonderen Kontexten und politischen Ausrichtungen. Einmal in Kraft getreten, kann die Maßnahme in Verbindung mit Zeit in ihrer prozesshaften Form langfristige Auswirkungen haben, die zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht erkannt werden. Am Beispiel der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts in Deutschland lässt sich das wie folgt beleuchten: Für diese politische Entscheidung mussten unter anderem der Skandal der *Neuen Heimat*, die quantitative Sättigung der Wohnungsnachfrage, die vorangegangenen Diskussionen über eine Reform des WGG, das Reformvorhaben des Steuersystems und die Koalition von CDU/CSU und FDP in einem bestimmten Zeitpunkt aufeinandertreffen. Wird dieser bestimmte Zeit-

punkt mit der prozesshaften Form von Zeit kombiniert, ergeben sich Millionen von Wohnungen, die bereits innerhalb der ersten Jahre nach der Abschaffung aus den Bindungen an die Kostenmiete gefallen sind,⁴ sowie ein dreistelliges Milliardenvermögen im Besitz von Wohnungsunternehmen, die nun nicht länger den Regulierungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegen.⁵

Inspiziert von diesem Beispiel wurde in dieser Arbeit die Bezahlbarkeit von Wohnraum aus einer langfristigen Perspektive betrachtet. Es würde auf lange Sicht nicht ausreichend sein, dass Wohnraum nur zu einem bestimmten Zeitpunkt bezahlbar ist, sondern er muss auch *nachhaltig* dekommodifiziert bleiben.

Wächterfunktionen

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse waren besonders relevant:

Kapitel 3 | Economy of Scale (oder: der Skaleneffekt)

Kapitel 3 | Diversität der Wächterfunktionen

Kapitel 3 | Eine dreidimensionale Matrix

Kapitel 3 | Gespräch mit Ivo Balmer

Um bestehende Wohnprojekte auf diesen zeitlichen Aspekt im Zusammenhang mit ihrer Bezahlbarkeit analysieren zu können, wurden für die Ausarbeitung der Bewertungskriterien in Kapitel 3 die Bedeutung von Wächterfunktionen leitend. Die Analyse zeigte, dass unterschieden werden muss zwischen temporären Wächterfunktionen, die sich beispielsweise in der zeitlichen Begrenzung von Mietbindungen äußern und dauerhaften Wächterfunktionen, die sich beispielsweise mit dem Instrument von Nutzungseigentum umsetzen lassen.

Die Recherche in Kapitel 3 ergab zudem, dass eine Kombination von diversen Wächtern, die unterschiedliche Agenden und verschiedenartige Motivationen verfolgen, den (nachhaltigen) Schutz des dekommodifizierten Charakters einer Immobilie erhöhen können. Aber auch die Anzahl der Personen, die in ihrer Summe eine Wächterfunktion formieren, kann zu einem leitenden Faktor werden.

Wie viel Macht einem Individuum beispielsweise in einer Eigentümergemeinschaft zukommen kann, verdeutlicht das Wohngebäude Nummer 49 auf dem Boulevard Royal in Luxemburg Stadt. Im Kern der Stadt Luxemburg wurde ein großräumiger Umbau des ehemaligen Busbahnhofes und seiner Umgebung unter dem Namen „Royal-Hamilius“ geplant. Zur Realisierung des Projektes hat die Stadt zunächst nach und nach die benötigten Grundstücke angekauft, um sie anschließend in einer Erbpacht zu vergeben. Einige Eigentümer der Eigentümergemeinschaft des Gebäudes Nummer 49 wollten ihre Wohnungen jedoch nicht verkaufen. Auch nach jahrelangen Verhandlungen, die bereits 2010 begannen und bei denen den Eigentümern eine Vielzahl an Angeboten gemacht wurden, ließ sich ein Eigentümer bis zum Ende nicht für einen Verkauf umstimmen. Somit mussten die Abriss- und Bauarbeiten, die im August 2015 begannen, um das



Abb. 1
Das Gebäude Nummer 49 auf dem Boulevard Royal in Luxemburg

Gebäude Nummer 49 herumgeplant werden (siehe Abb. 1).⁶

Im Endeffekt zeigt dieses Beispiel auf, dass ein einzelnes Individuum ausreicht, damit ein gesamtes Gebäude nicht verkauft werden kann. Die Beweggründe sind im Fall des Gebäudes Nummer 49 nicht bekannt, unterliegen jedoch höchstwahrscheinlich nicht der Motivation, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten oder zu schaffen. Das Beispiel wird hier herangezogen, um zu verdeutlichen, dass eine Stimme ausreichen kann, um ein Wohngebäude zu erhalten. Übersetzt auf das Konzept von Wächterfunktionen verbildlicht es, dass mit der Verteilung der Entscheidungsmacht auf eine Mehrzahl an Akteuren die Wahrscheinlichkeit steigt, dass die ursprünglichen Ziele eines Projektes dauerhaft verfolgt und nicht von den Eigeninteressen weniger Individuen überschattet werden.

Wachstum

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse waren besonders relevant:

Kapitel 1 | Übersicht

Kapitel 2 | Kommodifizierung heute

Kapitel 2 | Eigenschaften von dekommodifiziert Wohnraum

Der Begriff *Wachstum* hat diese Arbeit nicht nur geleitet, sondern sie ist aus einem von Wachstum bestimmten Problem entstanden: Der steigende Wertzuwachs von Wohnimmobilien hat in Verbindung mit dem ungleichen Wachstum der Haushaltseinkommen eine Wohnungskrise hervorgerufen und sie fortwährend verschärft. Darüber hinaus lassen sich die steigenden Immobilienpreise unter anderem durch den Faktor der steigenden Nachfrage erklären. Diese wiederum entsteht durch ein Bevölkerungswachstum, das durch das Luxemburger Wachstumsmodell angetrieben wird. Die zunehmende Kommodifizierung leitete die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes ein, die durch eine zunehmende Präsenz finanzieller Akteure gekennzeichnet wird. Mit der Monopolisierung von (Luxemburger) Bauland, wächst daneben die Macht der Baulandeigentümer, die das Angebot an Wohnraum lenken und mit Verknappung einen erneuten Wertzuwachs provozieren können.

Dekommodifizierung könnte im direkten Vergleich zum Wachstumsparadigma der Kommodifizierung aus finanzieller Perspektive als Stagnation verstanden werden. Da der Tauschwert der Immobilien durch den Prozess der Dekommodifizierung so weit in den Hintergrund rückt, dass er nicht länger von Bedeutung ist, wird der Zuwachs dieses Wertes ebenfalls unbedeutend.

Wachstum und der Dritte Wohnungssektor

Zur Herleitung dieser Erkenntnisse waren besonders relevant:

Kapitel 2 | Eigentum und der Dritte Wohnungssektor passen nicht zusammen

Kapitel 2 | Eine Definition für den Dritten Wohnungssektor

Kapitel 3 | Selbsthilfe und Wohngemeinnützigkeit

Kapitel 3 | Gespräch mit Ivo Balmer

Kapitel 3 | Gespräch mit Gary Diderich

Anders als bei der Dekommodifizierung ist Wachstum für die Schaffung und den Erhalt des Dritten Wohnungssektors notwendig. Die Wachstumsstrategie zielt dabei nicht auf einen Wertzuwachs des Tauschwertes ab, sondern auf eine Vermehrung des Wohnraumes. Sie ist in der Definition des Dritten Wohnungssektors durch den Begriff der Gemeinnützigkeit verankert. Dass Gemeinnützigkeit Expansion voraussetzt, ergibt sich durch die Etymologie des Wortes: Wenn der Dritte Wohnungssektor einen Nutzen für die Allgemeinheit haben soll, dann sollte er möglichst viel Wohnraum für möglichst viele Bewohner aus dieser Allgemeinheit schaffen. Wohnprojekte des dritten Wohnungssektors sollten daher nicht bei den Wohnbedürfnissen der aktuellen Bewohner ihres Projektes enden, sondern ihr Wohnungsbestand muss wachsen, um neuen und zukünftigen Bewohnern ebenfalls bezahlbaren Wohnraum erschließen zu können. Nur unter dieser

Prämisse der Expansion ist das weiter oben beschriebene Argument für eine öffentliche Förderung des Dritten Wohnungssektor als Investition in die Schaffung eines langfristig bezahlbaren Wohnungsbestandes gültig (siehe weiter oben Auswirkungen von öffentlichen Förderungen). Das deutsche Mieter Syndikat hat die Expansion als Argument für eine Förderung ihres Projektes formuliert. Als sich das Syndikat bei ihrem Pilotprojekt *Grether West* in einer finanziellen Schieflage befand, konnte die Idee des Solidaritätsbeitrags das überzeugende Argument liefern, um Privatkredite zu erlangen. Von dieser Strategie inspiriert, wurde die Idee verfasst, dass Expansion als Kriterium für die Höhe von öffentlichen Förderungen funktionieren sollte (siehe weiter unten Förderungskatalog – Ein Entwurf).

Expansion sollte dabei nicht nur aus einer rein quantitativen, sondern auch aus einer inklusiven Perspektive betrachtet werden. Durch die Erweiterung von Wohnungsbestand, kann auch jener Teil der Bevölkerung in den Dritten Wohnungssektor inkludiert werden, der weniger finanzielle Mittel zur Verfügung hat. Die Gründung einer Genossenschaft setzt beispielsweise jedoch nicht bloß finanzielles, sondern ebenfalls kulturelles und sozio-ökonomisches Kapital voraus. Um eine inklusive Wirkung hinsichtlich dieser beiden letzten Begrenzungen entfalten zu können, wird auf staatlicher Ebene eine Beratungsstelle benötigt, die Interessenten über die Möglichkeiten des Dritten Wohnungssektors informiert und sie bei der Gründung einer eigenen oder dem Beitritt einer bestehenden Eigentümerorganisation weitestgehend unterstützt (siehe weiter unten Handlungsempfehlungen).

Inklusion bleibt ein anspruchsvolles Ziel, für dessen radikale Durchführung diese Arbeit keine eindeutige Lösung gefunden hat. Eine rechtlich bindende Vorgabe, die vorschreibt, dass Wohnungen innerhalb der Wohnprojekte bestimmter Einkommensklassen vorbehalten werden, schränkt die Autonomie der Eigentümerorganisation ein. Die Einschränkungen sind jedoch geringfügig. Dass ein Teil der Wohnungen über eine von der öffentlichen Hand bestimmten Einkommensobergrenze bestimmt wird, wäre für manche Projekte daher sinnvoll. Eine Verwaltung und Belegung dieser Wohnungen durch die öffentliche Hand würde jedoch mit einer zu großen Einschränkung der Autonomie einhergehen und würde zudem die Grenzen zum öffentlichen Sektor deutlich verwischen. Gemeinschaftliches Wohnen ist – sowohl bei gemeinschaftlichen Wohnformen als auch bei gemeinschaftlichen Wohnmodellen – eine komplexe Praxis. Beim *WG Projekt* wurde beispielsweise das Ziel einer maximal inklusiven Wirkung dem guten Ablauf des Wohnalltags in den Wohngemeinschaften untergeordnet. Wenn ein Zimmer in einer WG frei wird, verfassen die bestehenden Bewohner gemeinsam einen Anforderungskatalog. Dieser kann beispielsweise Angaben zu Sprachkenntnissen, Geschlecht und Alter enthalten. Anschließend werden den Bewohnern vom Verein Kandidaten zugewiesen, aus denen sie ihren neuen Mitbewohner wählen können. Die Mitbestimmung der Bewohner wird hier gegenüber der maximalen Inklusion priorisiert, um die gemeinschaftliche Wohnpraxis nicht zusätzlich zu verkomplizieren.

Ein zu hoher Grad an Mitbestimmung der Bewohner hat sich jedoch beispielsweise bei einigen Genossenschaften der Dachgenossenschaft *Mietshäuser Syndikat* in Basel als problematisch erwiesen. Hier berichtet Ivo Balmer, beispielsweise von Fällen, in denen Bewohner aus einer Genossenschaft vertrieben wurden. Um solche Fälle zu umgehen, übernimmt die Dachgenossenschaft hier eine Wächterfunktion, die mit einer Einschränkung der Selbstverwaltung für die Bewohner einhergeht.

Die Auseinandersetzung mit der Thematik der Selbstverwaltung in Bezug auf Inklusion konnte keinen allgemeinen Richtwert identifizieren, der für alle Projekte geeignet wäre. Der Grad an Selbstverwaltung und Mitbestimmung der Bewohner in Bezug auf ihre Bewohnerschaft muss jedes Projekt für sich selbst definieren.

In der gemeinschaftlichen Verwaltung manifestieren sich jedoch nicht nur die Begrenzungen der inklusiven Wirkung der einzelnen Projekte. Der Grad an Selbstverwaltung kann ebenfalls die Zielgruppe für die Wohnprojekte definieren. Jemand, der kein Bedürfnis nach oder keine Kapazitäten für eine Selbstverwaltung seines Wohnraums hat, sollte sich eher einem Projekt anschließen, in dem dieser Aspekt weniger ausgeprägt ist. Beispiel hierfür können Projekte darstellen, die nicht in Selbsthilfe entstanden sind. Die Genossenschaft *Kooperative Grossstadt* ist beispielsweise von Personen initiiert worden, von denen die meisten nicht in den Genossenschaftswohnungen wohnen. Die Initiatoren können hier als soziale Dienstleister beschrieben werden, die die Genossenschaft verwalten. Solche Projekte fordern von den Bewohnern weniger Kapazität für Selbstverwaltung.

Der Dritte Wohnungssektor wird somit ebenfalls inklusiver, wenn sein Wohnungsportfolio wächst und diversere Wohnprojekte aufweisen kann, die unterschiedliche Ausprägungen an Selbstverwaltung aufweisen.

Die Gleichung

Im Endeffekt bilden Eigentum, Zeit und Wachstum die Variablen einer Gleichung, bei denen *Zeit* und *Eigentum* das *Wachstum* bestimmen. Handelt es sich um absolutes Privateigentum, dann bringt dieses in Kombination mit Zeit einen Wertzuwachs der Immobilie hervor, der sich entweder in erhöhter Miete oder einem teureren Verkaufspreis manifestieren kann.

Zeit wird in dieser Gleichung jedoch in ihrem weitesten Sinne betrachtet und kann ebenfalls die zeitliche Begrenzung von Regulierungen ansprechen: Unterliegt eine Wohnung einer Mietbindung für eine Dauer von beispielsweise 40 Jahren, dann stagniert das Wachstum für diese Dauer. 40 Jahre lang kann die Wohnung als bezahlbaren Wohnraum für einen Haushalt dienen. Nach Ablauf der Bindung verändert sich die Variable *Zeit* und das Ergebnis ist erneut *Wachstum* in Form von Wertzuwachs der Immobilie für den Eigentümer. Wird beispielsweise sozialer Wohnraum der öffentlichen Hand in Privateigentum verwandelt, dann verändert sich durch die Variable *Eigentum* ebenfalls das Wachstum. *Wachstum* kann jedoch auch in anderen Formen als Wertzuwachs

und der Vermehrung von Vermögen und Profit auftreten. Wenn die Variable *Eigentum* von einer Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors bestimmt wird, dann ist das Ergebnis Wachstum im Sinne einer Vermehrung von bezahlbarem Wohnraum. Aber auch hier spielt die Zeit eine ausschlaggebende Rolle. Sollte der Dritte Wohnungssektor irgendwann dereguliert werden, dann kann das zur Folge haben, dass das Wachstum stagniert, oder sich sogar in einen Wertzuwachs für Privatpersonen umwandelt. Ebenso wäre das der Fall, wenn manche Regulierungen für den Dritten Wohnungssektor nur von temporärer Natur wären.

Dieser Vergleich mit einer mathematischen Gleichung ist als Metapher zu verstehen und soll verbildlichen, wie wichtig diese drei Variablen bei der Schaffung eines dauerhaft bezahlbaren Wohnungsmarktes sind und dass bereits kleine Änderungen Stagnation hervorrufen, oder eine Vermehrung von Profit und Vermögen für eine Privatperson generieren können.

Das Manual

Auf Grundlage der oben aufgelisteten Erkenntnisse und der Recherche für diese Arbeit, wurde ein Manual zur Realisierung des Dritten Wohnungssektors erstellt. Dabei handelt es sich um eine mögliche und aus den Erkenntnissen dieser Arbeit abgeleitete idealtypische Fünf-Schritte-Anleitung.

Schritt 1: Der Expertentisch

Als erster Schritt sollte eine Arbeitsgruppe aus objektiven und multidisziplinären Experten zusammengestellt werden, die die Erkenntnisse dieser Arbeit überprüfen und erweitern. Überprüft werden sollten vor allem die Definition des Dritten Wohnungssektors, sowie die Matrix, die auf ihrer Grundlage entstanden ist. In einer überarbeiteten Version könnte die Matrix ein wichtiges Instrument darstellen, um die Wirkung einzelner Wohnprojekte auf die Schaffung eines nachhaltigen bezahlbaren Wohnungsbestandes analysieren zu können. Die Ergebnisse könnten dabei behilflich sein die Höhe und Art der öffentlichen Förderungen für die einzelnen Wohnmodelle bestimmen zu können (siehe [Schritt 2: Die Ausarbeitung eines Förderungskataloges](#)).

Der Expertentisch sollte sich aus folgenden Experten zusammensetzen:

- Juristen, die die Definition des Dritten Wohnungssektors sowie den Einfluss von Wächterfunktionen auf die nachhaltige Dekommodifizierung und die Wohngemeinnützigkeit aus rechtlicher Sicht überprüfen können
- Wirtschaftsexperten, die zum einen den Einfluss des Dritten Wohnungssektors auf die Wohnungskrise quantifizieren können, zum anderen auch finanzielle Risiken und Herausforderungen für die Projekte ermitteln können
- Forscher verschiedener Disziplinen, deren Arbeit die Themenbereiche der selbstverwaltenden, dekommodifizierten und gemeinnützigen Wohnversorgung betrifft
- Bewohner, Verwalter oder Initiatoren von bestehenden Wohnprojekten, die der Definition des Dritten Wohnungssektors folgen, die ihre praktischen Erfahrungswerte mit dem Expertentisch teilen können
- Interessierte Bürger und potentielle Bewohner, Verwalter und Initiatoren für Projekte des Dritten Wohnungssektors in Luxemburg

Schritt 2: Die Ausarbeitung eines Förderungskataloges

In einem zweiten Schritt sollte ein Förderungskatalog für die Projekte des Dritten Wohnungssektors ausgearbeitet werden. Dabei sollten unterschiedliche Förderinstrumente kombiniert und dem Einfluss der jeweiligen Projekte angepasst werden. Wichtige Förderinstrumente für Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors sind beispielsweise unmittelbare finanzielle Unterstützung und Steuervergünstigungen aber auch Bauland, das den Wohnprojekten durch Nutzungs-

eigentum erschlossen werden kann.

In dieser Arbeit wurden einige Projekte vorgestellt, bei deren Umsetzung keine öffentliche Förderung stattgefunden hat. So beispielsweise bei den beiden Genossenschaften *Kooperative Grosstadt* und *Mietshäuser Syndikat Basel*. In den Gesprächen mit ihren Vertretern wurde deutlich, dass Bauland, das Eigentum einer Genossenschaft ist, ihre Bonität erhöht und somit ihre Verhandlungsposition gegenüber Banken stärken kann. Für den Luxemburger Kontext, in dem es bisher keine realisierte Genossenschaft gibt und Bauland sich als eine der größten Hürden für ihre Umsetzung herausgestellt hat (siehe [Kapitel 3 | Gespräch mit Cédric Metz](#)), sollte jedoch eine Lösung gefunden werden, wie Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors Grundstücke erschlossen werden können, ohne dass sie dafür in eine Bieterkonkurrenz mit kommerziellen Immobilienanbietern treten müssen. Ähnlich wie beim Münchner Modell der SoBoN, könnte die Vergabe von Bauland an Genossenschaften oder andere Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors auch im Luxemburger Wohnungspakt verankert werden (siehe [Kapitel 2 | Bodenpolitik](#)).

Förderungskatalog für Genossenschaften – Ein Entwurf

Auf Grundlage der Erkenntnisse dieser Arbeit konnte ein erster Entwurf für einen möglichen Förderungskatalog mit unterschiedlichen Staffelungen skizziert werden. Er zielt auf das Wohnmodell von Wohngenossenschaften ab und baut auf einem Förderungsinstrument auf, auf das in Luxemburg gemeinnützige Vereine (ASBL) und Genossenschaften mit dem Status eines Sozialunternehmens (S.I.S.) bereits zugreifen können: die „aides à la pierre“⁷ (zu Deutsch: Hilfen zum Stein). Beim aktuellen Instrument können 75 Prozent der Kosten für die Wohnungen (Kaufpreise Boden und Gebäude, Sanierungskosten, Umbaukosten) vom Staat subventioniert werden. Allerdings entfallen die mit der Förderung einhergehenden Mietbindungen und Verkaufsverbote nach 40 Jahren (siehe [Kapitel 3 | De WG Projet](#)). Um diese zeitliche Begrenzung zu umgehen und die temporäre Wächterfunktion seitens der öffentlichen Hand in eine permanente umwandeln zu können, wäre ein Lösungsvorschlag, der öffentlichen Hand ein Vetorecht bei Satzungsänderungen einzuräumen. Änderungen an der Genossenschaftssatzung, die einen der am Ende des Abschnitts beschriebenen Punkte betreffen, müssten somit vom Ministerium für Wohnungsbau als Vertreter der öffentlichen Hand genehmigt werden, bevor sie umgesetzt werden können. Die Genossenschaften wären nicht an ein Gesetz mit einer zeitlichen Begrenzung gebunden, sondern lediglich an ihre eigene Satzung, über deren Änderung das Ministerium als dauerhafter Wächter mitbestimmen kann. Diese Idee des Vetorechts entstammt der Auseinandersetzung mit dem deutschen Mietshäuser Syndikat (siehe [Kapitel 3 | Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland](#)). Durch das Vetorecht bei Verkaufsabsichten, Satzungsänderungen und Ergebnisverwendungen kann das MHS eine dauerhafte Wächterfunktion übernehmen, mit der keine weiträumige Ein-

schränkung der Selbstverwaltung oder der Autonomie für die Bewohner der Projekte einhergeht.

Dieser Entwurf für den Förderungskatalog von Genossenschaften sieht unterschiedliche Höhen von unmittelbarer finanzieller Unterstützung, sowie Hilfen für die Baulanderschließungen vor. Die Höhe der Förderungen wird davon abgeleitet, wie stark die Genossenschaftswohnungen den Aspekten der nachhaltigen Dekommodifizierung und der Wohngemeinnützigkeit nachkommen. Wie weiter oben beschrieben, sollte der Dritte Wohnungssektor ein breites Wohnungsportfolio aufweisen können, in dem Wohnmodelle unterschiedliche Formen annehmen können. Jede Genossenschaft sollte sich dann die für sie geeignete Förderung aussuchen.

Wenn das Vetorecht bei Satzungsänderung seitens der öffentlichen Hand gegeben ist, könnten Genossenschaften folgende Förderungen erhalten:

Förderung A

- 75% der Kosten für das Erbbaurecht und den Bau der Wohnungen werden vom Staat übernommen, und
- der Genossenschaft wird Bauland im Erbbaurecht zu einem vergünstigten Zinssatz zur Verfügung gestellt

Um Förderung A zu erlangen, müssen folgende Bestimmungen in der Satzung der Genossenschaft verankert sein:

- Die Wohnungen der Genossenschaft können nicht in Privateigentum umgewandelt werden
- die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht und ein Mitbestimmungsrecht in der Genossenschaft
- die Kostenmiete für die Wohnungen wird nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden nicht angepasst
- mit dem generierten Überschuss müssen entweder neue Projekte von der Genossenschaft selbst realisiert werden oder das Geld muss an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors fließen, die Anrecht auf Förderung A hat
- bei einer Liquidierung wird das Restvermögen der Genossenschaft an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors, die ebenfalls Anrecht auf Förderung A hat, oder an das Wohnungsbauministerium ausgezahlt
- die Auszahlung von Profiten oder Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder ist ausgeschlossen
- 60 Prozent der Wohnungen unterliegen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré*⁸ (zu Deutsch: *Wohnraum zu moderaten Kosten*)

Förderung B

- 50% der Kosten für das Erbbaurecht und den Bau der Wohnungen werden vom Staat übernommen, und
- der Genossenschaft wird Bauland im Erbbaurecht zu einem marktüblichen Zinssatz zur Verfügung gestellt

Um Förderung B zu erlangen, müssen folgende Bestimmungen in der Satzung der Genossenschaft verankert sein:

- Die Wohnungen der Genossenschaft können nicht in Privateigentum umgewandelt werden
- die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht und ein Mitbestimmungsrecht in der Genossenschaft
- die Kostenmiete für die Wohnungen kann nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden angepasst werden, die Senkung der Kostenmiete kann sich jedoch bloß auf die Hälfte der Differenz zwischen der herkömmlichen und der nach Kredittilgung zulässigen Kostenmiete belaufen
- mit den restlichen 50 Prozent der Differenz wird ein Überschuss generiert, mit dem entweder neue Projekte von der Genossenschaft selbst realisiert werden müssen, oder das Geld muss an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors fließen, die Anrecht auf Förderung A hat
- bei einer Liquidierung wird das Restvermögen der Genossenschaft an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors, die Anrecht auf Förderung A hat, oder an das Wohnungsbauministerium ausgezahlt
- die Auszahlung von Profiten oder Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder ist ausgeschlossen
- 40 Prozent der Wohnungen unterliegen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré*

Förderung C

- 25% der Kosten für das Erbbaurecht und den Bau der Wohnungen werden vom Staat übernommen

Um Förderung C zu erlangen, müssen folgende Bestimmungen in der Satzung der Genossenschaft verankert sein:

- Die Wohnungen der Genossenschaft können nicht in Privateigentum umgewandelt werden
- die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht und ein Mitbestimmungsrecht in der Genossenschaft

- die Kostenmiete für die Wohnungen kann nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden gesenkt werden
- bei einer Liquidierung wird das Restvermögen der Genossenschaft an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors, die Anrecht auf Förderung A hat, oder an das Wohnungsbauministerium ausgezahlt
- die Auszahlung von Profiten oder Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder ist bis zu einem maximalen jährlichen Zins von 4 Prozent zulässig
- 20 Prozent der Wohnungen unterliegen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré*

Genossenschaften, die sich gegen ein Vetorecht des Ministeriums bei Satzungsänderungen entscheiden, sind freier in ihrer Satzung und sollten keine öffentliche Förderung erlangen. Aus rein ideologischen Gründen könnte es sein, dass diese Genossenschaften den Prinzipien des Dritten Wohnungssektors folgen und somit als Bestandteil des Sektors angesehen werden können. Wenn jedoch keine externe Wächterfunktion die dauerhafte Verfolgung dieser Zielsetzungen sichert, kann es sein, dass sie sich mit der Zeit von ihren ideologischen Ursprungsideen entfernen und die Grenzen zu konventionellen Eigentümerorganisationen (wie Baugruppen) und somit auch die Grenzen zum privaten Wohnungssektor verschwimmen. Die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen würde in diesem Fall zu einer produktiven Ausgabe werden, die den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für den Förderungsempfänger erleichtert hat. Sollte die Satzung der Genossenschaft eine Privatisierung der Wohnungen zulassen, könnte eine Rückführung der Immobilie in die freie Marktsphäre dafür sorgen, dass die öffentliche Förderung in eine kontraproduktive Ausgabe gewandelt werden würde, die die Wohnungskrise auf lange Sicht symptomatisch verschärfen könnte (siehe weiter oben [Die Auswirkungen von öffentlichen Förderungen](#)).

Schritt 3: Aufklärung und Beratungsstelle

Nach der Umsetzung des Förderungskataloges sollte eine kostenfreie Beratungsstelle eingerichtet werden, die Interessenten informiert und sie bei der Umsetzung ihrer Projekte unterstützt. Der positive Effekt einer Beratungsstelle kann durch das Beispiel der Münchner Mitbauzentrale illustriert werden. Nach der Errichtung der Mitbauzentrale sind in München etwa 25 neue Genossenschaften gegründet worden (siehe [Kapitel 3 | Gespräch mit Markus Sowa](#)).

Die Beratungsstelle sollte den Dritten Wohnungssektor auch aus der integrativen Perspektive unterstützen. Damit der Sektor eine größtmöglich inklusive Wirkung entfalten kann, ist es wichtig, dass seine Wohnmodelle Menschen mit unterschiedlichem kulturellen und sozio-ökonomischen Kapital näher gebracht werden können.

Die Arbeit des Verbandes für gemeinnützige Wohnbauträger *Wohnbaugenossenschaften Schweiz*⁹ stellt beispielsweise leicht verständliches Material zur Verfügung, das mir zu Beginn dieser Recherche geholfen hat das Genossenschaftsmodell zu verstehen. Sprache, Umfang und Informationsgehalt des vom Verband zur Verfügung gestellten Materials könnten eine Referenz für eine Luxemburger Beratungsstelle darstellen.

Neben der Errichtung der Beratungsstelle ist es jedoch auch wichtig, dass eine landesweite Aufklärung zum Dritten Wohnungssektor stattfindet. Diese könnte beispielsweise in Form von Werbekampagnen, Informationsveranstaltungen oder Ausstellungen stattfinden.

Schritt 4: Pilotprojekte

In einem vierten Schritt müssten die ersten Pilotprojekte des Dritten Wohnungssektors entstehen. Diese könnten nach ihrer Realisierung zum einen von der Beratungsstelle als Referenzbeispiele angeführt werden und zum anderen Herausforderungen oder Probleme aufzeigen, die sich durch die zuvor rein theoretische Auseinandersetzung mit dem Thema nicht ergeben konnten.

Die Pilotprojekte sollten dabei eine hohe Diversität in Bezug auf Bewohnerschaft, Architektur, und Wohnalltag aufweisen. Wie schon die Ergebnisse der Studie „Eist Neit Wunnen“ gezeigt haben, werden Wohngenossenschaften oftmals fälschlicherweise zwingend als Gebäude für die Praxis von gemeinschaftlichem Wohnen missverstanden. Die Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors implizieren jedoch keine konkrete Wohnform und keine spezifische Typologie oder Architektur. Die gegenwärtige Fehleinschätzung, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle und gemeinschaftliche Wohnformen synonym verwendet werden und gemeinschaftliche Wohnmodelle zwangsläufig auch einen gemeinschaftlichen Wohnalltag erfordern, lässt sich meiner Einschätzung nach letztlich erst wirklich mit konkreten Luxemburger Pilotprojekten entkräften, in denen die Bewohner diverse Wohnformen praktizieren.

Schritt 5: Evaluierung und Nachjustierung

In einem letzten Schritt schlägt diese Anleitung vor, dass sowohl die Definition des Dritten Wohnungssektors als auch die rechtlichen Begrenzungen und die öffentlichen Förderungen kontinuierlich evaluiert und anschließend nachjustiert werden. Da es in Luxemburg weder einen Dritten Wohnungssektor noch eine Mehrzahl an alternativen Wohnmodellen gibt, lässt sich erahnen, dass ihre Realisierung neue Herausforderungen mit sich bringen wird, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar sind und somit nicht abgeschätzt werden können. Erfahrungsberichte unterschiedlicher Wohnprojekte können dabei helfen unvorhersehbare Herausforderungen, denen jene Wohnprojekte begegnet sind, präventiv entgegenzutreten. Der Großteil dieser Wohnprojekte befindet sich jedoch in anderen Ländern. Sie unterliegen somit anderen rechtlichen Begrenzungen, politischen Ausrichtungen und kulturellen Kontexten. Hinzu kommt, dass der Wohnungs-

markt (von dem sich der Dritte Wohnungssektor emanzipieren will) sich in Luxemburg nicht bloß von anderen Kontexten unterscheidet, sondern sich zudem fortwährend verändert. Die Nachjustierung ist somit zum einen erforderlich, da es kaum Referenzbeispiele innerhalb des Luxemburger Kontextes gibt, und zum anderen da sich dieser Kontext in kontinuierlichem Wandel befindet.

