

## INTERVIEW

ALTERNATIVES WOHNEN

# „Eine dritte Wohnform schaffen“

Interview: Anina Valle Thiele

**Wie bei den hohen Mieten in Luxemburg autonom leben? Die Initiative „Ad-hoc“ trotz der Logik des Wohnungsmarktes, indem sie eine Wohnungsbaugenossenschaft - die erste in Luxemburg - gegründet hat. Nachhaltig und sozial, versteht sich.**

**woxx:** *Wie und wann ist die Idee der Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft in Luxemburg entstanden? Wieso sind die bereits in Luxemburg vorhandenen Wohnungsbau- und Baugesellschaften aus eurer Sicht nicht sozial?*

**Eric Weirich:** Das Ganze hat vor knapp über einem Jahr mit einer Konferenz im Oekozenster im Paffenthal begonnen. Vier, fünf Leute haben das angestoßen, die schon länger mit dem Gedanken gespielt hatten, gemeinsam zu wohnen. Sie haben sich Gedanken gemacht, wie das verwirklicht werden könnte, und sind relativ schnell auf die Form der Wohnungsbaugenossenschaft gekommen, die es in Luxemburg bisher noch nicht gibt. Bei der Konferenz waren weit über 100 Leute - darunter auch Experten aus dem In- und Ausland. An dem Tag haben wir eine Liste ausgelegt, in die sich Interessenten einschreiben konnten. Das war der Startschuss. Die Idee ist, ein drittes Modell in Luxemburg zu schaffen. Im Augenblick hat man ja nur die Wahl, etwas zu kaufen oder zu mieten, und der Vorteil

einer Wohnungsbaugenossenschaft ist, dass sie diese beiden Konzepte kombiniert. Als Genossenschafter ist man Mitbesitzer von einem Gebäude, aber zugleich mietet man auch einen Teil davon. Die öffentlichen Bauträger haben ja einen ganz anderen Ansatz. Die bauen und entscheiden, wen sie nehmen, und sie bauen ja bei weitem nicht genug. Der soziale Wohnungsbau in Luxemburg macht gerade einmal knapp drei Prozent des gesamten nationalen Immobilienbestandes aus.

**Wie ist das ökonomisch zu realisieren, bezahlbares, nachhaltiges Wohnen - gerade in Luxemburg, wo Wohnraum teuer und knapp ist?**

Wir haben zwei Ansätze. Der erste ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eben weil der ja sehr knapp und teuer ist und die Idee ist, auch dagegen zu steuern. Der zweite ist das alternative Wohnen, also dass man einfach als Basis eine Gemeinschaft hat, mit Leuten zusammenzieht, mit denen man klarkommt. Im ganzen letzten Jahr haben wir sehr viel an dieser Gemeinschaftsbildung gearbeitet. Sich erstmal kennenzulernen, herauszufinden, wie die anderen ticken, ob es passen könnte, mit denen zusammen zu wohnen, oder nicht - also: ‚Bezahlbarer Wohnraum‘ und ‚als Gemeinschaft leben‘, sind die zwei Ansätze. Für die ökonomische Umsetzung haben wir ein paar Ideen. Ein absolutes Muss ist, dass wir das betreffende

Grundstück pachten („bail emphytéotique“), da ein Grundstück heute fast die Hälfte der gesamten Baukosten ausmacht. Um die einzusparen, kommen wir gar nicht darum herum, das Grundstück zu pachten. Die Dauer des Pachtvertrags beträgt mindestens 27 und höchstens 99 Jahre. Vermieten muss man für mindestens 50 Jahre. Das ist die Ausgangsbasis. Wir sind auch gerade dabei, verschiedene Gemeinden abzuklappern, um zu sehen, ob sie uns ein Grundstück zur Verfügung stellen können.

