

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V.

**Entwicklung eines marktgerechten Modells für erschwinglichen
(Miet-)Wohnraum und eines nachhaltigen energieeffizienten
Mehrfamilienhauses in modularer Holzhybridbauweise in Lett-
land durch die Europäische Wohnungsgenossenschaft „LiM
Living in Metropolises“**

Abschlussbericht zum Projekt,
gefördert unter dem AZ: 3552201
von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt

Autoren: Knut Höller, Tanja Hartenstein, Tilman Stoß, Franziska Reute

Berlin, September 2023

06/02

Projektkennblatt



der

Deutschen Bundesstiftung Umwelt

Az	35522/01	Referat	25	Fördersumme	125.000 EUR
Antragstitel					
<p>Entwicklung eines marktgerechten Modells für erschwinglichen (Miet)Wohnraum und eines nachhaltigen energieeffizienten Mehrfamilienhauses in modularer Holzhybridbauweise in Lettland durch die Europäische Wohnungsgenossenschaft „LiM Living in Metropolises“ (LiM)</p> <p>Kurztitel:</p> <p>Entwicklung eines Holzhybrid-Mehrfamilienhauses für bezahlbaren Mietwohnraum in Lettland.</p>					
Stichworte					
Laufzeit	Projektbeginn	Projektende	Projektphase(n)		
2 Jahre	16.12.2019				
Zwischenberichte	3				
Bewilligungsempfänger	Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.	Tel	+49 30 2067 9802		
	Alt- Moabit 101A	Fax	+49 30 2067 9804		
	10559 Berlin	Projektleitung			
	Deutschland	Knut Höller			
		Bearbeiter			

Kooperationspartner

Jelgavas Nekustamā Īpašuma Pārvalde SIA (JNIP)

Jelgava Kommunales Wohnungsverwaltungsunternehmen SIA (JNIP)

Pulkveža Brieža iela 26

LV3007 Jelgava

Lettland

Zielsetzung und Anlass des Vorhabens

Der Wohnungsmarkt ist in Lettland wie in den meisten Ländern des post-sowjetischen Raums deformiert: Er weist eine hohe Wohneigentumsquote von über 90 Prozent auf, die aus kurzfristigen und umfangreichen Privatisierungsmaßnahmen des vormals staatlichen Wohnraums Anfang der 1990er Jahre resultiert. Neben der Überzahl an privatisierten Wohnungen fehlt es an alternativen Wohnungsangeboten wie erschwinglichen Mietwohnungen oder gar Sozialwohnungen. Neubauvorhaben sind zumeist dem hohen Preissegment zuzuordnen und können angesichts der mehrheitlich weniger finanzstarken Bevölkerung den Bedarf an Wohnraum nicht decken. Die viertgrößte Stadt Lettlands mit ca. 60.000 Einwohnern, Jelgava, verzeichnet seit Jahren eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung mit stetig steigender Nachfrage junger Familien und Fachkräfte verschiedener Bereiche nach bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt will neue, alternative Wohnraumangebote im Mietsegment schaffen und hat JNIP, Kooperationspartner im Projekt, mit der Entwicklung von Lösungsansätzen beauftragt. Die Schaffung von qualitätsvollen Mietwohnungen im innerstädtischen Raum, die auch Familien mit Kindern und junge Menschen am Beginn ihrer Arbeitskarriere bezahlen können, reduziert zum einen das Verkehrsaufkommen und die resultierende Umweltbelastung und steigert zugleich die Lebensqualität der Stadtbewohner. In sozialökonomischer Hinsicht kann das Angebot von neuem, bezahlbarem Wohnraum in Innenstädten der Abwanderung junger Arbeitskräfte und den dadurch bedingten demographischen Entwicklungen entgegenwirken, die Lettland seit vielen Jahren herausfordern. Eine großflächige Einführung des Genossenschaftsprinzips im Wohnungswesen – verbunden mit der Anwendung innovativer, nachhaltiger Bauweisen, aber auch zur Vorbereitung von Sanierungen – kann in Lettland und der weiteren Region einen wesentlichen Hebel für die energetische Ertüchtigung, Dekarbonisierung, zunehmende Klimaverträglichkeit und bauliche Qualität neuer und bestehender Wohngebäude darstellen.

Darstellung der Arbeitsschritte und der angewandten Methoden

Mit der modellhaften Konzeptentwicklung für ein nachhaltiges und auf der Basis des Rohstoffs Holz errichteten Holzhybridgebäudes mit einer sehr hohen Energieeffizienz soll ein Typenhaus für den lettischen Wohnungsmarkt entwickelt werden, das beispielhaft zu einer Umweltentlastung bei der Errichtung von künftigen Neubauten im Mehrfamilienhaussegment führt und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zur Verfügung stellen hilft.

In Jelgava wird die Erbauung eines Miethauses vorbereitet, das modellhaft die technische und finanzielle Machbarkeit, die energetischen und wertschöpferischen Vorteile des Holzhybridbaus in Lettland, die hohe Qualität des entstehenden Wohnraums und seine Bezahlbarkeit durch das Genossenschaftsprinzip demonstriert. Den Aspekten der Energieeffizienz des Gebäudes und der Gebäudetechnik sowie der Nachhaltigkeit von Bauweise und Instandhaltung wird dabei größte Bedeutung beigemessen.

In und über Lettland hinaus ist dieses Vorgehen und die Verbindung von Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klima- sowie sozialer Verträglichkeit bei der Schaffung neuen Wohnraums neuartig und innovativ. Das ganzheitliche Vorgehen aus, das bauliche und technische, soziale und gesellschaftliche, wirtschaftliche und klimarelevante Maßnahmen verknüpft und in Einklang bringt – für eine nachhaltige, qualitative und anwendungsorientierte Vorbereitung und Wegbereitung der praktischen Umsetzung. Dialogformate und Informationsmaterialien sollen im Projektverlauf dazu dienen, die Verbindung des im Projekt demonstrierten Modells und Vorgehens mit der Zukunftsfähigkeit von Städten, Quartieren und Wohnumfeld sichtbar und verständlich zu machen – nicht nur gegenüber Fachakteuren, sondern auch gegenüber der interessierten Öffentlichkeit und den Bewohnern in der Nachbarschaft. Die Erkenntnisse und Ergebnisse im Projektverlauf werden zudem gesondert für die fachlichen Akteure aufbereitet und dokumentiert, um diese zur praktischen Nachahmung analoger Vorhaben in weiteren lettischen Städten und anderen Ländern zu motivieren und sie bei der Planung und Umsetzung praxisnah zu unterstützen. In der ersten von vier Projektphasen wird vor allem die Analyse der sozialen, wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und technischen Rahmenbedingungen des lettischen Wohnungsmarkts und für Mietwohnungsbau, u.a. für die Anwendung des Genossenschaftsmodells in der lettischen Wohnungswirtschaft, vorgenommen. Unter dem Fokus ‚Neues Wohnen‘ wird in der zweiten Phase das wohnungs- und ‚städtebauliche Konzept für das konkrete Demonstrationsvorhaben entwickelt, die dritte Phase ‚Innovatives Bauen‘ dient der Entwicklung der technischen Lösung für das Demonstrationsvorhaben. Die zweite und dritte Phase werden durch Maßnahmen der Dissemination von Erkenntnissen, der Beteiligung und Partizipation der lokalen Bevölkerung und Fachakteuren sowie des gezielten Dialogs mit verschiedenen Stakeholdern begleitet. Auf diese Weise wird die gesellschaftliche und politische Akzeptanz für das Vorhaben eingeworben und langfristig gesichert.

