

Glossar: Begriffe zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen

Anna Kravetz, Jana Steinfeld

ALTERNATIVFINANZIERUNGSGESETZ – Das österreichische Alternativfinanzierungsgesetz erlaubt es einem Rechtsträger, Wertpapiere oder Veranlagungen bis zu zwei Millionen Euro auszugeben. Voraussetzung dafür ist, die Anleger*innen mittels eines Informationsblattes inkl. Geschäftsplan über das geplante Vorhaben im Detail zu informieren und auch auf die Risiken hinzuweisen. Weiters müssen die Anleger*innen jährlich über den Jahresabschluss informiert werden.

BELEGUNGSBINDUNG / BELEGUNGSGEBUNDENE WOHNUNG – bedeutet, dass eine Wohnung, deren Finanzierung etwa im Rahmen des >SOZIALEN WOHNUNGSBAUS gefördert wird, nur von Mieter*innen mit >WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN (WBS) bewohnt werden kann. Menschen ohne WBS können eine belegungsgebundene Wohnung nicht mieten.

BLOCKHEIZKRAFTWERK – ist ein Gerät für die Produktion von Strom und Wärme. Dadurch, dass ein Blockheizkraftwerk den Strom dort erzeugt, wo er auch verbraucht wird, „werden die Stromnetze entlastet und die Schwankungen durch regenerative Erzeuger ausgeglichen“ (BHKW Forum 2020b). Ein Blockheizkraftwerk ist wirtschaftlich: das Modell Mini-Blockheizkraftwerk mit Pufferspeicher schafft beispielsweise eine doppelte Ausnutzung der gleichen Energiemenge (Eiselt 2013). Die meisten Blockheizkraftwerke benötigen einen Gasanschluss für die Versorgung des Blockheizkraftwerks mit Erdgas. Der Einsatz von anderen Brennstoffen wie Flüssiggas, Heizöl, Pflanzenöl, Biodiesel (RME) und Holzpellets ist auch möglich (BHKW Forum 2020a). In Deutschland werden Blockheizkraftwerke nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) mit Energiesteuerrückzahlungen und einem Bonus für Kraft-Wärme-Kopplung vergütet (Eiselt 2013).



CLUSTERWOHNEN – bezeichnet ein Wohnkonzept, bei dem das gemeinschaftliche Wohnen und das individuelle Wohnen miteinander verbunden werden. Hierbei werden kleine Wohneinheiten wie beispielsweise Einzimmerwohnungen in Clustern zu einer größeren Einheit zusammengelegt und teilen sich einen oder mehrere Gemeinschaftsräume. Meist hat jede Einheit des Clusters ein eigenes Bad und eine Kochnische, teilweise sogar eine eigene Küche. Die Gemeinschaftsfläche oder -räume können unterschiedlich genutzt werden: Als große Küche, Aufenthaltsraum oder großzügig angelegter Flur. Das Konzept verbindet damit Ansprüche an Privatheit in den Individualeinheiten sowie an Gemeinschaftlichkeit in den gemeinsam genutzten Räumen. Der Grad der Gemeinschaftlichkeit variiert vom gemeinsam genutzten Internet bis zur gemeinsamen Kasse und der gemeinsamen Organisation des Alltagslebens, in anderen Fällen bleibt es bei der baulichen Gemeinschaftlichkeit. Clusterwohnen kann eine Möglichkeit sein, auf demographische Entwicklungen wie die Zunahme von Einpersonenhaushalten mit neuen und flexiblen Wohnformen zu antworten, bei denen einzelne Personen trotzdem in eine Gemeinschaft eingebunden sind und Ressourcen gespart werden. Als platzeffizientes Wohnkonzept bietet es Alternativen, mit dem knappen Wohnraumangebot in Städten umzugehen. Eine Partizipation der Bewohner*innen ist bei der Belegung der Wohnungen und bei der Gestaltung der Grundrisse möglich und verbreitet. Umgesetzt wird das Konzept Clusterwohnen im Neubau von Wohnungen vor allem von Genossenschaften, aber auch von kommunalen Wohnungsbauunternehmen (siehe dazu: die Forschungsarbeit „Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung“ von Prytula u. a. 2020).

DIREKTKREDITE – sind Geldbeträge, die einem Projekt von den Kreditgeber*innen direkt, d. h. ohne den Umweg über eine Bank geliehen werden. Dafür wird zwischen den Kreditgeber*innen und dem Projekt (Haus-GmbH oder Hausverein) ein Kreditvertrag abgeschlossen, in dem die Höhe des Kredits, Verzinsung, Kündigungsfrist, gegebenenfalls Laufzeit und eine qualifizierte Rangrücktrittsklausel geregelt sind. Direktkredite sind Nachrangdarlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel.