**„Natürlich ist es in einem Land, in dem fast 70 Prozent Wohnungs- oder Hausbesitzer sind, schwer das Besitzerdenken aus den Köpfen herauszukriegen.“**

**Habt ihr bestimmte Wohngegenden vor Augen, in denen ihr die Häuser errichten wollt? Welchen Einfluss hat der Baulandpreis?**

Der Baulandpreis hat keinen Einfluss, weil beim Pachtvertrag fast keine Kosten mehr anfallen. Es ist gesetzlich festgelegt, wie viel man pro Jahr an den Besitzer des Grundstücks zahlen muss, wenn er das in Form eines „bail emphytéotique“ vermietet. Deshalb haben die Grundstückspreise

keinen Einfluss auf die Überlegung. Zu der anderen Frage: Da gehen die Meinungen sehr stark auseinander. Es gibt sehr viele Leute, die nur in Luxemburg Stadt wohnen wollen, weil sie eh schon da wohnen und aus praktischen Gründen hier bleiben wollen. Dann gibt's Leute, die zieht es eher nach Süden, in Richtung Minette. Und eine dritte Gruppe ist ländlich angehaucht, die wollen eher in Richtung Eco-Village gehen. Wir können also noch nicht sagen, wer später in dem Projekt wohnen wird, weil das ganz davon abhängt, wo wir ein Grundstück finden werden.

**Wie kommt das notwendige Geld zusammen? Wollt ihr auch staatliche Zuschüsse oder Förderung nutzen, und wenn ja, welche? Haben sich die politischen Verantwortlichen schon zu einer eventuellen Unterstützung geäußert?**

Das Projekt wird eigentlich ganz klassisch finanziert. Die Eigenmittel werden durch die Genossenschafter gestellt, die kaufen sich in die Kooperative ein, zahlen quasi ein Eintrittsgeld. Ein anderer Teil wird durch Investitionen zusammenkommen. Man kann nämlich sein Geld auch in der Kooperative anlegen zu einem Zinssatz, der etwas höher liegt als der, den Banken verlangen, damit es auch einen gewissen Anreiz gibt, das Geld bei uns anzulegen. Darüberhinaus müssen wir bis zu 30 Prozent an

## INTERVIEW

Eigenmitteln aufbringen. Wir waren mittlerweile auch bei vier, fünf Banken. Eine andere Idee, die wir hatten, um die Kosten zu senken, war die, für das Bankdarlehen eine möglichst lange Laufzeit zu vereinbaren. Wir hatten 50 Jahre im Hinterkopf, aber das ist unrealistisch, darauf wollen sich die Banken nicht einlassen, weil sie das Konzept nicht kennen. Es läuft also ganz klassisch auf 25 bis 30 Jahre hinaus. Eine Möglichkeit eines staatlichen Zuschusses wäre natürlich auch, dass uns der Staat ein Grundstück zur Verfügung stellt - in Form eines Pachtvertrags. Wir hatten Anfang Juni eine Unterredung mit dem Ministère du Logement, um diesem das Projekt vorzustellen, da es sich zum Ziel gesetzt hat, ein Pilotprojekt zu unterstützen, um eine Wohnungsbaugenossenschaft in Luxemburg zu gründen. Für uns war es interessant, unser Projekt vorstellen zu können und klarzumachen, dass wir offen für jede Form der Zusammenarbeit sind.

**Wie soll die soziale Mischung in den Häusern der Genossenschaft aussehen? Oder ist das Ganze vielleicht - polemisch gefragt - ein Modell, mit dem eher gering verdienende AkademikerInnen sich auch eine Art Eigenheim in Luxemburg leisten können?**

Im Moment ist es tatsächlich so, dass die meisten in der Gruppe sich auch selbst etwas auf dem Immobilienmarkt zulegen könnten. Mit der Frage haben wir uns schon oft beschäftigt

und keine richtige Antwort gefunden, weil es sehr schwer ist, diese soziale Durchmischung zu erreichen. Am Anfang sagt man immer, das Projekt ist offen für jeden, jeder ist gleich. Aber trotzdem ist der Betrag, den man aufbringen muss, um sich in die Kooperative einzukaufen, nicht unerheblich. Und da haben wir die Idee - das wird auch in der Satzung stehen -, dass wir einen Solidaritätsfonds schaffen, in den zwei Prozent der Einlagen der Bewohner fließen. Mit diesem Fonds geben wir mehreren die Möglichkeit, bei dem Projekt mitzumachen. Das ist die erste Überlegung in Richtung Zugang für jeden - unabhängig davon, ob der Betreffende die finanziellen Mittel hat oder nicht. Eine andere Idee ist, dass einige der Genossenschaftler zusammenlegen und das Geld denjenigen direkt zur Verfügung stellen, die den Betrag nicht aufbringen können. Es gibt mehrere Leute, die sehr viel Zeit und Energie in das Projekt gesteckt haben, die aber die nötigen Mittel

wahrscheinlich nicht aufbringen können. Es wäre aber schade, wenn diese nicht mit im ersten Genossenschaftshaus wohnen könnten. Natürlich ist es in einem Land, in dem fast 70 Prozent Wohnungs- oder Hausbesitzer sind, schwer das Besitzerdenken aus den Köpfen herauszukriegen.