Inhalt

Projektkennblatt.....	2
Inhalt.....	5
Abbildungsverzeichnis.....	7
Verzeichnis von Begriffen, Abkürzungen und Definitionen	7
Zusammenfassung.....	8
1 Einleitung.....	9
2 Ausgangssituation	11
2.1 Der lettische Wohnungsmarkt	11
2.2 Wohnverhältnisse in Lettland	12
2.3 Wohnmobilität in Lettland	14
2.4 Diversifizierung des lettischen Wohnungsmarktes.....	14
2.5 Förderprogramm für ‚erschwinglichen‘ Mietwohnungsbau	16
3 Das Modell der Wohnungsgenossenschaften.....	17
3.1 Warum Genossenschaften?	17
3.2 Das Modell der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland und der Schweiz	19
3.3 Der Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa	20
3.4 Wohnungsgenossenschaften und Nachhaltigkeit.....	21
3.4.1 Bezahlbares und sicheres Wohnen	22
3.4.2 Klimafreundliche und innovative Wohnkonzepte.....	23
3.4.3 Veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt im Zuge des demographischen Wandels.....	26
3.4.4 Stadt- und Quartiersentwicklung	26
3.4.5 LiM - Living in Metropolises SCE mbH	27
4 Projektphasen.....	29
Zusammenarbeit der Projektpartner	29
4.1 Arbeitspaket 1: Analyse der spezifischen und für dieses Vorhaben relevanten Rahmenbedingungen und Kick-off	29
4.1.1 Kick-Off	29
4.1.2 Erwerb des Grundstücks, Eintragung des Grundstücks und Bewertung des Grundstücks ..	33
4.2 Arbeitspaket 2: Neues Wohnen	34
4.2.1 Machbarkeitsanalyse zum Geschosswohnungsneubau in Jelgava/Lettland.....	34
4.2.2 OECD-Studie „Policy actions for affordable housing in Latvia“	35
4.3 Arbeitspaket 3: Innovatives Bauen.....	35
4.4 Öffentlichkeitsarbeit.....	37

4.5 Weitere Reisen der Projektleitung und Projektveranstaltungen	40
5 Aufgetretene Probleme (Corona-Pandemie)	40
6 Zukunft des Projektes und LiM.....	41
Fazit	41
Literaturverzeichnis.....	43
Anlagen.....	48

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Organigramm Projektkonsortium, S. 32

Abb. 2: Bebauungsplan, S. 36

Abb. 3: Fassadenansicht, S. 37

Abb. 4: Jour-Fix in der Deutschen Botschaft Riga am 19. Mai 2022, S. 39

Verzeichnis von Begriffen, Abkürzungen und Definitionen

bzw. – beziehungsweise

et al. – und die anderen

o. g. – oben genannte/r

s. u. – siehe unten

u. a. – unter anderem

u. s. – unten stehende/r

vgl. – vergleiche

z. B. – zum Beispiel

BBT GmbH – Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V.

JNIP – Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, SIA

LiM – Living in Metropolises SCE mbH

OECD - Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung

SCE – Societas Cooperativa Europaea

UNECE - Wirtschaftskommission für Europa der Vereinten Nationen

Zusammenfassung

Im Rahmen einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit des gemeinnützigen Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., des lettischen kommunalen Wohnungsverwaltungsunternehmens SIA JNIP und der ersten europäischen Wohnungsgenossenschaft LiM Living in Metropolises SCE (LiM) mbH sowie weiterer Netzwerkpartner wurden in zwei parallelen Untersuchungen ein technisches und städtebauliches Konzept für die Errichtung von Mehrfamiliengebäuden in Holzhybrid-Bauweise sowie die Grundlagen für die Bereitstellung von erschwinglichem Mietwohnungsangeboten mit dem Modell einer Wohnungsgenossenschaft in der Stadt Jelgava in Lettland untersucht.

Im Laufe des Projektes wurden die Grundlagen für die Bebauung eines vom lettischen Partner SIA JNIP erworbenen und später als Sacheinlage in die LiM SCE eingebrachten Grundstückes von ca. 1 Hektar in zentraler Lage in der Stadt Jelgava erarbeitet. Das Ziel des Projektes, die Errichtung von Mehrfamiliengebäuden in Holzhybrid-Bauweise bis zur baulichen Umsetzung vorzubereiten, wurde durch die Erteilung einer Baugenehmigung erreicht.

In einer Machbarkeitsstudie konnten die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysiert und die mögliche Anwendung des Mietwohnungsmodelles in dem von Wohneigentum in Lettland dominierten Wohnungsmarkt dokumentiert und bestätigt werden. Das genossenschaftliche Wohnen ist in Lettland bisher nicht verbreitet, Mietwohnungsmodelle kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungsanbieter existieren nicht. Das Projekt hat eine allgemeine Akzeptanz und Befürwortung des genossenschaftlichen Wohnungsmodells in Lettland herbeigeführt.

Für die künftige tatsächliche Umsetzung des gemeinsamen Mietwohnungsprojektes in Holzbauweise bietet insbesondere das von der lettischen Regierung Ende 2022 aufgelegte Förderprogramm für den Bau von Mietwohnungen in den Regionen (außerhalb der Hauptstadt Riga) eine realistische Perspektive. Das Förderprogramm hat das Ziel, die Verfügbarkeit von Wohnraum für Haushalte zu verbessern, die sich Wohnraum zu Marktbedingungen nicht leisten können. Genossenschaften sind antragsberechtigt und können hier realistische Lösungsanbieter sein.

Die Corona-Pandemie, der im Februar 2022 begonnene russische Angriffskrieg in der Ukraine, die veränderten ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen mit gestiegenen Baupreisen und Zinsen waren und sind für Verzögerungen und Erschwernisse bei der Durchführung dieses von der DBU mit dem Aktenzeichen 3552201 geförderten Projektes verantwortlich.

Die tatsächliche bauliche Realisierung des Vorhabens stellt daher eine große Herausforderung für die lettischen und deutschen Partner und insbesondere für die europäische Wohnungsgenossenschaft LiM SCE dar, der sich diese auch nach Projektabschluss gemeinsam stellen wollen.

1 Einleitung

Der Wohnungsmarkt ist in Lettland wie in den meisten Ländern des post-sowjetischen Raums deformiert: Er weist eine hohe Wohneigentumsquote von über 80 Prozent auf, die aus kurzfristigen und umfangreichen Privatisierungsmaßnahmen des vormals staatlichen Wohnraums Anfang der 1990er Jahre resultiert. Neben der Überzahl an privatisierten Wohnungen fehlt es an alternativen Wohnungsangeboten wie erschwinglichen Mietwohnungen oder gar Sozialwohnungen. Neubauvorhaben sind zumeist dem hohen Preissegment zuzuordnen und können angesichts der mehrheitlich weniger finanzstarken Bevölkerung den Bedarf an Wohnraum nicht decken.

Die viertgrößte Stadt Lettlands mit ca. 60.000 Einwohnern, Jelgava, verzeichnet seit Jahren eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung mit stetig steigender Nachfrage junger Familien und Fachkräfte verschiedener Bereiche nach bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt will neue, alternative Wohnraumangebote im Mietsegment schaffen und hat JNIP, Kooperationspartner im Projekt, mit der Entwicklung von Lösungsansätzen beauftragt. Die Schaffung von qualitätsvollen Mietwohnungen im innerstädtischen Raum, die auch Familien mit Kindern und junge Menschen am Beginn ihrer Arbeitskarriere bezahlen können, reduziert zum einen das Verkehrsaufkommen und die resultierende Umweltbelastung und steigert zugleich die Lebensqualität der Stadtbewohner.

In sozioökonomischer Hinsicht kann das Angebot von neuem, bezahlbarem Wohnraum in Innenstädten der Abwanderung junger Arbeitskräfte und den dadurch bedingten demographischen Entwicklungen entgegenwirken, die Lettland seit vielen Jahren herausfordern. Eine großflächige Einführung des Genossenschaftsprinzips im Wohnungswesen – verbunden mit der Anwendung innovativer, nachhaltiger Bauweisen, aber auch zur Vorbereitung von Sanierungen – kann in Lettland und der weiteren Region einen wesentlichen Hebel für die energetische Ertüchtigung, Dekarbonisierung, zunehmende Klimaverträglichkeit und bauliche Qualität neuer und bestehender Wohngebäude darstellen.

Die erläuterten Punkte wurden in dem durch die DBU geförderten Projekt „Entwicklung eines marktgerechten Modells für erschwinglichen (Miet)Wohnraum und eines nachhaltigen energieeffizienten Mehrfamilienhauses in modularer Holzhybridbauweise in Lettland durch die Europäische Wohnungsgenossenschaft „LiM Living in Metropolises“ (LiM)“ berücksichtigt.

Mit der modellhaften Konzeptentwicklung für ein nachhaltiges und auf der Basis des Rohstoffs Holz errichtetes Holzhybridgebäudes mit einer sehr hohen Energieeffizienz wurde ein Typenhaus für den

lettischen Wohnungsmarkt entwickelt, das beispielhaft zu einer Umweltentlastung bei der Errichtung von künftigen Neubauten im Mehrfamilienhaussegment führt und gleichzeitig dabei hilft, bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten zur Verfügung zu stellen.