Diese Klausel besagt, dass kein Geld an die Direktkreditgeber*innen zurückgezahlt werden muss, falls damit die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmerin (Haus-GmbH oder Hausverein) gefährdet ist. Im Falle einer Insolvenz werden außerdem zuerst der Bankkredit und die Forderungen aller anderen nicht-nachrangigen Gläubiger*innen bedient und dann erst die Direktkreditgeber*innen. Aus Direktkrediten ergeben sich Vorteile wie selbstgewählte Laufzeiten, geringere Tilgungssätze und Zinsen sowie die Möglichkeit, auch unabhängig von Eigenkapital und Kreditwürdigkeit Geld über Kredite aufnehmen zu können. Über Bankkredite ist es hingegen in der Regel nur möglich, einen Teil der Investitionskosten zu finanzieren, da sie voraussetzen, dass der andere Teil (z. B. 25 Prozent) als Eigenkapital vorhanden ist. Direktkredite werden von der Bank wie Eigenkapital behandelt. Sie sind daher eine wichtige Säule der Finanzierung. Die Werbung für Direktkredite unterliegt in Deutschland dabei Vorschriften des > KLEINANLEGERSCHUTZGESETZES (Miethäuser Syndikat 2020a), in Österreich dem > ALTERNATIVFINANZIERUNGSGESETZ.

EIGENKAPITALQUOTE – eng. *equity ratio* ist die Zahl, die das Verhältnis von Eigenkapital zum Gesamtkapital wiedergibt und zur Beurteilung von Unternehmen benutzt wird.

EIGENKAPITALVERZINSUNG – auch Eigenkapitalrentabilität, eng. *return on equity*, ist der Prozentsatz des Eigenkapitals, der zeigt, wie profitabel (rentabel) ein Unternehmen für die Aktionär*innen ist – sprich, wie hoch die Rendite ist (Finanz Trends 2018). Es ist eine „relative Größe, die angibt, mit welcher Rate sich das während einer Periode eingesetzte Eigenkapital verzinst“ (Breuer/Breuer 2018).

EINKÜCHENHAUS – ist ein Haus mit einer Zentralküche, in der das Essen für alle Bewohner*innen zubereitet wird. In Deutschland initiierte die Sozialdemokratin und Frauenrechtlerin Lily Braun die Idee mit dem Bau des ersten Einküchenhauses 1908 in der Kuno-Fischer-Straße 13 am Lietzensee in Charlottenburg, Berlin. Das Einküchenhaus mit einer Zentralküche, Zentralheizung, Warmwasserversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen (wie z. B. Kindergarten, Waschküche, Trockenböden, Bügelräume und eine zentral betriebene Staubsaugeranlage) war für Familien mit berufstätigen Frauen gedacht, um Frauen von der Menge an Haushaltsarbeiten zu entlasten, indem Hauswirtschaftstätigkeiten kollektiviert wurden. Die Einküchenhaus-Idee stieß aber auf Widerstand von Konservativen als ein Gegenmodell zu traditionellen Familienmodellen und Haushaltsorganisation (Sethmann 2008; Zalivako 2015).

ERBBAURECHT – (umgangssprachlich auch: Erbpacht; in Österreich und der Schweiz: Baurecht) ist das Recht, in Deutschland auf einem Grundstück (darauf und/oder darunter) ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht wird durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Grundstückseigentümer*in und Erbbauberechtigtem/*r begründet und ins Grundbuch eingetragen. Es wird eine bestimmte Laufzeit vereinbart, nach deren Ablauf das Erbbaurecht erlischt. Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Eigentümer*in der errichteten Gebäude auf dem Grundstück ist die/der Erbbauberechtigte. Mit dem Erlöschen des Erbbaurechts wird die/der Grundstückseigentümer*in zur/zum Eigentümer*in der Gebäude. Das Erbbaurecht bietet damit Möglichkeiten für Privatpersonen, auf einem Grundstück zu bauen und zu leben, auch wenn das Grundstück aus ökonomischen Gründen nicht gekauft werden kann. Weiterhin kann das Erbbaurecht Teil einer Bodenpolitik zur Bekämpfung von Bodenspekulationen sein. Vorschriften für dieses Recht sind im Erbbaurechtsgesetz formuliert, welches im Jahr 1919 erlassen wurde und dessen letzte Änderung im Jahr 2013 in Kraft getreten ist (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Bundesamt für Justiz 2013, Duden Recht 2015).

FREIFINANZIERTE WOHNUNG – ist die Bezeichnung für Wohnungen, die ohne Förderzuschüsse finanziert werden, daher aber auch keiner > BELEGUNGSBINDUNG oder > MIETPREISBINDUNG unterliegen.

GEMEINWIRTSCHAFT – ist eine Form der wirtschaftlichen Tätigkeit von Gruppen von Menschen, die auf das Wohl einer übergeordneten Gesamtheit (Gemeinwohl) ausgerichtet ist (Krause/Proeller 2018). Das wichtigste Ziel der Gemeinwirtschaft ist die wirtschaftliche Bedarfsdeckung. Nicht das private Gewinnstreben, sondern die Kostendeckung sind das Ziel (Schubert/Klein 2018a).

GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN – Die Aufgabe von gemeinnützigen Bauvereinigungen ist die Errichtung günstigen Wohnraums. Sie unterliegen einer Gewinnbeschränkung, sind in Österreich im Gegenzug dafür von Ertragssteuern befreit. Die

Rechtsform kann sowohl eine Genossenschaft als auch eine GmbH oder eine AG sein. In Deutschland wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz durch das Steuerreformgesetz 1990 aufgehoben. In der Schweiz spielt der gemeinnützige Wohnungsbau ähnlich wie in Österreich eine wichtige Rolle (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen 2019; Deutscher Bundestag, Wissenschaftlicher Dienst 2013)

HABITAT – ist in Österreich ein Kollektiv zur Unterstützung und Verwirklichung von selbstorganisierten Mietshausprojekten. Es wurde im Jahr 2014 mit dem Pionierprojekt des habiTATs Willy*Fred in Linz (Oberösterreich) gegründet. habiTAT arbeitet eng mit dem > MIETSHÄUSER SYNDIKAT in Deutschland zusammen und hat dessen Strukturen in den österreichischen Rechtsraum übertragen (habiTAT 2020; Mietshäuser Syndikat 2020b).

HAUSGEMEINSCHAFT – ist eine Form des Zusammenlebens, bei dem mehrere Wohnparteien in einem gemeinsamen Haus wohnen und Kontakt untereinander haben. Das Konzept Hausgemeinschaft wurde zur DDR-Zeiten als Vereinigung der Hausbewohner*innen zu gemeinsamen Zwecken bekannt. Im Vergleich zur > WOHNUNGSGEMEINSCHAFT, in der oft auch ein gemeinsamer Haushalt geführt wird, sind die einzelnen Parteien in einer Hausgemeinschaft oft unabhängiger voneinander. Der Grad der Gemeinschaftlichkeit in Hausgemeinschaften kann zwischen einer eher anlassbezogenen Vernetzung bei gemeinsamen Anliegen oder Problemen und einem engeren Zusammenleben mit gemeinsamen Aktivitäten und persönlichen Beziehungen variieren.

HAUS-GMBH/HAUSBESITZ-GMBH (ZU > MIETSHÄUSER SYNDIKAT / > HABITAT) – ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die den Eigentumstitel einer Immobilie besitzt. Als Rechtsform wird im Modell des Mietshäuser Syndikats und des habiTATs dafür eine GmbH genutzt. Sie sorgt für die Unverkäuflichkeit des Hauses, da es für die GmbH bei jedem Hausprojekt zwei Gesellschafter gibt: den > HAUSVEREIN und als kontrollierenden, vetoberechtigten Gesellschafter das > MIETSHÄUSER SYNDIKAT oder in Österreich das > HABITAT (Mietshäuser Syndikat 2020b).

HAUSVEREIN (ZU > MIETSHÄUSER SYNDIKAT / > HABITAT) – ist ein Verein der gegenwärtigen Bewohner*innen eines Hausprojekts, der die das Haus betreffenden Entscheidungen fällt. Ein Hausverein kann z. B. über die Miethöhe, Kreditrückzahlungen, Umbaupläne und neue Mitbewohner*innen entscheiden. Im Modell des >MIETSHÄUSER Syndikats kann der Hausverein das Haus aber nicht verkaufen, da die > HAUS-GMBH Eigentümerin des Hauses ist. Der Hausverein ist dabei nur einer der zwei Gesellschafter der >HAUS-GMBH (Mietshäuser Syndikat 2020c).

HOLZRAHMENBAU – ist ein Holzbausystem, bei dem die Rahmenbauweise verwendet wird. Der Rahmenbau ist ein vor allem in den USA, Kanada und den skandinavischen Ländern gebräuchliches Bausystem, das aus der Balloon-Frame- und Platform-Frame-Bauweise entstanden ist (Kolb 2010). Ein Holzrahmenbau ist durch sehr kurze Fertigungszeiten und große Gestaltungsfreiheit gekennzeichnet. In Trockenbauweise werden vor Ort bereits vorgefertigte Holzrahmentteile zusammengesetzt (Bosse 1997: 21).