### „Energie-Autarkie ist auch eines unserer Ziele.“

**Wie hoch schätzt ihr derzeit den zukünftigen Mietpreis ein, und wer entscheidet letztlich, wer einziehen darf? Und welche Struktur will sich die Genossenschaft geben?**

Wir haben einen Finanzplan ausgearbeitet und die Beträge pro forma festgelegt. Wie viel wir im Vergleich zum Immobilienmarkt einsparen werden, ist noch nicht klar, aber der Preis

liegt wahrscheinlich 20-30 Prozent unter dem normalen. Das, was man einspart, ist gar nicht so hoch, aber es ist ja auf einen langen Zeitraum angelegt, und dann kann man eben das Geld, das man nicht für die Miete ausgibt, auf die Seite legen und sparen.

**Was genau bedeutet ‚nachhaltiges Wohnen‘ für euch? Wie wollt ihr den Konflikt zwischen energetisch nachhaltigem Bauen und den vergleichsweise günstigen Mieten lösen?**

Das Projekt ist ja langfristig angelegt, unsere Idee ist es deshalb, von vornherein solide zu bauen. Das heißt, dass wir höherwertiges Material verwenden wollen, damit das Gebäude möglichst lange hält, später nicht so viele Renovierungskosten anfallen und es über mehrere Generationen genutzt werden kann. Es hat natürlich auch einen höheren Erstellungspreis, aber mit der Zeit nimmt man das Geld wieder ein, weil das Gebäude länger Bestand haben wird. Dann versuchen wir, das Baumaterial möglichst regional oder lokal zu beziehen. Ohnehin werden wir gezwungen sein, sehr energiesparend zu bauen, weil ab 2017 jedes neue Haus in der Energieeffizienzklasse A gebaut werden muss. Noch ein Ansatz ist, dass wir möglichst viel Energie im Haus selbst produzieren werden, über Photovoltaik, Solarzellen, Energiespeicher und anderem. Das hat dann auch den Vorteil, dass wir möglichst wenig Energie - Gas oder Strom - hinzukaufen



Unter dem Motto „Zesummen anescht liewen - anescht wirtschaften“ stellen sich zehn Luxemburger Initiativen auf einem Gemeinschaftsstand von 500 qm auf der Oekofoire vor, darunter auch „Ad-hoc“.

Ziel von Ad-hoc ist es, die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Luxemburg zu gründen, um günstigen Wohnraum zu schaffen und zugleich eine gemeinschaftliche und auf Mitbestimmung gründende Wohnform zu fördern.

Kontakt: [www.ad-hoc.lu](http://www.ad-hoc.lu) / [mail@ad-hoc.lu](mailto:mail@ad-hoc.lu)

Überzeugter Mitstreiter  
von Ad-hoc: Eric Weirich.



müssen. Energie-Autarkie ist auch eines unserer Ziele.

**Inwiefern ist das Projekt von der Konzeption her gemeinschaftlich ausgerichtet und „sozial“? Aus welchem Antrieb schließen sich Menschen eurem Wohnprojekt an?**

Das Projekt funktioniert nicht, wenn die Bewohner sich nicht einbringen. Es ist schon eine ziemlich knifflige Arbeit, den Leuten zu erklären, dass sie nicht einfach ins Haus ziehen können, billig dort wohnen und das war's. Es wird schon erwartet, dass die Bewohner die Kooperative gemeinschaftlich organisieren. Zwangsläufig muss sich jeder einbringen, und deswegen ist das Kennenlernen und Schauen, ob man miteinander klarkommt, auch sehr wichtig, bevor man mit so einem Projekt beginnt. Da steht das Gemeinschaftliche im Vordergrund. Ein anderer Ansatz ist, dass wir Gemeinschaftsräume in den Gebäuden vorsehen, die von allen genutzt werden können. Vielleicht werden wir das auch so gestalten, dass Leute von außen sie nutzen können oder sie sogar der Nachbarschaft öffnen, sodass sie zu einer Art Anlaufstelle für die Leute der Gegend werden. Eine andere Idee ist, einen Gemeinschaftsgarten anzulegen, der dann auch für die Bewohner, beziehungsweise für das Viertel und die Nachbarschaft, offen ist. Dieses solidarische Bewusstsein ist noch nicht in allen Köpfen der zukünftigen Mitbewohner angekommen, aber wir