Die Umsetzung dieses Manuals setzt politischen Willen für den Dritten Wohnungssektor voraus. Dass es innerhalb der Luxemburger Bevölkerung eine Resonanz für Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors gibt, deuten die Ergebnisse der Studie „Eist Neit Wunnen“ an. Dass die Umsetzung des Dritten Wohnungssektors die Luxemburger Wohnungskrise tatsächlich entschärfen könnte und eine öffentliche Förderung in den Sektor als eine Investition in einen dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbestand darstellt, wurde mit dieser Arbeit auf einer theoretischen Ebene belegt.

Kritische Einordnung der Befunde

Wie aus der Einleitung dieser Arbeit hervorgeht, ist die Luxemburger Wohnungskrise für mich nicht nur ein relevantes, sondern auch ein emotionales Thema. Wohnen ist immer ein persönliches Thema, denn jeder muss wohnen. Ich denke daher, dass es Forschenden schwer fallen kann, Wohnungsforschung so unvoreingenommen und nüchtern zu gestalten, wie Forschung zu Themen, zu denen sie kaum oder nur wenig Bezug haben. Hinzu kommt, dass ich die Wohnungskrise in dem Land erforscht habe, in dem ich nicht nur geboren und aufgewachsen bin, sondern in dem ich auch wähle. Die Auseinandersetzung mit der Luxemburger Politik hat mir über die Jahre gezeigt, dass der Weg von einer (privaten) Idee bis zu ihrer politischen Umsetzung von einer Nähe geprägt ist, die wohl nur in kleineren nationalen Kontexten existiert. Ich muss eingestehen, dass mich diese Proximität oft dazu verleitet hat, meine Dissertation zu einem politisch wirksamen Argument zu formulieren und meine Forschung in eine dementsprechende Richtung zu lenken. Obwohl ich mich intensiv bemüht habe, mich von der politischen Proximität, meinem persönlichen und emotionalen Anliegen, die Wohnungskrise in meinem Heimatland lösen zu wollen, und meiner (im Laufe der Arbeit entstandene) Überzeugung, dass die Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors einen bedeutenden Einfluss auf die aktuelle Situation haben könnten, zu distanzieren und einen nüchternen Blick zu bewahren, wissenschaftliche Standards einzuhalten und objektiv zu forschen und zu schreiben, wäre diese Arbeit sicherlich eine andere, wenn sie von jemandem mit einem anderen Profil geschrieben worden wäre. Hinzu kommt, dass mein Forschungsprofil auch von meiner Disziplin, meinen Erfahrungen und Interessen sowie meinem soziokulturellen Hintergrund geprägt ist. Als Architekt kann ich mir beispielsweise nur schwer vorstellen, dass jemand kein Interesse daran hat, seinen eigenen Wohnraum zu gestalten. Aber auch die Gründung von Wohngenossenschaften erfordert von ihren Mitgliedern nicht nur ökonomisches und kulturelles Kapital, sondern auch zeitliche Ressourcen. Als privilegierte, studierte, kinderlose Person der oberen Mittelschicht, Ende 20, könnte ich mir persönlich vorstellen, in eine Genossenschaft zu investieren. Ich bin allerdings sicherlich nicht qualifiziert, die soziokulturelle Zielgruppe für Wohngenossenschaften oder den Dritten Wohnungssektor in Luxemburg zu definieren.

Die Studie hat gezeigt, dass ein Interesse in der Bevölkerung vorhanden sein könnte. Allerdings sollten auch diese Ergebnisse kritisch eingeordnet werden. Zum einen wurde diese Online-Befragung bisher noch nicht eingesetzt, sondern erst für diese Arbeit konzipiert. Es handelt sich also nicht um ein validiertes oder standardisiertes Verfahren. Zum anderen ist auch die Art der Darstellung der verschiedenen Wohnmodelle nicht frei von Subjektivität. So wurden beispielsweise die Erklärungstexte für die Wohnmodelle "Baugruppe" und "Wohngenossenschaft" mit einer bestimmten Haltung geschrieben. Hinzu kommt die Farbwahl: Genossenschaften wurden grün, Baugruppen blau, Miete gelb und Eigentum rot markiert. Jemand, der diese Studie zur

Untersuchung einer anderen These durchgeführt hätte, hätte wahrscheinlich eine andere Entscheidung hinsichtlich der Darstellung getroffen.

Bezüglich der Repräsentativität der Stichprobe ist zudem anzumerken, dass durch das Instrument der Online-Befragung und durch die Rekrutierung der Teilnehmer (Werbung auf Social Media Plattformen, Interviews bei RTL und Eldorado, ...) eine Zielgruppe gebildet wurde, die nicht zwingend repräsentativ für die Gesamtbevölkerung ist.

Auch wenn es sich bei den etwas mehr als 1.200 Teilnehmern um eine (vor allem für Luxemburg) große Befragtengruppe handelt, liefern die Ergebnisse der Studie daher eher erste Erkenntnisse über das Interesse einzelner Studienteilnehmer an alternativen Wohnmodellen als ein klarer Prozentsatz, welcher Anteil der Gesamtbevölkerung sich vorstellen könnte, in eine Genossenschaft zu investieren und dort zu wohnen. Ob, wie viele und welche Personen sich in Luxemburg tatsächlich in einer Genossenschaft engagieren würden, muss mittels erster Pilotprojekte erprobt werden.

Die Prospektive für Architektur und Umwelt

Ein Kommentar

Wie ich bereits in der Einleitung dieser Arbeit beschrieben habe, wurde mir schnell bewusst, dass die Wohnungskrise nicht monodisziplinär mit Architektur gelöst werden kann. Die Lösungen für die Wohnungskrise müssen – wie sie selbst – aus einer systemischen Perspektive betrachtet werden. Die Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors können die Wohnungskrise entschärfen, ohne eine spezifische Architektur voraussetzen zu müssen. Eine Wohngenossenschaft kann beispielsweise auf systemischer Ebene ebenso gut als Einfamilienhaussiedlung funktionieren, wie als Wohngemeinschaft.

Im Gespräch mit Jesko Fezer wurde jedoch deutlich, dass Architektur eine bedeutende Rolle bei der Dekommodifizierung von Wohnraum spielen kann. In dem Wohnprojekt R50 wirkt sie wie eine Wächterfunktion: Die privaten – oder wie Jesko sie nennt „ökonomisierbaren“ – Flächen wurden klein gehalten, während gemeinschaftlich genutzte Flächen einen größeren Anteil im Gebäude einnehmen. Somit eignet sich das Gebäude weniger für rein spekulative Zwecke als beispielsweise herkömmliches Stockwerkeigentum. Zur nachhaltigen Dekommodifizierung kann die Architektur von R50 aus dem Grund nur wenig beitragen, weil das Haus Eigentum einer Eigentümergemeinschaft ist. Ihre Wächterfunktion bleibt nur so lange erhalten, wie sie selbst, da die Immobilie nur so lange vor der Kommodifizierung geschützt bleibt, wie die Eigentümer sich nicht gemeinsam für einen Verkauf der kompletten Immobilie entscheiden. Ein neuer Bauherr könnte das Gebäude umbauen oder abreißen und die Immobilie (bei letzterem nur der Boden) erneut kommodifizieren.

Aber auch bei der Realisierung des Dritten Wohnungssektors werden Architektur und Architekten eine Rolle spielen. Nicht alle Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors werden von den Bewohnern selbst geplant werden. In manchen kann Mitbestimmung auch einzig auf der Ebene der Verwaltung passieren. In Projekten, die gemeinschaftlich geplant werden, werden Architekten jedoch andere Rollen annehmen müssen als die, die sie bei der Planung von herkömmlichen Wohngebäuden übernehmen, bei dem der Kunde aus einem einzigen Bauherrn besteht. Sie werden beispielsweise vermehrt auch als Mediator zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner agieren müssen.

Darüber hinaus wird die Architektur von Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors eine andere sein als die des öffentlichen oder privaten Wohnungssektors. Die Unterschiede werden sich dadurch ergeben, dass der Wohnraum des Dritten Wohnungssektors dekommodifiziert ist und es für die Eigentümer keine Anreize gibt möglichst viel Profit aus ihm zu schlagen, was beispielsweise Grundrissentscheidungen beeinflussen kann. Beispielsweise Wohnungsgrößen werden nicht mehr von dem Ziel eines effizienten Brutto-Netto-Flächenverhältnisses gelenkt, sondern

von den Bedürfnissen der Bewohner bestimmt werden. Da die Planung des Wohnraums nicht auf eine Profitmaximierung abzielt, wird sie ebenfalls nicht auf die von Kockelkorn identifizierten fünf architektonischen und städtebaulichen Strategien zur Finanzialisierung zurückgreifen (siehe Kapitel 2 | Kommodifizierung heute).

Durch die zweckmäßige Gewichtung von Gebrauchs- und Tauschwert der Immobilien werden bei Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors Planungsentscheidungen über Bauweisen und Materialien häufig unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und Nutzbarkeit getroffen. Da die Entscheidungen von zukünftigen Bewohnern getroffen werden, denen keine Möglichkeit geboten wird, mit der Immobilie irgendwann monetäre Profite zu erwirtschaften, steht ökologische Nachhaltigkeit oftmals bereits aus reinem (ökonomischen) Eigeninteresse im Vordergrund. Die Wohnprojekte sollen beispielsweise möglichst lange ohne Sanierungen auskommen und die verwendeten Materialien und Bauweisen sollen die Nebenkosten der Bewohner möglichst reduzieren. Für die Haustechnik werden oftmals im Hinblick auf Betriebskostenreduzierung ressourcenschonende Alternativen und erneuerbare Energien gewählt (Stromeigenerzeugung, energieeffiziente Heiz- und Kühlsysteme, Regenwassernutzung, ...). Anders als bei Wohnungen des freien Wohnungsmarktes, bei denen Immobilienentwickler diese Entscheidungen beim Planen der Gebäude treffen, sind es bei Wohnprojekten des Dritten Wohnungssektors, die Bewohner, die später eigens für die Nebenkosten ihrer Wohnungen aufkommen müssen. Ökologische Nachhaltigkeit bestimmt diese Entscheidungen daher nicht nur aus gesetzlichen oder ideologischen Gründen, sondern wird bereits durch die Partikularinteressen der Bewohner motiviert. Aber auch die Flexibilität innerhalb der Wohnprojekte bietet nachhaltiges Potenzial: Manche Genossenschaften arbeiten beispielsweise Konzepte aus, die es den Bewohnern erlauben in kleinere oder größere Wohnungen zu ziehen, wenn sich ihrer Haushaltskonstellationen und somit ihre Bedürfnisse verändern. Teilweise werden Grundrisse auch so geplant, dass sich Räume bestehenden Wohnungen zuschließen und wieder abtrennen lassen, um auf die Veränderungen der Bedürfnisse reagieren zu können. Mit solchen Maßnahmen schaffen es Genossenschaften oftmals eine sehr niedrige durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf und somit ebenfalls eine niedrige Unterbeleungsquote zu erreichen. Diese Flexibilitätskonzepte – sowie die durchgehend effiziente Ressourcennutzung (Boden und Gebäude), die mit ihnen einhergehen – lassen sich vor allem dann leicht umsetzen, wenn den Bewohnern ihre Wohnung nicht gehört. Ist sie Eigentum des Bewohners, gäbe es für ihn nur wenige Anreize, beispielsweise nach dem Auszug der Kinder, ungenutzte Wohnfläche für andere oder neue Bewohner zu erschließen.

In Luxemburg ist die Subventionierung der "aides à la pierre" an das Einhalten von ökologischen Baustandards geknüpft. Wohnprojekte, die ihr Anrecht auf dieses Fördermittel geltend machen wollen, müssen sich somit an jenen Standards halten. Wie ich in diesem Kapitel vorschlage, könnten Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors darüber hinaus mit öffentlichem Bauland

im Erbbaurecht (teilweise zu vergünstigten Zinssatz) ausgestattet werden. Dies hätte zusätzlich den Vorteil, dass Genossenschaften sich an zentraleren Orten, wie beispielsweise in Luxemburg Stadt, niederlassen könnten, was zur Folge hätte, dass die Bewohner jener Genossenschaften deutlich weniger auf individuellen PKW-Verkehr angewiesen wären.

Die oben beschriebenen Folgen der Implementierung eines Dritten Wohnungssektors für die Wohnungsarchitektur und die Umwelt gehören zu den evidenten Auswirkungen. Aber es gibt noch einen anderen Punkt, den ich hier gerne anmerken würde. Auch wenn ich auf den Unterschied zwischen alternativen Wohnformen und alternativen Wohnmodellen beharre – was ich übrigens so stringent tue, damit sich die Zielgruppe für die Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors nicht über die Resonanz für gemeinschaftliches Wohnen definiert – denke ich, dass die seine Implementierung weiteren Wandel mit sich ziehen wird. Auch wenn Wohnprojekte des Dritten Wohnungssektors nicht zwingend an die Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens gebunden sind, gibt es im Ausland zahlreiche Beispiele dafür, dass beispielsweise Genossenschaften Wohnen anders praktizieren als eigentumsorientierte Wohnmodelle. Oftmals basiert genossenschaftliches Wohnen auf den Prinzipien des Teilens. Ihre Bewohner teilen sich Haushalts- und Gartengeräte, Autos und Lastenfahrräder, und teilweise sogar Nahrungsmittel. Manche Genossenschaften haben darüber hinaus eine Auswirkung auf die Quartierentwicklung und beeinflussen mit organisierten Veranstaltungen, selbstbetrieblenen Lebensmittelläden oder für die Öffentlichkeit zugänglichen Freiflächen ihre Nachbarschaft. Allerdings ist weder nachbarschaftliches Engagement noch gemeinschaftliches Wohnen ein fester Bestandteil aller Genossenschaften. Eine Prognose darüber, wie sich die Implementierung des Dritten Wohnungssektors in Luxemburg diesbezüglich auswirken wird, will ich angesichts der Tatsache, dass es im Land keine Referenzbeispiele gibt, nicht aufstellen. Allerdings denke ich, dass mit der Rekonzeptualisierung des Eigentumsbegriffes ein Wandel in der Denkweise der Bewohner einhergehen kann, und würde daher gerne abschließend folgende Fragen aufwerfen: Wenn der Dritte Wohnungssektor zur Folge hat, dass seine Bewohner ihr Kommodifizierungsparadigma konfrontieren, könnte diese Konfrontation dann nicht auch einen Wandel der Art, wie wir wohnen wollen, mit sich bringen? Wenn wir unsere Wohnungen selbst nicht mehr als Ware, oder als Instrument der Vermögensbildung definieren, brauchen wir dann überhaupt noch die große Garage, die wir nur geplant haben, weil wir denken, die Wohnung würde sich später besser vermieten lassen? Brauchen wir alle unsere eigene Küche? Oder sind Küchen einfach fester Bestandteil von Wohnungen und wir riskieren es nicht, sie nicht zu planen, weil sich eine Wohnung ohne eigene Küche nicht verkaufen lässt? Wollen wir mehr Wohnfläche, weil wir sie brauchen, oder weil mit ihr einhergeht, dass wir auch ein größeres Vermögen besitzen?

Auf diese Fragen habe ich keine Antwort, aber eine Vorahnung. Und ich bin gespannt darauf zu sehen, ob sie sich bewahrheitet.

Beitrag zum internationalen Diskurs und Ausblick für weitere Forschungsfelder

Im Laufe meiner Arbeit habe ich mit einem Freund gesprochen, der in einem interessanten Wohnprojekt in Wien wohnt. Ich habe ihm einige Fragen (vor allem juristischer Natur) gestellt, um das Projekt gedanklich in meiner Matrix einplatzieren zu können. Vor allem bei den Fragen zur Punktevergabe der Dekommodifizierungsachse, meinte er irgendwann zu mir: "Ach Mensch, ihr Luxemburger, ihr müsst immer alles so kompliziert machen. Wenn wir in Wien sagen, wir wollen ein gemeinnütziges Projekt realisieren, dann machen wir das einfach. Da braucht es gar nicht dieses ganze *Was passiert mit dem Geld nach der Liquidierung?*. Wir wollen hier einfach wohnen, und das werden wir auch bleiben. Und wir wollen nicht verkaufen. Und deshalb werden wir das auch nicht tun." Mir wurde durch dieses Gespräch klar, dass sich Kontexte nur schwer miteinander vergleichen und Modelle nur schwer übersetzen lassen.

Diese Arbeit versucht eine Lücke zu schließen, die zuvor bestand. Der Großteil der Themen dieser Arbeit ist im internationalen Diskurs der Wohnungsforschung (konzeptionell) nicht neu. Das System aus dem Wohnungskrisen entstehen ist ein universelles. Wohnungskrisen unterscheiden sich jedoch deutlich je nach lokal-spezifischen Faktoren, angetrieben durch Politik, Gesetze, Mentalitäten, und Traditionen. Die systemischen Reflexionen über Wohnungskrisen und die Mechanismen und Logiken von Wohnungsmärkten wurden aus einer globalen Perspektive auf den vorherrschenden Kontext des Luxemburger Landes projiziert und in diesem Kontext überprüft. Diese Vorgehensweise brachte in dieser Arbeit beispielsweise eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Eigentumsbegriff hervor. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können vor allem dort etwas zur Debatte beitragen, wo eine ähnliche Kultur für Wohneigentum besteht.

Auch die Methodologie der Matrix kann in anderen Kontexten genutzt werden, um Projekte auf ihren Grad der Selbstverwaltung, nachhaltige Dekommodifizierung und Wohngemeinnützigkeit zu untersuchen. Hier muss angemerkt werden, dass das Punktesystem auf das zeitgenössische Luxemburger Wohnungssystem zugeschnitten wurde. Beim Entwurf wurde die Gewichtung der unterschiedlichen Punkte an ihren Einfluss auf die vorherrschende Situation in Luxemburg angepasst. In einem anderen Kontext (zeitlich und räumlich) würden sie anders gewichtet werden. Auch die drei Achsen an sich entspringen dem, was in Luxemburg zurzeit fehlt, um einen nachhaltig bezahlbaren Wohnungspark entstehen zu lassen.

Meine Arbeit wurde nicht nur von der Luxemburger Kultur (im Hinblick auf Wohnungsmärkte, politische Traditionen und verankerte Mentalität) geprägt, sondern sie wurde auch auf sie zugeschnitten. Wer die Erkenntnisse dieser Arbeit nutzen will, muss daher überprüfen, ob (oder für welche Teilbereiche) sie sich für den untersuchten Kontext eignen. Was jedoch als globale Erkenntnis dieser Arbeit hervorgehen kann, ist folgendes: Dem Versuch, eine Wohnungskrise zu lindern oder zu lösen, muss ein tieferes Verständnis und eine radikale Hinterfragung des Sys-

tems, aus dem die Wohnungskrise entstanden ist, vorangehen. Anschließend müssen spezifische Faktoren identifiziert werden, die die Wohnungskrise beschleunigen. Die Lösungsansätze (in Form von neuen Gesetzen, Regulierungen, oder alternativen Wohnmodellen, ...) sollten konsequent versuchen diesen treibenden Faktoren kompromisslos und nachhaltig entgegenzuwirken. Wie der Kommentar zu den Prospektiven für Architektur und Umwelt andeutet, ergaben sich aus dieser Recherche, weitere relevante Fragen, auf die diese Arbeit nicht eingehen konnte. Sie werden im Folgenden unter den unterschiedlichen Disziplinen gruppiert, die sie bearbeiten könnten.

Architektur

- Wie verändert sich die Wohnarchitektur, wenn Wohnraum als Ort für die soziale Praxis des Wohnens definiert wird? Führen alternative Wohnmodelle symptomatisch zu einer anderen Architektur und somit auch zu alternativen Wohnformen?
- Wie kann Architektur als Werkzeug für Dekommodifizierung funktionieren? (Konkrete Beispiele untersuchen)
- Wie können als Antwort auf Unterbelegung bestehende Häuser zu alternativen Wohnmodellen umstrukturiert werden? Gäbe es hierfür eine Resonanz unter den Eigentümern dieser Häuser?

Politikwissenschaften

- Ist die Förderung von Genossenschaften oder Wohnmodellen des Dritten Wohnungssektors ein parteipolitisches Anliegen? Werden sie fälschlicherweise als „sozialistische“ bzw. kollektivistische Wohnmodelle interpretiert und würden daher ein neues *Branding* benötigen, um in politisch eher rechts und liberal geführten Ländern, Gehör und Unterstützung erfahren zu können?
- Wie haben sich alternative Wohnmodelle unter den unterschiedlichen Regierungen verändert? Worin bestehen nationale Unterschiede bei Wohngenossenschaften und dem dritten Wohnungssektor?

Wirtschaftswissenschaften

- Kann die langfristige Wirkung der unterschiedlichen öffentlichen Förderungen in absolutes Privateigentum, Nutzungseigentum und Eigentümerorganisationen des Dritten Wohnungssektors auf die Schaffung eines dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbestandes quantifiziert werden? (Anhand konkreter Berechnungen)

Psychologie und Soziologie

- Wodurch kann das vorherrschende Kommodifizierungsparadigma und die Eigentumsmentalität hergeleitet werden? Welche Faktoren nähren sie und welche können sie aufbrechen?

Das Manual

**Eine Fünf-Schritte-Anleitung für die Umsetzung
eines Dritten Wohnungssektors**

Inhalt

Schritt 1 – Expertentisch

Schritt 2 – Förderungskatalog

Ein Entwurf

Schritt 3 – Aufklärung & Beratungsstelle

Schritt 4 – Pilotprojekte

Schritt 5 – Nachjustierung

Schritt 1 Expertentisch

Im ersten Schritt soll eine Arbeitsgruppe aus Experten zusammengestellt werden, die die Erkenntnisse dieser Arbeit überprüfen. Der interdisziplinäre Expertentisch soll dabei aus diversen Akteuren, mit verschiedenen Hintergründen und Motivationen, sowie unterschiedlichem Wissen bestehen. Am Tisch sollen unter anderem Juristen, Wirtschaftsexperten, Forscher, Bewohner und Verwalter bestehender alternativer Wohnmodelle, aber auch interessierte Bürger, als potenzielle Bewohner, Verwalter und Initiatoren für Wohnprojekte des Luxemburger Dritten Wohnungssektors, Platz nehmen.



Schritt 2 Förderungskatalog

FÖRDERUNG A

75% AIDES À LA PIERRE
+ BAULAND VERGÜNSTIGTER
ZINS.

FÖRDERUNG B

50% AIDES À LA PIERRE
+ BAULAND NORMALER
ZINS

FÖRDERUNG C

25% AIDES À LA PIERRE

Stark autonom und
selbstverwaltend

Wenig autonom und
selbstverwaltend

Kommerziell

Nachhaltig
dekommodifiziert

Genossenschaft
Förderung C

Genossenschaft
Förderung B

Genossenschaft
Förderung A

Wohngemeinnützig
handelnd

Nach der Überprüfung der Erkenntnisse dieser Arbeit soll ein Katalog mit Förderungen für die Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors erarbeitet werden. Das in Kapitel 3 vorgestellte Werkzeug der Matrix überprüft Wohnprojekte auf die Grundpfeiler des Dritten Wohnungssektors und kann dabei helfen die Wirkung der Wohnmodelle auf die Schaffung eines dauerhaft bezahlbaren Wohnungsbestand zu analysieren. Eine überarbeitete Version der Matrix könnte dabei helfen, die Höhe und Art der Förderung für die unterschiedlichen Wohnmodelle zu bestimmen. Für dieses Manual wurde ein Entwurf für mögliche Förderungen für das Wohnmodelle der Wohngemeinschaft skizziert (→ Ein Entwurf).

Ein Entwurf

Förderungen für Wohngenossenschaften

Dieser Entwurf basiert auf einem Förderinstrument, das es in Luxemburg bereits gibt. Die *Aides à la pierre* sind Subventionierungen die gemeinnützige Wohnungsanbieter erhalten können. Hierbei werden bis zu 75 Prozent der gesamten Kosten für den Bau der Wohnungen (Bauland, Bauarbeiten, Renovierungen, Umbau, Sanierung, ...) vom Staat übernommen. Im Gegenzug dürfen die Wohnung 40 Jahre lang nicht verkauft werden und nur zu einer vom Gesetz vorgegebenen bezahlbaren Miete vermietet werden. Diese Mietbindung entfällt jedoch – wie das Verkaufsverbot – nach Ablauf der 40 Jahre und bildet daher eine temporäre Wächterfunktion. Um diese temporäre Natur der Wächterfunktion seitens des Staates zu umgehen, sollte bei Förderungen für Genossenschaften vorgesehen werden, dass der Staat (in Form vom Ministerium für Wohnungsbau) ein Vetorecht bei Satzungsänderungen hat. Dann kann die Satzung der Genossenschaft die Höhe der Förderung bestimmen. Da Satzungsänderungen mit der mehrheitlichen Zustimmung des Ministeriums genehmigt werden müssen, kann der Staat eine permanente Wächterfunktion über die Wohnimmobilien übernehmen.

Wenn das Ministerium ein Vetorecht bei Satzungsänderungen hat, können Wohngenossenschaften folgende Förderungen in Anspruch nehmen:

Förderung A

75% der Kosten werden subventioniert
+ der Genossenschaft wird Bauland im Erbbaurecht zu einem vergünstigten Zinssatz zur Verfügung gestellt

Förderung B

50% der Kosten werden subventioniert
+ der Genossenschaft wird Bauland im Erbbaurecht zu einem handelsüblichen Zinssatz zur Verfügung gestellt

Förderung C

25% der Kosten werden subventioniert

Um Anrecht auf die Förderungen zu haben, muss eine Genossenschaft folgendes in ihrer Satzung festhalten:

1. Der Wohnraum der Genossenschaft kann nicht in Privateigentum umgewandelt werden,
2. die Mitglieder der Genossenschaft haben ein lebenslanges Wohnrecht und ein Mitbestimmungsrecht in der Genossenschaft,
3. die Miete für sämtliche Wohnungen ist eine Kostenmiete,
4. bei einer Liquidierung wird das Restvermögen der Genossenschaft an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors, die Anrecht auf Förderung A hat, oder an das Wohnungsbauministerium ausgezahlt.

Für **Förderung A** muss die Genossenschaft zusätzlich festhalten, dass:

5. Die Kostenmiete für die Wohnungen nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden nicht angepasst wird,
6. mit dem generierten Überschuss entweder neue Projekte von der Genossenschaft selbst realisiert werden, oder das Geld an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors fließt, die ebenfalls Anrecht auf Förderung A hat,
7. die Auszahlung von Profiten oder Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder ausgeschlossen ist,
8. 60 Prozent der Wohnungen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré* unterliegen.

Für **Förderung B** muss die Genossenschaft zusätzlich festhalten, dass:

5. Die Kostenmiete für die Wohnungen nach Tilgung sämtlicher Kreditschulden angepasst werden kann, die Senkung der Kostenmiete sich jedoch bloß auf die Hälfte der Differenz zwischen der herkömmlichen und der nach Kredittilgung zulässigen Kostenmiete belaufen kann,
6. mit den restlichen 50 Prozent der Differenz ein Überschuss generiert wird, mit dem entweder neue Projekte von der Genossenschaft selbst realisiert werden, oder das Geld an eine Eigentümerorganisation des Dritten Wohnungssektors fließt, die Anrecht auf Förderung A hat,
7. die Auszahlung von Profiten oder Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder ausgeschlossen ist,
8. 40 Prozent der Wohnungen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré* unterliegen.

Für **Förderung C** muss die Genossenschaft zusätzlich festhalten, dass:

5. die Auszahlung von Dividenden an die Genossenschaftsmitglieder auf maximal 4 Prozent begrenzt ist,
6. 20 Prozent der Wohnungen den Einkommensgrenzen der öffentlichen Hand für den Anspruch an *Logement à coût modéré* unterliegen.

Schritt 3



Auf
klär
ung

&



Beratungs
stelle

In einem dritten Schritt soll eine landesweite Aufklärung über die Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors stattfinden. Neben Werbekampagnen und Ausstellungen sollen auch Informationsveranstaltungen organisiert werden, bei denen Interessenten sich über die Modelle informieren können. Daneben soll auch eine dauerhafte Beratungsstelle errichtet werden, die zukünftigen Bewohnern des Dritten Wohnungssektors dabei helfen soll, sich entweder einem bestehenden Projekt anzuschließen oder ihr eigenes zu gründen. Die Beratungsstelle soll Wissen weitergeben, Interessenten über die Möglichkeiten und Grenzen der Wohnmodelle informieren und Wohnprojekte bei der Realisierung begleiten. Wohnmodelle des Dritten Wohnungssektors können auf den ersten Blick kompliziert wirken. Die Aufklärungsarbeit und die Beratungsstelle haben das Ziel, Verständnisbarrieren aus dem Weg zu schaffen und den Dritte Wohnungssektor somit für die breite Bevölkerung zugänglich zu machen.

Schritt 4

Pilotprojekte

In einem vierten Schritt sollen die ersten Pilotprojekte entstehen. Damit der Dritte Wohnungssektor bereits zu Beginn ein diverses Wohnungsportfolio aufweisen kann, sollten sie in ihrer Architektur, Wohnform, Organisationsstruktur und in ihrer Bewohnerschaft variieren. Der Dritte Wohnungssektor stellt sich aus alternativen Wohnmodellen zusammen. Das bedeutet jedoch nicht, dass diese Wohnmodelle auch eine spezifische Architektur oder alternative Wohnformen vorgeben. Ein Wohnprojekt des Dritten Wohnungssektors kann ebenso gut in Form einer Siedlung aus Einfamilienhäusern bestehen, wie in Form einer Wohngemeinschaft. Gemeinschaftliches Wohnen ist kein Kriterium für ein Projekt des Dritten Wohnungssektors. Um aufzeigen zu können, dass die Zielgruppe des Dritten Wohnungssektors nicht dadurch definiert wird, wie seine Bewohner wohnen wollen, sollen die Pilotprojekte unterschiedlichste Wohnformen, Architekturen und Typologien hervorbringen. Nur dann kann der Sektor eine größtmögliche inklusive Wirkung entfalten und beispielsweise auch solchen Bewohnern eine Alternative bieten, die sich nicht mit gemeinschaftlichem Wohnen identifizieren können.