KFW-FÖRDERKREDIT – ist ein Kredit zur Finanzierung von Wohnungsbau, Infrastrukturvorhaben, Energiespartechiken und kommunaler Infrastruktur sowie zur Finanzierung von kleinen und mittleren Unternehmen. Er wird von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), einer nationalen öffentlich-rechtlichen Förderbank, herausgegeben. Die KfW verfolgt als eine öffentliche Institution ein besonderes Geschäftsmodell und einen gesetzlichen staatlichen Auftrag. Gegründet nach dem Zweiten Weltkrieg, um den Wiederaufbau der deutschen Wirtschaft zu finanzieren, arbeitet die KfW heute für die Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lebensbedingungen. In Bezug auf Bauen und Sanieren werden durch KfW-Förderkredite Bauvorhaben unterstützt, die sich durch besondere Energieeffizienz auszeichnen und auf erneuerbare Energien setzen. Der > KFW-EFFIZIENZHAUS-STANDARD bezeichnet dabei die Energieeffizienz eines Gebäudes, von der die Förderhöhe abhängt (KfW 2020a; MAXDA 2020).

KFW-EFFIZIENZHAUS-STANDARD – bezeichnet die Energieeffizienz eines Gebäudes (nach Neubau oder Sanierung), von der die Höhe der KfW-Förderung abhängt. Der KfW-Effizienzhaus-Standard wird aus dem Gesamtenergiebedarf (Primärenergiebedarf) und dem Wärmeverlust (Transmissionswärmeverlust) eines Gebäudes berechnet. Es gibt die Standards 55, 70, 85, 100 und 115. Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf des Gebäudes und desto höher die Förderung. Die Zahl 55 bedeutet dabei z. B. einen Primärenergiebedarf von 55 Prozent im Vergleich zum Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung (EnEV) (KfW 2020b).

KLEINANLEGERSCHUTZGESETZ – wurde in Folge der Insolvenz des Deutschen Windparkfinanziers *Prokon* im Jahr 2015 beschlossen. Dieses Gesetz verlangt mehr Transparenz und die Gewährleistung besserer Informationen zu Finanzprodukten des „Grauen Kapitalmarkts“, vor allem in Hinsicht auf die Risiken. Außerdem verschärft das Gesetz die Sanktionsmöglichkeiten gegen Anbieter und Vermittler von Vermögensanlagen, deren Werbung oder Investments nun verboten werden können. Vom Kleinanlegerschutzgesetz sind auch alternative Investitionsformen z. B. Wohnprojekte im Modell des > MIETSHÄUSER SYNDIKATS betroffen, da sich ihre Werbung für > DIREKTKREDITE nach den verschärften Vorschriften im Kleinanlegerschutzgesetz richten muss (Der Spiegel 2014; Bundesministerium der Finanzen 2015; Capital-Redaktion 2019; Interview mit Lukas 2019). Für Hausprojekte in Österreich gibt das > ALTERNATIVFINANZIERUNGSGESETZ den entsprechenden rechtlichen Rahmen vor.

KONSENSPRINZIP – bezeichnet das Prinzip, über einen Konsens eine Entscheidung in einer Gruppe zu finden. Konsens (lat. consensus) bedeutet Zustimmung, Übereinstimmung, übereinstimmender Meinung sein (Schubert/Klein 2018b). Das Konsensprinzip unterscheidet sich vom Mehrheitsprinzip und repräsentativer (z. B. parlamentarischer) Demokratie vor allem dadurch, dass auch Minderheiten in Entscheidungsprozessen mehr Gewicht haben. Beim Konsensprinzip wird allen von der Entscheidung betroffenen Personen ein Mitsprache- und Vetorecht garantiert (siehe Burnicki 2003). Das Konsensprinzip ist dabei vom > KONSENTPRINZIP zu unterscheiden, in dem nur das Einverständnis aller Beteiligten für eine Entscheidung benötigt wird, und nicht die Übereinstimmung/Zustimmung.

KONSENTPRINZIP – nach dem Konsentprinzip benötigt eine Entscheidung im Gegensatz zum > KONSENSPRINZIP das Einverständnis aller Beteiligten und nicht deren Übereinstimmung. Einverständnis bedeutet hier, dass gegen einen Beschluss oder eine Idee kein schwerwiegender und begründeter Einwand vorliegt. Im Entscheidungsprozess können Einwände begründet eingebracht werden und werden berücksichtigt. Das Prinzip wird in Entscheidungen nach dem Modell der > SOZIOKRATIE verwendet (Soziokratie Zentrum Österreich 2020a).

KOSTENMIETE – auch kostendeckende Miete, bezeichnet eine Miete, die sich an den tatsächlich für den Eigentümer entstehenden Kosten orientiert. Im > SOZIALEN WOHNUNGSBAU werden die Mieten grundsätzlich durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, in der die Kapitalkosten, also die Zinsen des zum Bau eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals, und die Bewirtschaftungskosten, also die Abschreibungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis berücksichtigt werden (Thalmann 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020a).

MIETENDECKEL – auch Berliner Mietendeckel, ist eine alltagssprachliche Bezeichnung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, das vom Abgeordnetenhaus von Berlin am 30. Januar 2020 beschlossen wurde. Dieses Gesetz ermöglicht die öffentlich-rechtliche Begrenzung von Wohnraummieten nach festgelegten Mietobergrenzen, die sich aus dem Baujahr bzw. Erstbezugsjahr einer Wohnung, deren Ausstattung und Lage ergeben (Das Abgeordnetenhaus von Berlin 2020).