In Jelgava wird die Erbauung mehrere Mietwohngebäude vorbereitet, die modellhaft die technische und finanzielle Machbarkeit, die energetischen und wertschöpferischen Vorteile des Holzhybridbaus in Lettland und dem Baltikum, die hohe Qualität des entstehenden Wohnraums und seine Bezahlbarkeit durch das Genossenschaftsprinzip demonstriert. Den Aspekten der Energieeffizienz des Gebäudes und der Gebäudetechnik sowie der Nachhaltigkeit von Bauweise und Instandhaltung wurde dabei größte Bedeutung beigemessen.

Dialogformate und Informationsmaterialien haben im Projektverlauf dazu gedient, die Verbindung des im Projekt demonstrierten Modells und Vorgehens mit der Zukunftsfähigkeit von Städten, Quartieren und Wohnumfeld sichtbar und verständlich zu machen – nicht nur gegenüber Fachakteuren, sondern auch gegenüber der interessierten Öffentlichkeit und den Bewohnern in der Nachbarschaft. Die Erkenntnisse und Ergebnisse im Projektverlauf wurden zudem gesondert für die fachlichen Akteure aufbereitet und dokumentiert, um diese zur praktischen Nachahmung analoger Vorhaben in weiteren lettischen Städten und anderen Ländern zu motivieren und sie bei der Planung und Umsetzung praxisnah zu unterstützen.

In der ersten von vier Projektphasen wurde vor allem die Analyse der sozialen, wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und technischen Rahmenbedingungen des lettischen Wohnungsmarkts und für Mietwohnungsbau, u. a. für die Anwendung des Genossenschaftsmodells in der lettischen Wohnungswirtschaft, vorgenommen. Unter dem Fokus ‚Neues Wohnen‘ wurde in der zweiten Phase das wohnungs- und städtebauliche Konzept für das konkrete Demonstrationsvorhaben entwickelt, die dritte Phase ‚Innovatives Bauen‘ diente der Entwicklung der technischen Lösung für das Demonstrationsvorhaben. Die zweite und dritte Phase wurde durch Maßnahmen der Dissemination von Erkenntnissen, der Beteiligung und Partizipation der lokalen Bevölkerung und Fachakteuren sowie des gezielten Dialogs mit verschiedenen Stakeholdern begleitet. Auf diese Weise wurde die gesellschaftliche und politische Akzeptanz für das Vorhaben eingeworben und langfristig gesichert.

In und über Lettland hinaus war und ist dieses Vorgehen und die Verbindung von Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klima- sowie sozialer Verträglichkeit bei der Schaffung neuen Wohnraums neuartig und innovativ.

2 Ausgangssituation

2.1 Der lettische Wohnungsmarkt

Vor der Unabhängigkeit Lettlands von der Sowjetunion wurde die Versorgung mit Wohnraum staatlich organisiert. Privates Wohneigentum war nur in geringem Ausmaß existent. Die Wohnungen wurden zeitlich unbefristet von der staatlichen Verwaltung vergeben (vgl. OECD, 2020, S. 12). Die Gebäude, die während der Sowjetzeit in Lettland entstanden sind, wurden meist in industrieller Fertigungsbauweise gebaut und weisen eine geringe Energieeffizienz auf (vgl. Höller, 2021, S. 45).

Die Zeit nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion war in sämtlichen mittel- und osteuropäischen Ländern von Privatisierungen verschiedener Wirtschaftsbereiche geprägt. Einer dieser Bereiche betraf den zuvor staatlich bewirtschafteten Wohnungsbestand (vgl. OECD, 2020, S. 12). In Lettland wurden den Mietern sehr günstige Kaufangebote für ihre Wohnungen gemacht. Die Vergabe erfolgte weit unter Marktpreis, teilweise durch ein extra dafür eingeführtes Voucher-System oder in manchen Fällen auch praktisch umsonst (vgl. Krišjāne, Bērziņš, Sechi, & Krūmiņš, 2019, S. 229). In der Folge ergaben sich sehr hohe Wohneigentumsquoten und Eigentumsverhältnisse, die größtenteils bis heute so fortbestehen. Der Anteil an Wohneigentum ist auch unter Haushalten mit niedrigem Einkommen hoch (vgl. OECD, 2020, S. 15). In Lettland lag die Wohneigentumsquote 2019 bei 80%, die meisten davon in nicht mit Hypotheken belastetem Wohneigentum. Dieser Wert ist zwar niedriger als in den Ländern mit den höchsten Werten innerhalb der EU, Rumänien und Ungarn (beide über 90%), aber immer noch höher als in jedem westeuropäischen Staat. Der EU-Durchschnitt liegt bei knapp 70% (vgl. Eurostat, 2021a).

Der Mietwohnungssektor nimmt nur eine geringe Rolle ein. Wenn Mietwohnungen im Land entstehen, dann vorrangig im höheren Preissegment. Zudem ist für den geringen Mietwohnungsbestand seit einigen Jahren ein steigender Trend der Mietpreise zu beobachten (vgl. OECD, 2020, S. 6). Nur rund zwei Prozent des Wohnungsbestandes sind Sozialwohnungen. Damit hat Lettland einen der geringsten Sozialwohnungsbestände unter den OECD-Ländern (vgl. OECD, 2020, S. 7).

Durch die besondere Struktur des lettischen Wohnungsmarktes ergeben sich verschiedene Herausforderungen im Hinblick auf die Qualität des Wohnens. Mit der Umstellung des zuvor staatlich organisierten Wohnungsmarktes auf einen Wohnungsmarkt, der zum Großteil von privatem Wohneigentum geprägt ist, gingen verschiedene Probleme einher (vgl. Tsenkova, 2002, S. 5). Es mangelt an bezahlbarem Wohnraum sowie an Förderprogrammen zur Qualitätssicherung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes (vgl. Tsenkova, 2002, S. 5).

2.2 Wohnverhältnisse in Lettland

Der lettische Wohnungsbestand besteht größtenteils aus Mehrfamilienhäusern, die während der Sowjetzeit errichtet wurden. Diese Gebäude entstanden rund um die Stadtzentren und verfügen über gute Zugänge zu Dienstleistungen und öffentlichen Verkehrsmitteln (vgl. OECD, 2020, S. 31). Lettland hat innerhalb der EU den höchsten Anteil (65,9%) an Menschen, die in einer Wohnung leben (vgl. Eurostat, 2021b).

Der Wohnungsbestand ist häufig in einem schlechten Zustand, da über einen längeren Zeitraum kaum Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden. Den größten Anteil am Gebäudebestand haben Mehrfamilienhäuser, die während der Sowjetzeit entstanden sind. Diese weisen allerdings, aufgrund geringer energetischer Anforderungen zu dieser Zeit, eher niedrige Energieeffizienzstandards auf (vgl. Höller, 2021, S. 45). Während in der Zeit vor 1990 alle größeren Instandhaltungsmaßnahmen Aufgabe des Staates waren, fiel diese Aufgabe mit der Privatisierung den neuen Eigentümern zu (vgl. UNECE, 2013, S. 102). Allerdings erschwert die hohe Anzahl an Eigentümern innerhalb eines Mehrfamilienhauses vielerorts umfassende Sanierungsmaßnahmen (vgl. Höller, 2021, S. 47). Vor allem mangelt es vielen Eigentümern aber an Finanzierungsmöglichkeiten, um beispielsweise energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. UNECE, 2013, S. 102). Zwar zahlen die meisten Menschen nicht viel für ihren Wohnraum, allerdings sind die meisten Wohnungen von mangelhafter Qualität (vgl. OECD, 2020, S. 6). Die meisten Gebäude weisen einen sehr hohen Energieverbrauch und eine schlechte/geringe Wärmeleistung auf, weil sie deutlich hinter den gegenwärtigen technischen Möglichkeiten liegen. Wie in anderen EU-Staaten auch gehen etwa 30% des gesamten Energiebedarfs des Landes auf den Verbrauch der Wohngebäude zurück (vgl. Höller, 2021, S. 48). Damit bietet der Gebäudesektor erhebliche Einsparpotenziale, die genutzt werden müssen, um die Klimaziele des Landes zu erreichen. Zuletzt führte die Regierung die Vorgabe ein, dass ab 2021 alle Neubauten Niedrigenergie- oder sogar Nullenergiehäuser sein müssen. Allerdings gibt es in Lettland bisher kaum Projekte in diesem Bereich (vgl. Höller, 2021, S. 48).