Schritt 5 Nachjustierung

Der letzte Schritt dieser Anleitung besteht in einer Nachjustierung der in Schritt 1 und 2 festgelegten Regulierungen und Förderungen des Dritten Wohnungssektors. Bisher gibt es in Luxemburg nur ein begrenztes Angebot an realisierten alternativen Wohnmodellen. Die Referenzbeispiele, die für die Implementierung des Dritten Wohnungssektors in Luxemburg herangezogen werden müssen, werden sich daher zum Großteil in anderen Ländern befinden, und somit auch in anderen juristischen, politischen und gesellschaftlichen Kontexten erstanden sein. Es ist daher wahrscheinlich, dass selbst nach einer umfangreichen Arbeit des → Expertisches unvorhersehbare Hindernisse, Herausforderungen, oder Schwachstellungen in der aktuellen Regulierung und Förderung erst erkannt werden können, nachdem die ersten Pilotprojekte im Luxemburger Kontext realisiert wurden. Hinzu kommt, dass sich sowohl der Luxemburger Wohnungsmarkt als auch die Wohnungskrise kontinuierlich wandelt. Daher sollen die Regulierungen und die Förderungen regelmäßig evaluiert und (falls erforderlich) anschließend nachjustiert und an die aktuelle Situation angepasst werden.



justierung

Anhang

Anhang

Literatur und Anmerkungen	439
Vorwort	440
Kapitel 1	441
Kapitel 2	444
Kapitel 3	449
Kapitel 4	452
Kapitel 5	453
Abbildungsverzeichnis 451	
Kapitel 1	456
Kapitel 2	459
Kapitel 3	461
Kapitel 4	463
Kapitel 5	465
Bibliografie	467
Gespräche	489
Kapitel 1	493
Kapitel 4	499
Erklärungstexte	500
Fragen	501
Baugruppen und Wohngenossenschaften	504
Wohnmodelle	506
Liste der Wohnräume	508
Detaillierte Ergebnisse	512
<u>Teilnehmerprofile</u>	513
<u>Teil 1 Baugruppen und Wohngenossenschaften</u>	518
<u>Teil 2 Wohnmodelle</u>	522
<u>Teil 2 Quadratmeter & Anzahl an Probanden</u>	
<u>für gemeinschaftliches Wohnen</u>	524
<u>Teil 2 Schlafzimmer je nächster Haushaltskonstellation (HHK)</u>	524
<u>Teil 2 Gemeinschaftliche Wohnräume</u>	525
<u>Teil 2 Zukünftige Wohnorte</u>	526

Literatur und Anmerkungen

Vorwort

¹ Michèle Gantenbein, „Politmonitor: Die großen Sorgen der Bürger“, Luxemburger Wort, 13. November 2020.

² „Evolution of House Prices, Rents and Total Inflation“, zugegriffen 11. August 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/vis/02_01_02.

³ Eurostat, „Housing cost overburden rate by tenure status - EU-SILC survey“, Eurostat Data Browser, 20. Oktober 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07c__custom_8054361/default/bar?lang=en.

⁴ „Rents up by 18%, house prices by 49% since 2010 - Products Eurostat News - Eurostat“, zugegriffen 11. August 2023, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20230110-1>.

⁵ Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, „Nombre de ventes et prix enregistrés des appartements en 2022“, 2022.

⁶ Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat, „Nombre de ventes et prix enregistrés des appartements en 2010“, 2010.

⁷ In dieser Arbeit wird auf die Movierung von Grundformen verzichtet. Die sogenannte männliche Bezeichnungen werden als geschlechtsneutrale Grundformen für sämtliche Geschlechter genutzt. Eine Ausnahme bilden die Gespräche, bei denen den Gesprächspartnern offen gelassen wurde, ob sie movieren und/oder gendern wollen. Persönlicher Kommentar: Ich sehe keine Notwendigkeit dafür in der deutschen Sprache der Bezeichnung Architekt (abstammend von dem Wort arkithektion, also Baumeister oder Direktor der Arbeiten) als Grundform ein in anhängen zu müssen, weil ich weiblich bin. Mein Geschlecht ist für die Ausübung meines Berufes irrelevant.

⁸ Bettina Köhler, „Kommodifizierung“, in Wörterbuch Land- und Rohstoffkonflikte, hg. von Jan Brunner u. a. (transcript Verlag, 2019), 189–96, <https://doi.org/10.1515/9783839444337-027>.

⁹ Observation de l'Habitat, „Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2013“, Oktober 2015.

¹⁰ Observation de l'Habitat und Ministère du Logement, „La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires“, November 2021.

¹¹ Michèle Gantenbein, „Mehr als 6.500 Haushalte auf Warteliste der SNHBM | Luxemburger Wort“, Luxemburger Wort, 19. Mai 2012, <https://www.wort.lu/politik/mehr-als-6-500-haushalte-auf-warteliste-der-snhbm/1105248.html>.

¹² Ministère du Logement, „Äntwert vum Wunnengsbauminister op déi parlamentaresch Fro n°6388 vum 22. Juni 2022 vum Här Deputéierte Roy Reding betreffend d'Promoteurs publics“, 15. Juli 2022.

¹³ „Über 10.000 Haushalte auf Wartelisten der SNHBM“, Luxemburger Wort, 6. Juni 2022, <https://www.wort.lu/politik/3-742-haushalte-warten-auf-eine-bezahlbare-mietwohnung/1159955.html>.

¹⁴ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Statistiques des bâtiments achevés | TAB-A: Nombre, surface et volume des bâtiments et logements (1970-2019)“, März 2022.

¹⁵ Ministère du Logement, „Äntwert vum Wunnengsbauminister op déi parlamentaresch Fro n°6388 vum 22. Juni 2022 vum Här Deputéierte Roy Reding betreffend d'Promoteurs publics“.

¹⁶ Vgl. Nadine Oberhuber, „(Un-)sozialer Wohnungsbau | Billige Grundstücke, stupid!“, Zeit Online, 3. August 2015, <https://www.zeit.de/wirtschaft/2015-07/sozialer-wohnungsbau-grossstadt-mieten-kommunale-wohnungen>.

¹⁷ Vgl. „Oslo kommune vil få flere inn på boligmarkedet: Starter nytt boligselskap sammen med Obos“, Aftenposten, 20. Dezember 2021, <https://www.aftenposten.no/oslo/i/nWO45J/oslo-kommune-vil-faa-flere-inn-paa-boligmarkedet-starter-nytt-boligselskap-sammen-med-obos>.

¹⁸ Vgl. Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, „Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk“ (Oslo, NO, 2019).

¹⁹ Vgl. Ina Marie Christiansen und Kristin Kjærås, „Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommercielle alternativene“, Tidsskrift for boligforskning 4, Nr. 1 (15. Juni 2021): 28–45, <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>.

²⁰ Seit 2019 sind die Immobilienpreise bis 2023 kontinuierlich gestiegen. 2023 markierte das erste Jahr des Jahrhunderts in dem Luxemburger Wohnungspreise gesunken sind. Die aktuelle Situation wird in Anmerkung zur Entwicklung der Wohnungskrise vom Oktober 2023 weiter unten in dieser Einleitung beschrieben.

²¹ Vgl. Nadine Oberhuber, „(Un-)sozialer Wohnungsbau | Billige Grundstücke, stupid!“, Zeit Online, 3. August 2015, <https://www.zeit.de/wirtschaft/2015-07/sozialer-wohnungsbau-grossstadt-mieten-kommunale-wohnungen>.

²² Vgl. Julien Licheron und Marc Ferring, „Le logement en chiffres | Septembre 2023“, hg. von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, und Observation de l'Habitat, September 2023. S. 17

²³ Licheron und Ferring. S. 5

²⁴ Reporter.lu, „Doppelt so viele Baufirmen in der Insolvenz“, Reporter.lu, 9. August 2023.

²⁵ Licheron und Ferring, „Le logement en chiffres | Septembre 2023“. S. 4

²⁶ Pit Scholtes, „Zeitenwende auf dem Wohnungsmarkt“, Reporter.lu, 21. Juni 2023.

Kapitel 1:

Kontext

¹ Walter Siebel, „Einleitung“, in *Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Grossstadregion*, hg. von Heik Afheldt u. a., Beiträge zur Stadtforschung 5 (Geringen: Bleicher, 1987). S. 10

² Rainer Hehl, Patricia Ventura, und Sascha Delz, Hrsg., *Housing the Co-Op: A Micro-Political Manifesto* (Berlin: Ruby Press, 2020), S. 21. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Primarily defining housing as a profitable commodity is a fundamental trigger of global housing crises.“

³ Barbara Schönig und Lisa Vollmer, „Wohnungsnot gestern und heute“, in *Wohnungsforschung Ein Reader.*, hg. von Sebastian Schipper und Lisa Vollmer, 2020, 179–96. S. 181

⁴ „Evolution of House Prices, Rents and Total Inflation“, zugegriffen 11. August 2023, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/vis/02_01_02.

⁵ „Rents up by 18%, house prices by 49% since 2010 - Products Eurostat News - Eurostat“, zugegriffen 11. August 2023, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20230110-1>.

⁶ „Rents up by 18%, house prices by 49% since 2010 - Products Eurostat News - Eurostat“.

⁷ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques u. a., Hrsg., „Le logement en chiffres | Avril 2021“, April 2021.

⁸ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques u. a., Hrsg., „Le logement en chiffres | Mai 2016“, Mai 2016.

⁹ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques u. a., Hrsg., „Le logement en chiffres | Octobre 2019“, Oktober 2019.

¹⁰ Banque Centrale du Luxembourg, Hrsg., „Evolution des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg“, in *Bulletin BCL* 2008, 2008.

¹¹ Observation de l'Habitat, Hrsg., „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.

¹² Observation de l'Habitat, Hrsg., „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020“, 2021.

¹³ Observation de l'Habitat, Hrsg., „Offres et prix annoncés pour la vente d'apparte-

ments entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.

¹⁴ Observation de l'Habitat, Hrsg., „Offres et prix annoncés pour la vente d'appartements entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020“, 2021.

¹⁵ Observation de l'Habitat und LISER, „Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019“ (Luxembourg, Oktober 2021).

¹⁶ Observation de l'Habitat und LISER.

¹⁷ Chambre des Salariés Luxembourg, „Pacte Logement 2“ (Luxembourg, 19. Oktober 2020).

¹⁸ „Lebenslagen in Deutschland Der Sechste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung“ (Berlin, 12. Mai 2021). S. 328

¹⁹ Hierfür wurden die Kreditrückzahlungen auf 25 Jahre angesetzt. Zu beachten ist, dass in dieser Rechnung weder Zinszahlungen noch Warmkosten berücksichtigt worden sind. Je nach Kreditzins und Warmkosten würden bereits einige hier blau markierten Gemeinden nicht in Frage kommen, solange die gesamten Wohnkosten 40 Prozent der Einkommensmedian nicht übersteigen sollten.

²⁰ Die präzise Auflistung dieser Prozentsätze für sowohl Haus- als auch Wohnungskäufe jeder Gemeinde der beiden Jahre sind in Form von Tabellen im Anhang hinterlegt (siehe [Anhang | Kapitel 1 | Medianhaushaltseinkommen und Kaufpreise pro Gemeinde](#))

²¹ ESRB, „Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Luxemburgs“, 31. Januar 2017.

²² STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Luxemburg in Zahlen 2020“ (Luxemburg, September 2020). S.17

²³ Schönig und Vollmer, „Wohnungsnot gestern und heute“. S.181

²⁴ Markus Hesse, „Property States' und Finalisierung der Stadtentwicklung“, in *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, hg. von Florian Hertweck und Universität du Luxembourg, 2020.

²⁵ Vgl. Luc Laboulle, „Gentrifizierung ohne Grenzen“, *Land*, 12. Februar 2021.

²⁶ Vgl. Nathalie Christmann, „Wohnmobilität der Großregion“ (Working Paper N.1, Luxembourg, University of Luxembourg,

2014). S.6

²⁷ Vgl. Wiebke Trapp, „Grenzgänger/ Ein Zuhause auf Zeit: In Luxemburg wohnt Pflegepersonal aus dem Ausland im Hotel“, *Tageblatt*, 26. März 2020.

²⁸ Eigene Berechnung auf Datengrundlage von: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Luxemburg in Zahlen 2020“. S.11

²⁹ Eigene Berechnung auf Datengrundlage von: „Évolution de la population – Bilan démographique 2019 | Insee“, zugegriffen 25. Januar 2022, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1892117?sommaire=1912926>.

³⁰ Eigene Berechnung auf Datengrundlage von: „Belgique - Population totale | Statistiques“, zugegriffen 25. Januar 2022, <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?codePays=BEL&codeStat=SP.POP.TOTL>.

³¹ Eigene Berechnung auf Grundlage von: Bundeszentrale für politische Bildung, „Bevölkerungsentwicklung | bpb“, bpb.de, zugegriffen 19. Januar 2022, <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung>.

³² Eurostat, „Erste Bevölkerungsschätzungen EU-Bevölkerung im Jahr 2020 bei fast 448 Millionen“, 10. Juli 2020.

³³ Eddy Renaud, „Corinne Cahen ‚Eine Million Einwohner wären kein Verhängnis‘“, *Luxemburger Wort*, 19. September 2019.

³⁴ François Peltier, „Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060 | N° 106 | Economie et Statistique Working Papers du STATEC“, hg. von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, April 2019. S.

³⁵ Vgl. Boris Kühn, „Luxemburg“, *Länderprofile Migration: Daten - Geschichte - Politik*, 7. Juli 2015.

³⁶ Eigene Berechnung auf der Grundlage von: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Luxemburg in Zahlen 2020“. S.16

³⁷ Vgl. Markus Hesse, „Kleines Land, große Herausforderungen: Anmerkungen zu Architektur und Urbanismus in Luxemburg“, in *Witry & Witry: Über das Wohnen*, hg. von Deutscher Architektur Verlag, 1. Auflage (Münster: Deutscher Architektur Verlag, 2018). S.105

³⁸ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Projections de long terme du STATEC - Le Luxembourg a besoin de 243 000 à 324 000 logements en plus d'ici 2060“, 24.

April 2019.

³⁹ Schönig und Vollmer, „Wohnungsnot gestern und heute“. S. 190

⁴⁰ Vgl. Hesse, „„Property States‘ und Finalisierung der Stadtentwicklung“. S.133-134

⁴¹ Urban Land Institute und PwC, „Emerging Trends in Real Estate® | Reshaping the future | Europe 2018“ (October 2017, o. J.), S.28

⁴² Vgl. Pol Reuter, „Grundsteuer und Co.: Neue Bausteine gegen Spekulation“, Reporter.lu, 17. August 2022, <https://www.reporter.lu/luxemburg-steuern-immobilien-neue-bausteine-gegen-spekulation/>.

⁴³ Vgl. Reuter.

⁴⁴ Antoinette Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen: 1860 - 1940* (Luxemburg: Ministère du Logement, 1994), S.113

⁴⁵ Lorang, S.113

⁴⁶ Vgl. Steuerverwaltung Luxemburg, „Den Verkauf oder Tausch einer Immobilie melden“, 25. Januar 2018, <http://guichet.public.lu/de/citoyens/impots-taxes/bien-immobilier/vente/declaration-vente.html>.

⁴⁷ Vgl. Reuter, „Grundsteuer und Co.“

⁴⁸ Vgl. Ivo Balmer und Jean-David Gerber, „Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy“, *Housing Studies*, 2018. S.365

⁴⁹ Sebastian Klus, „Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als Herausforderung für die europäische Stadt“, in *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*, hg. von Barbara Schönig, Lisa Vollmer, und Bauhaus-Universität Weimar, *Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Band 1* (Bielefeld: transcript, 2020), 83–97, <https://doi.org/10.14361/9783839445082>.

⁵⁰ Observation de l’Habitat und Ministère du Logement, „La détention du foncier constructible pour l’habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires“, November 2021. S.6

⁵¹ Observation de l’Habitat und Ministère du Logement. S. 22,23

⁵² Vgl. Observation de l’Habitat und Ministère du Logement. S. 22,23

⁵³ Hesse, „„Property States‘ und Finalisierung der Stadtentwicklung“. S. 141

⁵⁴ Observation de l’Habitat und Ministère du Logement, „La détention du foncier constructible pour l’habitat au Luxem-

bourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires“, S.19

⁵⁵ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Projections de long terme du STATECT - Le Luxembourg a besoin de 243 000 à 324 000 logements en plus d’ici 2060“.

⁵⁶ Gesamtbestand = 233.675 Wohnungen. Quelle: Housing Europe, „The State of Housing in Europe 2021“ (Brüssel, März 2021), S.77

⁵⁷ Housing Europe., S.77

⁵⁸ Diese Schätzung wurde von Julien Licheon, Mitarbeiter des LISERs zur Verfügung gestellt.

⁵⁹ Paul Zahlen, „Regards 26 | sur le statut d’occupation des logements“, Dezember 2014.

⁶⁰ Institut national de la statistique et des études économiques, „Tableaux de l’économie française | Édition 2020“, 2020. S. 81

⁶¹ „Gesellschaft und Umwelt | Wohnen“, Statistisches Bundesamt, zugegriffen 4. Juni 2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html.

⁶² Sektion Bevölkerung und Sektion Konjunkturerhebungen, „Bau- und Wohnungswesen 2019“ (Neuchâtel, 2021). S.11

⁶³ „Home Ownership Rate - Countries - List | Europe“, zugegriffen 28. Juli 2023, <https://tradingeconomics.com/country-list/home-ownership-rate?continent=eu-rope>.

⁶⁴ Classes Moyennes et Tourisme, „Loi du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.“ (1979).

⁶⁵ Diese Maximalfläche kann erhöht werden (z.B. ab einem dritten Kind oder falls ein Elternteil des Antragstellers mit im Haus oder der Wohnung angemeldet ist).

⁶⁶ Logement, „Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d’exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l’accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.“ (2011).

⁶⁷ Nicolas Léonard, „„Des réponses multiples au problème du logement““, Paperjam, 7. Juni 2019.

⁶⁸ Immanuel Stieß, Victoria van der Land, und Esther Schietinger, „Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten: Rahmenbedingungen, Instrumente und Ansätze zur Förderung eines nachhaltigen

Wohnungsbaus und einer nachhaltigen Bestandssanierung in Luxemburg | Kurzfassung“ (Frankfurt am Main, Mai 2011). S.15

⁶⁹ Andreas Heinz, François Peltier, und Germaine Thill, „Surface et équipement du logement“, Recensement de la population 2011 (Luxembourg, o. J.).

⁷⁰ „ZENSUS2011 - Bevölkerungs- und Wohnungszählung 2011 - 58 % aller Paare mit Kindern leben in den eigenen vier Wänden“, zugegriffen 14. August 2023, [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/PM_Destatis_20140602.html#:~:text=Die%20durchschnittliche%20Wohnfl%C3%A4che%20pro%20Person,in%20Mietwohnungen%20\(38%20m%C2%B2\)](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/PM_Destatis_20140602.html#:~:text=Die%20durchschnittliche%20Wohnfl%C3%A4che%20pro%20Person,in%20Mietwohnungen%20(38%20m%C2%B2).).

⁷¹ Sektion Bevölkerung und Sektion Konjunkturerhebungen, „Bau- und Wohnungswesen 2019“. S.11

⁷² Service de l’observation et des statistiques, „Les conditions d’occupation des logements au 1er janvier 2011“ (Puteaux, August 2012), https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/Chiffres_stats%20343.pdf, S.3

⁷³ Sabine Tastel, „Die Wohnungsfrage - eine Chance für den Boden“, in *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, hg. von Stefan Rettich und Sabine Tastel (Berlin: Jovis, 2020), 19–22.

⁷⁴ Stefan Rettich und Sabine Tastel, „Manual zur Bodenfrage“, in *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (Berlin: Jovis, 2020). S.46

⁷⁵ Hans Drexler, „Einführung - Rahmenbedingungen, Kontext und Definition“, in *Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwierlichen Wohnraum*, hg. von Klaus Dömer und Joachim Schultz-Granberg, 2. Auflage (Berlin: jovis, 2017), 10–36.

⁷⁶ Drexler.

⁷⁷ Peter Feist, „Unterwegs zum Neo-Biedermeier“, Lëtzebuurger Land, 4. Oktober 2019, <https://www.land.lu/page/article/935/335935/FRE/index.html>.

⁷⁸ Paul Zahlen, „Regards 27 | Sur la surface des logements“, Dezember 2014.

⁷⁹ Zahlen.

⁸⁰ Andreas Heinz, François Peltier, und Germaine Thill, „Le logement : immeubles d’habitation, ménages, propriétaires et locataires“, Recensement de la population 2011 (Luxembourg, o. J.).

⁸¹ Heinz, Peltier, und Thill.

- ⁸² Institut national de la statistique et des études économiques, „Les conditions de logement en France | Édition 2017“, 2017. S.142-143
- ⁸³ Sektion Bevölkerung und Sektion Konjunkturerhebungen, „Bau- und Wohnungswesen 2019“. S.9
- ⁸⁴ Drexler, „Einführung - Rahmenbedingungen, Kontext und Definition“.
- ⁸⁵ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Estimation du nombre de ménages privés 1900 - 2020“, 2020.
- ⁸⁶ Heinz, Peltier, und Thill, „Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires“.
- ⁸⁷ Heinz, Peltier, und Thill, „Surface et équipement du logement“.
- ⁸⁸ Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement Département du Logement und Alfred Eichberger, „Wohnungsprognosen 2001-2021: Zusammenfassung der Ergebnisse“ (Luxemburg - Wien, 2007), https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/communiqués/2007/12/04-brochure_logement/04-logement.pdf. S.10
- ⁸⁹ Übersetzt aus dem Französischen. Original „communauté domestique“.
- ⁹⁰ Pol Schock, „Eschauffiert“, d'Lëtzebuurger Land, 19. Juni 2020, <https://www.land.lu/page/article/850/336850/DEU/index.html>.
- ⁹¹ Cafézimmer werden in Luxemburg Zimmer genannt, die sich über einem Café befinden und als einzelne Zimmer vermietet werden. Oftmals gehen sie mit niedrigen Baustandards und mangelnder Hygiene einher. Die Bewohner bewohnen teilweise nur kleine Zimmer und teilen sich ein Badezimmer mit den anderen Bewohnern. An die meisten Cafézimmer ist keine (gemeinschaftliche) Küche oder andere Aufenthaltsräume angebunden.
- ⁹² Schock.
- ⁹³ Paul Zahlen, „Regards 27 | Sur la surface des logements“, Dezember 2014.
- ⁹⁴ Paul Zahlen, „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014.
- ⁹⁵ Hans Drexler, „Einführung - Rahmenbedingungen, Kontext und Definition“.
- ⁹⁶ „ING International Survey: Homes and Mortgages – Home Costs and Prices“, September 2018. S.6
- ⁹⁷ „ING International Survey: Homes and Mortgages – Home Costs and Prices“. S.9
- ⁹⁸ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Luxemburg in Zahlen 2020“ (Luxemburg, September 2020). S. 12
- ⁹⁹ Institut national de la statistique et des études économiques, „Les conditions de logement en France | Édition 2017“, 2017. S.142-143
- ¹⁰⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, „Berlin – wohnenswerte Stadt“, Mai 2011.
- ¹⁰¹ Stadt Wien, „Gebäude und Wohnungen Statistiken - Offizielle Statistik der Stadt Wien“, zugegriffen 21. Januar 2022, <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebäude/>.
- ¹⁰² STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Densité de la population par canton et commune au 1er janvier (Habitants par km²) 1821 - 2021“, 1. April 2021, https://statistiques.public.lu/stat/TableView/tableView.aspx?ReportId=12862&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.
- ¹⁰³ Vgl. „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018 - Statistisches Bundesamt“, zugegriffen 21. Januar 2022, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_N012_122.html.
- ¹⁰⁴ Bevölkerungszuwachs München: + 22 % Eigene Berechnung auf Datenrundlage von: LH München, Kreisverwaltungsreferat und Statistisches Amt München, „Bevölkerung 1970 - 2020 nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit“, o. J.
- ¹⁰⁵ Bevölkerungszuwachs Bundesregierung + 4 %. Eigene Berechnung auf Datengrundlage von: Bundeszentrale für politische Bildung, „Bevölkerungsentwicklung | bpb“, bpb.de, zugegriffen 19. Januar 2022, <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung>.
- ¹⁰⁶ Eigene Berechnung auf der Datengrundlage von: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Population par canton et commune 1821 - 2021“, 1. April 2021, https://statistiques.public.lu/stat/TableView/tableView.aspx?ReportId=12861&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.
- ¹⁰⁷ STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Densité de la population par canton et commune au 1er janvier (Habitants par km²) 1821 - 2021“.
- ¹⁰⁸ Eigene Berechnung auf der Datengrundlage von: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Population par canton et commune 1821 - 2021“.
- ¹⁰⁹ Eigene Berechnung auf der Datengrundlage von: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Population par canton et commune 1821 - 2021“.
- ¹¹⁰ Vgl. Stefan Rettich und Sabine Tastel, „Manual zur Bodenfrage“, in *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (Berlin: Jovis, 2020). S.52

Kapitel 2: Theorie und Diskurs

¹ Vgl. David J. Madden und Peter Marcuse, „Introduction: The Residential is Political“, in *In defense of housing: the politics of crisis* (London ; New York: Verso, 2016).

² Rainer Hehl, Patricia Ventura, und Sascha Delz, Hrsg., *Housing the Co-Op: A Micro-Political Manifesto* (Berlin: Ruby Press, 2020): S. 21. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Primarily defining housing as a profitable commodity is a fundamental trigger of global housing crises.“

³ „Duden | Ware | Rechtschreibung, Bedeutung, Definition, Herkunft“, zugegriffen 26. Oktober 2022, <https://www.duden.de/rechtschreibung/Ware>.

⁴ „commodity | Etymology, origin and meaning of commodity by etymonline“, zugegriffen 18. Oktober 2022, <https://www.etymonline.com/word/commodity>.

⁵ David J. Madden und Peter Marcuse, „Against the commodification of housing“, in *In defense of housing: the politics of crisis* (London ; New York: Verso, 2016). Frei vom Autor übersetzt. Original: „Commodification is the name for the general process by which the economic value of a thing comes to dominate its other uses.“

⁶ Bettina Köhler, „Kommodifizierung“, in Wörterbuch Land- und Rohstoffkonflikte, hg. von Jan Brunner u. a. (transcript Verlag, 2019), 189–96, <https://doi.org/10.1515/9783839444337-027>. S.189

⁷ Köhler. S.191

⁸ Vgl. Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“.

⁹ Vgl. Stefan Rettich und Sabine Tastel, „Manual zur Bodenfrage“, in *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (Berlin: Jovis, 2020), S.60

¹⁰ Vgl. Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“.

¹¹ Vgl. Antoinette Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen: 1860 - 1940* (Luxembourg: Ministère du Logement, 1994), S. 24

¹² Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“. Frei vom Autor übersetzt. Original: „In the first decades of the twentieth century, it became clear that the commodification of dwelling space had proven to be a social disaster.“

¹³ Michael Obrist u. a., Hrsg., *Wien - das Ende des Wohnbaus (als Typologie)*, ARCH+, Nr. 244 = 54. Jahrgang (Juli 2021) (Berlin: Arch+ Verlag GmbH, 2021), S.74

¹⁴ Lorang, Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen. S.45

¹⁵ Lorang. S.45

¹⁶ Lorang. S.46

¹⁷ Obrist u. a., *Wien - das Ende des Wohnbaus (als Typologie)*, S.74

¹⁸ Vgl. Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen*, S. 301-305

¹⁹ Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“. Frei vom Autor übersetzt. Original: „[...]the privately owned home became the heart, both economically and ideologically, of a world of commodities.“

²⁰ Vgl. Madden und Marcuse.

²¹ Dieter Rink, „Wohnen | Lange Wege der Deutschen Einheit | bpb.de“, 9. März 2020, <https://www.bpb.de/themen/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen/>.

²² Anne Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“, in *Wohnungsfrage*, hg. von Jesko Fezer u. a., Bibliothek 100 Jahre Gegenwart, 2. Band (Berlin: Matthes & Seitz Berlin, 2017), 107–42.

²³ Dieter Rink, „Wohnen | Lange Wege der Deutschen Einheit | bpb.de“, 9. März 2020, <https://www.bpb.de/themen/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen/>.

²⁴ Vgl. Kockelkorn. S. 110-111

²⁵ David J. Madden und Peter Marcuse, „Against the commodification of housing“. Frei vom Autor übersetzt. Original: „But the real estate ecosystem is being colonized by large-scale corporate finance.“

²⁶ Madden und Marcuse. Frei vom Autor übersetzt. Original: „But the real estate ecosystem is being colonized by large-scale corporate finance.“

²⁷ Vgl. Madden und Marcuse.

²⁸ Markus Hesse, „‘Property States’ und Finalisierung der Stadtentwicklung“, in *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, hg. von Florian Hertweck und Universität du Luxembourg, 2020. S.136

²⁹ Hesse. S.141

³⁰ Vgl. Kenny Cupers, Helena Mattsson, und Catharina Gabrielsson, Hrsg., *Neoliberalism on the ground: architecture and*

transformation from the 1960s to the present, Culture, politics, and the built environment (Pittsburgh, Pa: University of Pittsburgh Press, 2020). S. 10

³¹ Anne Kockelkorn, „Wohnungsbau für das Gesellschaftsminimum: Über ein prozesshaftes Architekturverständnis“, in *Wohnungsfragen ohne Ende?!*, hg. von Barbara Schöning und Lisa Vollmer (transcript Verlag, 2020), 125–44, <https://doi.org/10.1515/9783839445082-008>. S.127

³² Kockelkorn. S.129

³³ Kockelkorn. S.130

³⁴ „405 millions d'euros de revenus pour Deloitte Luxembourg | Paperjam News“, zugegriffen 05. September 2023, <https://paperjam.lu/article/deloitte-luxembourg-publie-son>.

³⁵ Andrej Holm, „Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung“, in *Wohnungsforschung*, hg. von Sebastian Schipper und Lisa Vollmer (transcript Verlag, 2020), <https://doi.org/10.1515/9783839453513-003>. S.74

³⁶ Holm. S.74

³⁷ Antoine Paccoud u. a., „Land and the Housing Affordability Crisis: Landowner and Developer Strategies in Luxembourg's Facilitative Planning Context“, *Housing Studies* 37, Nr. 10 (26. November 2022): 1782–99, <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1950647>.

³⁸ Paccoud u. a. Frei vom Autor übersetzt Original: “[...] land hoarding, and drawing on the facilitative planning apparatus to bypass property developers.“

³⁹ Paccoud u. a. Frei vom Autor übersetzt. Original: “The problem is that landownership concentration becomes more difficult to tackle through pure market mechanisms the longer it remains unchecked, and especially when it is used strategically to cultivate an artificial land scarcity.“

⁴⁰ Vgl. Hans Drexler, „Einführung - Rahmenbedingungen, Kontext und Definition“, in *Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum*, hg. von Klaus Dömer und Joachim Schultz-Granberg, 2. Auflage (Berlin: jovis, 2017), 10–36.

⁴¹ In Luxemburg kann eine Mieterhöhung höchstens alle zwei Jahre erfolgen. Quelle: „Als Mieter/Eigentümer einen Mietvertrag abschließen“, 29. März 2016, <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/location/bail-a-loyer/conclure-contrat-bail-location.html>.

⁴² „Als Mieter oder Vermieter einen Mietvertrag auflösen“, 24. April 2017, <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/>

location/bail-a-loyer/resiliation-bail.html.

⁴³ Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“. Frei vom Autor übersetzt. Original: „In the post-socialist world, the privatization of housing since 1989 has probably constituted the largest transfer of property rights in history. The hard-won spaces of partial decommodification developed in the postwar period have been eroded.“

⁴⁴ Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen*. S.57

⁴⁵ Lorang. S.301

⁴⁶ Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg, „La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation“ (o. J.).

⁴⁷ „Henri Kox: ‚Nichts tun ist für mich keine Option‘“, Luxemburger Wort, 22. Februar 2023, <https://www.wort.lu/de/politik/henri-kox-nichts-tun-ist-fuer-mich-keine-option-63f64e42de135b92360aa98b>.

⁴⁸ Gefordert wurde die Anhebung von Vertretern des privaten Bausektors. Sie forderten kurzfristige Maßnahmen, um den Stillstand auf dem Wohnungsmarkt zu überwinden und die Aktivität im Sektor aufrecht zu erhalten.

⁴⁹ Holm, „Wohnung als Ware“. S.80

⁵⁰ Joscha Metzger, *Genossenschaften und die Wohnungsfrage| Konflikte im Feld der sozialen Wohnungsfrage* (Münster: Westfälisches Dampfboot, 2021). S.17

⁵¹ Metzger. S.257

⁵² Metzger. S.260

⁵³ Metzger. S.57

⁵⁴ Vgl. Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“.