MIETPREISBINDUNG – bedeutet, dass für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln z. B. im Rahmen des > SOZIALEN WOHNUNGSBAUS gefördert werden, bestimmte Maximalmieten festgelegt sind. Für diese Wohnungen dürfen nur > KOSTENMIETEN verlangt werden. Mit der Mietpreisbindung im Sozialen Wohnungsbau sollen einkommensschwachen Bevölkerungsschichten bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt werden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020a).

MIETSHÄUSER SYNDIKAT – ist ein Projektverbund aus 158 Hausprojekten und 18 Projektinitiativen in Deutschland (Mietshäuser Syndikat 2020a). Es ist „ein Netzwerk und eine Eigentumsform selbstorganisierter Hausprojekte[n] im gemeinschaftlichen Besitz. Im rechtlichen Sinn ist es eine kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft ohne eigenes Kapital“ (Clemens/Hummel 2011). Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats sind autonom und haben die Rechtsform einer GmbH. Jede > HAUSBESITZ-GMBH des Syndikats setzt sich aus dem aus den Bewohner*innen bestehenden > HAUSVEREIN und dem Mietshäuser Syndikat zusammen. Durch diese rechtliche Konstruktion agiert das Mietshäuser Syndikat als kontrollierender zweiter Gesellschafter und sorgt für die Unverkäuflichkeit des Hauses. Ziele des Mietshäuser Syndikats sind: langfristig stabile und bezahlbare Mieten zu schaffen und die Häuser dem Immobilienmarkt zu entziehen (Mietshäuser Syndikat 2013).

MIKROKREDITE – sind Kleinkredite an nicht traditionelle Kreditnehmer*innen. Bekannt wurden Mikrokredite nach deren Institutionalisierung in Bangladesch 1976 von Muhammad Yunus (Encyclopaedia Britannica 2016).

MODULBAUWEISE / MODULARES BAUEN – bezeichnet eine Bauweise, in der Gebäude aus einzelnen Modulen zusammengefügt werden. Bereits vorgefertigte Bauteile müssen auf der Baustelle lediglich zu einem Gebäude zusammengesetzt werden. Vorteile sind vor allem eine kurze Bauzeit und damit verbundene Kostenersparnisse, eine einfache Montage und Demontage sowie Flexibilität in der Anordnung der Module. Die Module/Bauteile werden meist industriell und standardisiert hergestellt und können aus verschiedenen Materialien bestehen (Holz, Metall, Beton). Es gibt dabei verschiedene Bauweisen: Bei der Skelettbauweise wird zuerst ein Stahl-, Stahlbeton- oder Holzgerüst errichtet, in das sich dann die Module einfügen lassen. Bei der Containerbauweise/Raumzellenbauweise werden vollständig vorgefertigte Raumeinheiten zusammengesetzt. Bei der Plattenbauweise werden einzelne Wand- und Bodenplatten zu einem Gebäude zusammengesetzt. Modulares Bauen findet aufgrund der Einfachheit und Vorproduktion der Bauteile oft Anwendung in > SERIELLER BAUWEISE (Grimm 2019).

PLENUM – ist eine Vollversammlung der Gesamtheit der Menschen oder ihrer Vertreter. Aus dem Lateinischen übersetzt bedeutet Plenum „die Gesamtheit“ oder „vollzählige Versammlung“ (Schneider/Toyka-Seid 2020). Im Falle einer Wohn- oder Hausgemeinschaft bedeutet Plenum die Versammlung aller Bewohner*innen.

SERIELLE BAUWEISE / SERIELLES BAUEN – bezeichnet eine Bauweise, in der zuvor standardisierte Gebäude/Prototypen von Gebäuden in Serie errichtet werden. Sie wird angewendet, wenn beispielsweise möglichst schnell, einfach und kostengünstig möglichst viel Wohnraum errichtet werden soll. Dabei werden vorgefertigte Bauteile/Gebäudeteile nach der > MODULBAUWEISE zu Gebäuden zusammengebaut (Grimm 2018).

SIEDLERBEWEGUNG – war eine Bewegung in Österreich in den 1920er-Jahren zur Errichtung anfangs illegaler Unterkünfte an der Stadtgrenze Wiens. Wegen der Wohnungsknappheit nach dem Ersten Weltkrieg nahmen wohnungslose Kriegsbeschädigte ihr Schicksal nach dem Krieg selbst in die Hand und bauten Siedlungen für sich. Relativ rasch kam es zur Gründung von Selbsthilfeorganisationen. Die Siedlerbewegung erfuhr in den ersten Jahren des Roten Wien besondere Unterstützung von der Gemeinde Wien (Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie 2020).