Die Zahl der Haushalte ohne sanitäre Grundausstattung ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr hoch. 2019 hatten 10% der Haushalte keine Toilette mit Wasserspülung oder eine Dusche in ihrer Wohnung (vgl. Eurostat, 2021c). Nur Rumänien (23%) weist innerhalb der EU höhere Werte auf. Der EU-Durchschnitt liegt bei unter 2%. In einigen Ländern, wie beispielsweise Deutschland oder Schweden, liegt dieser Wert sogar bei annähernd 0% (vgl. Eurostat, 2021c).

Zusätzliche Mängel ergeben sich für die Haushalte hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnraumgröße als auch dem Platz pro Person in einer Wohnung. Auch hier liegt Lettland unter dem EU-

Durchschnitt (vgl. Eurostat, 2021d). Lettische Haushalte sind zudem häufig von Überbelegung betroffen (Eurostat, 2021e). Die Überbelegungsrate gibt den Prozentsatz der Bevölkerung an, der in einem überbelegten Haushalt wohnt. Laut Definition sollte ein Haushalt beispielsweise ein Zimmer pro Paar im Haushalt oder ein Zimmer für jede erwachsene Person vorsehen. Falls Kinder und Jugendliche im Haushalt leben, sollte jeweils ein Zimmer pro Kind zwischen 12 und 17 Jahren vorhanden beziehungsweise ein Zimmer pro zwei Kinder unter 12 Jahren (vgl. Eurostat, 2014). Etwa 42% der lettischen Haushalte lebt in überbelegten Wohnungen. Dies ist der zweithöchste Anteil in der EU nach Rumänien (45,8%) und liegt deutlich über dem EU-Durchschnitt (15,6%) (vgl. Eurostat, 2021e). Das Problem erstreckt sich dabei über alle Einkommensgruppen, wobei die Haushalte mit mittleren Einkommen in Lettland am häufigsten betroffen sind (vgl. Eurostat, 2021e). Im Vergleich zu westeuropäischen Ländern wie beispielsweise Schweden und Dänemark oder Deutschland fällt zusätzlich besonders der Wert Lettlands für das höchste Einkommensquintil auf. Die lettischen Haushalte mit hohem Einkommen liegen hier bei 28,7%, was einem Vielfachen des EU-Durchschnitts von 9,4% entspricht. Die Werte für Schweden und Dänemark liegen bei 3,0% sowie für Deutschland bei 1,8% (vgl. Eurostat, 2021e). Das Qualitätsproblem können die meisten Haushalte nicht einfach durch einen Umzug in eine neue, qualitativ bessere Wohnung lösen, da sie weder eine Wohnung auf dem wenig entwickelten Mietwohnungsmarkt finden beziehungsweise sich leisten können noch Kredite für den Erwerb von Wohnraum bekommen (vgl. OECD, 2020, S. 30). Nach einer Berechnung der OECD (2020) können sich weniger als die Hälfte (43%) aller lettischen Haushalte eine Hypothek für eine 50-Quadratmeter-Wohnung leisten. Eine Hypothek für eine 75-Quadratmeter-Wohnung können sich sogar nur 27 % leisten (vgl. OECD, 2020, S. 6).

Eine besondere Problematik ergibt sich für Haushalte, die zur sogenannten „Missing Middle“ gehören. Dieser Bevölkerungsanteil ist zu wohlhabend, um sich für den sozialen Wohnungsbau oder Wohngeld zu qualifizieren und gleichzeitig zu arm, um sich einen Kredit für den Erwerb von Wohneigentum zu leisten. Dieser Bevölkerungsanteil wird bisher weder durch den privaten noch durch den öffentlichen Sektor ausreichend unterstützt (vgl. OECD, 2020, S. 47). Die Haushalte unterhalb der „Missing Middle“ haben Anspruch auf Wohngeld. Die Haushalte oberhalb der „Missing Middle“ können sich einen Kredit für eine 75m²-Wohnung leisten. Ein Wohnkredit gilt dieser Definition nach als leistbar, wenn die Gesamtwohnkosten weniger als 30% des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen. Nach Schätzung der OECD gehören etwa 44% der lettischen Haushalte der Bevölkerung zur „Missing Middle“ (vgl. OECD, 2020, S. 50).

2.3 Wohnmobilität in Lettland

Ein funktionierender Wohnungsmarkt wirkt sich nicht nur auf das individuelle Wohlbefinden, sondern auch auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmobilität aus (vgl. OECD, 2020, S. 6). Durch den hohen Anteil an Wohneigentum besteht die Gefahr, dass die räumliche Flexibilität der Arbeitskräfte innerhalb eines Landes eingeschränkt wird. Dies ergibt sich daraus, dass die Transaktionskosten eines Umzugs für Eigentümer deutlich höher als für Mieter sind (vgl. UNECE, 2010, S. 12). Für eine Person, die ein Haus in einem Gebiet mit begrenzten Arbeitsmöglichkeiten besitzt, können sich daher hohe Opportunitätskosten bei einem Umzug in ein wirtschaftlich attraktiveres Gebiet ergeben, wenn es dort einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt (vgl. OECD, 2020, S. 36). Lettland verzeichnet insgesamt eine sehr geringe Wohnmobilität. Aus Beschäftigungsgründen ist die Mobilität besonders gering, wodurch sich Hindernisse bei der Zusammenführung von Arbeitsplätzen und Arbeitssuchenden ergeben. Die Zahl der unbesetzten Stellen ist folglich angestiegen. Mit einer Verbesserung der Wohnsituation konnte sich auch die wirtschaftliche Lage verbessern, da die Menschen mehr Möglichkeiten hatten, näher an die Arbeitsplätze zu ziehen (vgl. OECD, 2020, S. 6). Innerhalb der letzten fünf Jahre sind nur knapp 10% der lettischen Bevölkerung umgezogen. Im Vergleich zu Schweden (39%) oder Frankreich (28%) ist dieser Wert sehr niedrig (vgl. Causa & Pichelmann, 2020, S. 8). Auch die arbeitsbezogene Mobilität lag mit 0,5% niedrig, verglichen mit Werten aus Frankreich (2%) oder Deutschland (4%) (vgl. OECD, 2020, S. 36). Hohe Eigentumsanteile sorgen für weniger Mobilität, da Eigentümer*innen in allen Ländern deutlich weniger mobil sind als Mieter*innen. In Lettland sind aber auch die Mieter*innen weniger mobil als in anderen Ländern mit hohen Eigentumsquoten. Für Menschen, die umziehen möchten, um einen besseren Zugang zu guten Arbeitsplätzen zu haben, gibt es kaum Wohnalternativen (vgl. OECD, 2020, S. 36).

2.4 Diversifizierung des lettischen Wohnungsmarktes

Neben der Modernisierung des lettischen Wohnungsbestandes wird der Bau neuer Wohnungen und die Weiterentwicklung eines Mietwohnungsmarktes für die Verbesserung der Wohnsituation und Förderung der nachhaltigen Entwicklung des Landes eine große Rolle einnehmen (vgl. Höller, 2021, S. 49). Bei der Umstrukturierung des Wohnungsmarktes sollte der demographische Wandel berücksichtigt und mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Bisher ist das Angebot an Wohnungen in Lettland sehr unelastisch und der Wohnungsmarkt reagiert kaum auf die sich ändernden Bedürfnisse der Bevölkerung. Der demografische Wandel wird, wie in anderen OECD-Ländern, auch in Lettland zu kleineren Haushalten führen (vgl. OECD, 2020, S. 31). Insgesamt steigt in vielen europäischen Ländern seit Jahrzehnten der Anteil alleinlebender Menschen. Dazu führt vor allem der steigende Altersdurchschnitt der Bevölkerung im Zuge des demographischen Wandels (vgl. UNECE, 2010, S. 9).