⁵⁵ Ivo Balmer und Jean-David Gerber, „Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy“, *Housing Studies*, 2018. S. 366. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Every regulatory measure that limits the right to generate profit can be seen as a step towards decommodification.“

⁵⁶ Metzger, *Genossenschaften und die Wohnungsfrage| Konflikte im Feld der sozialen Wohnungsfrage*. S.257

⁵⁷ Metzger, S.257

⁵⁸ Vgl. Holm, „Wohnung als Ware“. S.80

⁵⁹ Stefan Rettich und Sabine Tastel, Hrsg., *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (Berlin: Jovis, 2020). S. 57

⁶⁰ Vgl. Rettich und Tastel. S. 42

⁶¹ Vgl. Rettich und Tastel. S. 60

⁶² Kockelkorn, „Wohnungsbau für das Gesellschaftsminimum“. S.137 ff

⁶³ Kockelkorn. S.138

⁶⁴ Vgl. LISER, „Note 26 : Le ‚logement abordable‘ au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels“ (Luxembourg, 2020). S. 15

⁶⁵ „Acheter un logement subventionné | Fonds du logement“, zugegriffen 24. April 2023, <https://fondsdulogement.lu/fr/jecherche-acheter/acheter-un-logement-subventionne#modalites-pratiques>.

⁶⁶ „Nos conditions“, SNHBM, zugegriffen 24. April 2023, <https://snhbm.lu/nos-conditions/>.

⁶⁷ Vgl. Jacqueline Charlier und Edwin Grodeke, „Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München“ (München, März 2022).

⁶⁸ Florian Hertweck und Université du Luxembourg, Hrsg., „Darf Boden wie eine Aktie gehandelt werden?“ | Elisabeth Merk und Christiane Thalgott im Gespräch mit Florian Hertweck und Andreas Garkisch“, in *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, 2020, 194–207., S.198

⁶⁹ Hertweck und Université du Luxembourg., S.201

⁷⁰ „Artikel 29bis - Pacte logement 2.0 - gouvernement.lu“, zugegriffen 23. März 2023, https://gouvernement.lu/de/dossiers.gouv_mint%2Bde%2Bdossiers%2B2021%2Bart29bis.html.

⁷¹ Diese Prozentsätze haben sich mit der Gesetzesänderung vom 18. Februar 2022 erhöht. Davor mussten Projekte mit weniger als 10 Wohnungen keine Flächen für bezahlbaren Wohnraum reservieren, Projekte mit zwischen 10 und 25 Wohnungen mindestens 10% der Fläche und jene mit über 25 Wohnungen mindestens 15%.

⁷² Hertweck und Université du Luxembourg, „Darf Boden wie eine Aktie gehandelt werden?“ | Elisabeth Merk und Christiane Thalgott im Gespräch mit Florian Hertweck und Andreas Garkisch“. S.197

⁷³ Vgl. Reinhold Martin u. a., Hrsg., *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate: A Provisional Report*, 1st edition (New York: Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, Columbia University, 2015).S. 24

⁷⁴ Michel-Eduard Ruben und Fondation

IDEA, „Podcast avec Marc Lies“, Rentre dedans, o. J., <https://www.fondation-idea.lu/2022/03/08/podcast-idea-avec-marc-lies/>. Minute 13:58. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Lorsqu'on parle de logement abordable, ce sont des logements qui sont subventionnés par l'état. Soit pour la vente, soit pour la location.“

⁷⁵ Ruben und Fondation IDEA. Minute 15:06. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Lorsqu'on parle de logement abordable, c'est toujours par le billet des aides reve-nantes de l'état.“

⁷⁶ Vgl. LISER, „Note 26 : Le ‚logement abordable‘ au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels“. S.2

⁷⁷ LISER. S. 3

⁷⁸ Vgl. Martin u. a., *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate: A Provisional Report*, S. 22

⁷⁹ Vgl. Peter D. Linneman und Isaac F. Megbolugbe, „Housing Affordability: Myth or Reality?“, *Urban Studies*, Mai 1992. S. 370

⁸⁰ Ivo Balmer und Tobias Bernet, „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen ? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte“, in *Wohnraum für alle?*, hg. von Barbara Schöning, Justin Kadi, und Sebastian Schipper (transcript Verlag, 2017), 256–80, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>. S. 263

⁸¹ Vgl. Balmer und Bernet.

⁸² Ivo Balmer und Tobias Bernet, „Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland“, in *Urban Commons*, von Agnes Katharina Müller u. a. (DE GRUYTER, 2015), 178–95, <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>.

⁸³ Balmer und Bernet. S. 191, Frei vom Autor übersetzt. Original: „As we have seen, public housing may, for instance, be quite strongly decommodified, but it usually offers little room for tenants' self-organization, embodying instead hierarchical and centralist principles.“

⁸⁴ Madden und Marcuse, „Against the commodification of housing“. Frei vom Autor übersetzt. Original: „In a notable example of housing policy absurdity, some UK tenants in ex-public-housing units receive public subsidy for their rent, which they pay to private landlords“

⁸⁵ „Was ist eine Genossenschaft? | Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“, zugegriffen 18. Mai 2022, https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbau-genossenschaft_gruenden/was_ist_

eine_genossenschaft.

⁸⁶ Wohnbaugenossenschaften Schweiz | Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und WOHNEN SCHWEIZ | Verband der Baugenossenschaften, „Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz | Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft“, November 2018. S. 4

⁸⁷ Theresia Theul, „Genossenschaften und Wohneigentum“, hg. von Bundeszentrale für Politische Bildung, *Zeitschrift der Bundeszentrale für politische Bildung* Aus Politik und Zeitgeschichte: Eigentum, Nr. 70. Jahrgang, 41/2020 (5. Oktober 2020). S. 33

⁸⁸ Vgl. Jan Kuhnert und Olof Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum* (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017), <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17570-2>. S. 35

⁸⁹ Kuhnert und Leps. S.43

⁹⁰ Kuhnert und Leps. S.43

⁹¹ Theul, „Genossenschaften und Wohneigentum“.

⁹² Theul.

⁹³ Theul.

⁹⁴ Theul.

⁹⁵ Vgl. Sylvia Claus, „Das genossenschaftliche Zürich - eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte“, in *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, von Dominique Boudet (Zürich: Park Books AG, 2017), 17–21. S.18ff

⁹⁶ Claus. S.19

⁹⁷ Claus. S.19

⁹⁸ Metzger, *Genossenschaften und die Wohnungsfrage | Konflikte im Feld der sozialen Wohnungsfrage*. S. 259

⁹⁹ Metzger. S.258

¹⁰⁰ Metzger. S.258

¹⁰¹ Vgl. Balmer und Bernet, „Housing as a Common Resource?“, S.178.

¹⁰² Bundeszentrale für politische Bildung, „Dritter Sektor“, bpb.de, zugegriffen 15. Juli 2022, <https://www.bpb.de/kurzknapp/lexika/politiklexikon/17369/dritter-sektor/>.

¹⁰³ Michael Nollert, „Dritter Sektor“, in *Wörterbuch der Sozialpolitik*, hg. von Jean-Michel Bonvin, Erwin Carigiet, und Ueli

Mäder, 1. Auflage (Zürich: Rotpunkt-Verlag, 2003), 74.

¹⁰⁴ Ruth Simsa, Michael Meyer, und Christoph Badelt, *Handbuch der Nonprofit-Organisation: Strukturen und Management*, 5th ed (Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft Steuern Recht GmbH, 2013).

¹⁰⁵ Nollert, „Dritter Sektor“.

¹⁰⁶ Vgl. Karna Lorraine Wong, „The Housing Crisis and the Third Sector“ (Los Angeles, UNIVERSITY OF CALIFORNIA, 2015). S. 14

¹⁰⁷ Balmer und Bernet, „Housing as a Common Resource?“ S.192. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Yet even taking into account traditional, large cooperatives, it seems crucial not to fall into the trap of expecting the third sector to act as an adequate substitute for the state with regard to extensive social tasks.“

¹⁰⁸ Balmer und Bernet. S.192. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Municipalities will still have a role to play in providing affordable and secure housing to large parts of the population.“

¹⁰⁹ Balmer und Gerber, „Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy“. S. 378, Frei vom Autor übersetzt. Original: „The private non-profit housing developers in the political debate enjoy a far greater acceptance than direct government intervention through public housing construction.“

¹¹⁰ Nollert, „Dritter Sektor“.

¹¹¹ Duden, „„gemeinnützig“ Rechtschreibung, Bedeutung, Definition, Herkunft | Duden“, zugegriffen 3. April 2023, <https://www.duden.de/rechtschreibung/gemeinnuetzig>.

¹¹² Kockelkorn, „Wohnungsbau für das Gesellschaftsminimum“. S. 130

¹¹³ W. Rainer Walz, „Die Selbstlosigkeit gemeinnütziger Non-Profit-Organisationen im Dritten Sektor zwischen Staat und Markt“, *Juristen Zeitung* 57. Jahrgang, Nr. 6 (15. März 2022): 268–75.

¹¹⁴ Balmer und Bernet, „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen?“ S.267

¹¹⁵ Balmer und Bernet. S.267

¹¹⁶ Vgl. Balmer und Bernet. S.267

¹¹⁷ Balmer und Bernet. S.267

¹¹⁸ Vgl. Daniel Kurz, „Stadt und Genossenschaften - eine wohnpolitische Symbiose“, in *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, hg. von Dominique Boudet (Zürich: Park Books

AG, 2017), 245–53.

¹¹⁹ Vgl. Kurz.

¹²⁰ Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 43

¹²¹ Kuhnert und Leps. S.72

¹²² Kuhnert und Leps. S.73

¹²³ Vgl. Kuhnert und Leps. S.58

¹²⁴ Kuhnert und Leps. S. 136 ff

¹²⁵ Kuhnert und Leps. S. 137

¹²⁶ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 137-138

¹²⁷ Kuhnert und Leps. S. 139

¹²⁸ Kuhnert und Leps. S. 139

¹²⁹ Kuhnert und Leps. S. 139

¹³⁰ Ute Wiedemeyer, „Neue Heimat Skandal 1982: Warum das Wohnungsbauunternehmen unterging“, *Der Spiegel*, 23. Juni 2019, Abschn. Geschichte, <https://www.spiegel.de/geschichte/neue-heimat-skandal-1982-warum-das-wohnungsbau-unternehmen-unterging-a-1273584.html>.

¹³¹ Vgl. Wiedemeyer.

¹³² Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. S.119

¹³³ Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 147

¹³⁴ Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. S. 120

¹³⁵ Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 145

¹³⁶ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 145

¹³⁷ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 146

¹³⁸ Vgl. Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. S.121

- ¹³⁹ Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 146
- ¹⁴⁰ Kuhnert und Leps. S. 146
- ¹⁴¹ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 146ff
- ¹⁴² Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. S.119
- ¹⁴³ Vgl. Kockelkorn. S.119
- ¹⁴⁴ Vgl. Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 154
- ¹⁴⁵ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 160
- ¹⁴⁶ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 161
- ¹⁴⁷ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 163
- ¹⁴⁸ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 158
- ¹⁴⁹ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 163
- ¹⁵⁰ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 167
- ¹⁵¹ Kockelkorn, „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. S.124
- ¹⁵² Kockelkorn. S.124
- ¹⁵³ Kuhnert und Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. S. 54
- ¹⁵⁴ Kuhnert und Leps. S.57
- ¹⁵⁵ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 35
- ¹⁵⁶ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 36-39
- ¹⁵⁷ Vgl. Kuhnert und Leps. S. 40-41
- ¹⁵⁸ Peter Schmid, „Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee“ (Zürich, Mai 2009), https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen/216/geschichte_der_wohnbaugenossenschaften_und_genossenschafts.
- ¹⁵⁹ Schmid.
- ¹⁶⁰ Vgl. Kurz, „Stadt und Genossenschaften - eine wohnpolitische Symbiose“. S.31
- ¹⁶¹ Vgl. Dominique Boudet, „Die Renaissance der Züricher Wohnbaugenossenschaften“, in *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften* (Zürich: Park Books AG, 2017), 9–15. S.10
- ¹⁶² Vgl. Boudet. S.10
- ¹⁶³ Vgl. Kurz, „Stadt und Genossenschaften - eine wohnpolitische Symbiose“. S.31-32
- ¹⁶⁴ Vgl. Kurz. S.31-32
- ¹⁶⁵ Kurz. S.32
- ¹⁶⁶ Vgl. Kurz. S.31-32
- ¹⁶⁷ Claus, „Das genossenschaftliche Zürich - eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte“.
- ¹⁶⁸ Vgl. Peter Schmid, „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“ (Diplomarbeit, Zürich, Uni St. Gallen, 2004). S. 5
- ¹⁶⁹ Vgl. Boudet, „Die Renaissance der Züricher Wohnbaugenossenschaften“. S.10
- ¹⁷⁰ Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen*. S.45
- ¹⁷¹ Lorang. S.45
- ¹⁷² Lorang. S.46
- ¹⁷³ Lorang. S.47
- ¹⁷⁴ Lorang. S.47
- ¹⁷⁵ Lorang. S.301
- ¹⁷⁶ Vgl. Lorang. S.130
- ¹⁷⁷ Lorang. S.115
- ¹⁷⁸ Vgl. Lorang. S.115
- ¹⁷⁹ Lorang. S.49
- ¹⁸⁰ Lorang. S.301
- ¹⁸¹ Vgl. Lorang. S.133
- ¹⁸² Vgl. Lorang. S.134
- ¹⁸³ Lorang. S.138
- ¹⁸⁴ Vgl. Lorang. S.134
- ¹⁸⁵ Lorang. S.131
- ¹⁸⁶ Vgl. Lorang. S.131
- ¹⁸⁷ „Gesetz vom 10. August 1915 betreffend die Handelsgemeinschaften“, 90/1915 § (o. J.).
- ¹⁸⁸ Leo Pütz, „L'industrie du bâtiment au Grand-Duché de Luxembourg après la guerre : avec aperçu spécial sur les constructions de logement et la politique du logement“ (Luxemburg, 1932). S.60
- ¹⁸⁹ Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen*. S.132
- ¹⁹⁰ Vgl. Lorang. S.130
- ¹⁹¹ Pütz, „L'industrie du bâtiment au Grand-Duché de Luxembourg après la guerre : avec aperçu spécial sur les constructions de logement et la politique du logement“. S.60. Frei vom Autor übersetzt. Original: „Mais alors tout à coup la politique entra en scene. Pourquoi? On ne le voit pas clairement.“
- ¹⁹² Vgl. Pütz. S.60
- ¹⁹³ Lorang, *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen*. S.100
- ¹⁹⁴ Vgl. Lorang. S.100
- ¹⁹⁵ Lorang. S.130
- ¹⁹⁶ Vgl. Lorang. S.130
- ¹⁹⁷ Lorang. S.130
- ¹⁹⁸ Paul Zahlen, „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014.
- ¹⁹⁹ Vgl. Sektion Bevölkerung und Sektion Konjunkturerhebungen, „Bau- und Wohnungswesen 2019“ (Neuchâtel, 2021). S.11
- ²⁰⁰ Peter Schmid, „Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandesaufnahme“, 27. Juli 2018. S.5
- ²⁰¹ Schmid. S.1
- ²⁰² Schmid, „Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee“.
- ²⁰³ Cédric Metz, *Wie funktioniert AdHoc? Und warum funktioniert die Genossenschaft zurzeit noch nicht?*, interviewt von Céline Zimmer, 8. Juni 2022.
- ²⁰⁴ Vgl. „Dritter Sektor | Spendwerk“, zugegriffen 25. April 2023, <https://www.spendwerk.de/definition/dritter-sektor/>.
- ²⁰⁵ Kockelkorn, „Wohnungsbau für das Gesellschaftsminimum“. S. 130
- ²⁰⁶ Vgl. Ina Marie Christiansen und Kristin Kjærås, „Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommercielle alternativene“, *Tidsskrift for boligforskning* 4, Nr. 1 (15. Juni 2021): 28–45, <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>. S.29

²⁰⁷ Vgl. Sarah Prosser, „Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det“, Tidsskrift for boligforskning 3, Nr. 2 (27. November 2020): 180–92, <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>.

²⁰⁸ Vgl. Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, „Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk“ (Oslo, NO, 2019). S. 7

²⁰⁹ Vgl. Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling. S.131

²¹⁰ Vgl. Ole Pedersen, Interview: „Tredje Boligsektor i Oslo“, 12. April 2022. Siehe Anhang.

²¹¹ Pedersen. Frei vom Autor übersetzt. Original: „a non-commercial housing sector for the general population“

²¹² Christiansen und Kjærås, „Kampen om en tredje boligsektor i Oslo“.

²¹³ Christiansen und Kjærås. S.28 Frei vom Autor übersetzt. Original: „Fra et ikke-kommersielt perspektiv oppfattes tredje boligsektor som et middel for å etablere langsiktige og stabile bosituasjoner utenfor det kommersielle boligmarkedet. Fra et kommersielt perspektiv oppfattes sektoren som en markedsgruppe som skal hjelpes inn i det eksisterende boligmarkedet, fra en leieenhet til en eierenhet.“

Kapitel 3: Analyse bestehender Alternativen

¹ DW Gibson, „All kinds of discrimination: inside the secretive world of New York housing co-ops“, *The Guardian*, 8. Februar 2022.

² „Unsere Genossenschaft | WG Aufbau Dresden“, zugegriffen 9. Juni 2023, <https://www.wgaufbau-dresden.de/unsere-genossenschaft/>.

³ Vgl. Peter Schmid, „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“ (Diplomarbeit, Zürich, Uni St. Gallen, 2004).

⁴ Peter Schmid, „Die verschiedenen Rechtsformen im gemeinnützigen Wohnungsbau, deren Ausprägungen und Chancen und Risiken“, 7. August 2018.

⁵ Vgl. Ivo Balmer und Tobias Bernet, „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte“, in *Wohnraum für alle?!*, hg. von Barbara Schöning,

Justin Kadi, und Sebastian Schipper (transcript Verlag, 2017), 256–80, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>, Abbildung 3, S.268

⁶ Vgl. siehe weiter unten „Gespräch mit Ivo Balmer“.

⁷ Vgl. Andrej Holm, „Privatisierungspolitik in Berlin seit 1990“, *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus* 241, Nr. Berlin Theorie – Politik des Raums im neuen Berlin (Dezember 2020).

⁸ Vgl. Jardar Sørvoll, „The Politics of Co-operative Housing in Norway and Sweden 1960-1990 (1945-2013). The Swedish Deregulation of 1968 and the Norwegian liberalization of the 1980s“, 2014, <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.4578.6647>.

⁹ Vgl. Jan Kuhnert und Olof Leps, *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerichtetem Wohnraum* (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017), <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17570-2>, S.163

¹⁰ „Acheter un logement subventionné | Fonds du logement“, zugegriffen 24. April

2023, <https://fondsdulogement.lu/fr/jecherche-acheter/acheter-un-logement-subventionne#modalites-pratiques>.

¹¹ Balmer und Bernet, „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen?“, Abbildung 3, S.268

¹² „Sozialer Wohnungsbau - Warum Wiener günstig wohnen“, zugegriffen 18. Juli 2023, <https://www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-warum-wiener-guenstig-wohnen-100.html>.

¹³ Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, „Geschäftsbericht 2021“, April 2022., S.4.

¹⁴ §31 Abs. 2, Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, „Satzung“ (2016).

¹⁵ Vgl. Gespräch mit Cédric Metz, interviewt von Céline Zimmer, 21. Juni 2023.

¹⁶ Vgl. Gespräch mit Jesko Fezer, interviewt von Céline Zimmer, 11. Juli 2023.

¹⁷ Diese These entstand in dem Gespräch mit Jesko Fezer. Siehe weiter oben „Gespräch mit Jesko Fezer“.

Projekte:

Die Genossenschaft Kooperative Grossstadt:

¹ „Kooperative Grossstadt KOOPERATIVE GROSSSTADT eG“, zugegriffen 6. Juli 2023, <https://kooperative-grossstadt.de/mis-sion-statement/>.

² Für weitere Informationen: „Home - mitbauzentrale münchen“, zugegriffen 14. Juni 2023, <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html>.

³ Die Sozialgerechte Bodennutzung ist ein bodenpolitisches Programm der Stadt München. Für weitere Informationen siehe in dieser Arbeit: Kapitel 2 | Werkzeuge für die Dekommodifizierung | Bodenpolitik

⁴ Für weitere Informationen: „Klink | Isarwatt“, zugegriffen 14. Juni 2023, <https://www.isarwatt.de/klink>

⁵ „Kooperative Grossstadt Konzept San Riem“, zugegriffen 14. Juni 2023, <https://kooperative-grossstadt.de/konzept-san-riem/>.

⁶ „Kooperative Grossstadt Konzept San Riem“.

⁷ Vgl. §32 Abs. 1 Kooperative Grossstadt eG, „Satzung“ (2021), https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2022/03/KOOGRO_Satzung_V6_210628.pdf.

⁸ Vgl. §20 ff. Kooperative Grossstadt eG.

⁹ Vgl. weiter oben Gespräch mit Markus Sowa

¹⁰ Vgl. weiter oben Gespräch mit Markus Sowa

¹¹ Vgl. §2 Abs. 1 Kooperative Grossstadt eG.

¹² Vgl. weiter oben Gespräch mit Markus Sowa

¹³ Vgl. §42 Abs. 2 Kooperative Grossstadt eG.

¹⁴ Vgl. weiter oben Gespräch mit Markus Sowa

¹⁵ Vgl. weiter oben Gespräch mit Markus Sowa

¹⁶ Vgl. §46 Abs. 4 Kooperative Grossstadt eG.

Die Genossenschaft KunstWohnWerke:

¹ KunstWohnWerke eG, „Satzung“ (2021).

² „KunstWohnWerke – streitfeld“, zugegriffen 6. Juli 2023, <https://www.streitfeld.net/kunstwohnwerke/>.

³ Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

⁴ Vgl. §42 Abs. 1 KunstWohnWerke eG, Satzung.

⁵ Vgl. §23 Abs. 1 KunstWohnWerke eG.

⁶ Vgl. §30 KunstWohnWerke eG.

⁷ Vgl. §42 Abs. 1 KunstWohnWerke eG.

⁸ Vgl. §42 Abs. 1 KunstWohnWerke eG.

⁹ Vgl. §42 Abs. 1 KunstWohnWerke eG.

¹⁰ Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

¹¹ Vgl. §26 Abs. 2 KunstWohnWerke eG, Satzung.

¹² Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

¹³ Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am

22.06.2023

¹⁴ Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

¹⁵ Vgl. Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

¹⁶ Vgl. §46 KunstWohnWerke eG, Satzung.

¹⁷ Gespräch mit Stefan Schneider am 22.06.2023

Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland:

¹ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH, Hrsg., „Keine Profite mit der Miete | Sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle | Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte“, 2021, <https://www.syndikat.org/broschuere-nr-8-2021/>, S.8

² Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.5-6

³ Mietshäuser Syndikat GmbH., S.10

⁴ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.8

⁵ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.17

⁶ Mietshäuser Syndikat GmbH., S.12

⁷ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.15

⁸ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH. S. 4

⁹ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.5

¹⁰ Mietshäuser Syndikat GmbH., S.11

¹¹ Vgl. Mietshäuser Syndikat GmbH., S.14

¹² Vgl. §5 Verein Mietshäuser Syndikat, „Statut Mietshäuser Syndikat“ (1997), https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2022/03/KOOGRO_Satzung_

V6_210628.pdf.

¹³ Vgl. §6 Abs. 1, Kumi*13 eV, „Satzung“ (2019).

¹⁴ Auf Nachfrage per E-Mail bei Holger Lauinger am 15. Juni 2023.

¹⁵ Holger Lauinger und Steffi Müller, „Wunder geschehen immer wieder?“, *Contraste-Zeitung für Selbstorganisation*, 1. Februar 2020, <https://www.contraste.org/wunder-geschehen-immer-wieder/>.

¹⁶ Lauinger und Müller.

Die Baugruppe R50:

¹ Carsten Sauerbrei, „Baugruppenprojekt R50 in Berlin-Kreuzberg“, *Deutsche Bauzeitung*, 1. September 2015, <https://www.db-bauzeitung.de/architektur/woh->

nungsbau/baugruppenprojekt-r50-berlin-kreuzberg/.

² Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Jesko

Fezer“

³ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Jesko Fezer“

Die Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat*:

¹ Vgl. weiter unten: „Gespräch mit Ivo Balmer“

⁹ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Ivo Balmer“

Syndikat, Statuten.

² Vgl. Art. 2, „Generalversammlung (GV)“, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, „Statuten“ (2016), https://www.mietshaeusersyndikat.ch/wordpress/wp-content/uploads/2018/06/Statuten_160507.pdf.

¹⁰ Art. 2.2, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, „Vermietungsreglement“ (2020).

¹⁹ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Ivo Balmer“

²⁰ Art 3, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, *Vermietungsreglement*.

³ „Klybeckstrasse 101“, zugegriffen 10. Juli 2023, <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/unsere-hauser/klybeckstrasse-101/>.

¹² Art. 3, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

²¹ Vgl. Art. 10, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, *Statuten*.

⁴ „Wie ein Basler Wohnhaus de Spekulation entzogen wurde“, *TagesWoche*, 29. April 2015.

¹³ Vgl. Art. 10, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, *Statuten*.

²² „Elsässerstrasse 137“, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat* (blog), zugegriffen 11. Juli 2023, <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/unsere-hauser/elsaesserstrasse/>.

⁵ Vgl. Art. 9, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*, *Statuten*.

¹⁴ Vgl. Art. 4 und Art.6, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

²³ „Elsässerstrasse 137“.

⁶ Vgl. Art. 11, „Vorstand“, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

¹⁵ Vgl. Art. 2, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

²⁴ „Baurechte | Stiftung Habitat“, zugegriffen 12. Juli 2023, <https://www.stiftung-habitat.ch/sh/liegenschaften/haeuser-und-projekte/baurechte.html>.

⁷ Vgl. Art. 11, „Generalversammlung (GV)“, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

¹⁶ Art. 3, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

²⁵ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Ivo Balmer“

⁸ Vgl. Art. 17, *Genossenschaft Mietshäuser Syndikat*.

¹⁷ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Ivo Balmer“

¹⁸ Vgl. Art. 17, *Genossenschaft Mietshäuser*

Baugruppen in Luxemburg Stadt:

¹ Vgl. Gespräch mit Shaaf Milani-Nia, interviewt von Céline Zimmer, 17. März 2022.

sames-bauen/.

⁴ Vgl. Gespräch mit Victor Kraus, interviewt von Céline Zimmer, 1. März 2022.

d’Habitat Participatif Baugemeinschaften“ (Luxembourg, 13. Juli 2017), S.15

² Ville de Luxembourg, „Groupements d’Habitat Participatif Baugemeinschaften“ (Luxembourg, 13. Juli 2017), S. 14-15

⁵ Vgl. Gespräch mit Victor Kraus.

⁹ Vgl. Gespräch mit Victor Kraus.

³ „Alternatives Wohnen: Platz für gemeinsames Bauen - Reporter.lu“, zugegriffen 24. Juli 2023, <https://www.reporter.lu/alternatives-wohnen-platz-fuer-gemein->

⁶ Vgl. Gespräch mit Victor Kraus.

¹⁰ Ville de Luxembourg, „Groupements d’Habitat Participatif Baugemeinschaften“ (Luxembourg, 13. Juli 2017), S.15

⁷ Vgl. Gespräch mit Victor Kraus.

⁸ Ville de Luxembourg, „Groupements

De WG Projet:

¹ Vgl. weiter unten: „Gespräch mit Gary Diderich“

² REVIS ist die Abkürzung für „revenu d'inclusion sociale“, Deutsch: Einkommen zur sozialen Eingliederung

³ ASBL ist die Abkürzung für „association sans but locratif“, Deutsch: Verein ohne Gewinnzwecke

Die Wohngenossenschaft AdHoc:

¹ Deutsch: „Genossenschaft organisiert als Aktiengesellschaft“

² S.I.S. ist die Abkürzung für „société d'impact sociétal“. In der deutschen Sprache wird in Luxemburg dafür der Begriff „Sozialunternehmen“ genutzt.

³ Deutsch: Nutzungsrecht

⁴ Deutsch: Gemeinnutz

⁵ ASBL ist die Abkürzung für „association sans but lucratif“, Deutsch: „Verein ohne Gewinnzwecke“.

⁶ PAP ist die Abkürzung für „plan d'aménagement particulier“, Deutsch: „Teilbebauungsplan“.

⁷ Adhoc habitat participatif s.c., SIS, „Genossenschaftliches Gemeinschafts-Wohnprojekt | Réimerwee - Kirchberg | Konzept“, 21. November 2021., S.2

⁸ Adhoc habitat participatif s.c., SIS., S.2

⁹ Vgl. Adhoc habitat participatif s.c., SIS., S.15-17

⁴ GLS ist die Abkürzung für „gestion locative sociale“, Deutsch: soziale Mietverwaltung

⁵ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Gary Diderich“

⁶ Ekkehart Schmidt, „LIFE : Une maison pour la colocation“, Etika, 13. Juli 2023, <https://etika.lu/LIFE-Une-maison-pour-la-colocation>.

¹⁰ Vgl. §6 Abs.6 Adhoc habitat participatif, Société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal, „Statuts Adhoc déposés“ (o. J.).

¹¹ Vgl. weiter unten: „Gespräch mit Cédric Metz“

¹² Auf Nachfrage bei Cédric Metz

¹³ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Cédric Metz“

¹⁴ Adhoc habitat participatif, Société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal, Statuts Adhoc déposés., Frei vom Autor übersetzt. Original: „Adhoc habitat participatif, société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal, veille particulièrement à respecter ainsi qu'à véhiculer ses valeurs fondatrices telles que la recherche d'inclusion sociale et la protection de l'environnement. [...] Elle favorise également l'accès de ses membres à un logement coopératif abordable de manière durable.“

⁷ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Gary Diderich“

⁸ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Gary Diderich“

⁹ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Gary Diderich“

¹⁵ Vgl. §6 Abs.2 Adhoc habitat participatif, Société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal. ¹⁶ Vgl. „Sozialunternehmen (SIS)“, 6. Oktober 2022, <http://guichet.public.lu/de/entreprises/creation-developpement/forme-juridique/societe-capitiaux/societe-impact-societal.html>.

¹⁷ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Gary Diderich“

¹⁸ Vgl. weiter oben: „Gespräch mit Cédric Metz“

¹⁹ Vgl. „Sozialunternehmen (SIS)“.

²⁰ Vgl. §21 Abs.2 Adhoc habitat participatif, Société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal, Statuts Adhoc déposés.

²¹ Adhoc Habitat Participatif, „Premier projet d'habitation coopératif au Luxembourg à Weiler-la-Tour Présentation au collège des bourgmestre et échevins“ (Weiler-la-Tour, 8. März 2023).

Kapitel 4: Die Studie „Unser Neues Wohnen“

¹ Vgl. Andreas Heinz, François Peltier, und Germaine Thill, „Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires“, Recensement de la population 2011 (Luxembourg, o. J.). S.3

² Weitere Wohnmodelle, wie beispielsweise Mietshäuser Syndikate wurden im Rahmen dieser Studie nicht präsentiert, da man die Probanden nicht mit neuen und komplexen Informationen überhäufen wollte.

³ Die detaillierten Fragen sind im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Fragen](#))

⁴ Die Erklärungstexte und Zusammenfassungen sind im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Baugruppen und Genossenschaften](#))

⁵ Der detaillierte Erklärungstext ist im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Erklärungstexte](#))

⁶ Die Liste aller Wohnräume ist im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel | Liste der Wohnräume](#))

⁷ Die Studie wurde vom „Ethics Review Panel“ der Universität in Luxemburg genehmigt, bevor sie veröffentlicht wurde.

⁸ Der Liste aller Wohnräume ist im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Liste der Wohnräume](#))

⁹ Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services, „Surface Habitable | ILNAS 101:2016 (F)“ (Luxembourg, März 2016).