SOZIALER WOHNUNGSBAU – bezeichnet den öffentlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. In Deutschland gibt es eine zeitlich befristete Sozialbindung (> MIETPREISBINDUNG und > BELEGUNGSBINDUNG), nach deren Ablauf die Wohnungen an den freien Wohnungsmarkt zurückgelangen und dort zu von den Eigentümer*innen festgelegten Konditionen vermietet oder verkauft werden können. Dies unterscheidet den deutschen sozialen Wohnungsbau von wohnungspolitischen Programmen in vielen anderen Ländern (Holm 2019).

SOZIALWOHNUNG – bezeichnet Wohnungen, die im Rahmen von Förderprogrammen wie dem > SOZIALEN WOHNUNGSBAU gefördert werden. Sie unterliegen dabei im Gegensatz zu > FREIFINANZIERTEN WOHNUNGEN einer > BELEGUNGSBINDUNG und > MIETPREISBINDUNG. Der Status Sozialwohnung und damit die Bindungen für

Wohnungen sind aber in Deutschland durch die Struktur der Förderprogramme zeitlich befristet (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020c, Holm 2019).

SOZIOKRATIE – Soziokratie bezeichnet eine Art der Entscheidungsfindung in Gruppen, die nicht auf einem >KONSENSPRINZIP (Übereinstimmung), sondern auf dem >KONSENTPRINZIP (Einverständnis) beruht. In der Entscheidung über einen Vorschlag wird nicht gefragt, ob alle zustimmen, sondern ob jemand dagegen ist, d. h. schwerwiegende Einwände oder Bedenken hat. Im Entscheidungsprozess kommt jede*r Einzelne in Informations- und Meinungsrunden zu Wort. Einwände müssen begründet, mit Argumenten unterlegt vorgebracht werden. Dies hilft wiederum dabei, den Vorschlag zu verfeinern und bessere Lösungen zu finden. Ein bloßes Veto ist nicht möglich (siehe auch Basisprinzipien der Soziokratie: Soziokratie Zentrum Österreich 2020b).

TILGUNG – ist im Finanzwesen die Rückzahlung einer Geldschuld. Eine Tilgung kann entweder als Gesamtbetrag oder in Form von mehreren Teilbeträgen getätigt werden. In einem Tilgungsplan wird die Regelmäßigkeit und die Höhe der zu zahlenden Beträge sowie die Höhe des Tilgungsbeitrags festgeschrieben. Als Standard gilt ein Tilgungsbeitrag von mindestens einem Prozent (Duden Wirtschaft 2016).

WOHNBERECHTIGUNGSSSCHEIN (WBS) – ist in Deutschland eine Bescheinigung zum Nachweis der Berechtigung des Beziehens von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen). Diese Bescheinigung wird nur dann erteilt, wenn das jährliche Haushaltseinkommen eine vorgeschriebene Grenze nicht überschreitet (die je nach Bundesland/Kommune verschieden ist). Jeder Person mit WBS steht ein WBS-gefördertes Zimmer zu, woraus sich eine Begrenzung der Wohnungsgröße für WBS-Wohnungen ergibt (am Beispiel Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020b).

WOHNGEMEINSCHAFT – auch kurz: WG, ist eine Form des Zusammenlebens, bei der die Menschen oder Wohnparteien in einer gemeinsamen Wohnung wohnen und oft einen gemeinsamen Haushalt führen. Es können Einzelpersonen oder Familien zusammen in WGs wohnen. Wohngemeinschaften sind vor allem in Ländern Nordeuropas, Deutschland, Österreich und der Schweiz seit den 1960ern verbreitet. Es gibt auch sogenannte „Zweck-WGs“, bei denen die Gemeinschaftlichkeit im Zusammenwohnen sich auf das Nötigste beschränkt.

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT – ist eine Genossenschaft (ein Zusammenschluss oder Verband von Personen), die ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum versorgt. Zentral bei einer Genossenschaft ist die Idee, dass Personen bestimmte wirtschaftliche Funktionen, in diesem Kontext die Funktion des Wohnungsbaus, auf einen gemeinsamen Geschäftsbetrieb übertragen. Infolgedessen entstehen die Vorteile der gemeinsamen Ausübung dieser Funktion gegenüber der möglichen individuellen Ausübung, ohne dass die Mitglieder dabei ihre Selbstständigkeit verlieren (Boettcher 1981). Eine Genossenschaft unterstützt eine wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder (Förderungsprinzip), ihre Mitglieder sind gleichzeitig die Eigentümer*innen (Identitätsprinzip) und sie agiert nach einem Demokratieprinzip, wobei jedes Mitglied an der Selbstverwaltung der Genossenschaft beteiligt ist. In Deutschland zum Beispiel ist die Genossenschaft eine privatwirtschaftliche Institu-

tion; eine Genossenschaft kann aber auch einen ordnungspolitischen Anspruch in einer gemeinwirtschaftlichen oder halbstaatlichen Form haben (Greve 2001). Zurzeit zeigt sich die Tendenz der Abnahme der Zahl von Genossenschaften in Deutschland, Österreich und der Schweiz (Michalski 2007).