Zusätzlich steigt der Anteil jüngerer Menschen, die zwischen dem Auszug aus dem Elternhaus und der Gründung einer eigenen Familie, allein leben (vgl. UNECE, 2010, S. 9). Für Lettland ergibt sich daraus eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Single-Haushalte (vgl. OECD, 2020, S. 31). Aufgrund der alternden Bevölkerung ist es naheliegend im Zuge von Modernisierungen barrierefreien und altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Auch alternative Wohnformen für ältere Menschen, die es ihnen ermöglichen, möglichst lange im eigenen Wohnraum, aber gleichzeitig in einer gemeinschaftlichen Umgebung mit gutem Zugang zu Dienstleistungen zu leben, können attraktiv sein (vgl. OECD, 2020, S. 31). Aber auch für Familien braucht es Wohnkonzepte, die vor allem die Qualität steigern und die Überbelegungsrate senken (vgl. OECD, 2020, S. 31). Für junge Menschen stellt der Auszug aus dem Elternhaus einen entscheidenden Schritt zur Unabhängigkeit und die Gründung späterer Partnerschaften und Familien dar. Daher ist es wichtig, dass für diese Altersgruppe ein auf sie abgestimmtes Wohnungsangebot auf dem Markt verfügbar ist (vgl. UNECE, 2010, S. 20). Für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen sollte ein diversifiziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, das nicht nur Eigentums-, sondern auch bezahlbare Mietwohnungen in angemessener Qualität beinhaltet (vgl. UNECE, 2010, S. 20). Solch ein Angebot kann zusätzlich die räumliche Flexibilität von Arbeitskräften verbessern und dadurch die Mobilität auf dem Arbeitsmarkt stärken (vgl. UNECE, 2010, S. 20). Rund um die Problematik der „Missing Middle“ ergeben sich ebenfalls mehrere Herausforderungen.

Fast 46% der Eigentümer*innen mit abbezahltem Wohneigentum sowie 28% der Eigentümer*innen mit noch ausstehenden Krediten und etwa 43% der Mieter*innen auf dem privaten Mietwohnungsmarkt gehören zur „Missing Middle“ (vgl. OECD, 2020, S. 51). Für die „Missing Middle“ braucht es einerseits Förderprogramme für die Eigentümer*innen, die in Wohnungen von schlechter Qualität leben und sich die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht leisten können. Andererseits ist eine Erweiterung des Mietwohnungsmarktes erforderlich, um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen (vgl. OECD, 2020, S. 51). Eine Studie der OECD legt nahe, dass bei der Erweiterung des Mietwohnungsmarktes vor allem die Forderung gemeinnütziger Anbieter sinnvoll ist, da diese Anbieter*innen Wohnraum tendenziell zu günstigeren Mieten bereitstellen als private Anbieter*innen (vgl. OECD, 2020, S. 63). Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der damit verbundenen Notwendigkeit der Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes zeigte sich in europäischen Vergleichsstudien, „ [...]“, dass differenzierte Mietwohnungsmärkte mit starken Akteuren und einem hohen Anteil gemeinwohlorientierter bzw. nicht gewinnorientierter Vermieter bislang offensichtlich die besten Voraussetzungen dafür darstellen, eine angemessene Umsetzung von Energieeffizienzstrategien zu erreichen [...]“ (BBSR, 2016, S. 136). Genossenschaften, die mit ihrer Art zu wirtschaften in

diese Kategorie fallen, werden auch von der OECD in Vorschlägen zur Diversifizierung des lettischen Wohnungsmarktes als ein Beispiel genannt (vgl. OECD, 2020, S. 9).

Um die individuellen Haushalte mit unterschiedlicher finanzieller Leistungsfähigkeit zu stärken, kann es laut der OECD sinnvoll sein, die Haushalte mit verschiedenen Arten von finanziellen Zuwendungen zu unterstützen (vgl. OECD, 2020, S. 65). Besonders für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen werden Förderprogramme für Haushalte im unteren Einkommensniveau der „Missing Middle“ empfohlen. Solche Förderprogramme, die einkommensschwächere Haushalte beim Kauf von Genossenschaftsanteilen unterstützen, gibt es beispielsweise bereits in Deutschland (vgl. OECD, 2020, S. 65). Im Hinblick auf die in Kapitel 2 genannten Nachhaltigkeitskriterien der Brundtland-Kommission oder der UN kommt noch ein Aspekt der notwendigen Diversifizierung hinzu. Nach beiden Entwicklungsdefinitionen sollte die räumliche Konzentration nicht nur auf einer Stadt liegen. Die Brundtland-Kommission hierzu: „Governments will need to develop explicit settlements strategies to guide the process of urbanization, taking the pressure off the largest centres and building up smaller towns and cities, more closely integrating them with their rural hinterlands“ (WCED, 1987, Overview, Part 2, Kap. 6, Abs. 73). Von der UN heißt es im Text zu SDG 11.a: „Support positive economic, social and environmental links between urban, peri-urban and rural areas by strengthening national and regional development planning“ (United Nations, 2015, S. 24).

Auf Lettland und die dortige Wohnungssituation bezogen bedeuten diese Aussagen, dass für eine nachhaltige Entwicklung nicht nur die Förderung der Hauptstadt Riga und ihrer direkten Vororte im Fokus stehen sollte, sondern auch die Vernetzung mit weiteren Klein- und Mittelzentren in der Umgebung. Die Diskrepanz zwischen der größten Stadt Riga mit ihren 627.000 Einwohner*innen und den nächstgrößeren Städten Daugavpils (82.000), Liepāja (68.000) und Jelgava (56.000) ist immens (Central Statistical Bureau of Latvia, 2021b). Vor allem Jelgava hat dabei aufgrund der Nähe und unmittelbaren Erreichbarkeit zu Riga das Potenzial, zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort im nahen Umfeld einer Metropole zu werden (vgl. LiM Living in Metropolises SCE mbH, 2021, S. 10).

2.5 Förderprogramm für ‚erschwinglichen‘ Mietwohnungsbau

Entsprechend den Empfehlungen der OECD für eine ‚Politik für erschwingliches Wohnen in Lettland‘, arbeitet das lettische Wirtschaftsministerium an der praktischen Umsetzung dieser Empfehlungen und hat ein entsprechendes Förderprogramm für ‚erschwinglichen‘ Mietwohnungsbau auf den Weg gebracht. Das Förderprogramm wurde nach mehrjähriger Vorbereitung im Juli 2022 vom Ministerkabinett Lettlands verabschiedet und Ende Oktober 2022 von der lettischen Förderbank ALTUM offiziell

eröffnet. Der Kooperationspartner JNIP nahm und nimmt an den Konsultationen zu diesem Programm teil und die Projektpartner beabsichtigen, das LiM Projekt in Jelgava als ein konkret zu beantragendes Vorhaben einzubringen.

Des Weiteren hat das lettische Wirtschaftsministerium im November 2020 eine Ausschreibung für die Entwicklung von zwei Typengebäuden (traditionell in Beton und in Holz-Hybrid-Bauweise) gestartet. Mit dieser Initiative möchte die lettische Regierung den Planungsprozess für eventuelle Neubauvorhaben im Mietwohnungssektor unterstützen. Die Projektpartner haben diesen Prozess verfolgt und mit dem lettischen Wirtschaftsministerium Gespräche dazu geführt. Ergebnis dieser Gespräche ist, dass die entwickelten Typengebäude, entwickelt als Zeilenbauten, nicht für die Bebauung des LiM-Grundstückes in Jelgava geeignet sind.

3 Das Modell der Wohnungsgenossenschaften

3.1 Warum Genossenschaften?

Im 19. Jahrhundert waren europäische Städte im Zuge der Industrialisierung von starkem Bevölkerungswachstum geprägt (vgl. Taubenböck & Wurm, 2015, S. 84). Das hohe Bevölkerungswachstum führte zu einer Wohnungsnot, welcher durch Wohnungsbau von privaten Investoren begegnet wurde. Der bereitgestellte Wohnraum war allerdings sehr knapp bemessen und häufig von mangelhafter Qualität (Martens & Hunziker, 2012, S. 46). So lebten die Menschen in sehr engen Verhältnissen und unter unzureichenden Hygienebedingungen. Die Folgen dieser Lebensumstände waren Epidemien, wie beispielsweise ein Cholera-Ausbruch 1892 in Hamburg, der mehr als 8.000 Menschen das Leben kostete (vgl. hamburg.de, 2021).