¹⁰ Eigene Berechnung des abgerundeten Mittelwertes von „Standarteinordnung bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 WE“ (+19,1%), „Standarteinordnung bei Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 19 WE“ (+17,4%). (Quelle: BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Hrsg. in *BKI Baukosten 2013 Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude*. 1. Aufl. Stuttgart: BKI, 2013. S. 427, 453)

¹¹ Diese Arbeit wurde von Julien Licheron, Mitarbeiter beim LISER durchgeführt. Diese Schätzungswerte sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Daher sind die Listen der Wohnungspreise pro Gemeinde nicht im Anhang angehängt.

¹² Die Formel zur Ermittlung von maximal-genehmigtem Bankdarlehen wurde von Philippe Di Cato, Mitarbeiter der staatli-

chen Bank und Sparkasse Spuerkeess zur Verfügung gestellt. Er verwies darauf, dass die Berechnungen komplizierter wären, diese Formel jedoch als Richtwert dienen kann, um auf vereinfachte Weise den Betrag eines Darlehens ermitteln zu können.

¹³ Im Gespräch mit Philippe Di Cato erklärte er, dass früher oftmals 20 Prozent Eigenkapital gefordert wurden, nun jedoch wegen der hohen Immobilienpreise die Laufzeiten für Kredite erweitert und das erforderliche Eigenkapital gesenkt wurde. 15 Prozent Eigenkapital stellen ein Durchschnittswert dar.

¹⁴ Tobias Behrens, „Können Bauge-meinschaften günstiger bauen?“, in *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft*, hg. von Annette Becker u. a. (DE GRUYTER, 2015), 152–57, <https://doi.org/10.1515/9783035605235-023.n>, S.154

¹⁵ Gutachterausschuss für Grundstücks-werte in Hamburg, „Immobilienmarkt-bericht Hamburg 2015“, 2015, https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/immobilienmarktberichte/IMB2015.pdf, S.42

¹⁶ Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, „Infopool - Mietpreise im Vergleich“ (Zürich, April 2012), https://www.wbg-schweiz.ch/information/infopool/infopool_dateien/3/mietpreise_im_vergleich.

¹⁷ Der Zeitraum der Erhebung beträgt etwa 5 Monate (vom 02.04.2023 bis zum 23.08.2023).

¹⁸ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Detaillierte Ergebnisse](#))

¹⁹ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Alter](#))

²⁰ „Évolution de la population - Statis-tiques - Luxembourg“, zugegriffen 24. August 2023, <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/evolution-de-la-population.html>.

²¹ „Répartition territoriale - Statistiques - Luxembourg“, zugegriffen 24. August 2023, <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/repartition-territoriale.html>.

²² Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Aktueller Wohnort](#))

²³ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Aktuelle Haushalts-](#)

[konstellation](#))

²⁴ Heinz, Peltier, und Thill, „Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires“.

²⁵ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Zukünftige Haushalts-konstellation](#))

²⁶ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Aktuelle Wohnform](#))

²⁷ Paul Zahlen, „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014.

²⁸ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Beschäftigungsform](#))

²⁹ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Homeoffice](#))

³⁰ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Monatliches Haus-haltseinkommen](#))

³¹ Der monatliche Nettomindestlohn des Landes liegt bei circa 2.500 Euro. Bei einem Nettoeinkommen von mehr als 10.000 Euro im Monat schien eine weitere Differenzierung nicht relevant. Die vier Stufen zwischen diesen beiden Werten ergaben sich wie folgt: Einkommensklasse 2 und 3 bezieht sich auf Haushalte, denen (etwas und deutlich) mehr als der Mindestlohn zur Verfügung steht. Einkommens-klasse 4 und 5 auf solche Haushalte, denen (etwas und deutlich) mehr als der doppelte Mindestlohn zur Verfügung steht.

³² Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile | Eigenkapital](#))

³³ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 1 | Baugruppen und Wohngenossenschaften | Gesamt](#))

³⁴ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängt (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 1 | Baugruppen und Wohngenossenschaften | Profile](#))

³⁵ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit an-

gegangen (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 1 | Baugruppen und Wohngenossenschaften | Gründe](#))

³⁶ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängen (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Wohnmodelle Gesamt](#))

³⁷ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängen (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Wohnmodelle Profile](#))

³⁸ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängen (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Quadratmeter & Anzahl an Probanden für gemeinschaftliches Wohnen](#))

³⁹ Die detaillierten Ergebnisse sind in Form von Tabellen im Anhang dieser Arbeit angehängen (siehe [Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Gemeinschaftliche Räume](#))

Kapitel 5: Conclusio und Prospektiven

¹ Pit Scholtes, „Zeitenwende auf dem Wohnungsmarkt“, Reporter.lu, 21. Juni 2023.

² Chrëschtlech-Sozial Vollekspartei, „Zäit fir eng nei Politik | Den CSV-Programm fir d'Chamberwalen 2023“, o. J.

³ In Luxemburg wird unterschieden zwischen den Instrumenten „Erbpacht“ (auf Französisch „droit de l'emphytéose“) und „Erbbaurecht“ (auf Französisch „droit de superficie“). Beide Modelle unterscheiden sich in der zulässigen Mindestdauer für Verträge, sowie der Übergabe des Eigentums bei Ablauf des Vertrages. Bei Erbpachtverträgen geht die gesamte Immobilie wieder an den Eigentümer zurück, ohne dass hierfür eine Rückzahlung an den Pächter anfällt. Bei Erbbaurechtsverträgen geht das (in den meisten Fällen vom Erbbaurechtspächter erbaute Gebäude) ebenfalls an den Eigentümer zurück, jedoch zum Preis des aktuellen Wertes des Gebäudes. Erbpachten werden oftmals für das Nutzungsrecht an bebauten Immobilien (beispielsweise errichteten Wohnungen) genutzt, während das Instrument des Erbbaurechtes eher für die Vergabe von Nutzungsrecht von Bauland genutzt wird. Auf diesem Bauland kann der Pächter nach Abschluss des Vertrages einen Bau realisieren.

⁴ Jan Kuhnert und Olof Leps, Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017), <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17570-2>. S.158

⁵ Kuhnert und Leps. S.167

⁶ „L'immeuble qui demeure contre vents et marées“, Luxemburger Wort - Edition francophone, 7. März 2016, <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/49-boulevard-royal-a-luxembourg-l-immeuble-qui-demeure-contre-vents-et-marees-56dd45051bea9dff8fa740b4>.

⁷ logement.lu, „Aides à la pierre - logements abordables“, zugegriffen 30. Oktober 2023, <https://logement.public.lu/fr/professionnels/communes/aides-etatiques.html>.

⁸ Aktuelle Tabelle: „Nos conditions“, SN-HBM (blog), 24. April 2023, <https://snhbm.lu/nos-conditions/>.

⁹ „Home | Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“, zugegriffen 30. Oktober 2023, <https://www.wbg-schweiz.ch/>.

Abbildungsverzeichnis

Kapitel 1:

Kontext

Abb. 1

Kaufpreise für Wohnungen im Vergleich zum Einkommensmedian

Eigene Darstellung auf der Grundlage von eigenen Berechnungen (siehe [Anhang | Kapitel 1](#)).

Datengrundlage:

Wohnungspreise: Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente d'appartements entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.

Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.

Einkommensmedian: „Affichage de tableau - Revenu mensuel disponible et niveau de vie (en EUR) 2003 - 2019 (version révisés)“. Zugriffen 1. September 2021. https://statistiques.public.lu/stat/TableView/tableViewHTML.aspx?ReportId=12954&IF_Language=fra&MainTheme=3&FldrName=1&RFPPath=29.

Abb. 2

Kaufpreise für Häuser im Vergleich zum Einkommensmedian

Eigene Darstellung auf der Grundlage von eigenen Berechnungen (siehe [Anhang | Kapitel 1](#)).

Datengrundlage:

Wohnungspreise: Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019“, 2020.

Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019“, 2020.

Einkommensmedian: „Affichage de tableau - Revenu mensuel disponible et niveau de vie (en EUR) 2003 - 2019 (version révisés)“. Zugriffen 1. September 2021. https://statistiques.public.lu/stat/TableView/tableViewHTML.aspx?ReportId=12954&IF_Language=fra&MainTheme=3&FldrName=1&RFPPath=29.

Abb. 3

Zusätzlich benötigte Wohnungen bis 2030 variierend nach der Anzahl der Grenzpendler

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Peltier, François. „Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060 | N° 106 | Economie et Statistique Working Papers du STATEC“. Herausgegeben von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Avril 2019. S.33

Abb. 4

Potenzieller Wohnraum nach Baulandeigentümer im Vergleich zu benötigtem Wohnraum

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Potenzieller Wohnraum: Observation de l'Habitat und Ministère du Logement, „La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021: distribution et typologie de propriétaires“, November 2021. S.19

Benötigter Wohnraum: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Projections de long terme du STATEC - Le Luxembourg a besoin de 243 000 à 324 000 logements en plus d'ici 2060“, 24. April 2019.

Abb. 5

Aktueller Wohnungsbestand nach Gebäudetypologien

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Heinz, Andreas, François Peltier, und Germaine Thill. „Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires“. Recensement de la population 2011. Luxembourg, o. J.

Abb. 6

Haushaltskonstellationen (mit Angaben zur durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche) und Gebäudetypologien (mit Angaben zur Durchschnittsgrößen des Wohnraums) im Vergleich

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Heinz, Andreas, François Peltier, und Germaine Thill. „Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires“. Recensement de la population 2011. Luxembourg, o. J.

Heinz, Andreas, François Peltier, und Germaine Thill. „Surface et équipement du logement“. Recensement de la population 2011. Luxembourg, o. J.

Abb. 7

Eigentumsquote und Unterbelegungsquote in der Bevölkerungsgruppe im Alter von über 65 Jahren

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Eigentumsquote: Paul Zahlen, „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014

Unterbelegungsquote: Paul Zahlen, „Regards 27 | Sur la surface des logements“, Dezember 2014.

Abb. 8

Individueller Wohnfläche im Vergleich zur Bevölkerungsdichte

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Pro-Kopf-Wohnfläche: Heinz, Peltier, und Thill, „Surface et équipement du logement“. Carte 3, Données supplémentaires

Bevölkerungsdichte: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Densité de la population par canton et commune au 1er janvier (Habitants par km²) 1821 - 2021“, 1. April 2021, https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=12862&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.

Abb. 9

Bevölkerungsdichte (in Einwohner pro Quadratkilometer) im Vergleich zum Bevölkerungswachstum der letzten 30 Jahre

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Bevölkerungsdichte: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Densité de la population par canton et commune au 1er janvier (Habitants par km²) 1821 - 2021“, 1. April 2021, https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=12862&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.

Bevölkerungswachstum: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques und CTIE, „Population par canton et commune 1821 - 2021“, 1. April 2021, https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=12861&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.

Abb. 10

Durch die Halbierung der Pro-Kopf-Wohnfläche zu einer Verdopplung der Einwohnerzahl

Eigene Darstellung.

Übersicht

Grenzgänger und Migration

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Migration: François Peltier und Charlie Klein, „La démographie luxembourgeoise en chiffres | Edition 2022“, hg. von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, März 2022, <https://statistiques.public.lu/en/publications/series/en-chiffres/2022/20220512.html>.

Grenzgänger: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Luxemburg in Zahlen 2020“. Luxemburg, September 2020. S. 15

Bodenverteilung

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Observation de l'Habitat und Ministère du Logement, „La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021: distribution et typologie de propriétaires“, November 2021. S. 6

Eigentümerquote

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

Luxemburg: Zahlen, Paul. „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014.

Deutschland: Statistisches Bundesamt. „Gesellschaft und Umwelt | Wohnen“. Zugegriffen 4. Juni 2021. https://www.destatis.de/DE/Theemen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html.

Frankreich: Institut national de la statistique et des études économiques. „Tableaux de l'économie française | Édition 2020“, 2020. S. 81.

Schweiz: Sektion Bevölkerung, und Sektion Konjunkturerhebungen. „Bau- und Wohnungswesen 2019“. Neuchâtel, 2021. S. 11

Norwegen: „Home Ownership Rate - Countries - List | Europe“, Zugegriffen 28. Juli 2023. <https://tradingeconomics.com/country-list/home-ownership-rate?continent=europe>.

Bevölkerungswachstum

Eigene Darstellung auf der Grundlage von eigenen Berechnungen. Datengrundlage:

Luxemburg: STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, „Luxemburg in Zahlen 2020“. S. 11

Frankreich: „Évolution de la population ? Bilan démographique 2019 | Insee“, zugegriffen 25. Januar 2022, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1892117?sommaire=1912926>.

Belgien: „Belgique - Population totale | Statistiques“, zugegriffen 25. Januar 2022, <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?codePays=BEL&codeStat=SP.POP.TOTL>.

Deutschland: „Bevölkerungsentwicklung | bpb“, bpb.de, zugegriffen 19. Januar 2022, <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung>.

Kapitel 2: Theorie und Diskurs

Abb. 1

Neubauprojekt am Siedlungsrand in Esch/Alzette

Foto © Capelli Lux, Novaxia Investments, <https://www.terre-de-sienne.lu/le-projet-en-images/>

Abb. 2

Neubauprojekt „Îlot D Sud“ im Stadtviertel Cloche d'Or in Luxemburg Stadt

Foto © CBL, <https://www.cbl-sa.lu/fr>

Abb. 3

Kommodifizierter und dekommodifizierter Wohnraum im Vergleich

Eigene Darstellung

Abb. 4

Selbstorganisation (y-Achse) und Dekommodifizierung (x-Achse) nach Balmer und Bernet (2015)

Eigene Darstellung nach Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland“. In *Urban Commons*, von Agnes Katharina Müller, Martin Schwegmann, Mary Dellenbaugh, Markus Kip, und Majken Bieniok, 178–95. DE GRUYTER, 2015. <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>, S. 191

Abb. 5

Wohnungsgemeinnützigkeit als rechtsfärmiger Tausch zwischen freien Trägern und Staat nach Kuhnert und Leps (2017)

Eigene Darstellung nach Kuhnert, Jan, und Olof Leps. *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17570-2>, S. 58

Abb. 6

Politische Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot der Industrialisierung

Eigene Darstellung auf der Datengrundlage von:

LU ab 1896: Lorang, Antoinette. *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen: 1860 - 1940*. Luxembourg: Ministère du Logement, 1994, S.45

LU 1906: Lorang, S.45

LU 1915: Gesetz vom 10. August 1915 betreffend die Handelsgemeinschaften, 90/1915 § (o. J.).

LU 1921a: Pütz, Leo. „L'industrie du bâtiment au Grand-Duché de Luxembourg après la guerre : avec aperçu spécial sur les constructions de logement et la politique du logement“. 1932, S.60

LU 1921b: Lorang, S.115

LU 1928: Lorang, S.115

DE 1847: Kuhnert und Leps, S.36

DE 1867: Kuhnert und Leps, S.40

DE 1889: Kuhnert und Leps, S.41

DE 1930: Kuhnert und Leps, S.45

CH 1888: Blisse, Holger. „Buchbesprechung - Eidgenossen und Genossenschaftler“. Recht - Wiener Zeitung Online, 16. Februar 2023. <https://www.wienerzeitung.at/themen/recht/recht/2178512-Eidgenossen-und-Genossenschaftler.html>.

CH 1890: Claus, Sylvia. „Das genossenschaftliche Zürich - eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, von Dominique Boudet, 17–21. Zürich: Park Books AG, 2017, S.19

CH 1919: Schmid, Peter. „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“. Diplomarbeit, Uni St. Gallen, 2004.

CH 1921: Schmid, S.6

Zürich 1907: Boudet, Dominique. „Die Renaissance der Züricher Wohnbaugenossenschaften“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, 9–15. Zürich: Park Books AG, 2017, S.10

Zürich 1910: Claus, S.19

Zürich 1924: Claus, S.19

Abb. 7

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Erbbaurechtsvergabe an Einzelpersonen oder Familien (rot) oder an gemeinnützige Wohngenossenschaften (grün) im Vergleich

Eigene Darstellung

Das Glossar

Bezahlbarer Wohnraum
Eigene Darstellung.

Finanzialisierung
Eigene Darstellung.

Deregulierung
Eigene Darstellung.

Das Eigentumsparadox
Eigene Darstellung.

Wohngenossenschaft
Eigene Darstellung.

Baugruppe
Eigene Darstellung.

Der öffentliche Wohnungssektor
Eigene Darstellung.

Der private Wohnungssektor
Eigene Darstellung.

Der Dritte Wohnungssektor
Eigene Darstellung.

Dekommodifizierung
Eigene Darstellung.

Gemeinnützigkeit
Eigene Darstellung.

Nutzungseigentum
Eigene Darstellung.

Kapitel 3: Analyse bestehender Alternativen

Abb. 1

Die dreidimensionale Matrix zur Einordnung von Wohnprojekten nach ihrem Grad der Selbstverwaltung und Autonomie (maximal 10 Punkte), nachhaltigen Dekommodifizierung (maximal 10 Punkte) und Wohngemeinnützigkeit (maximal 5 Punkte)

Eigene Darstellung

Abb. 2

Die vier verbreiteten Wohnmodelle aus Luxemburg, eingeordnet in der zweidimensionalen Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 3

„Vom Eigentümer bewohnter Wohnraum“, „Kommerzieller Mietwohnungsbau“ und „Wohnraum der öffentlichen Hand“ nach Ivo Balmer und Tobias Bernet (2015)

Eigene Darstellung nach Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland“. In *Urban Commons*, von Agnes Katharina Müller, Martin Schwegmann, Mary Dellenbaugh, Markus Kip, und Majken Bieniok, 178–95. DE GRUYTER, 2015. <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>, S. 191

Abb. 4

Zusammenstellung der Miete für Wohnraum der Kooperative Grossstadt (schematische Darstellung)

Eigene Darstellung nach „Kooperative Grossstadt Prinzip Genossenschaft“, zugegriffen 14. September 2023, <https://kooperative-grossstadt.de/prinzipgenossenschaft/>.

Abb. 5

Das Projekt San Riemo in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 6

Das Projekt Streitfeld in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 7

Organigramm von Mietshäuser Syndikat Projekten

Eigene Darstellung nach Mietshäuser Syndikat GmbH, Hrsg., „Keine Profite mit der Miete | Sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle | Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte“, 2021, <https://www.syndikat.org/broschuere-nr-8-2021/>, S. 10

Abb. 8

Stark vereinfachte, schematische Darstellung von der Entstehung des Solibeitrages

Eigene Darstellung nach Mietshäuser Syndikat GmbH, Hrsg., „Keine Profite mit der Miete | Sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle | Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte“, 2021, <https://www.syndikat.org/broschuere-nr-8-2021/>, S. 14

Abb. 9

Das Projekt Grether West und Kumi 13 in der Matrix*

Eigene Darstellung

Abb. 10

Das Projekt R50 in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 11

Selbstorganisation (y-Achse) und Dekommodifizierung (x-Achse) nach Balmer und Bernet (2015)

Eigene Darstellung nach Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland“. In *Urban Commons*, von Agnes Katharina Müller, Martin Schwegmann, Mary Dellenbaugh, Markus Kip, und Majken Bieniok, 178–95. DE GRUYTER, 2015. <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>, S. 191

Abb. 12

Das Projekt Klybeckstrasse und Elsässerstrasse in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 13

Das Projekt Cohousing Bouneweg in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 14

Das Projekt 29, rue d'Ehlerange in der Matrix

Eigene Darstellung

Abb. 15

Die Projekte Réimerwee und Rue du Château in der Matrix

Eigene Darstellung

Die Matrix

Übersicht aller Projekte

Eigene Darstellung

Genossenschaften

Eigene Darstellung

Baugruppen

Eigene Darstellung

Andere Wohnmodelle

Eigene Darstellung

Korrelation zwischen Dekommodifizierung und Selbstverwaltung Dekommodifizierung

Eigene Darstellung

Selbsthilfe-Projekte und Wohngemeinnützigkeit

Eigene Darstellung

Volumen als neues Werkzeug

Eigene Darstellung

Architektur als neues Werkzeug

Eigene Darstellung

Kapitel 4:

Studie „Unser Neues Wohnen“

Abb. 1

Viersprachige Werbung auf Facebook und Instagram (hier in deutscher Version)

Eigene Darstellung

Abb. 2

Plakate in Deutsch, Englisch, Französisch und Luxemburgisch

Eigene Darstellung

Abb. 3

Alter der Teilnehmer

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 4

Wohnorte der Teilnehmer (nach Anzahl der Personen)

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 5

Aktuelle und nächste Wohnsituation der Teilnehmer (nach Prozenten)

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 6

Beschäftigungsform der Teilnehmer (nach Anzahl der Personen)

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 7

Angaben zum Homeoffice

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 8

Monatliches Nettohaushaltseinkommen (nach Anzahl der Personen) in Einkommensklassen gruppiert

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 9

Eigenkapital (nach Anzahl der Personen) in Eigenkapitalklassen gruppiert

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Abb. 10

Prozentuale Anteile an Teilnehmer die angegeben haben, dass sie in einer Baugruppe wohnen wollen oder dass sie nicht in einer Baugruppe wohnen wollen mit angegebenen Gründen für ihre Entscheidung (multiple Antworten möglich)

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Baugruppen und Wohngenossenschaften)

Abb. 11

Prozentuale Anteile an Teilnehmer die angegeben haben, dass sie in einer Genossenschaft wohnen wollen oder dass sie nicht in einer Genossenschaft wohnen wollen mit angegebenen Gründen für ihre Entscheidung (multiple Antworten möglich)

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Baugruppen und Wohngenossenschaften)

Abb. 12

Verteilung der eingezogenen Teilnehmer nach Wohnmodell mit dem am stärksten vertretenen Alter, den beiden am stärksten vertretenen Einkommens- und Eigenkapitalklassen, sowie den Prozentsätzen der positiven Antworten aus Teil 1 für den Wunsch in einer Baugruppe oder in einer Genossenschaft wohnen zu wollen

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Wohnmodelle)

Die wichtigsten Ergebnisse

Teilnehmer

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teilnehmerprofile)

Wohngenossenschaften

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Baugruppen und Wohngenossenschaften)

Wohnmodelle

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Wohnmodelle)

Bewohnerprofile

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Wohnmodelle)

Wohnorte

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Zukünftige Wohnorte)

Wohnfläche

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Quadratmeter & Anzahl an Probanden für gemeinschaftliches Wohnen)

Wohnräume

Eigene Darstellung auf Grundlage der in der Studie erhobenen Daten (siehe Anhang | Kapitel 4 | Teil 2 | Gemeinschaftliche Wohnräume)

Kapitel 5: Conclusio und Prospektive

Abb.1

Das Gebäude Nummer 49 auf dem Boulevard Royal in Luxemburg

Foto von Pierre Matgé erschienen in Luxemburger Wort - Edition francophone. „On m’a eu à l’usure“, 29. März 2016. <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/un-ancien-propretaire-du-49-boulevard-royal-temoigne-on-m-a-eu-a-l-usure-56fa91ae1bea9dff8fa754b6>.

Das Manual

Schritt 1 – Expertentisch
Eigene Darstellung

Schritt 2 – Förderungskatalog
Eigene Darstellung

Schritt 3 – Aufklärung & Beratungsstelle
Eigene Darstellung

Schritt 4 – Pilotprojekte
Eigene Darstellung

Schritt 5 – Nachjustierung
Eigene Darstellung

Bibliografie

- Adhoc habitat participatif s.c., SIS. „Premier projet d'habitation coopératif au Luxembourg à Weiler-la-Tour Présentation au collège des bourgmestre et échevins“. Weiler-la-Tour, 8. März 2023.
- Adhoc habitat participatif s.c., SIS. „Genossenschaftliches Gemeinschafts-Wohnprojekt | Réimerwee - Kirchberg | Konzept“, 21. November 2021.
- Adhoc habitat participatif, Société coopérative organisée comme une société anonyme, société d'impact sociétal. Statuts Adhoc déposés (o. J.).
- Afheldt, Heik, Walter Siebel, Thomas Sieverts, und Harriet Ellwein, Hrsg. *Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Grossstadtregion*. Beiträge zur Stadtforschung 5. Gerlingen: Bleicher, 1987.
- Aftenposten. „Oslo kommune vil få flere inn på boligmarkedet: Starter nytt boligselskap sammen med Obos“. 20. Dezember 2021. <https://www.aftenposten.no/oslo/i/nWO45J/oslo-kommune-vil-faa-flere-inn-paa-boligmarkedet-starter-nytt-boligselskap-sammen-med-obos>.
- Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland“. In *Urban Commons*, von Agnes Katharina Müller, Martin Schwegmann, Mary Dellenbaugh, Markus Kip, und Majken Bieniok, 178–95. De Gruyter, 2015. <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>.
- Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Selbstverwaltet bezahlbar wohnen ? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte“. In *Wohnraum für alle?!*, herausgegeben von Barbara Schönig, Justin Kadi, und Sebastian Schipper, 256–80. transcript Verlag, 2017. <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>.
- Balmer, Ivo, und Jean-David Gerber. „Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy“. *Housing Studies*, 2018.
- Banque Centrale du Luxembourg, Hrsg. „Evolution des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg“. In *Bulletin BCL 2008*, 2008.
- Becker, Annette, Hrsg. *Bauen Und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur*. Basel: Birkhäuser, 2015.
- Behrens, Tobias. „Können Baugemeinschaften günstiger bauen? / Can Building Communities Build more Economically?“ In *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft / Building and Living in Communities*, herausgegeben von Annette Becker, Laura Kienbaum, Kristien Ring, und Peter Cachola Schmal, 152–57. De Gruyter, 2015. <https://doi.org/10.1515/9783035605235-023>.
- BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Hrsg. *BKI Baukosten 2013. Teil 1: BKI Baukosten 2013 Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude*. 1. Aufl. Stuttgart: BKI, 2013.

- Blisse, Holger. „Buchbesprechung - Eidgenossen und Genossenschafter“. *Recht - Wiener Zeitung Online*, 16. Februar 2023. <https://www.wienerzeitung.at/themen/recht/recht/2178512-Eidgenossen-und-Genossenschafter.html>.
- Boudet, Dominique. „Die Renaissance der Züricher Wohnbaugenossenschaften“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, 9–15. Zürich: Park Books AG, 2017.
- Boudet, Dominique, Hrsg. „Die Zürcher Wohnungsbaugenossenschaften“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, 245–53. Zürich: Park Books AG, 2017.
- Boudet, Dominique, Hrsg. *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books AG, 2017.
- Brandhuber, Arno, Florian Hertweck, und Thomas Mayfried, Hrsg. *The Dialogic City - Berlin wird Berlin*. Köln: König, 2015.
- Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (1911).
- Bundeszentrale für politische Bildung. „Dritter Sektor“. *bpb.de*, 15. Juli 2022. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/politiklexikon/17369/dritter-sektor/>.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Hrsg. „Drucksache 20/5367, Bericht 2011/2012 über das Projekt ‚Sprung über die Elbe‘ – Verfahrensstand der Projekte und der finanziellen Abwicklung“, 25. September 2012.
- Burggräf, Sabine Marione. „Der Weg der Idee“. Technische Universität Dortmund, 2013.
- Castree, Noel. „Commodifying What Nature?“ *Progress in Human Geography* 27, Nr. 3 (Juni 2003): 273–97. <https://doi.org/10.1191/0309132503ph428oa>.
- Chambre des Salariés Luxembourg. „Pacte Logement 2“. Luxembourg, 19. Oktober 2020.
- Charlier, Jacqueline, und Edwin Grodeke. „Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München“. München, März 2022.
- Chrëschtlech-Sozial Vollekspartei. „Zäit fir eng nei Politik | Den CSV-Programm fir d'Chamberwalen 2023“, o. J.
- Christiansen, Ina Marie, und Kristin Kjærås. „Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene“. *Tidsskrift for boligforskning* 4, Nr. 1 (15. Juni 2021): 28–45. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>.
- Christmann, Nathalie. „Wohnmobilität der Großregion“. Working Paper N.1, University of Luxembourg, 2014.
- Classes Moyennes et Tourisme. *Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*. (1979).

- Claus, Sylvia. „Das genossenschaftliche Zürich - eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, von Dominique Boudet, 17–21. Zürich: Park Books AG, 2017.
- Clees, Michel. *Parterre / Captcha*. 1. Auflage 2020. Luxemburg: Editions Guy Binsfeld, 2020.
- „commodity | Etymology, origin and meaning of commodity by etymonline“, 18. Oktober 2022. <https://www.etymonline.com/word/commodity>.
- Cupers, Kenny, Helena Mattsson, und Catharina Gabrielsson, Hrsg. *Neoliberalism on the ground: architecture and transformation from the 1960s to the present*. Culture, politics, and the built environment. Pittsburgh, Pa: University of Pittsburgh Press, 2020.
- Dömer, Klaus, Hans Drexler, und Joachim Schultz-Granberg. *Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum*. 2. Auflage. Berlin: jovis, 2017.
- Drexler, Hans. „Einführung - Rahmenbedingungen, Kontext und Definition“. In *Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum*, herausgegeben von Klaus Dömer und Joachim Schultz-Granberg, 2. Auflage., 10–36. Berlin: jovis, 2017.
- Drexler, Hans. „Strategien für erschwinglichen Wohnraum“. In *Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum*, herausgegeben von Klaus Dömer und Joachim Schultz-Granberg, 2. Auflage., 36–70. Berlin: jovis, 2017.
- Duden. „„gemeinnützig“ Rechtschreibung, Bedeutung, Definition, Herkunft | Duden“, 3. April 2023. <https://www.duden.de/rechtschreibung/gemeinnuetzig>.
- Duden. „„Ware“ Rechtschreibung, Bedeutung, Definition, Herkunft | Duden“, 26. Oktober 2022. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Ware>.
- Duncan, Roberts. „405 millions d’euros de revenus pour Deloitte Luxembourg | Paperjam News“, 12. September 2023. <https://paperjam.lu/article/deloitte-luxembourg-publie-son>.
- DW Gibson. „‘All kinds of discrimination’: inside the secretive world of New York housing co-ops“. *The Guardian*, 8. Februar 2022.
- Eberle, Dietmar. „Vorwort“. In *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*, herausgegeben von Susanne Schmid und Margrit Hugentobler. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, 2019.
- Eggers, Cornelia. „Die Wirkungen städtebaulicher Interventionen auf den Immobilienmarkt : Analysen und Schlussfolgerungen am Beispiel der Elbinsel Hamburg-Wilhelmsburg vor dem Hintergrund der IBA Hamburg 2013“. Diplomarbeit, HCU, 2009.
- ESRB. „Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 22. September 2016 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Luxemburgs“, 31. Januar 2017.
- ETH Wohnforum – ETH CASE. „Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte“. Grenchen, Juni 2019.

Eurostat. „Erste Bevölkerungsschätzungen EU-Bevölkerung im Jahr 2020 bei fast 448 Millionen“, 10. Juli 2020.

Eurostat. „Evolution of House Prices, Rents and Total Inflation“, 11. August 2023. https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/vis/02_01_02.

Eurostat. „Housing cost overburden rate by tenure status - EU-SILC survey“. Eurostat Data Browser, 20. Oktober 2023. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho07c__custom_8054361/default/bar?lang=en.

Eurostat. „How much of your region is covered by man-made surfaces? - Products Eurostat News - Eurostat“, 13. Oktober 2023. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/WDN-20180523-1>.

Eurostat. „Living conditions in Europe - housing - Statistics Explained“, 11. Juni 2021. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions.

Eurostat. „Rents up by 18%, house prices by 49% since 2010 - Products Eurostat News - Eurostat“, 11. August 2023. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20230110-1>.

Eurostat. „Statistics | Eurostat“, 4. August 2023. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/teicp270/default/bar?lang=en>.