QUELLEN

- BHKW Forum** 2020a: *Mögliche Brennstoffe*. <https://www.bhkw-forum.info/bhkw-informationen/technische-grundlagen/moegliche-brennstoffe>.
- BHKW Forum** 2020b: *Wissen und Informationen*. <https://www.bhkw-forum.info/bhkw-informationen>.
- Boettcher, Erik** 1981: Genossenschaften, Begriff und Aufgaben. In: Albers, Willi (Hg.): *Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften*. Bd. 3. Stuttgart, New York: Fischer; Tübingen: Mohr; Göttingen, Zürich: Vandenhoeck und Ruprecht, S. 540–556.
- Bosse, Ralph** 1997: *Holzkonstruktionen im mehrgeschossigen Wohnungsbau*. Diplomarbeit: TU Braunschweig
- Breuer, Wolfgang; Breuer, Claudia** 2018: *Revision von Rentabilität*. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/rentabilitaet-45028/version-268328>.
- Bundesministerium der Finanzen** 2015: *Kleinanlegerschutzgesetz*. In: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Verordnungen/2015-07-09-kleinanlegerschutzgesetz.html.
- Burnicki, Ralf** 2003: *Anarchismus und Konsens: gegen Repräsentation und Mehrheitsprinzip. Strukturen einer nichthierarchischen Demokratie*. 2. Aufl. Frankfurt am Main: Ed. AV.
- Capital-Redaktion** 2019: *Was das Gesetz zum Schutz von Kleinanlegern gebracht hat*. In: <https://www.capital.de/geld-versicherungen/was-das-gesetz-zum-schutz-von-kleinanlegern-gebracht-hat>.
- Clemens, Oliver; Hummel, Bernhard** 2011: Bauen fürs Syndikat. Präsentation auf dem „Min to Max“-Symposium, Berlin, 10. Dezember 2011. <https://vimeo.com/34131049>.
- Das Abgeordnetenhaus von Berlin** 2020: *Vorlage – zur Beschlussfassung – über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung*. In: <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/download/Gesetztentwurf-Neuregelung-Mietenbegrenzung-MietenWoGBln.pdf>.
- Der Spiegel** 2014: *Bundesregierung will zweiten Fall Prokon verhindern*. In: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/kleinanlegerschutzgesetz-prospektpflicht-fuer-alle-vermoeigensanlagen-a-1002467.html>.
- Deutscher Bundestag – Wissenschaftlicher Dienst** (2013): *Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft*. <https://www.bundestag.de/resource/blob/437804/5ff9abf65d1ceec-8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf>.
- Duden Recht** 2015: *Erbaurecht*. 3. Auflage. Berlin: Bibliographisches Institut, Bundeszentrale für politische Bildung.
- Duden Wirtschaft** 2016: *Tilgung*. 6. Auflage. Mannheim, Bonn: Bibliographisches Institut, Bundeszentrale für politische Bildung 2016.
- Eiselt, Jürgen** 2013: *Optimal Energie sparen beim Bauen, Sanieren und Wohnen: ein vergleichbarer Index aller Maßnahmen*. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- Finanz Trends** 2018: *Was ist die Eigenkapitalverzinsung?* In: <https://www.finanztrends.info/was-ist-die-eigenkapitalverzinsung/>.
- Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**. <https://dejure.org/gesetze/ErbbauRG>
- Greve, Rolf** 2001: Genossenschaften: Entwicklung und Bedeutung. In: Zimmer, Annette; Weißels, Bernhard (Hg.): *Verbände und Demokratie in Deutschland*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 107–131.