arbeiten dran. Beweggründe gibt es verschiedene. Wir haben ein paar Rentner in der Gruppe, die allein leben und die eine Herausforderung suchen, um gegen die Isolation anzukämpfen. Dahinter steht auch die Idee, möglichst lange noch halbwegs eigenständig leben zu können. Dass jemand aus der Kooperative notfalls für sie einspringt, wenn es körperlich nicht mehr so gut geht - ohne, dass sie direkt ins Alters- oder Pflegeheim gehen müssen. Andere, wie ich, wollen sich eben kein Darlehen auf 30 Jahre aufhalsen, bei dem sie gezwungen sind, immer zu arbeiten, um das Darlehen abzustottern. Deshalb war ich direkt von der Idee begeistert. Jahrelang hab ich diese Frage vor mir hergeschoben, immer gemietet, und jetzt endlich etwas gefunden, von dem ich sage: das ist genau das Konzept, das mir gefällt.

**Wie wollt ihr Wohnungsspekulation verhindern und den Mechanismus durchbrechen, dass Wohnraum in Luxemburg immer teurer wird und die Mieten steigen?**

Die Mieten werden gerade so hoch ausfallen, dass sie die laufenden Kosten decken. Das Ziel ist nicht, Gewinn zu machen, denn dieser würde natürlich auch besteuert werden. Das Ziel ist erstmal die schwarze Null. Die längerfristige Idee ist, dass sich das Projekt als dritte Wohnform durchsetzt. Deswegen hoffen wir, dass es einen gewissen Schneeballeffekt ge-

ben wird. Wir versuchen, alles, was wir machen, zu dokumentieren, und arbeiten sehr transparent. Man kann unsere Aktivitäten auf unserer Webseite ([www.ad-hoc.lu](http://www.ad-hoc.lu)) nachvollziehen, und wir versuchen, möglichst viel in der Öffentlichkeit präsent zu sein, damit die Leute sehen, dass sich da etwas tut, und sich vielleicht weitere Gruppen bilden. Das ist unser Ansatz. Wir machen ein Pilotprojekt, dokumentieren das Ganze und stellen es dann der Gesellschaft zur Verfügung. Mit diesem Schneeballeffekt wollen wir gegensteuern, und wir als eine Art Berater fungieren für andere, die diesen Weg gehen wollen. Dann soll die Genossenschaft auch als eine Art offene Plattform und Dachverband konzipiert sein, die andere Genossenschaften unterstützt.

**„Jahrelang hab ich diese Frage vor mir hergeschoben, immer gemietet, und jetzt hab ich endlich etwas gefunden, von dem ich sage: das ist genau das Konzept, das mir gefällt.“**

**Was habt ihr seit eurer Gründung konkret erreicht, und was ist euer nächstes Ziel, wann wird das erste Gebäude stehen?**

In einem Jahr haben wir recht viel erreicht. Wir waren oft in der Presse präsent, haben ein Dutzend Treffen mit Gemeinden gehabt, waren beim Ministère du Logement, haben an Rundtischgesprächen teilgenommen und uns Wohnungsbaugenossenschaften im Ausland angesehen: Karlsruhe, Landau, die Kalkbreite in Zürich, und vor kurzem war eines unserer Mitglieder bei der Bremer Höhe zu Besuch. Und im Moment haben wir zwei Grundstücke in Aussicht, die wir pachten könnten. In einem Monat werden wir einen Business-Plan ausgearbeitet haben. Dann haben wir vor kurzem beim Last-Summer Dance-Festival an einem Workshop teilgenommen, bei dem alternative Wohnformen vorgestellt wurden. Das war auch ein ziemlicher Erfolg, andere Organisationen, mit denen wir zusammenarbeiten wollen, waren dort anwesend. Und es war - wie die Oekofoire - eine gute Gelegenheit, Außenstehenden zu erklären, was das Problem am Wohnungsmarkt in Luxemburg ist, und ihnen zu zeigen, dass es Alternativen gibt und dass diese gerade entstehen.