Feist, Peter. „Unterwegs zum Neo-Biedermeier“. *Lëtzebuenger Land*, 4. Oktober 2019. <https://www.land.lu/page/article/935/335935/FRE/index.html>.

Feye, Carlheinz, Jürgen Nottmeyer, Hardt-Waltherr Hämer, Josef Paul Kleihues, Berlin (Germany : West), und Martin-Gropius-Bau (Berlin, Germany), Hrsg. *Idee, Prozess, Ergebnis: die Reparatur und Rekonstruktion der Stadt: Internationale Bauausstellung Berlin 1987*. Berlin: Frölich & Kaufmann, 1984.

Fezer, Jesko, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kühn, und Hila Peleg, Hrsg. *Wohnungsfrage*. Bibliothek 100 Jahre Gegenwart, 2. Band. Berlin: Matthes & Seitz Berlin, 2017.

„File:Average Number of Rooms per Person, Analysed by Degree of Urbanisation, 2019 (%).Png“, 11. Juni 2021. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_number_of_rooms_per_person,_analysed_by_degree_of_urbanisation,_2019_\(%25\).png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_number_of_rooms_per_person,_analysed_by_degree_of_urbanisation,_2019_(%25).png).

Fonds du Logement. „Acheter un logement subventionné | Fonds du logement“, 24. April 2023. <https://fondsdulogement.lu/fr/je-cherche-acheter/acheter-un-logement-subventionne#modalites-pratiques>.

Förster, Wolfgang. „Warum eine IBA für Wien? Überlegungen zu einer ungewöhnlichen Aktion“. In *Neues soziales wohnen. Positionen zur IBA_Wien 2022*, herausgegeben von IBA_Wien 2022 und Future.lab, 10–12. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2020.

- Gantenbein, Michèle. „Politmonitor: Die großen Sorgen der Bürger“. *Luxemburger Wort*, 13. November 2020.
- Gantenbein, Michèle. „Mehr als 6.500 Haushalte auf Warteliste der SNHBM“, 19. Mai 2021. <https://www.wort.lu/politik/mehr-als-6-500-haushalte-auf-warteliste-der-snhbm/1105248.html>.
- Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. „Elsässerstrasse 137“, 11. Juli 2023. <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/unsere-hauser/elsaesserstrasse/>.
- Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. „Klybeckstrasse 101“, 10. Juli 2023. <https://www.mietshaeusersyndikat.ch/unsere-hauser/klybeckstrasse-101/>.
- Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. Statuten (2016). https://www.mietshaeusersyndikat.ch/wordpress/wp-content/uploads/2018/06/Statuten_160507.pdf.
- Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. Vermietungsreglement (2020).
- Gouvernement.lu. „Artikel 29bis - Pacte logement 2.0“, 23. März 2023. https://gouvernement.lu/de/dossiers.gouv_mint%2Bde%2Bdossiers%2B2021%2Bart29bis.html.
- Göbel, Heike. „Privateigentum: Ein gefährdetes Freiheitsrecht“. Herausgegeben von Bundeszentrale für Politische Bildung. *Zeitschrift der Bundeszentrale für politische Bildung* Aus Politik und Zeitgeschichte: Eigentum, Nr. 70. Jahrgang, 41/2020 (5. Oktober 2020).
- Guichet.lu. „Als Mieter oder Vermieter einen Mietvertrag auflösen“, 24. April 2017. <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/location/bail-a-loyer/resiliation-bail.html>.
- Guichet.lu. „Als Mieter/Eigentümer einen Mietvertrag abschließen“, 29. März 2016. <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/location/bail-a-loyer/conclure-contrat-bail-location.html>.
- Guichet.lu. „Eine Beihilfe für den behindertengerechten Ausbau einer Immobilie beantragen – Bürger – Guichet.lu - Verwaltungsleitfaden - Luxemburg“, 22. Juli 2021. <https://guichet.public.lu/de/citoyens/famille/seniors/aides-specifiques/amenagement-speciaux-personnes-handicapees.html>.
- Guichet.lu. „Eine finanzielle Beihilfe für die energetische Renovierung eines bestehenden Wohngebäudes beantragen (PRIME House – altes Förderprogramm)“, 23. Juli 2021. <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/renovation-transformation/performances-energie/aide-financiere-assainissement-energetique.html>.
- Guichet.lu. „Eine Wohnung über die Agentur für Sozialwohnungen mieten – Bürger – Guichet.lu - Verwaltungsleitfaden - Luxemburg“, 5. Oktober 2022. <https://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/location/aides-au-logement/louer-bien-agence-immobiliere-sociale.html>.
- Guichet.lu. „Eine Beihilfe für den behindertengerechten Ausbau einer Immobilie beantragen – Bürger – Guichet.lu - Verwaltungsleitfaden - Luxemburg“, 22. Juli 2021. <https://guichet>.

public.lu/de/citoyens/famille/seniors/aides-specifiques/amenagement-speciaux-personnes-handicapees.html.

Guichet.lu. „Eine finanzielle Beihilfe für die energetische Renovierung eines bestehenden Wohngebäudes beantragen (PRIME House – altes Förderprogramm)“, 23. Juli 2021. <http://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/renovation-transformation/performances-energie/aide-financiere-assainissement-energetique.html>.

Guichet.lu. „Eine Wohnung über die Agentur für Sozialwohnungen mieten – Bürger – Guichet.lu - Verwaltungsleitfaden - Luxemburg“, 5. Oktober 2022. <https://guichet.public.lu/de/citoyens/logement/location/aides-au-logement/louer-bien-agence-immobiliere-sociale.html>.

Guichet.lu. „Sozialunternehmen (SIS)“, 6. Oktober 2022. <http://guichet.public.lu/de/entreprises/creation-developpement/forme-juridique/societe-capitaux/societe-impact-societal.html>.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg. „Immobilienmarktbericht Hamburg 2015“, 2015. https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/immobilienmarktberichte/IMB2015.pdf.

Hackelsberger, Christoph. *Plädoyer für eine Befreiung des Wohnens aus den Zwängen sinnloser Perfektion*, 1985. <https://doi.org/10.1007/978-3-322-85066-9>.

Hamm, Oliver G., Hrsg. *Metropole: Reflexionen*. Metropole / IBA Hamburg 1. Berlin: Jovis, 2007.

Hansa Baugenossenschaft eG. „HANSA Baugenossenschaft eG: Häufige Fragen“, 21. Oktober 2022. <https://hansa-baugenossenschaft.de/service/haeufige-fragen>.

Hansa Baugenossenschaft eG. „Zusammen bauen wir Zukunft. Geschäftsbericht 2021“ Hamburg, 2021.

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG. „Geschäftsbericht 2021“, April 2022.

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG. Satzung (2016).

Heckmann, Oliver, und Friederike Schneider, Hrsg. *Grundrissatlas Wohnungsbau*. Fünfte, Überarbeitete und Erweiterte Auflage. Basel ; Boston: Birkhäuser, 2017.

Hehl, Rainer, Patricia Ventura, und Sascha Delz, Hrsg. *Housing the Co-Op: A Micro-Political Manifesto*. Berlin: Ruby Press, 2020.

Heinz, Andreas, François Peltier, und Germaine Thill. „Le logement : immeubles d’habitation, ménages, propriétaires et locataires“. Recensement de la population 2011. Luxembourg, o. J.

Heinz, Andreas, François Peltier, und Germaine Thill. „Surface et équipement du logement“. Recensement de la population 2011. Luxembourg, o. J.

Hertweck, Florian und Universität du Luxembourg, Hrsg. *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, 2020.

Hertweck, Florian und Université du Luxembourg, Hrsg. „Darf Boden wie eine Aktie gehandelt werden? | Elisabeth Merk und Christiane Thalgot im Gespräch mit Florian Hertweck und Andreas Garkisch“. In *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, 194–207, 2020.

Hesse, Markus. „Kleines Land, große Herausforderungen: Anmerkungen zu Architektur und Urbanismus in Luxemburg“. In *Witry & Witry: Über das Wohnen*, herausgegeben von Deutscher Architektur Verlag, 1. Auflage. Münster: Deutscher Architektur Verlag, 2018.

Hesse, Markus. „Property States‘ und Finalisierung der Stadtentwicklung“. In *Architektur auf gemeinsamem Boden Positionen und Modelle zur Bodenfrage*, herausgegeben von Florian Hertweck und Université du Luxembourg, 2020.

Holm, Andrej. „Privatisierungspolitik in Berlin seit 1990“. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismu* 24 1, Nr. Berlin Theorie – Politik des Raums im neuen Berlin (Dezember 2020).

Holm, Andrej. „Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung“. In *Wohnungsforschung*, herausgegeben von Sebastian Schipper und Lisa Vollmer. transcript Verlag, 2020. <https://doi.org/10.1515/9783839453513-003>.

„Home Ownership Rate - Countries - List | Europe“, 28. Juli 2023. <https://tradingeconomics.com/country-list/home-ownership-rate?continent=europe>.

Housing Europe. „The State of Housing in Europe 2021“. Brüssel, März 2021.

IBA_Wien 2022 und Future.lab, Hrsg. *Neues soziales wohnen. Positionen zur IBA_Wien 2022*. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2020.

„Immobilienmarkt Kirchberg - Luxembourg - IMMOTOP.LU“, 1. Februar 2023. <https://www.immotop.lu/de/prix-immobilier/center-lu/luxembourg/kirchberg/>.

„ING International Survey: Homes and Mortgages – Home Costs and Prices“, September 2018.

Insee. „Évolution de la population – Bilan démographique 2019 | Insee“, 25. Januar 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1892117?sommaire=1912926>.

Institut für Regionale Sozialforschung Dr. Manfred Schenk. „Lebensqualität in der Stadt Luxemburg: Bürgerbefragung“. Trier, April 2009.

Institut luxembourgeois de la normalisation, de l'accréditation, de la sécurité et qualité des produits et services. „Surface Habitable | ILNAS 101:2016 (F)“. Luxembourg, März 2016.

Institut national de la statistique et des études économiques. „Les conditions de logement en France | Édition 2017“, 2017.

Institut national de la statistique et des études économiques. „Tableaux de l'économie française | Édition 2020“, 2020.

- Iversen, Brigitte, und Arnhild Aass Kristiansen. „Heller ikke til neste år vil noen bo i «tredje boligsektor» i Oslo“. *Aftenposten*, 22. September 2021. <https://www.aftenposten.no/oslo/i/5GLL0X/heller-ikke-til-neste-aar-vil-noen-bo-i-tredje-boligsektor-i-oslo>.
- Jacquemot, Patrick. „Les logements vides détestent les taxes“. *Luxemburger Wort*, 15. Oktober 2019.
- Jardar Sørvoll. „The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden 1960-1990 (1945-2013). The Swedish Deregulation of 1968 and the Norwegian liberalization of the 1980s“, 2014. <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.4578.6647>.
- Kandzia, Christian. „*Klein Italien*“ *Eine Wohninsel zwischen Industriebrache und Naturreservat*. Herausgegeben von Centre de Documentation sur les Migrations Humaines, 2008.
- Kandzia, Christian, und Marcel Lorenzini. „*Klein Italien*“ *in Luxemburg, ein Kulturdenkmal von europäischem Rang*. Herausgegeben von Centre de Documentation sur les Migrations Humaines, 2001.
- Kasper, Brigitte. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte - der soziale Aspekt“. In *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft*. Basel: Birkhäuser, 2018.
- „Klink | Isarwatt“, 14. Juni 2023. <https://www.isarwatt.de/klink>.
- Klotz, Constanze. *Vom Versuch, Kreativität in der Stadt zu planen: die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg*. Urban studies. Bielefeld: Transcript, 2014.
- Klus, Sebastian. „Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände als Herausforderung für die europäische Stadt“. In *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*, herausgegeben von Barbara Schöning, Lisa Vollmer, und Bauhaus-Universität Weimar, 83–97. Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Band 1. Bielefeld: transcript, 2020. <https://doi.org/10.14361/9783839445082>.
- Kockelkorn, Anne. „Wohnungsbau für das Gesellschaftsminimum: Über ein prozesshaftes Architekturverständnis“. In *Wohnungsfragen ohne Ende?!*, herausgegeben von Barbara Schöning und Lisa Vollmer, 125–44. transcript Verlag, 2020. <https://doi.org/10.1515/9783839445082-008>.
- Kockelkorn, Anne. „Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre“. In *Wohnungsfrage*, herausgegeben von Jesko Fezer, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kühn, und Hila Peleg, 107–42. Bibliothek 100 Jahre Gegenwart, 2. Band. Berlin: Matthes & Seitz Berlin, 2017.
- Kockelkorn, Anne, und Susanne Schindler. „COOPERATIVE CONDITIONS | A Primer on Architecture | Introduction: Housing and the Agency of Nonspeculation“, 7. Februar 2023. <https://www.cooperativeconditions.net/home/introduction#chapter-9eccbc17-3170-4a35-b13f-aa26e93a28e3>.

- Köhler, Bettina. „Kommodifizierung“. In *Wörterbuch Land- und Rohstoffkonflikte*, herausgegeben von Jan Brunner, Anna Dobelmann, Sarah Kirst, und Louisa Prause, 189–96. transcript Verlag, 2019. <https://doi.org/10.1515/9783839444337-027>.
- Kooperative Grossstadt eG. Satzung (2021). https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2022/03/KOOGRO_Satzung_V6_210628.pdf.
- Kooperative Grossstadt eG. „Konzept San Riemo“, 14. Juni 2023. <https://kooperative-grossstadt.de/konzept-san-riemo/>.
- Kooperative Grossstadt eG. „Mission statement“, 6. Juli 2023. <https://kooperative-grossstadt.de/mission-statement/>.
- Kooperative Grossstadt eG. „Prinzip Genossenschaft“, 14. September 2023. <https://kooperative-grossstadt.de/prinzipgenossenschaft/>.
- Krogsveen. „Prisstatistikk Norge - Krogsveen“, 13. Mai 2022. <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=Olso>.
- Krogsveen. „Prisstatistikk Oslo - Krogsveen“, 13. Mai 2022. <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/oslo>.
- Kühn, Boris. „Luxemburg“. *Länderprofile Migration: Daten - Geschichte - Politik*, 7. Juli 2015.
- Kuhnert, Jan, und Olof Leps. *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-17570-2>.
- Kumi*13 eV. Satzung (2019).
- „Kunstwohnwerke – streitfeld“, 6. Juli 2023. <https://www.streitfeld.net/kunstwohnwerke/>.
- KunstwohnWerke eG. Satzung (2021).
- Kurz, Daniel. „Stadt und Genossenschaften - eine wohnpolitische Symbiose“. In *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*, herausgegeben von Dominique Boudet, 245–53. Zürich: Park Books AG, 2017.
- Laboulle, Luc. „Gentrifizierung ohne Grenzen“. *Land*, 12. Februar 2021.
- Laenderdaten.info. „Bevölkerungswachstum und Einwohner in Norwegen“, 2. Februar 2023. <https://www.laenderdaten.info/Europa/Norwegen/bevoelkerungswachstum.php>.
- Landeshauptstadt Stuttgart. „Jahresabschluss 2018“, 30. Juni 2019.
- Lauinger, Holger, und Steffi Müller. „Wunder geschehen immer wieder?“ *Contraste-Zeitung für Selbstorganisation*, 1. Februar 2020. <https://www.contraste.org/wunder-geschehen-immer-wieder/>.

- Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (o. J.).
- „Lebenslagen in Deutschland Der Sechste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung“. Berlin, 12. Mai 2021.
- Léonard, Nicolas. „«Des réponses multiples au problème du logement»“. *Paperjam*, 7. Juni 2019.
- LH München, Kreisverwaltungsreferat und Statistisches Amt München. „Bevölkerung 1970 - 2020 nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit“, o. J.
- Licheron, Julien. „Quels Logements pour quelle population?“ Luxembourg, 20. Mai 2021. <https://vimeo.com/553243602>.
- Licheron, Julien, und Marc Ferring. „Le logement en chiffres | Septembre 2023“. Herausgegeben von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, und Observation de l'Habitat, September 2023.
- Linneman, Peter D., und Isaac F. Megbolugbe. „Housing Affordability: Myth or Reality?“ *Urban Studies*, Mai 1992.
- LISER. „Note 26 : Le ‚logement abordable‘ au Luxembourg : définition, offre et bénéficiaires potentiels“. Luxembourg, 2020.
- Logement. Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. (2011).
- logement.lu. „Aides à la pierre - logements abordables“. Zugriffen 30. Oktober 2023. <https://logement.public.lu/fr/professionnels/communes/aides-etatiques.html>.
- Lorang, Antoinette. *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen: 1860 - 1940*. Luxembourg: Ministère du Logement, 1994.
- „Luxembourg | Data“, 13. Oktober 2023. <https://data.worldbank.org/country/luxembourg?view=chart>.
- Luxemburger Wort. „Henri Kox: ‚Nichts tun ist für mich keine Option‘“, 22. Februar 2023. <https://www.wort.lu/de/politik/henri-kox-nichts-tun-ist-fuer-mich-keine-option-63f64e42de135b92360aa98b>.
- Luxemburger Wort. „Über 10.000 Haushalte auf Wartelisten der SNHBM“. 6. Juni 2022. <https://www.wort.lu/politik/3-742-haushalte-warten-auf-eine-bezahlbare-mietwohnung/1159955.html>.
- Luxemburger Wort - Edition francophone. „L'immeuble qui demeure contre vents et marées“, 7. März 2016. <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/49-boulevard-royal-a-luxembourg-l-immeuble-qui-demeure-contre-vents-et-marees-56dd45051bea9dff8fa740b4>.

- Luxemburger Wort - Edition francophone. „«On m'a eu à l'usure»“, 29. März 2016. <https://www.wort.lu/fr/luxembourg/un-ancien-propretaire-du-49-boulevard-royal-temoigne-on-m-a-eu-a-l-usure-56fa91ae1bea9dff8fa754b6>.
- Madden, David J., und Peter Marcuse. *In defense of housing: the politics of crisis*. London ; New York: Verso, 2016.
- Madden, David J., und Peter Marcuse. „Against the commodification of housing“. In *In defense of housing: the politics of crisis*. London ; New York: Verso, 2016.
- Madden, David J., und Peter Marcuse. „Introduction: The Residential is Political“. In *In defense of housing: the politics of crisis*. London ; New York: Verso, 2016.
- Martin, Reinhold, Jacob Moore, Susanne Schindler, und Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, Hrsg. *The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate: A Provisional Report*. 1st edition. New York: Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, Columbia University, 2015.
- Mehr als wohnen. Art. 42 Liquidationsüberschuss, Statuten der Baugenossenschaft mehr als wohnen § (o. J.). https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Genossenschaft/20210921_maw_Statuten.pdf.
- Metzger, Joscha. *Genossenschaften und die Wohnungsfrage | Konflikte im Feld der sozialen Wohnungsfrage*. Münster: Westfälisches Dampfboot, 2021. <http://public.eblib.com/choice/PublicFullRecord.aspx?p=6797048>.
- Mietshäuser Syndikat GmbH, Hrsg. „Keine Profite mit der Miete | Sozialer und bezahlbarer Wohnraum für alle | Das Mietshäuser Syndikat und seine Projekte“, 2021. <https://www.syndikat.org/broschuere-nr-8-2021/>.
- Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement Département du Logement, und Alfred Eichberger. „Wohnungsprognosen 2001-2021: Zusammenfassung der Ergebnisse“. Luxemburg - Wien, 2007. https://gouvernement.lu/dam-assets/fr/actualites/communiqués/2007/12/04-brochure_logement/04-logement.pdf.
- Ministère du Logement. A156 Loi du 22 octobre 2003, TITRE 3 Du droit de l'empythéose et du droit de superficie, Art. 14-11 § (2008). https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2008/10/22/n1/jo#art_13_1.
- Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. „Äntwert vum Wunnengsbauminister op déi parlamentaresch Fro n°6388 vum 22. Juni 2022 vum Här Deputéierte Roy Reding betreffend d'Promoteurs publics“, o. J.
- Ministère du Logement. „Der Wohnungsbaupakt auf einen Blick“, o. J.
- Ministère du Logement. „Le plafond légal du loyer“, o. J.
- Ministère du Logement. „Pacte logement 2.0 : Vadémécum Version 1.0“. Luxembourg, Mai 2021.
- Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. „Nombre de ventes et prix enregistrés des appartements en 2010“, 2010.

- Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat. „Nombre de ventes et prix enregistrés des appartements en 2022“, 2022.
- Mitbauzentrale München. „Home - mitbauzentrale münchen“, 14. Juni 2023. <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html>.
- Molinaro, Claude. „Würdevolles Wohnen im Alter“. *Tageblatt*, 1. September 2021. <https://www.tageblatt.lu/non-classe/wuerdevolles-wohnen-im-alter/>.
- Nasjonalmuseet. „Et marked for bofellesskap i Norge?“, 25. April 2023. <https://www.nasjonalmuseet.no/utstillinger-og-arrangementer/andre-steder/utstillinger/2020/arkitekturbienalen2020/et-marked-for-bofellesskap-i-norge/>.
- Ngo, Anh-Linh, ARCH+, und Neuer Berliner Kunstverein, Hrsg. *Berlin Theorie*. ARCH+, Nr. 241 = 53. Jahrgang (Dezember 2020). Berlin: Arch+ Verlag GmbH, 2020.
- Nollert, Michael. „Dritter Sektor“. In *Wörterbuch der Sozialpolitik*, herausgegeben von Jean-Michel Bonvin, Erwin Carigiet, und Ueli Mäder, 1. Auflage., 74. Zürich: Rotpunkt-Verlag, 2003.
- Oberhuber, Nadine. „(Un-)Sozialer Wohnungsbau: Billige Grundstücke, stupid!“ *Die Zeit*, 3. August 2015. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2015-07/sozialer-wohnungsbau-grossstadt-mieten-kommunale-wohnungen>.
- Obrist, Michael, Christina Lenart, Bernadette Krejs, und Institut für Architektur und Entwerfen, Hrsg. *Wien - das Ende des Wohnbaus (als Typologie)*. ARCH+, Nr. 244 = 54. Jahrgang (Juli 2021). Berlin: Arch+ Verlag GmbH, 2021.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la location d'appartements entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2021“, 2021.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente d'appartements entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente d'appartements entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019“, 2021.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente d'appartements entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020“, 2021.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2009“, 2010.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019“, 2021.
- Observation de l'Habitat, Hrsg. „Offres et prix annoncés pour la vente de maisons entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020“, 2021.
- Observation de l'Habitat und LISER. „Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019“. Luxembourg, Oktober 2021.

- Observation de l'Habitat und Ministère du Logement. „La détention du foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2020/2021 : distribution et typologie de propriétaires“, November 2021.
- Observation de l'Habitat und Ministère du Logement. „Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016“. Luxemburg, Février 2019.
- Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling. „Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk“. Oslo, NO, 2019.
- Paccoud, Antoine, Markus Hesse, Tom Becker, und Magdalena Górczyńska. „Land and the Housing Affordability Crisis: Landowner and Developer Strategies in Luxembourg's Facilitative Planning Context“. *Housing Studies* 37, Nr. 10 (26. November 2022): 1782–99. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1950647>.
- Pedersen, Ole. Interview: „Tredje Boligsektor i Oslo“, 12. April 2022.
- Peltier, François. „Projections des ménages et de la demande potentielle en logements : 2018-2060 | N° 106 | Economie et Statistique Working Papers du STATEC“. Herausgegeben von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Avril 2019.
- Peltier, François, und Charlie Klein. „La démographie luxembourgeoise en chiffres | Edition 2022“. Herausgegeben von STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, März 2022. <https://statistiques.public.lu/en/publications/series/en-chiffres/2022/20220512.html>.
- Plumpe, Werner. „Eine kurze Geschichte der Enteignung“. Herausgegeben von Bundeszentrale für Politische Bildung. *Zeitschrift der Bundeszentrale für politische Bildung* Aus Politik und Zeitgeschichte: Eigentum, Nr. 70. Jahrgang, 41/2020 (5. Oktober 2020).
- PricewaterhouseCoopers. „Der Immobilienmarkt in Luxemburg im Jahr 2020: Bausteine zum Erfolg“. Luxemburg, 2015.
- Prosser, Sarah. „Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det“. *Tidsskrift for boligforskning* 3, Nr. 2 (27. November 2020): 180–92. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>.
- Pütz, Leo. „L'industrie du bâtiment au Grand-Duché de Luxembourg après la guerre : avec aperçu spécial sur les constructions de logement et la politique du logement“. 1932.
- Renauld, Eddy. „Corinne Cahen ‚Eine Million Einwohner wären kein Verhängnis‘“. *Luxemburger Wort*, 19. September 2019.
- Reporter.lu. „Doppelt so viele Baufirmen in der Insolvenz“. *Reporter.lu*, 9. August 2023.
- Rettich, Stefan. „Der Boden - eine soziale Konstruktion“. In *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, herausgegeben von Stefan Rettich und Sabine Tastel, 11–18. Berlin: Jovis, 2020.

- Rettich, Stefan, und Sabine Tastel, Hrsg. *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*. Berlin: Jovis, 2020.
- Rettich, Stefan, und Sabine Tastel. „Manual zur Bodenfrage“. In *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*. Berlin: Jovis, 2020.
- Rettich, Stefan, und Sabine Tastel, Hrsg. „Über die Nutzung des Bodes entscheiden sich Klimawandel und sozialer Zusammenhalt - Richard Pätzold und Stefan Rettich im Gespräch mit Ottmar Edenhofer, Dirketor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung“. In *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, 23–35. Berlin: Jovis, 2020.
- Reuter, Pol. „Grundsteuer und Co.: Neue Bausteine gegen Spekulation“. Reporter.lu, 17. August 2022. <https://www.reporter.lu/luxemburg-steuern-immobilien-neue-bausteine-gegen-spekulation/>.
- Reuter, Pol. „Grundsteuer-Reform: Von Grund auf falsch besteuert“. Reporter.lu, 24. November 2020. <https://www.reporter.lu/luxemburg-grundsteuer-reform-von-grund-auf-falsch-besteuert/>.
- Rink, Dieter. „Wohnen | Lange Wege der Deutschen Einheit | bpb.de“, 9. März 2020. <https://www.bpb.de/themen/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen/>.
- Roggenbuck, Christian E. „Quartiersentwicklung zwischen städtebaulichen Visionen und der ‚Raumbezogenen Identität‘ der Bewohner : die internationale Bauausstellung Hamburg und das Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg“. Diplomarbeit, Universtiät Hamburg, 2012.
- Rossmann, Andreas. „Der Marathonmann“. In *Raum für Zukunft: zur Innovationsfähigkeit von Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik ; Festschrift für Karl Ganser*, herausgegeben von Heiner Monheim und Franz Alt, 1. Aufl., 26–31. Essen: Klartext-Verl, 1997.
- Ruben, Michel-Eduard und Fondation IDEA. „Podcast avec Marc Lies“. Rentre dedans, o. J. <https://www.fondation-idea.lu/2022/03/08/podcast-idea-avec-marc-lies/>.
- Sauerbrei, Carsten. „Baugruppenprojekt R50 in Berlin-Kreuzberg“. *Deutsche Bauzeichnung*, 1. September 2015. <https://www.db-bauzeitung.de/architektur/wohnungsbau/baugruppenprojekt-r50-berlin-kreuzberg/>.
- Scherf, Henning. „Alles unter einem Dach – ein persönlicher Bericht“. In *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft*. Basel: Birkhäuser, 2018.
- Schipper, Sebastian, und Lisa Vollmer, Hrsg. *Wohnungsforschung Ein Reader.*, 2020.
- Schipper, Sebastian, und Lisa Vollmer. „Wohnungsforschung Einleitung zu den Schlüsselwerken und Überblickstexten“. In *Wohnungsforschung Ein Reader.*, 2020.
- Schmid, Peter. „Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee“. Zürich, Mai 2009. https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen/216/geschichte_der_wohnbaugenossenschaften_und_genossenschafts.

- Schmid, Peter. „Die verschiedenen Rechtsformen im gemeinnützigen Wohnungsbau, deren Ausprägungen und Chancen und Risiken“, 7. August 2018.
- Schmid, Peter. „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“. Diplomarbeit, Uni St. Gallen, 2004.
- Schmid, Peter. „Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandesaufnahme“, 27. Juli 2018.
- Schmid, Susanne, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler. „Das Gemeinschaftliche im Wohnen: Kontext und Überblick“. In *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, 2019.
- Schmid, Susanne, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler, Hrsg. *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*, 2019.
- Schmid, Susanne, Dietmar Eberle, und Margrit Hugentobler. „Warum Wohnraum geteilt wird“. In *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*, 2019.
- Schmidt, Ekkehart. „LIFE : Une maison pour la colocation“. *Etika*, 13. Juli 2023. <https://etika.lu/LIFE-Une-maison-pour-la-colocation>.
- Schock, Pol. „Eschauffiert“. *d’Lëtzebuurger Land*, 19. Juni 2020. <https://www.land.lu/page/article/850/336850/DEU/index.html>.
- Scholtes, Pit. „Boomender Immobilienmarkt: Wann platzt die Blase?“ *Reporter.lu*, 16. April 2021. <https://www.reporter.lu/luxemburgs-boomender-immobilienmarkt-wann-platzt-die-blase/>.
- Scholtes, Pit. „Zeitenwende auf dem Wohnungsmarkt“. *Reporter.lu*, 21. Juni 2023.
- Schönig, Barbara, Lisa Vollmer, und Bauhaus-Universität Weimar, Hrsg. *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. Interdisziplinäre Wohnungsforschung, Band 1. Bielefeld: transcript, 2020. <https://doi.org/10.14361/9783839445082>.
- Schönig, Barbara, und Lisa Vollmer. „Wohnungsnot gestern und heute“. In *Wohnungsforschung Ein Reader*, herausgegeben von Sebastian Schipper und Lisa Vollmer, 179–96, 2020.
- Sektion Bevölkerung und Sektion Konjunkturerhebungen. „Bau- und Wohnungswesen 2019“. Neuchâtel, 2021.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. „Berlin – wohnenswerte Stadt“, Mai 2011.
- Service de l’observation et des statistiques. „Les conditions d’occupation des logements au 1er janvier 2011“. Puteaux, August 2012. https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/Chiffres_stats%20343.pdf.
- Shirvani, Foroud. „Was ist Eigentum?“ Herausgegeben von Bundeszentrale für Politische Bildung. *Zeitschrift der Bundeszentrale für politische Bildung Aus Politik und Zeitgeschichte: Eigentum*, Nr. 70. Jahrgang, 41/2020 (5. Oktober 2020).