- Grimm, Roland** 2018: Was bedeutet serielles Bauen? In: *BaustoffWissen*. https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/fassade_und_massivbau/serielles-bauen-definition-prototypen-modulbauweise-projektbeispiele-gewobag-berlin-span-dau-woodie-hamburg-wilhelmsburg/
- Grimm, Roland** 2019: Was versteht man unter Modulbauweise? In: *BaustoffWissen*. https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/forschung_technik_trends/was-versteht-man-unter-modulbauweise.
- habiTAT** 2020: *About*. In: https://www.facebook.com/pg/habi.tat.syndikat/about/?ref=page_internal.
- Holm, Andrej** 2019: Geschäftsmodell mit beschränkter Wirkung. Warum der soziale Wohnungsbau seinen Namen nicht verdient. In: *LuXemburg*, 02/2019.
- KfW** 2020b: Der Effizienzhaus-Standard für bestehende Immobilien und Baudenkmale. In: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizienz-sanieren/Das-KfW-Effizienzhaus/>.
- KfW** 2020: KfW Startseite. <https://www.kfw.de/kfw.de.html>.
- Kolb, Josef** 2010: *Holzbau mit System: Tragkonstruktion und Schichtaufbau der Bauteile*. 3., aktualisierte Aufl. Basel: Birkhäuser [u. a.].
- Krause, Tobias; Proeller, Isabelle** 2018: *Gemeinwirtschaft*. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/gemeinwirtschaft-33655/version-257176>.
- Leiß, Birgit** 2015: Schallschutzfensterprogramm Leiser Wohnen. In: *MieterMagazin vom Berliner Mieterverein e. V.*, 12/15.
- MAXDA** 2020: *Daten und Fakten zur KfW*. In: <https://www.maxda.de/themen/was-ist-kfw>.
- Michalski, Silke** 2007: Herausforderungen im Zusammenhang mit einem rückläufigen Entwicklungstrend im Genossenschaftswesen: Diskussionsbeiträge aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. In: Helmig, Bernd; Purtschert, Robert; Schauer, Reinbert et al. (Hg.): *Nonprofit-Organisationen und Märkte*. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag, S. 389–398.
- Mietshäuser Syndikat** 2020a: *Der Projekteverbund*. <https://www.syndikat.org/de/unternehmensverbund>.
- Mietshäuser Syndikat** 2020b: *Österreich*. <https://www.syndikat.org/de/oesterreich>.
- Mietshäuser Syndikat** 2020c: *Die Verbundbausteine*. <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine>.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen** 2019: *ABC der Gemeinnützigkeit*. <https://www.gbv-aktuell.at/abc>.
- Prytula, Michael; Rexroth, Susanne; Lutz, Manuel; May, Friedrich; Fraunhofer IRB-Verlag** 2020: *Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung*. Abschlussbericht, Dezember 2019.
- Schneider, Gerd; Toyka-Seid, Christiane** 2020: *Plenum*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung 2020.
- Schubert, Klaus; Klein, Martina** 2018a: *Gemeinwirtschaft. 7 aktualisiert und erweitert*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Schubert, Klaus; Klein, Martina** 2018b: *Konsens. 7 aktualisiert und erweitert*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2020a: *Sozialwohnungen*. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/m_miete7.shtml#pos22.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2020b: *Wohnberechtigungsschein (WBS)*. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2020c: *Sozialer Wohnungsbau*. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau.
- Sethmann, Jens** 2008: *100 Jahre Einküchenhäuser, Gescheitertes Reformexperiment*.
- Soziokratie Zentrum Österreich** 2020a: *Prinzip: Der Konsent*. In: <https://soziokratiezentrum.org/ueber-soziokratie/grundlagen-basis-prinzipien/konsent>.

- Soziokratie Zentrum Österreich** 2020b: *Über Soziokratie: 4 Basisprinzipien*. In: <https://soziokratiezentrum.org/ueber-soziokratie/grundlagen-basis-prinzipien>.
- Thalmann, Philippe** 2019: *Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen*. <https://infoscience.epfl.ch/record/269143>.
- The Editors of Encyclopaedia Britannica (Encyclopaedia Britannica)** 2016: *Microcredit*. Encyclopædia Britannica, inc.
- van Boggelen, Willem** 2014: History of Autoclaved Aerated Concrete The short story of a long lasting building material. In: *Aircrete Europe*: 8.
- Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie** 2020: *Siedlerbewegung*. SPÖ Wien.
- XELLA** 2020a: *Ytong: Baustoff & Herstellung*. <https://www.ytong-silka.de/ytong-baustoff-und-herstellung.php>.
- XELLA** 2020b: *Ytong Porenbeton Wandbaustoffe*. <https://www.ytong-silka.de/ytong-porenbeton-wandbaustoffe.php>.
- Zalivako, Anke** 2015: Einküchenhaus, Kommunehaus, Unité d'Habitation – europäische Entwicklungslinien. In: *ICOMOS – Hefte des Deutschen Nationalkomitees*.

ANNA KRAVETS

Anna Kravets studiert MA Global Studies Programme und arbeitet am Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seit Juli 2019 arbeitete sie am Forschungsprojekt *Neues soziales Wohnen* mit. Ihre Forschungsinteressen sind soziologische Theorien, Postcolonial und Gender Studies.

JANA STEINFELD

Jana Steinfeld studiert an der Humboldt-Universität Berlin im Master Sozialwissenschaften. Sie ist studentische Mitarbeiterin am Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie. Seit Juli 2019 arbeitete sie am Forschungsprojekt *Neues soziales Wohnen* mit. Ihre Forschungsinteressen liegen in den Bereichen Wohnungspolitik, Gentrifizierung, städtische soziale Bewegungen und feministische Perspektiven auf Stadt. Sie ist unter anderem aktiv bei der Berliner *Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen*.