Mit dem Konzept der Selbsthilfe fingen die ersten Wohnungsgenossenschaften in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts an, den Menschen einen Ausweg aus den engen, unhygienischen und verhältnismäßig teuren Zuständen der Mietskasernen zu bieten (vgl. Brendel, 2011, S. 20-21). Das ursprüngliche Ziel der Wohnungsgenossenschaften war es, den Wohnungsmangel zu reduzieren und lebenswürdige Wohnverhältnisse zu schaffen (vgl. Beuthien & Brunner, 2002, S. 1). Dies sollte durch den gemeinsamen Bau sowie die Finanzierung von Wohnraum erreicht werden, in welchem die Mitglieder dann zu besseren Bedingungen wohnen konnten (vgl. Brendel, 2011, S. 21). Durch den Zusammenschluss erzielten die Mitglieder eine Kooperationsrente, die einzeln nicht zu erreichen gewesen wäre (vgl. Theurl et al., 2012, S. 2). Durch die direkte Einbeziehung der Mitglieder boten die Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern Partizipationsmöglichkeiten, die über das damalige gewöhnliche Maß an gesellschaftlicher Mitbestimmung hinausging (vgl. Crome & Metzmacher, 2007, S. 19). Die Partizipation spiegelt sich im Demokratieprinzip wider, welches bis heute zu den

genossenschaftlichen Grundsätzen gehört. Dieses sichert die direkten oder indirekten Mitspracherechte der Mitglieder (vgl. Hanrath, 2011, S. 126). So haben die Mitglieder beispielsweise auf Mitgliederversammlungen ein Stimmrecht, um über das Tagesgeschäft der Genossenschaft mitzuentcheiden. Ein entscheidender Unterschied zu Kapitalgesellschaften ist, dass das Stimmrecht unabhängig von der Höhe des eingesetzten Kapitals funktioniert. Auch wenn ein Mitglied mehr Genossenschaftsanteile besitzt als ein anderes Mitglied, haben beide genau eine Stimme (vgl. Crome, 2007, S. 211). Ein weiteres grundlegendes Prinzip ist das Identitätsprinzip, welches sich aus der Selbstverwaltung von Wohnungsgenossenschaften ergibt. Die Mitglieder sind sowohl Eigentümer als auch Mieter. Als Mieter*innen der Wohnungen gelten die Rechte und Pflichten des jeweiligen Mietrechts. Gleichzeitig sind sie stimmberechtigte Miteigentümer*innen ihrer Wohnungsgenossenschaft (vgl. Lipej & Turel, 2018, S. 226). Durch diese Doppelrolle treffen die Mitglieder die Entscheidungen, von denen sie als Mieter*innen betroffen sind, in der Rolle als Eigentümer*innen selbst (vgl. Theurl et al., 2012, S. 2). Die normalerweise auf Märkten konkurrierenden Positionen sind bei Genossenschaften identisch (vgl. Schmale, 2017, S. 15).

In anderen Mietverhältnissen können sich Zielkonflikte zwischen Vermieter*innen, die mit dem Mietobjekt eine Rendite erzielen wollen und den Mieter*innen, die möglichst günstig wohnen möchten, ergeben (vgl. Beuthien & Brunner, 2002, S. 3). Im Gegensatz dazu stehen die Wohnungsgenossenschaften mit dem Förderprinzip, welches vorsieht, die Mitglieder mit preiswertem Wohnraum zu versorgen (vgl. Crome & Metzmaker, 2007, S. 19). Die aufgerufene Miete der Wohnungsgenossenschaften orientiert sich an der Deckung der Kosten und der Rücklagenbildung der Genossenschaft und berücksichtigt keine zusätzlichen Gewinnabsichten externer Investoren (vgl. Beuthien & Brunner, 2002, S. 3). Tatsächlich lässt sich bei der Betrachtung verschiedener Wohnungsmärkte erkennen, dass die Preise von Wohnungsgenossenschaften häufig unter den Marktpreisen liegen (vgl. CECODHAS Housing Europe, 2012, S. 6). Ein weiterer Unterschied, der sich für die Genossenschaftsmitglieder gegenüber dem Wohnen in anderen Mietverhältnissen ergibt, ist das lebenslange Wohnrecht (vgl. Crome, 2007, S. 211). Durch die Kombination aus lebenslangem Wohnrecht und dem weitgehenden Verzicht auf Profitmaximierung ist das Wohnen in Genossenschaften in gewisser Weise mit dem Wohnen im Privateigentum vergleichbar (vgl. König, 2007, S. 233). Allerdings unterscheidet sich das Wohnen im genossenschaftlichen Eigentum insofern von Privateigentum, als dass die individuelle Mobilität der Genossenschaftsmitglieder deutlich größer ist. Denn Genossenschaftswohnungen können einfach gekündigt werden. Auch der Einsatz und das Risiko werden gegenüber dem privaten Wohneigentum minimiert (vgl. Crome 2007, S. 212).

Besonders in Europa ist der genossenschaftliche Wohnungsbau historisch gesehen ein wichtiger Teil des Wohnungsmarktes. Heute leben etwa 10% der europäischen Bevölkerung in Wohnungsgenossenschaften (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 6). Wohnungsmärkte unterscheiden sich weltweit und auch innerhalb Europas sehr stark voneinander. Dadurch kommt es zu großen Unterschieden zwischen Genossenschaftsmodellen (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 6). Die Bewohner*innen von Genossenschaften können sowohl Mieter*innen als auch Eigentümer*innen der Wohnungen sein. Oft stellt sich das Wohnen als eine Mischform zwischen Miete und Eigentum dar (vgl. OECD, 2020, S. 65). Diese Hybridform drückt sich insofern aus, als dass die Mitglieder der Genossenschaften einerseits den ihnen zur Verfügung stehenden Wohnraum von der Genossenschaft mieten, andererseits aber auch Miteigentümer*innen der Genossenschaften sind und somit mit ihren Eigentumsrechten an der Genossenschaft Möglichkeiten haben, die Genossenschaft und ihren Wohnraum mitzugestalten (vgl. OECD, 2020, S. 65).

3.2 Das Modell der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland und der Schweiz

In Deutschland und der Schweiz sind Genossenschaftswohnungen eher mit Miet- als mit Eigentumswohnungen vergleichbar. Dennoch genießen die Mitglieder einen anderen Status als Mieter*innen, da sie als Mitglieder durch das Demokratieprinzip über die Genossenschaft mitentscheiden können (vgl. OECD, 2020, S. 65; vgl. CECODHAS Housing Europe & ICA Housing, 2012, S. 74). Um Mitglied in einer Genossenschaft zu werden und somit die Chance auf eine Wohnung zu haben, müssen die neuen Mitglieder Genossenschaftsanteile zeichnen. Wenn einem Mitglied eine Wohnung zugeteilt wurde, zahlt dieses ein monatliches Nutzungsentgelt, welches äquivalent zur Miete bei einer Mietwohnung ist und hier im Folgenden auch als Miete bezeichnet wird (vgl. CECODHAS Housing Europe & ICA Housing, 2012, S. 34; S. 74). Einen Unterschied zwischen den Genossenschaften gibt es in der Höhe der Anteile, die Genossenschaftsmitglieder zeichnen müssen, wenn sie eine Wohnung von der Genossenschaft beziehen. Bei bestehenden, älteren Genossenschaften zeichnen die Mitglieder verhältnismäßig niedrige Genossenschaftsanteile, um Mitglied zu werden. Je nach Größe der angemieteten Wohnung müssen noch zusätzliche Anteile gezeichnet werden. Die Kosten für die Genossenschaftsanteile sind häufig vergleichbar mit der Höhe einer Mietkaution (vgl. Baugenossenschaft Langen eG, 2021; vgl. Wogeno, 2021). Jüngere Genossenschaften, die gerade ihre ersten Wohnhäuser bauen, verlangen oft eine deutlich höhere Beteiligung ihrer Mitglieder, da eine junge Genossenschaft selbst über wenig Eigenkapital und Rücklagen verfügt. Beispielsweise findet sich diese Baukostenbeteiligung bei jungen Genossenschaften in Städten wie Zürich, München oder Berlin wieder. Im Beispiel der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich beträgt der Wert der zu zeichnenden Anteilsscheine

CHF 260 pro m² (vgl. Genossenschaft Kalkbreite, 2021). Bei der Wohnungsgenossenschaft WOGENO München eG richten sich die Anteile je nach Förderungsart der Wohnung zwischen 150 und 600 Euro pro m² (vgl. WOGENO München eG, 2021). Im Berliner Beispiel Möckernkiez eG betragen die „anteiligen Errichtungskosten“ 920 Euro pro m² (vgl. Möckernkiez eG, 2021). Sowohl bei den älteren als auch den jüngeren Genossenschaften bekommen die Mitglieder bei Auszug aus ihrer Wohnung die Anteile zurückgezahlt (vgl. CECODHAS Housing Europe & ICA Housing, 2012, S. 34; S. 74).