- Siebel, Walter. „Einleitung“. In *Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Grosstadtregion*, herausgegeben von Heik Afheldt, Walter Siebel, Thomas Sieverts, und Harriet Ellwein. Beiträge zur Stadtforschung 5. Gerlingen: Bleicher, 1987.
- Sieverts, Thomas. *Zwischenstadt: zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*. 3., Verbesserte und um Ein Nachwort ergänzte Auflage, 5. unveränderter Nachdruck der 3. Auflage. Bauwelt-Fundamente, 118. Stadtplanung, Urbanistik. Gütersloh Berlin: Bauverlag, 2013.
- Simsa, Ruth, Michael Meyer, und Christoph Badelt. *Handbuch der Nonprofit-Organisation: Strukturen und Management*. 5th ed. Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft Steuern Recht GmbH, 2013.
- SNHBM. „Location“, 19. Oktober 2022. <https://snhbm.lu/location/>.
- SNHBM. „Location Abordable“, 19. Oktober 2022. <https://snhbm.lu/location/abordable/>.
- SNHBM. „Nos conditions“, 24. April 2023. <https://snhbm.lu/nos-conditions/>.
- Solstad, Av Nikolea. „Slik opplevde folk korona-pandemien“. *Klar Tale*, 27. April 2022. <https://www.klartale.no/norge/2022/04/27/slik-opplevde-folk-korona-pandemien/>.
- „Sozialer Wohnungsbau - Warum Wiener günstig wohnen“, 18. Juli 2023. <https://www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-warum-wiener-guenstig-wohnen-100.html>.
- Stadt Wien. „Gebäude und Wohnungen Statistiken - Offizielle Statistik der Stadt Wien“, 21. Januar 2022. <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebaeude/>.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Affichage de tableau - Revenu mensuel disponible et niveau de vie (en EUR) 2003 - 2019 (version révisés)“, 1. September 2021. https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableViewHTML.aspx?ReportId=12954&IF_Language=fra&MainTheme=3&FldrName=1&RFPPath=29.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Densité de la population par canton et commune au 1er janvier (Habitants par km²) 1821 - 2021“, 1. April 2021. https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=12862&IF_Language=fra&MainTheme=2&FldrName=1.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Estimation du nombre de ménages privés 1900 - 2020“, 2020.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Évolution de la population - Statistiques - Luxembourg“, 24. August 2023. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/evolution-de-la-population.html>.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Luxemburg in Zahlen 2017“. Luxemburg, September 2017.
- STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Luxemburg in Zahlen 2020“. Luxemburg, September 2020.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Luxemburg in Zahlen 2022“. Luxemburg, September 2022.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Projections de long terme du STATECT - Le Luxembourg a besoin de 243 000 à 324 000 logements en plus d'ici 2060“, 24. April 2019.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Population par canton et commune 1821 - 2021“, 1. April 2021. https://statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=12861&IF_Language=fr&MainTheme=2&FldrName=1.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Répartition territoriale - Statistiques - Luxembourg“, 24. August 2023. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/repartition-territoriale.html>.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques. „Statistiques des bâtiments achevés | TAB-A:Nombre, surface et volume des bâtiments et logements (1970-2019)“, März 2022.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, Observation de l'Habitat, und Luxembourg Institute of Socio-Economic Research, Hrsg. „Le logement en chiffres | Avril 2020“, April 2020.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, Observation de l'Habitat, und Luxembourg Institute of Socio-Economic Research, Hrsg. „Le logement en chiffres | Avril 2021“, April 2021.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, Observation de l'Habitat, und Luxembourg Institute of Socio-Economic Research, Hrsg. „Le logement en chiffres | Mai 2016“, Mai 2016.

STATEC Institut national de la statistique et des études économiques, Le Gouvernement du Grand-Duché Luxembourg Ministère du Logement, Observation de l'Habitat, und Luxembourg Institute of Socio-Economic Research, Hrsg. „Le logement en chiffres | Octobre 2019“, Oktober 2019.

Statistisches Bundesamt. „Gesellschaft und Umwelt | Wohnen“, 4. Juni 2021. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html.

Statistisches Bundesamt. „Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018 - Statistisches Bundesamt“, 21. Januar 2022. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_N012_122.html.

Steuerverwaltung Luxemburg. „Den Verkauf oder Tausch einer Immobilie melden“, 25. Januar 2018. <http://guichet.public.lu/de/citoyens/impots-taxes/bien-immobilier/vente/declaration-vente.html>.

- Stieß, Immanuel, Victoria van der Land, und Esther Schietinger. „Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten: Rahmenbedingungen, Instrumente und Ansätze zur Förderung eines nachhaltigen Wohnungsbaus und einer nachhaltigen Bestandssanierung in Luxemburg | Kurzfassung“. Frankfurt am Main, Mai 2011.
- Strötgen, Janina. „Baugemeinschaften: Ausgebremste Alternativen“. *Reporter.lu*, 6. Mai 2021. <https://www.reporter.lu/luxemburg-wohnraum-baugemeinschaften-ausgebremste-alternativen/>.
- Strötgen, Janina. „Wohnungsbau: Gefangen im Dreieck der Interessen - Reporter.lu“, 24. Juli 2020. <https://www.reporter.lu/wohnungsbau-in-luxemburg-gefangen-im-dreieck-der-interessen/>.
- Strötgen, Janina. „Wohnungsnot in Esch: Die Facetten der sozialen Spaltung“. *Reporter.lu*, 9. Juli 2020. <https://www.reporter.lu/wohnungsnot-in-esch-alzette-die-facetten-der-sozialen-spaltung/>.
- Swenarton, Mark, Tom Avermaete, Dirk van den Heuvel, und Eve Blau, Hrsg. *Architecture and the welfare state*. First edition. London ; New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2015.
- Szypulski, Anja. *Gemeinsam bauen - gemeinsam wohnen: Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften / GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden, 2008.
- TagesWoche*. „Wie ein Basler Wohnhaus de Spekulation entzogen wurde“. 29. April 2015.
- Tastel, Sabine. „Die Wohnungsfrage - eine Chance für den Boden“. In *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, herausgegeben von Stefan Rettich und Sabine Tastel, 19–22. Berlin: Jovis, 2020.
- Theul, Theresia. „Genossenschaften und Wohneigentum“. Herausgegeben von Bundeszentrale für Politische Bildung. *Zeitschrift der Bundeszentrale für politische Bildung* Aus Politik und Zeitgeschichte: Eigentum, Nr. 70. Jahrgang, 41/2020 (5. Oktober 2020).
- Thomas, Monika. „Der Boden - Voraussetzung für das Gemeinwohl“. In *Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, herausgegeben von Stefan Rettich und Sabine Tastel, 9–10. Berlin: Jovis, 2020.
- Tøyen Boligbyggelag (TBBL). *Hagegata 30 - Som pilot for tredje boligsektor*. Herausgegeben von Sara Armento, Gine Backer-Røed, Ida Tesaker Belland, Magnus Boysen, und Ole Pedersen. Oslo, 2021. https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/h30_digital_publicasjon_isbn.pdf.
- Trapp, Wiebke. „Grenzgänger/ Ein Zuhause auf Zeit: In Luxembourg wohnt Pflegepersonal aus dem Ausland im Hotel“. *Tageblatt*, 26. März 2020.
- University of Luxembourg (UL), Luxembourg Institute of Science and Technology (LIST), Centre for Ecological Learning Luxembourg (CELL), Institute for Organic Agriculture Luxembourg (IBLA), und Office for Landscape Morphology (OLM). „Luxembourg 2050 – Prospects for a Regenerative City–Landscape – Report Phase 2“, o. J.

- Urban, Florian. „The Märkische Viertel in West Berlin“. In *Architecture and the welfare state*, herausgegeben von Mark Swenarton, Tom Avermaete, Dirk van den Heuvel, und Eve Blau, First edition. London ; New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2015.
- Urban Land Institute und PwC. „Emerging Trends in Real Estate® | Reshaping the future | Europe 2018“. October 2017, o. J.
- Van Geisten, Cornelius, und Erhart Pfothenhauer. „Abschied von der Doktrin des Städtebaus der Moderne“. In *Metropole: Reflexionen*, 220–29. Berlin: Jovis, 2007.
- Verein Mietshäuser Syndikat. Statut Mietshäuser Syndikat (1997). https://kooperative-grossstadt.de/wp-content/uploads/2022/03/KOOGRO_Satzung_V6_210628.pdf.
- Ville de Luxembourg. „Groupements d’Habitat Participatif Baugemeinschaften“. Luxembourg, 13. Juli 2017.
- Vontobel, Werner, und Fred Frohofer. *Zusammen haushalten: Warum es vorteilhaft ist, in Nachbarschaften zu leben*, 2019.
- Walz, W.Rainer. „Die Selbstlosigkeit gemeinnütziger Non-Profit-Organisationen im Dritten Sektor zwischen Staat und Markt“. *Juristen Zeitung* 57. Jahrgang, Nr. Nr.6 (15. März 2022): 268–75.
- „Was ist eine Genossenschaft? | Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“, 18. Mai 2022. https://www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbaugenossenschaft_gruenden/was_ist_eine_genossenschaft.
- Wegener, Bernd, Hans Drexler, Moritz Fedkenheuer, Luisa Maria Matz, und Fraunhofer IRB-Verlag. *Wohnformen - vergleichende Untersuchung zu gemeinschaftlichen und individuellen Wohnbedürfnissen*, 2019.
- WG Aufbau Dresden. „Unsere Genossenschaft | WG Aufbau Dresden“, 9. Juni 2023. <https://www.wgaufbau-dresden.de/unsere-genossenschaft/>.
- Widmer, Hans E., Fred Frohofer, Robert Schikowski, und Gabor Doka. *Nach Hause kommen: Mit Nachbarschaften der Klimakrise begegnen*. Herausgegeben von Neustart Schweiz, Verein für ökologisch-soziale Erneuerung. Komplett überarbeitete Neuauflage. Baden: Edition Volles Haus by ecoloc GmbH, 2019.
- Wiedemeyer, Ute. „Neue Heimat Skandal 1982: Warum das Wohnungsbauunternehmen unterging“. *Der Spiegel*, 23. Juni 2019, Abschn. Geschichte. <https://www.spiegel.de/geschichte/neue-heimat-skandal-1982-warum-das-wohnungsbauunternehmen-unterging-a-1273584.html>.
- Wilke, Sibylle. „Wohnfläche“. Text. Umweltbundesamt. Umweltbundesamt, 1. Juli 2013. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche>.
- Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH. „Presseinformation ‚IBA-Gesellschaft gegründet‘“, 19. September 2017.
- Witry & Witry: *Über das Wohnen*. 1. Auflage. Münster: Deutscher Architektur Verlag, 2018.

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich. „Infopool - Mietpreise im Vergleich“. Zürich, April 2012. https://www.wbg-schweiz.ch/information/infopool/infopool_dateien/3/mietpreise_im_vergleich.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich. „Wohnen die Richtigen in der Genossenschaft?“ Zürich, 23. Mai 2018.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Hrsg. *Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz*. Zürich, 2018. https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger_wohnungsbau/22/der_gemeinnuetzige_wohnungsbau_in_der_schweiz_-_ein_gewinn.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. „Home | Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger“. Zugriffen 30. Oktober 2023. <https://www.wbg-schweiz.ch/>.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. „Mietpreise im Vergleich“. Facts & Figures zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz. Schweiz, April 2021.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger. „Wohnfläche und Belegung“. Facts & Figures zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz. Schweiz, April 2021.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften. „Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz | Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft“, November 2018.
- Wohnstadtrat Michael Ludwig, Hrsg. „Ankündigung IBA_Wien“, 15. September 2015.
- Wong, Karna Lorraine. „The Housing Crisis and the Third Sector“. University of California, 2015.
- wwplus. „Baugemeinschaften“, 2. Februar 2022. <https://www.wwplus.eu/de/projekte/projekte-details/projektmanagement-2/baugemeinschaften-jongmett-lux>.
- Zahlen, Michèle. „Alternatives Wohnen: Platz für gemeinsames Bauen“. Reporter.lu, 4. Februar 2020. <https://www.reporter.lu/alternatives-wohnen-platz-fuer-gemeinsames-bauen/>.
- Zahlen, Paul. „Regards 26 | sur le statut d'occupation des logements“, Dezember 2014.
- Zahlen, Paul. „Regards 27 | Sur la surface des logements“, Dezember 2014.
- Zeit Online. „Statistisches Bundesamt: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesunken | ZEIT ONLINE“, 22. September 2021. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/einfamilienhaus-mehrfamilienhaus-wohnungen-statistisches-bundesamt-trend-ruecklaeufig>.
- „ZENSUS2011 - Bevölkerungs- und Wohnungszählung 2011 - 58 % aller Paare mit Kindern leben in den eigenen vier Wänden“, 14. August 2023.

Gespräche

Gespräch mit Eric Weyrich, Mitglied bei der Genossenschaft *AdHoc*

Online, 07.10.2021

Circa 35 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Gespräch mit Victor Kraus, Mitglied der Baugruppe *Cohousing*

Online, 01.03.2022

Ca. 80 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Gespräch mit Shaaf Milani-Nia, Beamtin bei der *Ville de Luxembourg*

Luxemburg, 17.03.2022

ca. 70 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Gespräch mit Hany Heshmat, Mitglied der Baugruppe *Cohousing*

Luxemburg, 17.03.2022

Circa 55 Minuten

Sprache: Französisch

Gespräch mit Ole Pederson, Generalsekretär der Genossenschaft *Tøyen Boligbyggelag*

Online, 12.04.2022

Circa 70 Minuten

Sprache: Englisch

1. Gespräch mit Cédric Metz, Generalsekretär der Genossenschaft *AdHoc*

Luxemburg, 08.06.2022

Circa 55 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Abgedruckt in Kaptiel 3 | AdHoc

Gespräch mit Ivo Balmer, Vorstandsmitglied der Genossenschaft *Mietshäuser Syndikat*

Online, 08.03.2023

Circa 65 Minuten

Sprache: Deutsch

Abgedruckt in Kaptiel 3 | Mietshäuser Syndikat Basel

Gespräch mit Markus Sowa, Vorstandsmitglied der *Kooperative Grosstadt eG*

Online, 07.06.2023

Circa 55 Minuten

Sprache: Deutsch

Abgedruckt in Kapitel 3 | Kooperative Grosstadt

Gespräche mit Gary Diderich, Mitglied der *LIFE asbl*

Differdange, 21.06.2023

Circa 50 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Abgedruckt in Kapitel 3 | „De WG-Projet“

Gespräch mit Stefan Schneider, Vorstandsmitglied der *KunstWohnWerke eG*

Online, 22.06.2023

Circa 25 Minuten

Sprache: Deutsch

2. Gespräch mit Cédric Metz, Generalsekretär der Genossenschaft *AdHoc*

Belval, 03.07.2023

Circa 30 Minuten

Sprache: Luxemburgisch

Gespräch mit Jesko Fezer, Mitglied der Baugruppe *Ritterstraße 50 GbR*

Online, 11.07.2023

Circa 30 Minuten

Sprache: Deutsch

Abgedruckt in Kapitel 3 | Baugruppe R50

Kapitel 1

Kaufpreis pro Gemeinde im Vergleich zum Medianhaushaltseinkommen (2009)

Gemeinde	Kaufpreis Haus	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2009	Prozent	Kaufpreis Wohnung	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2009	Prozent
Beaufort	468.506	1.562	4281	36	352.111	1.174	4281	27
Bech	638.978	2.130	4281	50	0	0	4281	0
Beckerich	466.904	1.556	4281	36	289.787	966	4281	23
Berdorf	470.800	1.569	4281	37	283.820	946	4281	22
Bertrange	769.008	2.563	4281	60	401.462	1.338	4281	31
Bettembourg	547.046	1.823	4281	43	284.582	949	4281	22
Bettendorf	473.534	1.578	4281	37	271.659	906	4281	21
Betzdorf	568.382	1.895	4281	44	378.939	1.263	4281	30
Bissen	456.394	1.521	4281	36	291.625	972	4281	23
Biwer	570.195	1.901	4281	44	0	0	4281	0
Boulaide	465.405	1.551	4281	36	233.562	779	4281	18
Bourscheid	666.274	2.221	4281	52	0	0	4281	0
Bous	576.828	1.923	4281	45	325.479	1.085	4281	25
Clervaux	452.170	1.507	4281	35	257.774	859	4281	20
Colmar-Berg	510.619	1.702	4281	40	350.264	1.168	4281	27
Consdorf	474.372	1.581	4281	37	290.534	968	4281	23
Contern	690.107	2.300	4281	54	346.964	1.157	4281	27
Dalheim	570.548	1.902	4281	44	328.887	1.096	4281	26
Diekirch	521.306	1.738	4281	41	310.653	1.036	4281	24
Differdange	413.932	1.380	4281	32	284.861	950	4281	22
Dippach	594.976	1.983	4281	46	358.758	1.196	4281	28
Dudelange	495.316	1.651	4281	39	288.387	961	4281	22
Echternach	562.299	1.874	4281	44	313.415	1.045	4281	24
Ell	512.294	1.708	4281	40	252.221	841	4281	20
Erpeldange	602.001	2.007	4281	47	319.662	1.066	4281	25
Esch-sur-Alzette	470.936	1.570	4281	37	276.587	922	4281	22
Esch-sur-Sûre			4281	0	244.527	815	4281	19
Ettelbruck	506.183	1.687	4281	39	315.542	1.052	4281	25
Feulen	523.446	1.745	4281	41	0	0	4281	0
Fischbach	540.652	1.802	4281	42	320.133	1.067	4281	25
Flaxweiler	625.975	2.087	4281	49	0	0	4281	0
Frisange	681.883	2.273	4281	53	372.897	1.243	4281	29
Garnich	586.283	1.954	4281	46	0	0	4281	0
Goesdorf	438.944	1.463	4281	34	258.622	862	4281	20
Grevenmacher	509.151	1.697	4281	40	295.905	986	4281	23
Grosbous	451.737	1.506	4281	35	318.797	1.063	4281	25
Habscht		0	4281	0	0	0	4281	0
Heffingen	540.615	1.802	4281	42	328.901	1.096	4281	26
Helperknapp		0	4281	0	0	0	4281	0
Hesperange	676.266	2.254	4281	53	436.997	1.457	4281	34
Junglinster	630.642	2.102	4281	49	361.509	1.205	4281	28
Kaerjeng	948.586	3.162	4281	74	0	0	4281	0
Kayl	432.840	1.443	4281	34	286.535	955	4281	22
Kehlen	649.269	2.164	4281	51	378.169	1.261	4281	29
Kiischpelt	416.229	1.387	4281	32	290.678	969	4281	23
Koerich	612.459	2.042	4281	48	0	0	4281	0
Kopstal	813.627	2.712	4281	63	343.728	1.146	4281	27
Lac de la Haute-Sûre	442.501	1.475	4281	34	0	0	4281	0
Larochette	448.914	1.496	4281	35	281.907	940	4281	22
Lenningen	569.183	1.897	4281	44	325.639	1.085	4281	25
Leudelange	668.278	2.228	4281	52	489.048	1.630	4281	38
Lintgen	543.985	1.813	4281	42	320.642	1.069	4281	25
Lorentzweiler	648.637	2.162	4281	51	375.370	1.251	4281	29
Luxembourg	659.753	2.199	4281	51	410.167	1.367	4281	32

Gemeinde	Kaufpreis Haus	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2009	Prozent	Kaufpreis Wohnung	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2009	Prozent
Mamer	698.695	2.329	4281	54	435.675	1.452	4281	34
Manternach	580.756	1.936	4281	45	0	0	4281	0
Mersch	533.218	1.777	4281	42	333.233	1.111	4281	26
Mertert	533.446	1.778	4281	42	307.487	1.025	4281	24
Mertzig	498.374	1.661	4281	39	0	0	4281	0
Mondercange	631.526	2.105	4281	49	328.121	1.094	4281	26
Mondorf-les-Bains	654.316	2.181	4281	51	313.639	1.045	4281	24
Niederanven	850.216	2.834	4281	66	423.027	1.410	4281	33
Nommern	518.339	1.728	4281	40	390.903	1.303	4281	30
Parc Hosingen		0	4281	0	0	0	4281	0
Petange	437.893	1.460	4281	34	272.073	907	4281	21
Préizerdau	473.289	1.578	4281	37	0	0	4281	0
Putscheid	515.860	1.720	4281	40	0	0	4281	0
Rambrouch	461.430	1.538	4281	36	291.583	972	4281	23
Reckange-sur-Mess	647.830	2.159	4281	50	0	0	4281	0
Redange-sur-Attert	543.870	1.813	4281	42	288.257	961	4281	22
Reisdorf	458.425	1.528	4281	36	0	0	4281	0
Remich	523.131	1.744	4281	41	308.919	1.030	4281	24
Roeser	651.260	2.171	4281	51	326.363	1.088	4281	25
Rosport-Mompach	476.827	1.589	4281	37	347.417	1.158	4281	27
Rumelange	438.666	1.462	4281	34	284.505	948	4281	22
Saeul	498.939	1.663	4281	39	0	0	4281	0
Sandweiler	566.103	1.887	4281	44	385.176	1.284	4281	30
Sanem	509.398	1.698	4281	40	327.419	1.091	4281	25
Schengen	529.137	1.764	4281	41	331.434	1.105	4281	26
Schieren	592.556	1.975	4281	46	312.881	1.043	4281	24
Schiffange	440.604	1.469	4281	34	291.546	972	4281	23
Schuttrange	768.257	2.561	4281	60	357.415	1.191	4281	28
Stadtbredimus	543.292	1.811	4281	42	0	0	4281	0
Steinfort	561.674	1.872	4281	44	359.310	1.198	4281	28
Steinsel	723.224	2.411	4281	56	426.829	1.423	4281	33
Strassen	790.930	2.636	4281	62	420.181	1.401	4281	33
Tandel	408.956	1.363	4281	32	271.023	903	4281	21
Troisvierges	373.915	1.246	4281	29	279.148	930	4281	22
Useldange	497.713	1.659	4281	39	312.234	1.041	4281	24
Vallée de l'Emz		0	4281	0	0	0	4281	0
Vianden	433.890	1.446	4281	34	273.445	911	4281	21
Vichten	534.533	1.782	4281	42	0	0	4281	0
Wahl	447.627	1.492	4281	35	0	0	4281	0
Waldbillig	515.981	1.720	4281	40	0	0	4281	0
Waldbredimus	607.482	2.025	4281	47	0	0	4281	0
Walferdange	679.697	2.266	4281	53	383.890	1.280	4281	30
Weiler-la-Tour	725.179	2.417	4281	56	363.238	1.211	4281	28
Weiswampach	415.362	1.385	4281	32	278.147	927	4281	22
Wiltz	394.465	1.315	4281	31	237.816	793	4281	19
Wintrange	455.782	1.519	4281	35	0	0	4281	0
Winseler	506.093	1.687	4281	39	0	0	4281	0
Wormeldange	619.433	2.065	4281	48	0	0	4281	0

Kaufpreis pro Gemeinde im Vergleich zum Medianhaushaltseinkommen (2019)

Gemeinde	Kaufpreis Haus	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2019	Prozent	Kaufpreis Wohnung	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2019	Prozent
Beaufort	710.549	2.368	4748	50	459.275	1.531	4748	32
Bech		0	4748	0		0	4748	0
Beckerich	866.785	2.889	4748	61		0	4748	0
Berdorf	714.553	2.382	4748	50		0	4748	0
Bertrange	1.606.353	5.355	4748	113	799.601	2.665	4748	56
Bettembourg	1.107.318	3.691	4748	78	668.047	2.227	4748	47
Bettendorf	718.987	2.397	4748	50	482.809	1.609	4748	34
Betzdorf	1.050.788	3.503	4748	74		0	4748	0
Bissen	883.476	2.945	4748	62	543.997	1.813	4748	38
Biwer	896.424	2.988	4748	63		0	4748	0
Boulaide	657.559	2.192	4748	46		0	4748	0
Bourscheid		0	4748	0	482.565	1.609	4748	34
Bous		0	4748	0		0	4748	0
Clervaux	838.804	2.796	4748	59	385.254	1.284	4748	27
Colmar-Berg		0	4748	0	562.300	1.874	4748	39
Consdorf		0	4748	0		0	4748	0
Contern	1.355.558	4.519	4748	95	628.608	2.095	4748	44
Dalheim	982.929	3.276	4748	69		0	4748	0
Diekirch	671.872	2.240	4748	47	461.152	1.537	4748	32
Differdange	738.044	2.460	4748	52	492.241	1.641	4748	35
Dippach	1.279.550	4.265	4748	90	601.276	2.004	4748	42
Dudelange	917.643	3.059	4748	64	525.249	1.751	4748	37
Echternach	788.872	2.630	4748	55	444.952	1.483	4748	31
Ell	768.133	2.560	4748	54		0	4748	0
Erpeldange		0	4748	0		0	4748	0
Esch-sur-Alzette	828.635	2.762	4748	58	471.987	1.573	4748	33
Esch-sur-Sûre	655.729	2.186	4748	46		0	4748	0
Ettelbruck	875.398	2.918	4748	61	525.193	1.751	4748	37
Feulen	836.108	2.787	4748	59		0	4748	0
Fischbach		0	4748	0		0	4748	0
Flaxweiler	916.393	3.055	4748	64		0	4748	0
Frisange	1.014.898	3.383	4748	71	725.232	2.417	4748	51
Garnich	1.094.393	3.648	4748	77		0	4748	0
Goesdorf	643.924	2.146	4748	45		0	4748	0
Grevenmacher	1.099.521	3.665	4748	77	530.761	1.769	4748	37
Grosbous		0	4748	0		0	4748	0
Habscht	836.201	2.787	4748	59	542.206	1.807	4748	38
Heffingen		0	4748	0		0	4748	0
Helperknapp	864.269	2.881	4748	61	579.559	1.932	4748	41
Hesperange	1.310.676	4.369	4748	92	913.316	3.044	4748	64
Junglinster	1.112.459	3.708	4748	78	634.485	2.115	4748	45
Kaerjeng	948.586	3.162	4748	67	562.261	1.874	4748	39
Kayl	783.968	2.613	4748	55	516.630	1.722	4748	36
Kehlen	1.252.773	4.176	4748	88	667.155	2.224	4748	47
Kiischpelt	546.467	1.822	4748	38		0	4748	0
Koerich	1.029.899	3.433	4748	72		0	4748	0
Kopstal	1.491.918	4.973	4748	105	1.007.575	3.359	4748	71
Lac de la Haute-Sûre	820.506	2.735	4748	58	356.281	1.188	4748	25
Larochette		0	4748	0	496.161	1.654	4748	35
Lenningen	831.942	2.773	4748	58		0	4748	0
Leudelange	1.802.527	6.008	4748	127		0	4748	0
Lintgen	939.895	3.133	4748	66	668.678	2.229	4748	47
Lorentzweiler	1.046.443	3.488	4748	73	809.409	2.698	4748	57
Luxembourg	1.576.214	5.254	4748	111	839.313	2.798	4748	59
Mamer	1.330.212	4.434	4748	93	828.311	2.761	4748	58
Manternach	910.662	3.036	4748	64		0	4748	0

Gemeinde	Kaufpreis Haus	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2019	Prozent	Kaufpreis Wohnung	Betrag monatlich auf 25 j. Ohne Zinsen	Medianeinkommen 2019	Prozent
Mersch	1.110.211	3.701	4748	78	589.007	1.963	4748	41
Mertert	971.834	3.239	4748	68	547.577	1.825	4748	38
Mertzig	841.450	2.805	4748	59		0	4748	0
Mondercange	1.249.760	4.166	4748	88	732.102	2.440	4748	51
Mondorf-les-Bains	977.434	3.258	4748	69	569.195	1.897	4748	40
Niederanven	1.579.153	5.264	4748	111	1.068.890	3.563	4748	75
Nommern		0	4748	0		0	4748	0
Parc Hosingen	561.982	1.873	4748	39	458.767	1.529	4748	32
Petange	667.280	2.224	4748	47	450.690	1.502	4748	32
Préizerdaul	753.016	2.510	4748	53		0	4748	0
Putscheid		0	4748	0		0	4748	0
Rambrouch	634.472	2.115	4748	45		0	4748	0
Reckange-sur-Mess	1.159.164	3.864	4748	81		0	4748	0
Redange-sur-Attert	795.955	2.653	4748	56	532.234	1.774	4748	37
Reisdorf		0	4748	0		0	4748	0
Remich	957.575	3.192	4748	67	654.351	2.181	4748	46
Roeser	1.248.928	4.163	4748	88	704.664	2.349	4748	49
Rosport-Mompach	805.463	2.685	4748	57		0	4748	0
Rumelange	670.104	2.234	4748	47	405.198	1.351	4748	28
Saeul		0	4748	0		0	4748	0
Sandweiler	1.244.352	4.148	4748	87	763.000	2.543	4748	54
Sanem	869.737	2.899	4748	61	531.114	1.770	4748	37
Schengen	751.494	2.505	4748	53		0	4748	0
Schieren	843.384	2.811	4748	59	618.723	2.062	4748	43
Schiffflange	815.894	2.720	4748	57	555.927	1.853	4748	39
Schuttrange	1.357.664	4.526	4748	95		0	4748	0
Stadtbredimus	987.396	3.291	4748	69		0	4748	0
Steinfort	1.075.727	3.586	4748	76	574.998	1.917	4748	40
Steinsel	1.540.155	5.134	4748	108	801.507	2.672	4748	56
Strassen	1.621.751	5.406	4748	114	907.988	3.027	4748	64
Tandel		0	4748	0		0	4748	0
Troisvierges	741.727	2.472	4748	52	405.694	1.352	4748	28
Useldange	744.662	2.482	4748	52		0	4748	0
Vallée de l'Ernz	772.004	2.573	4748	54		0	4748	0
Vianden	553.526	1.845	4748	39		0	4748	0
Vichten	992.221	3.307	4748	70		0	4748	0
Wahl		0	4748	0		0	4748	0
Waldbillig		0	4748	0		0	4748	0
Waldbredimus	1.082.426	3.608	4748	76		0	4748	0
Walferdange	1.440.262	4.801	4748	101	721.222	2.404	4748	51
Weiler-la-Tour	1.121.421	3.738	4748	79	808.002	2.693	4748	57
Weiswampach	615.077	2.050	4748	43	415.473	1.385	4748	29
Wiltz	580.239	1.934	4748	41	380.286	1.268	4748	27
Wintrange	529.375	1.765	4748	37		0	4748	0
Winseler		0	4748	0		0	4748	0
Wormeldange	1.017.426	3.391	4748	71	586.509	1.955	4748	41

Kapitel 4

Erklärungstexte

Teil 1

In dieser Studie geht es um dich und deine Vorstellungen vom Wohnen. In TEIL 1 wirst du 9 Fragen zu dir beantworten. Danach fragen wir dich, ob du es dir vorstellen kannst in einer Baugruppe oder einer Genossenschaft zu wohnen. In TEIL 2 kannst du dir deine Wohnung zusammenstellen, indem du die Wohnräume anklickst, die du gerne nutzen würdest. Auf einer Karte von Luxemburg siehst du dann in welcher Gemeinde du dir diese Wohnung leisten könntest.

Mir ist bekannt, dass bei der Studie personenbezogene Daten von mir erhoben und elektronisch gespeichert werden. Die Daten sind gegen unbefugten Zugriff gesichert. Eine Auswertung sowie die Veröffentlichung der Daten erfolgen ausschließlich in anonymisierter Form. Hiermit erkläre ich mich einverstanden.

Teil 2: Deine neue Wohnung

1. Dir wird nun eine Liste an Wohnräumen angezeigt. In der linken Spalte sind alle Räume „private Wohnräume“. Das bedeutet, dass du sie alleine (oder mit deiner Familie, oder deinem Partner) nutzen kannst. In der rechten Spalte findest du die gleichen Räume als gemeinschaftliche Wohnräume. Das bedeutet, dass du sie mit anderen Haushalten teilst. Du kannst zusätzlich wählen mit wie vielen Haushalten du die Räume teilen willst.
2. Wenn du mit deiner Auswahl fertig bist, klicke auf „Eine Wohnung finden“.
3. Danach werden dir auf der Karte die Gemeinden angezeigt, in denen du dir deine Wohnung leisten könntest. In jeder Gemeinde können maximal 4 Punkte mit unterschiedlicher Farbe angezeigt werden. Jeder Punkt steht für eine Finanzierungsmethode, mit der du deine Wohnung bezahlen kannst (Eigentum, Miete, Genossenschaft oder Baugruppe).
4. Wenn du mit einer Gemeinde und einer Finanzierungsmethode, die dir auf der Karte angezeigt wird, zufrieden bist klicke auf den entsprechenden Punkt und dann auf „Einziehen“. Wenn die für dich richtige Gemeinde und Finanzierungsmethode noch nicht angezeigt werden, dann klicke auf „Neuer Versuch“ und überlege dir welche Räume du teilen könntest oder auf welche du verzichten könntest. Du kannst bis zu sieben Versuche durchführen. Wenn du aufgeben willst, dann klicke auf „Ich gebe auf“.

Fragen

1. Wie alt bist du?
 - a. <18 Jahre
 - b. 18-25 Jahre
 - c. 26-35 Jahre
 - d. 36-49 Jahre
 - e. 50-65 Jahre
 - f. > 65 Jahre

2. Wo wohnst du aktuell?
 - a. In Luxemburg:
 - i. Kanton Esch/Alzette
 - ii. Kanton Remich
 - iii. Kanton Capellen
 - iv. Kanton Luxemburg
 - v. Kanton Grevenmacher
 - vi. Kanton Redingen
 - vii. Kanton Mersch
 - viii. Kanton Echternach
 - ix. Kanton Wiltz
 - x. Kanton Diekirch
 - xi. Kanton Vianden
 - xii. Kanton Clerf
 - b. Im Luxemburger Grenzgebiet <30km von der Grenze entfernt
 - c. Anderswo

3. Wie sieht deine aktuelle Wohnsituation aus?
 - a. Einpersonenhaushalt
 - b. Mehrpersonenhaushalt
 - i. in Partnerschaft ohne Kinder
 - ii. in Partnerschaft mit Kindern
 - iii. in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen
 - iv. Alleinerziehend, mit Kindern
 - v. bei meinen Eltern
 - vi. Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern

- vii. Wohngemeinschaft
- viii. Andere

4. Aktuell wohnst du?

- a. Zur Miete
- b. In Eigentum (eigenes oder das eines Familienangehörigen)

5. Wie wird deine nächste Wohnsituation aussehen?

- a. Einpersonenhaushalt
- b. Mehrpersonenhaushalt
 - i. in Partnerschaft ohne Kinder
 - ii. in Partnerschaft mit Kindern
 - iii. in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen
 - iv. Alleinerziehend, mit Kindern
 - v. bei meinen Eltern
 - vi. Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern
 - vii. Wohngemeinschaft
 - viii. Andere

6. Was ist deine Tätigkeitsbezeichnung?

- a. Schüler
- b. Student
- c. Auszubildender
- d. Arbeitnehmer
- e. Selbstständig
- f. Rentner
- g. Nicht erwerbstätig
- h. Andere

7. Arbeitest du manchmal zu Hause?

- a. Nein, nie
- b. Ja
 - i. Ca. 25% meiner Arbeitsstunden können im Homeoffice erledigt werden
 - ii. Ca. 50% meiner Arbeitsstunden können im Homeoffice erledigt werden
 - iii. Ca. 75% meiner Arbeitsstunden können im Homeoffice erledigt werden
 - iv. 100% meiner Arbeitsstunden können im Homeoffice erledigt werden

8. Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen deines Haushaltes?*

*Bei Mehrpersonenhaushalten, in denen gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Paare) bitte die Summe aller Nettoeinkommen der Erwerbstätigen eintragen. Bei Mehrpersonenhaushalten in denen nicht gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Wohngemeinschaften) bitte nur das Nettoeinkommen des Studienteilnehmers angeben. Bei Studenten, Auszubildenden, Schülern und Arbeitssuchenden bitte eine realistische Einschätzung des Nettoeinkommens in den ersten Jahren der Erwerbstätigung angeben.

9. Wie viel Eigenkapital besitzt du (abbezahlter Teil der Immobilien eingeschlossen)?**

**Bei Mehrpersonenhaushalten, in denen gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Paare) bitte die Summe aller Nettoeinkommen der Erwerbstätigen eintragen. Bei Mehrpersonenhaushalten in denen nicht gemeinsam gewirtschaftet wird (z.B. Wohngemeinschaften) bitte nur das Nettoeinkommen des Studienteilnehmers angeben.

Baugruppen und Wohngenossenschaften

Baugruppen

Würdest du gerne in einer Baugruppe wohnen?

- a. Ja
- b. Nein
- c. Ich weiß nicht was das ist

[Bei Antwort a. Ja]

Warum würdest du gerne in einer Baugruppe wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich)

Ich will:

- a. Mit anderen Menschen wohnen
- b. Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht
- c. Weniger Geld für den Bau meiner Wohnung ausgeben
- d. Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen
- e. Andere Gründe:

[Bei Antwort b. Nein]

Warum willst du nicht in einer Baugruppe wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich)

Ich will:

- a. Nicht mit anderen zusammenwohnen
- b. Meine Wohnung nicht selber planen
- c. Alleine über die Planung meines kompletten Wohnraums entscheiden
- d. Flexibel bleiben und nicht an einen Wohnort gebunden sein
- e. Andere Gründe:

[Bei Antwort c. Ich weiß nicht was das ist]

Was ist eine Baugruppe?

Eine Baugruppe ist ein Mehrfamilienhaus, das du zusammen mit mindestens einer anderen Partei (Person oder Haushalt) kaufst oder baust. Gemeinsam seid ihr die Bauherren des Projekts. Ihr könnt entscheiden, wie eure zukünftige Wohnung aussehen soll, teilt euch die Planungskosten und tragt gemeinsam das Risiko. Das spart die Kosten, die ihr aufbringen müsstet, um die Gewinne eines Immobilienentwicklers zu bezahlen, erfordert aber im Gegenzug, dass ihr viel Zeit in die Planung eurer Wohnung investiert.

In einer Baugruppe habt ihr außerdem den Vorteil, dass ihr euch bestimmte Räume im Gebäude

teilen könnt. Dein privater Wohnraum und dein Anteil an den Gemeinschaftsräumen, werden von dir bezahlt und sind somit dein Eigentum. Du entscheidest in Absprache mit den anderen Bauherren, inwieweit du deinen Wohnraum verkaufen oder vermieten kannst.

Wohngenossenschaft

Würdest du gerne in einer Wohngenossenschaft wohnen?

- d. Ja
- e. Nein
- f. Ich weiß nicht was das ist

[Bei Antwort a. Ja]

Warum würdest du gerne in einer Wohngenossenschaft wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich)

Ich will:

- f. Mit anderen Menschen wohnen
- g. Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht
- h. Eine hohe Wohnsicherheit haben, ohne Eigentum zu besitzen
- i. Weniger Geld für Wohnen ausgeben
- j. Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen
- k. Andere Gründe:

[Bei Antwort b. Nein]

Warum willst du nicht in einer Wohngenossenschaft wohnen? (Mehr als eine Antwort möglich)

Ich will:

- f. Nicht mit anderen zusammenwohnen
- g. Meine Wohnung vollständig besitzen
- h. Mit meiner Wohnung Profit erwirtschaften können
- i. Meine Wohnung an meine Kinder vererben können
- j. Meine Wohnung nicht selber planen
- k. Alleine über die Planung meines kompletten Wohnraums entscheiden
- l. Flexibel bleiben und nicht an einen Wohnort gebunden sein
- m. Andere Gründe:

[Bei Antwort c. Ich weiß nicht was das ist]

Was ist eine Wohngenossenschaft?

Eine Wohngenossenschaft ist eine Art Gesellschaft, die gegründet wird, um für die eigenen

Mitglieder Wohnungen zu bauen. Als Mitglied zahlst du Eigenkapital in die Genossenschaft ein, das an deiner Wohnfläche gemessen wird. Genau wie in einer Baugruppe könnt ihr gemeinsam darüber entscheiden, wie euer neues Zuhause aussehen soll.

Neben dem Anfangskapital zahlst du nach dem Einzug eine monatliche Nutzungsmiete für die Wohnung. Diese Miete liegt etwa 40 Prozent unter dem aktuellen Marktwert, da es sich um eine reine Kostenmiete handelt. Das heißt mit deiner Miete müssen lediglich die anfallenden Kosten bezahlt werden (Rückerstattung des Kredites, Verwaltung, Steuern,...). Weder das Gebäude noch die Wohnung, in der du wohnst, gehören dir. Sie sind Eigentum der Genossenschaft, in der du selbst Mitglied bist. Als Mitglied der Genossenschaft steht dir ein lebenslanges Wohnrecht in dem Wohngebäude zu. Wenn du aus der Genossenschaft ausziehen willst, bekommst du dein anfänglich investiertes Eigenkapital zurück.

Wohnmodelle

[Wenn der Proband einen Punkt „Eigentum“ auf der Karte klickt]

Was bezahle ich?

Die gesamten Kosten für deine Wohnung/dein Haus (+Grundstück)

Was besitze ich?

Deine gesamte Wohnung/dein gesamtes Haus (+Grundstück)

Wie lange kann ich hier wohnen?

So lange, wie du willst

[Wenn der Proband einen Punkt „Baugruppe“ auf der Karte klickt]

Was bezahle ich?

Die gesamten Kosten für deine private Wohnfläche
(Die anteiligen Kosten für die gemeinsame Wohnfläche)

Was besitze ich?

Deine gesamte private Wohnfläche
(Deine Anteile an der gemeinsamen Wohnfläche)

Wie lange kann ich hier wohnen?

So lange, wie du willst

[Wenn der Proband einen Punkt „Mieten“ auf der Karte klickt]

Was bezahle ich?

Monatliche Miete (kann erhöht werden)

Was besitze ich?

Nichts

Wie lange kann ich hier wohnen?

Bis der Vertrag ausläuft/Von dir oder dem Vermieter gekündigt wird

[Wenn der Proband einen Punkt „Wohngenossenschaft“ auf der Karte klickt]

Was bezahle ich?

Eigenkapital (ca. 10 % der Kosten für deine Nutzfläche)
Kleiner Genossenschaftsbeitrag
Monatliche Kostenmiete (bis zu 40% unter einer normalen Miete)

Was besitze ich?

Lebenslanges Wohnrecht in dem Gebäude
Anteile an der Genossenschaft (sozusagen der Firma)
(Dein Eigenkapital, das du zurückbekommst, wenn du ausziehst)

Wie lange kann ich hier wohnen?

So lange, wie du willst

Liste der Wohnräume

Nutzung	Gesamtfläche in m2	Anzahl der Haushalte	Anteilige Fläche pro Haushalt in m2
Schlafzimmer_p	15	1	15
Badezimmer_p	8	1	8
Badezimmer_g1	8	2	4
Badezimmer_g2	8	3	2,66666666666667
Badezimmer_g3	12	4	3
Gäste-WC_p	5	1	5
Gäste-WC_g1	5	2	2,5
Gäste-WC_g2	5	3	1,66666666666667
Gäste-WC_g3	5	4	1,25
Gästezimmer_p	15	1	15
Gästezimmer_g1	15	2	7,5
Gästezimmer_g2	15	5	3
Gästezimmer_g3	15	10	1,5
Kleine Küche_p	15	1	15
Große Küche_p	25	1	25
Küche_g1	20	2	10
Küche_g2	20	3	6,66666666666667
Küche_g3	25	4	6,25
Küche_g4	25	5	5
Küche_g5	30	6	5
Kleines Wohnzimmer_p	20	1	20
Großes Wohnzimmer_p	30	1	30
Wohnzimmer_g1	30	2	15
Wohnzimmer_g2	30	3	10
Wohnzimmer_g3	40	4	10
Wohnzimmer_g4	40	5	8
Wohnzimmer_g5	40	6	6,66666666666667
Esszimmer_p	15	1	15
Esszimmer_g1	15	2	7,5
Esszimmer_g2	20	3	6,66666666666667
Esszimmer_g3	20	4	5
Esszimmer_g4	25	5	5
Esszimmer_g5	25	6	4,16666666666667
Kleines Wohn-Ess-Küche_p	40	1	40
Großes Wohn-Ess-Küche_p	60	1	60
Wohn-Ess-Küche_g1	30	2	15
Wohn-Ess-Küche_g2	40	3	13,3333333333333
Wohn-Ess-Küche_g3	40	4	10
Wohn-Ess-Küche_g4	50	5	10

Nutzung	Gesamtfläche in m2	Anzahl der Haushalte	Anteilige Fläche pro Haushalt in m2
Wohn-Ess-Küche_g5	50	6	8,33333333333333
Ankleidezimmer_p	15	1	15
Ankleidezimmer_g1	20	2	10
Ankleidezimmer_g2	25	3	8,33333333333333
Ankleidezimmer_g3	25	4	6,25
Ankleidezimmer_g4	30	5	6
Ankleidezimmer_g5	30	6	5
Büro_p	15	1	15
Büro_g1	15	2	7,5
Büro_g2	20	4	5
Büro_g3	25	6	4,16666666666667
Büro_g4	30	8	3,75
Büro_g5	35	10	3,5
Spielzimmer_p	15	1	15
Spielzimmer_g1	15	2	7,5
Spielzimmer_g2	30	5	6
Spielzimmer_g3	40	10	4
Medienzimmer_p	15	1	15
Medienzimmer_g1	15	2	7,5
Medienzimmer_g2	20	5	4
Medienzimmer_g3	30	10	3
Heimkino_p	20	1	20
Heimkino_g1	20	2	10
Heimkino_g2	30	5	6
Heimkino_g3	30	10	3
Fitnessraum_p	20	1	20
Fitnessraum_g1	20	2	10
Fitnessraum_g2	30	5	6
Fitnessraum_g3	30	10	3
Atelier_p	20	1	20
Atelier_g1	20	2	10
Atelier_g2	30	5	6
Atelier_g3	30	10	3
Proberaum_p	20	1	20
Proberaum_g1	20	2	10
Proberaum_g2	20	5	4
Proberaum_g3	20	10	2
Bibliothek_p	15	1	15
Bibliothek_g1	15	2	7,5
Bibliothek_g2	20	5	4
Bibliothek_g3	30	10	3
Sauna_p	12	1	12
Sauna_g1	12	2	6
Sauna_g2	12	5	2,4
Sauna_g3	12	10	1,2
Innenpool_p	50	1	50

Nutzung	Gesamtfläche in m2	Anzahl der Haushalte	Anteilige Fläche pro Haushalt in m2
Innenpool_g1	50	2	25
Innenpool_g2	50	5	10
Innenpool_g3	50	10	5
Mehrzweckzimmer_p	15	1	15
Mehrzweckzimmer_g1	15	2	7,5
Mehrzweckzimmer_g2	20	5	4
Mehrzweckzimmer_g3	30	10	3
Wäschezimmer_p	15	1	15
Wäschezimmer_g1	15	2	7,5
Wäschezimmer_g2	20	5	4
Wäschezimmer_g3	20	10	2
Summe			
+ VF (+ 18%)			
Summe privat + VF			
Summe gemeinschaftlich +VF			

Detaillierte Ergebnisse

Teilnehmerprofile

Wie alt bist du?

Alter	Personenanzahl	Prozente
<18	4	0,3 %
18-25	178	14,1 %
26-35	653	51,7 %
36-49	269	21,3 %
50-65	146	11,6 %
>65	12	1,0 %
Gesamt	1262	

Wo wohnst du aktuell?

Wohnort	Personenanzahl	Prozente
Grossregion	119	9,4 %
Anderswo	70	5,5 %
Kanton Esch/ Alzette	308	24,4 %
Kanton Remich	31	2,5 %
Kanton Capellen	72	5,7 %
Kanton Luxemburg	323	25,6 %
Kanton Grevemacher	61	4,8 %
Kanton Redingen	39	3,1 %
Kanton Mersch	89	7,0 %
Kanton Echternach	21	1,7 %
Kanton Wiltz	23	1,8 %
Kanton Diekirch	70	5,5 %
Kanton Vianden	6	0,5 %
Kanton Clerf	32	2,5 %
Gesamt	1264	

Wie sieht deine aktuelle Wohnsituation aus?

Antwort	Personenanzahl	Prozente
Einpersonenhaushalt	388	30,7 %
in Partnerschaft ohne Kinder	253	20,0 %
in Partnerschaft mit Kindern	250	19,8 %
in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen	11	0,9 %
Alleinerziehend, mit Kindern	52	4,1 %
bei meinen Eltern	195	15,4 %
Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern	27	2,1 %
Wohngemeinschaft	74	5,8 %
Andere	15	1,2 %
Gesamt	1265	

Aktuell wohne ich:

	Personenanzahl	Prozente
Zur Miete	534	42,3 %
In Eigentum	727	57,7 %
Gesamt	1261	

Für welche Wohnsituation suchst du eine

	Personenanzahl	Prozent
Einpersonenhaushalt	519	41,3 %
in Partnerschaft ohne Kinder	279	22,2 %
in Partnerschaft mit Kindern	328	26,1 %
in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen	12	1,0 %
Alleinerziehend, mit Kindern	57	4,5 %
bei meinen Eltern	3	0,2 %
Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern	19	1,5 %
Wohngemeinschaft	34	2,7 %
Andere	7	0,6 %
Gesamt	1258	

Was ist deine Tätigkeitsbezeichnung?

	Personenanzahl	Prozent
Schüler	18	1,4 %
Student	72	5,7 %
Auszubildender	18	1,4 %
Arbeitnehmer	950	75,2 %
Selbstständig	89	7,0 %
Rentner	50	4,0 %
Nicht erwerbstätig	25	2,0 %
Andere	42	3,3 %
Gesamt	1264	

Arbeitest du manchmal zu Hause?

	Personenanzahl	Prozent
Nein, nie	655	51,9 %
Ca 25% Homeoffice	393	31,1 %
Ca 50% Homeoffice	109	8,6 %
Ca 75% Homeoffice	62	4,9 %
100% Homeoffice	43	3,4 %
Gesamt	1262	

monatliche Nettohaushaltseinkommen

	Personenanzahl	Prozent
>2500 Euro	123	9,7 %
2500-3500 Euro	247	19,5 %
3501-5000 Euro	270	21,4 %
5001-7000 Euro	229	18,1 %
7001-10.000 Euro	274	21,7 %
<10.000 Euro	121	9,6 %
Gesamt	1264	

Wie viel Eigenkapital besitzt du?

	Personenanzahl	Prozent
>5.000 Euro	366	29,0 %
5.000 - 30.000 Euro	263	20,8 %
30.001 - 100.000 Euro	282	22,3 %
100.001 – 500.000 Euro	253	20,0 %
<500.000 Euro	100	7,9 %
Gesamt	1264	

Teil 1 | Baugruppen und Wohngenossenschaften

Gesamt

	Personenanzahl	Prozente
Ich will in einer Baugruppe wohnen	487	40,5 %
Ich will nicht in einer Baugruppe wohnen	716	59,5 %
Ich will in einer Genossenschaft wohnen	446	39,0 %
Ich will nicht in einer Genossenschaft wohnen	698	61,0 %

Ich will in einer Baugruppe wohnen

	Personenanzahl	Prozent
Gesamtanzahl Personen	487	
Mit anderen Menschen wohnen	190	39,0 %
Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht	256	52,6 %
Weniger Geld für den Bau meiner Wohnung ausgeben	382	78,4 %
Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen	207	42,5 %
Andere Gründe:	31	6,4 %

Ich will nicht in einer Baugruppe wohnen

	Personenanzahl	Prozent
Gesamtanzahl Personen	716	
Nicht mit anderen zusammenwohnen	495	69,1 %
Meine Wohnung nicht selber planen	85	11,9 %
Alleine über die Planung meines kompletten Wohnraums entscheiden	310	43,3 %
Flexibel bleiben und nicht an einen Wohnort gebunden sein	149	20,8 %
Andere Gründe:	41	5,7 %

Ich will in einer Genossenschaft wohnen

	Personenanzahl	Prozent
Gesamtanzahl Personen	446	
Mit anderen Menschen wohnen	155	34,8 %
Mitentscheiden wie meine Wohnung aussieht	199	44,6 %
Eine hohe Wohnsicherheit haben, ohne Eigentum zu besitzen	254	57,0 %
Weniger Geld für Wohnen ausgeben	380	85,2 %
Die Verantwortung und Risiken mit anderen Menschen teilen	176	39,5 %
Andere Gründe:	10	2,2 %

Ich will nicht in einer Genossenschaft wohnen

	Personenanzahl	Prozent
Gesamtanzahl Personen	698	
Nicht mit anderen zusammenwohnen	422	60,5 %
Meine Wohnung vollständig besitzen	410	58,7 %
Mit meiner Wohnung Profit erwirtschaften können	129	18,5 %
Meine Wohnung vererben können	251	36,0 %
Meine Wohnung nicht selber planen	41	5,9 %
Alleine über die Planung meines kompletten Wohnraums entscheiden	237	34,0 %
Flexibel bleiben und nicht an einen Wohnort gebunden sein	155	22,2 %
Andere Gründe:	28	4,0 %

Wohnmodelle Ja/Nein Profile

	Genossenschaft Ich will	Prozent	Genossenschaft Ich will nicht	Prozent
Gesamtanzahl Personen	446	39 %	698	61 %
Alter				
<18	1	25 %	3	75 %
18-25	48	31 %	108	69 %
26-35	213	35 %	397	65 %
36-49	110	46 %	131	54 %
50-65	62	45 %	75	55 %
>65	7	64 %	4	36 %
Aktuelles Wohnmodell				
Zur Miete	221	47 %	251	53 %
In Eigentum	219	33 %	437	67 %
Einkommen				
>2500 Euro	54	50 %	54	50 %
2500-3500 Euro	101	45 %	124	55 %
3501-5000 Euro	99	42 %	138	58 %
5001-7000 Euro	73	36 %	130	64 %
7001-10.000 Euro	76	30 %	174	70 %
<10.000 Euro	39	36 %	69	64 %
Eigenkapital				
>5.000 Euro	144	46 %	170	54 %
5.000 - 30.000 Euro	91	38 %	150	62 %
30.001 - 100.000 Euro	82	33 %	167	67 %
100.001 – 500.000 Euro	92	39 %	144	61 %
<500.000 Euro	33	36 %	58	64 %

Grünmarkiert, wenn der Prozentsatz über dem durchschnittlichen Prozentsatz liegt

	Baugruppe Ich will	Prozent	Baugruppe Ich will nicht	Prozent
Gesamtanzahl Personen	487	40 %	716	60 %
Alter				
<18	2	50 %	2	50 %
18-25	67	41 %	96	59 %
26-35	217	36 %	393	64 %
36-49	113	45 %	137	55 %
50-65	62	46 %	74	54 %
>65	8	73 %	3	27 %
Aktuelles Wohnmodell				
Zur Miete	213	43 %	279	57 %
In Eigentum	255	38 %	425	63 %
Einkommen				
>2500 Euro	51	46 %	60	54 %
2500-3500 Euro	102	44 %	131	56 %
3501-5000 Euro	103	41 %	148	59 %
5001-7000 Euro	78	37 %	135	63 %
7001-10.000 Euro	97	38 %	159	62 %
<10.000 Euro	39	35 %	72	65 %
Eigenkapital				
>5.000 Euro	140	42 %	193	58 %
5.000 - 30.000 Euro	98	39 %	151	61 %
30.001 - 100.000 Euro	93	36 %	164	64 %
100.001 – 500.000 Euro	101	42 %	141	58 %
<500.000 Euro	38	40 %	56	60 %

Teil 2 | Wohnmodelle

Profile

	Miete		Genossenschaft	
Gesamt	116		64	
Altersgruppen	116		64	
<18	0	0,0 %	0	0,0 %
18-25	21	18,1 %	0	0,0 %
26-35	64	55,2 %	37	57,8 %
36-49	20	17,2 %	16	25,0 %
50-65	9	7,8 %	9	14,1 %
>65	2	1,7 %	2	3,1 %
Einkommen	116		64	
>2500 Euro (K1)	10	8,6 %	5	7,8 %
2500-3500 Euro (K2)	33	28,4 %	7	10,9 %
3501-5000 Euro (K3)	22	19,0 %	17	26,6 %
5001-7000 Euro (K4)	22	19,0 %	16	25,0 %
7001-10.000 Euro (K5)	21	18,1 %	13	20,3 %
<10.000 Euro (K6)	8	6,9 %	6	9,4 %
Eigenkapital	116		64	
>5.000 Euro (K1)	47	40,5 %	1	1,6 %
5.000 - 30.000 Euro (K2)	44	37,9 %	3	4,7 %
30.001 - 100.000 Euro (K3)	21	18,1 %	31	48,4 %
100.001 – 500.000 Euro (K4)	2	1,7 %	24	37,5 %
<500.000 Euro (K5)	2	1,7 %	5	7,8 %
Gesuchte Haushaltskonstellation	116		64	
Einpersonenhaushalt	55	47,4 %	22	34,4 %
in Partnerschaft ohne Kinder	24	20,7 %	12	18,8 %
in Partnerschaft mit Kindern	17	14,7 %	21	32,8 %
in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen	0	0,0 %	2	3,1 %
Alleinerziehend, mit Kindern	9	7,8 %	4	6,3 %
bei meinen Eltern	1	0,9 %	0	0,0 %
Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern	2	1,7 %	1	1,6 %
Wohngemeinschaft	7	6,0 %	1	1,6 %
Andere	1	0,9 %	1	1,6 %
Aktuelle Wohnform	116		64	
Zur Miete	57	49,1 %	23	35,9 %
Im Eigenheim	59	50,9 %	41	64,1 %
Ich will in einer Baugruppe wohnen	52	44,8 %	34	53,1 %
Ich will nicht in einer Baugruppe wohnen	66	56,9 %	29	45,3 %
Ich will in einer Genossenschaft wohnen	55	47,4 %	43	67,2 %
Ich will nicht in einer Genossenschaft wohnen	61	52,6 %	20	31,3 %

	Baugruppe		Eigentum	
Gesamt	29		61	
Altersgruppen	29		61	
<18	0	0,0 %	0	0,0 %
18-25	2	6,9 %	12	19,7 %
26-35	14	48,3 %	36	59,0 %
36-49	10	34,5 %	7	11,5 %
50-65	3	10,3 %	5	8,2 %
>65	0	0,0 %	1	1,6 %
Einkommen	29		61	
>2500 Euro (K1)	0	0,0 %	2	3,3 %
2500-3500 Euro (K2)	3	10,3 %	9	14,8 %
3501-5000 Euro (K3)	3	10,3 %	9	14,8 %
5001-7000 Euro (K4)	8	27,6 %	10	16,4 %
7001-10.000 Euro (K5)	8	27,6 %	15	24,6 %
<10.000 Euro (K6)	7	24,1 %	16	26,2 %
Eigenkapital	29		61	
>5.000 Euro (K1)	2	6,9 %	3	4,9 %
5.000 - 30.000 Euro (K2)	1	3,4 %	3	4,9 %
30.001 - 100.000 Euro (K3)	6	20,7 %	20	32,8 %
100.001 – 500.000 Euro (K4)	17	58,6 %	27	44,3 %
<500.000 Euro (K5)	3	10,3 %	8	13,1 %
Gesuchte Haushaltskonstellation	29		61	
Einpersonenhaushalt	10	34,5 %	26	42,6 %
in Partnerschaft ohne Kinder	5	17,2 %	17	27,9 %
in Partnerschaft mit Kindern	12	41,4 %	17	27,9 %
in Partnerschaft, Kinder bereits ausgezogen	1	3,4 %	0	0,0 %
Alleinerziehend, mit Kindern	0	0,0 %	1	1,6 %
bei meinen Eltern	0	0,0 %	0	0,0 %
Mehrgenerationenwohnen, z.B. mit den Eltern und den Großeltern	1	3,4 %	0	0,0 %
Wohngemeinschaft	0	0,0 %	0	0,0 %
Andere	0	0,0 %	0	0,0 %
Aktuelle Wohnform	29		60	
Zur Miete	9	31,0 %	15	25,0 %
Im Eigenheim	20	69,0 %	45	75,0 %
Ich will in einer Baugruppe wohnen	21	72,4 %	11	18,3 %
Ich will nicht in einer Baugruppe wohnen	8	27,6 %	49	81,7 %
Ich will in einer Genossenschaft wohnen	14	48,3 %	15	25,0 %
Ich will nicht in einer Genossenschaft wohnen	15	51,7 %	45	75,0 %

Teil 2 | Quadratmeter & Anzahl an Probanden für gemeinschaftliches Wohnen

	Gesamt	Miete	Genossenschaft	Baugruppe	Eigentum
Privat (in m2)	106,27	91,54	121,83	110,12	118,55
Gemeinschaftlich (in m2)	18,36	13,14	26,02	26,53	16,97
Mind. 1 gemeinschaftlich genutzter Raum (in Personen)	150	65	45	17	23
Mind. 1 gemeinschaftlich genutzter Raum (Personen in Prozent)	55,6 %	56,0 %	70,3 %	58,6 %	37,7 %

Teil 2 | Schlafzimmer je nächster Haushaltskonstellation (HHK)

	Gesamt	HHK1	HHK2	HHK3	HHK4	HHK5	HHK6	HHK7	HHK8	HHK9	(Leere)
1 Schlafzimmer	89	60	21	1	0	0	0	0	5	1	1
2 Schlafzimmer	77	27	19	20	3	6	1	0	1	0	0
3 Schlafzimmer	39	4	6	23	0	4	0	2	0	0	0
4 Schlafzimmer	11	2	0	9	0	0	0	0	0	0	0
5 Schlafzimmer	5	0	0	2	0	1	0	2	0	0	0

Teil 2 | Gemeinschaftliche Wohnräume

	Anzahl	Prozente
Wäschezimmer (ID21)	83	30,7 %
Gäste WC (ID4)	70	25,9 %
Badezimmer (ID3)	55	20,4 %
Gästezimmer (ID5)	53	19,6 %
Atelier (ID18)	37	13,7 %
Küche (ID6)	36	13,3 %
Büro (ID11)	34	12,6 %
Wohnzimmer (ID7)	32	11,9 %
Esszimmer (ID8)	32	11,9 %
Wohnesszimmer mit Küche (ID9)	23	8,5 %
Sauna (ID15)	22	8,1 %
Fitnessraum (ID17)	21	7,8 %
Bibliothek (ID20)	21	7,8 %
Spielzimmer (ID12)	18	6,7 %
Medienzimmer (ID13)	15	5,6 %
Proberaum (ID19)	13	4,8 %
Pool (ID16)	11	4,1 %
Heimkino (ID14)	10	3,7 %
Ankleidezimmer (ID10)	9	3,3 %

Teil 2 | Zukünftige Wohnorte

Gemeinde	Anzahl
Wincrange	24
Esch-sur-Sv ^{ère}	19
Nommern	16
Manternach	16
Luxembourg	12
Rambrouch	9
Dalheim	7
Bettembourg	6
Parc Hosingen	6
Rosport-Mompach	6
Grevenmacher	6
Troisvierges	5
Mersch	5
Feulen	5
Dudelage	4
Ettelbruck	4
Eil	4
Reckange-sur-Mess	4
Kiischpelt	4
Diekirch	4
Mamer	4
Junglinster	4
Waldbillig	4
Steinsel	3
Rumelange	3
Wahl	3
Weiler-la-Tour	3
Schengen	3
Hesperange	3
Esch-sur-Alzette	3
Redange	3
Fischbach	3
Lenningen	3
Lorentzweiler	3
Bertrange	3
Clervaux	2
Schuttrange	2
Sandweiler	2
Dippach	2
Vallée de l'Ernz	2
Colmar-Berg	2
Helperknapp	2

Mondercange	2
Sanem	2
Mondorf-les-Bains	2
KVÛerjeng	2
Niederanven	2
Kehlen	2
Pétange	2
Weiswampach	2
Echternach	2
Wormeldange	2
Heffingen	1
Kayl	1
Bettendorf	1
Winseler	1
Vichten	1
Leudelange	1
Berdorf	1
Flaxweiler	1
Strassen	1
Differdange	1
Goesdorf	1
Erpeldange-sur-Sûre	1
Betzdorf	1
Schifflange	1
Walferdange	1
Frisange	1
Roeser	1
Steinfort	1
Beaufort	1
Préizerdaul	1
Bourscheid	1
Saeul	1
Gesamtergebnis	270