3.3 Der Wohnungsmarkt in Zentral- und Osteuropa

In weiten Teilen Osteuropas haben sich wiederum aufgrund der politisch historischen Lage anders geprägte Wohnungsmärkte als in Westeuropa entwickelt. Der Bau und die Bereitstellung von Wohnungen wurden weitgehend staatlich organisiert (vgl. UN-Habitat, 2011, S. 9). Dennoch gab es vor dem Zusammenbruch der sozialistischen Systeme in einigen osteuropäischen Ländern genossenschaftliche Wohnungen. Diese unterlagen jedoch meist starken staatlichen Einschränkungen und konnten nicht, wie in anderen politischen Systemen, als unabhängige Unternehmen agieren (vgl. Göler von Ravensburg, 2020, S. 5). So wurden die Genossenschaften, die es schon vor dieser Zeit gab, von den sozialistischen Systemen, als kapitalistische Unternehmensform gesehen und deswegen entweder vollständig abgeschafft oder zumindest unter staatliche Kontrolle gebracht (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 18). Heute agieren Genossenschaften aber auch in diesen Ländern wieder als autonome Unternehmen, die vom Staat unabhängig sind (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 19).

Nach 1990 erfolgte eine weitgehende Umwandlung staatlicher Wohnungen in private Eigentumswohnungen (vgl. OECD, 2020, S. 12). Unter diese Umwandlung fielen auch die Genossenschaftswohnungen. Die staatlichen Wohnungen wurden dabei weit unter Marktpreisen an die damaligen Bewohner*innen verkauft (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 59; vgl. Krišjāne et al., 2019, S. 229). Die Wohngebäude aus der Zeit vor 1990 wurden beispielsweise in Polen in geringer Qualität und unter Berücksichtigung niedriger Energieeffizienzstandards gebaut (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 59). Auch in Tschechien führen die niedrigen Baustandards heute noch zu Problemen hinsichtlich der Wohnqualität (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 18-19), genau wie in Estland, wo die geringe Energieeffizienz zu hohen Energiekosten führt (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 27).

In Polen, wo Wohnungsgenossenschaften vor 1990 einen hohen Anteil am Wohnungsmarkt hatten, wurden diese nach 1990 in der Bevölkerung aufgrund der Geschichte mit Misstrauen und zudem nicht in der Lage gesehen, im neuen Marktsystem bestehen zu können. Ihr Anteil am

Wohnungsmarkt reduzierte sich im Zuge der anschließenden Privatisierung deutlich (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 58). Beispielhaft für die Probleme auf mittel- und osteuropäischen Wohnungsmärkten ist es in Polen heute für viele Haushalte schwierig einen Kredit für eine Eigentumswohnung zu erhalten. Gleichzeitig entstehen Mietwohnungen vorwiegend im gehobenen Preissegment (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 59). Die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften, die heute in Polen knapp ein Fünftel des Wohnungsmarktes ausmachen, sind mittlerweile fast ausschließlich Eigentumswohnungen (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 60). Vergleichbar mit dem vorgestellten Modell, welches in Schweden zu finden ist, befinden sich die einzelnen Wohnungen im Eigentum der Mitglieder, während das Grundstück sowie das Gebäude im Eigentum der Genossenschaft sind. Die Anteile, die ein Mitglied zeichnet, entsprechen dabei den Baukosten der jeweiligen Wohnung. Schon vor 1990 lief das System ähnlich, wurde aber, wie andere Wohnungen auch, stark vom Staat subventioniert (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 60).

Auch in Tschechien behielten Wohnungsgenossenschaften einen relevanten Anteil des Wohnungsbestandes, agieren aber heute eher nach dem Modell, dass in Deutschland und der Schweiz zu finden ist. Die Bewohner*innen zahlen eine monatliche Miete und sind mit einem vergleichsweise geringen Anteil Mitglied der Genossenschaft (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 20).

Zwei weitere Modelle, die sich nach 1990 in mittel- und osteuropäischen Ländern ergaben, sind in Estland beziehungsweise der ehemaligen DDR zu finden. In Estland wurde, wie in den anderen Ländern auch, der Wohnungsbestand zwar weitgehend in Privateigentum umgewandelt, allerdings war die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder -verbänden vorgeschrieben. Diese sollten für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Flächen der Grundstücke verantwortlich sein (vgl. CECODHAS Housing Europe, ICA Housing, 2012, S. 27).

Die größte Ausnahme bildet wohl dennoch die ehemalige DDR, da die Genossenschaftsbestände nach der Wiedervereinigung unter dem Genossenschaftsgesetz der BRD weiter bestehen und ihre Geschäftstätigkeit als unabhängige Genossenschaften weiterführen konnten (vgl. Brendel, 2011, S. 34).

3.4 Wohnungsgenossenschaften und Nachhaltigkeit

Wohnungsgenossenschaften erfüllen gleich in mehrfacher Hinsicht die Kriterien für nachhaltiges Wohnen. Sie können auf Wohnungsmärkten für Entspannung sorgen und ihrer Mitglieder mit innovativen und qualitativ hochwertigen Wohnkonzepten versorgen. Dabei stehen soziale, ökonomische und ökologische Lösungen im Vordergrund, die häufig auch über das direkte Wohnumfeld hinausgehen und so einen Einfluss auf eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung haben.

Da sich das Projektvorhaben stark am Modell bestehender Genossenschaften im deutschsprachigen Raum orientiert, beziehen sich die folgenden Erläuterungen größtenteils auf dieses Modell.

3.4.1 Bezahlbares und sicheres Wohnen

Die Bereitstellung günstigen Wohnraums und das Recht auf lebenslanges Wohnen sind wesentliche Argumente der Wohngenossenschaften (vgl. Beuerle, 2014, S. 182). Genossenschaften haben den Anspruch Wohnraum zu niedrigeren Mieten anzubieten als profitorientierte Wohnungsanbietern. Im Gegensatz zu profitorientierten Anbietern ist für die Genossenschaften die Förderung ihrer Mitglieder das oberste Ziel (vgl. Beuerle, 2014, S. 127-128).

Eine Untersuchung auf dem Wohnungsmarkt der Schweiz ergab, dass das Angebot Genossenschaftswohnungen eine kostendämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt zur Folge hat (vgl. sotomo, 2017, S. 6). Im Durchschnitt wurden Genossenschaftswohnungen 15,4% günstiger als konventionelle Mietwohnungen vermietet. Zwischen dem Jahr 2000 (13,3%) und dem Zeitraum 2010-2014 (15,4%) ergab sich sogar eine Steigerung der Mietpreisdifferenz zu anderen Wohnungsanbietern. In Städten zeigen sich die Effekte dabei deutlicher als auf dem Land. Während die Marktmiete im ländlichen Raum nicht signifikant von der kostendeckenden Miete der Genossenschaften abweicht, liegen die Mieten in den Städten rund 24% auseinander (vgl. sotomo, 2017, S. 6).

Allerdings ist der Anteil von Genossenschaften am Wohnungsbestand in den Städten auch deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Während Genossenschaften in ländlichen Gebieten häufig nur eine marginale Rolle auf dem lokalen Wohnungsmarkt einnehmen, liegt der Marktanteil von Wohnungsgenossenschaften in der größten Stadt Zürich bei fast 10% (vgl. sotomo, 2017, S. 12). Daten aus dem Jahr 2018 zeigen für Zürich sogar noch größere Preisunterschiede zwischen den Mieten von Genossenschaften und denen anderer Anbieter. So lag die durchschnittliche Miete der Genossenschaften für eine 3,5-Zimmer-Wohnung rund 40% unter den Marktmieten (vgl. Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2020, S. 19). Dies verdeutlicht den Eindruck, dass die Unterschiede vor allem dort besonders groß sind, wo ein umkämpfter Markt es den profitorientierten Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen, die dann deutlich über den kostendeckenden Mieten der Genossenschaften liegen. Damit kommt der Profitverzicht der Wohnungsgenossenschaften potenziell besonders einkommensschwächeren Personen in urbanen Gebieten mit hohem Preisniveau zugute (vgl. sotomo, 2017, S.6).

Das zweite, oben genannte Argument, ist das lebenslange Wohnrecht. Das Dauernutzungsrecht erhält ein Genossenschaftsmitglied mit dem Anmieten einer Wohnung und ergibt sich aus dem Identitätsprinzip (vgl. Beuerle, 2014, S. 182). Im Gegensatz zu anderen Mietern sind Genossenschaftsmitglieder beispielsweise nicht durch Eigenbedarfskündigungen gefährdet (vgl. Beuerle, 2014, S. 182). Die Länge der Wohndauer bei Genossenschaften in der Schweiz entspricht fast der Länge der

Wohndauer im Eigentum (vgl. sotomo, 2017, S. 49-50). Gleichzeitig bleiben Genossenschaftsmitglieder dennoch deutlich flexibler als Wohnungseigentümer und stehen Mietern in ihrer Mobilität nicht nach (vgl. Crome, 2007, S. 212).

3.4.2 Klimafreundliche und innovative Wohnkonzepte

Was die Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien angeht, konnte in verschiedenen Studien gezeigt werden, dass Wohnungsgenossenschaften in vielen Fällen eine Vorreiterrolle einnehmen (vgl. Windsheimer, 2016, S. 269). Bei Neubauten und Sanierungsmaßnahmen werden erneuerbare Energien und eine hohe Energieeffizienz in hohem Maße berücksichtigt (vgl. Beuerle, 2014, S. 131). Außerdem haben viele Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit der energetischen Sanierung begonnen, bevor solche Maßnahmen staatlich gefördert wurden (vgl. Atmaca, 2014, S. 66). Atmaca nimmt an, dass hier die Ausrichtung der Genossenschaften einen Vorteil bietet, denn: „Ihre Orientierung ist nicht auf kurzfristig hohe Renditen oder gar Gewinnmaximierung, sondern auf langfristige Stabilität und Werterhalt angelegt. Insofern drängen sich Maßnahmen zur energetischen Sanierung geradezu auf, da eine Genossenschaft sich von der mitunter doch recht langen Amortisationsdauer gerade aufwändiger und kostspieliger Sanierungsmaßnahmen nicht abschrecken lassen muss“ (Atmaca, 2014, S. 66). Auch bei Windsheimer wird dieses Verhalten mit dem ökonomisch nachhaltigen Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaften in Verbindung gebracht (vgl. Windsheimer, 2016, S. 270). Stöhr (2008) sieht in Bezug auf die Umsetzung solcher Maßnahmen die Wohnungsgenossenschaften gegenüber anderen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in einer vorteilhaften Lage. Wohnungsgenossenschaften zeichnen sich gegenüber Einzeleigentümer*innen durch einen besseren Zugang zu Kapital aus. Außerdem ermöglichen die größeren Gebäude eine breitere Anwendung verschiedener Technologien, woraus sich Kosten- und Effizienzvorteile bei Sanierungsmaßnahmen ergeben (vgl. Stöhr, 2008, S. 65).

Eine Publikation, die den Stand der energetischen Sanierung im Mietwohnungssektor in europäischen Ländern verglichen hat, deutet ebenfalls daraufhin „[...]“, dass die nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen Vorreiter der energetischen Sanierung sind eine Einschätzung, die von den Länderberichterstattem überwiegend geteilt wird. Politische Vorgaben können hier offenbar besonders schnell umgesetzt werden, und die energetischen Einsparungen kommen sowohl den nationalen Energieeffizienzzielen als auch den Mietern zugute“ (BBSR, 2016, S. 135).

Nicht nur bei der Sanierung von Gebäuden setzen Genossenschaften auf umweltschonende und innovative Lösungen, auch beim Neubau von Gebäuden werden nachhaltige Baukonzepte umgesetzt. Eines dieser Konzepte sieht bei der Errichtung von Häusern vermehrt den Einsatz Holz und

Holzwerkstoffen vor, um die Treibhausgasemissionen des Bausektors zu senken (vgl. Hafner & Weiler, 2020, S. 21).

Die nach eigenen Angaben „größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands“ (GeQo eG, 2021a) entsteht im Wohnquartier Prinz-Eugen-Park in München. Der Prinz-Eugen-Park ist ein Wohnquartier, in dem 1.800 Wohnungen von Baugemeinschaften, Genossenschaften sowie städtischen und freien Bauträgern errichtet beziehungsweise geplant wurden. Knapp ein Drittel dieser Wohnungen wurde in Holzbauweise gebaut (vgl. GeQo eG, 2021a). Das Projekt wurde von der Stadt München begleitet und von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, im Rahmen eines Forschungsprojekts mit der TU München und der Ruhr Universität Bochum, gefördert (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2020). Zwar wurde nur ein Teil der Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften gebaut, dennoch haben sich auch die anderen Akteure im Quartier dazu entschieden, mit allen Beteiligten gemeinsam eine Quartiersgenossenschaft zu gründen. Ziel der Quartiersgenossenschaft ist es, das Leben und Wohnen im Quartier zu entwickeln und Projekte wie das oben beschriebene weiter voranzutreiben (vgl. GeQo eG, 2021b). Nicht nur in München, sondern auch an anderen Standorten, beispielsweise in Berlin, setzen Wohnungsgenossenschaften beim Bau neuer Wohngebäude auf nachhaltige Konzepte mit dem Rohstoff Holz (vgl. Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG, 2021).

Ein weiterer Ansatz, den Wohnungsgenossenschaften zur Effizienzsteigerung verfolgen, ist die Planung und Umsetzung flexibler Wohn- und Raumkonzepte. Dabei werden bereits bei der Planung von Bauprojekten sich zukünftig ändernde Bedürfnisse der Gesellschaft antizipiert (vgl. Papazoglou & Schelbert, 2019).

Eine Studie aus der Schweiz legt nahe, dass Genossenschaften gegenüber anderen Eigentumsformen eine effizientere Bodennutzung aufweisen, die sich nicht nur auf Kosteneffekte zurückführen lässt, sondern Teil eines besonderen Wohnverständnisses ist (vgl. sotomo, 2017, S. 31). Sowohl in Städten als auch auf dem Land liegt der Flächenverbrauch pro Person bei Genossenschaften geringer als bei anderen Mietformen oder dem Wohneigentum. Unter der Berücksichtigung, dass Boden besonders in stark urbanisierten Gegenden ein knappes Gut ist, beziehungsweise auch in anderen Regionen allein aus ökologischen Gründen nicht endlos zur Verfügung steht, rückt auch die effiziente Nutzung des Bodens in stadtplanerischen Kontext zunehmend in den Vordergrund, wenn es um nachhaltige Bau- und Wohnkonzepte geht (vgl. sotomo, 2017, S. 24). Eine effizientere Bodennutzung „[...] lässt sich zum einen durch dichteres Bauen (insbesondere an zentralen Orten) erreichen, zum anderen aber auch durch eine Reduktion des Wohnflächenbedarfs pro Kopf“ (sotomo, 2017, S. 24). Eine Studie aus der Schweiz hat in diesem Kontext den Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Wohneigentum,

konventionellen Mietwohnungen und Genossenschaftswohnungen untersucht (vgl. sotomo, 2017, S. 26). Den geringsten Wohnflächenverbrauch pro Kopf weisen dabei die Genossenschaftswohnungen auf, gefolgt von den Mietwohnungen. Die größte Wohnfläche pro Kopf steht in der Schweiz den Bewohner*innen von Eigentumswohnungen zur Verfügung (vgl. sotomo, 2017, S. 26). Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bei allen drei Wohnformen der Wohnflächenverbrauch pro Kopf im untersuchten Zeitraum anstieg, für die Genossenschaften aber die geringste Zunahme beobachtet wurde (vgl. sotomo, 2017, S. 26). Sowohl dort, wo die Preise hoch sind, als auch in Gebieten mit niedrigeren Bodenpreisen, haben Genossenschaften einen verhältnismäßig geringen Flächenverbrauch und nutzen die Ressource Boden effizient (vgl. sotomo, 2017, S. 29-30). Theurl et al. (2012) konnten auch für den deutschen Wohnungsmarkt ähnliche Unterschiede hinsichtlich der Wohnraumgröße feststellen. In ihrer Studie legen sie zudem nahe, dass diese Unterschiede hinsichtlich der Wohnraumgröße dabei kaum Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Bewohner*innen hat (vgl. Theurl et al., 2012, S. 8).

Wenn es um die effiziente Verteilung von Wohnraum geht, spielt auch der Remanenzeffekt eine Rolle. Der Remanenzeffekt ergibt sich, wenn „[...] Haushalte auch bei veränderter Bedarfsstruktur (z.B. Vergrößerung durch Geburt eines Kindes; Verkleinerung durch Auszug eines Kindes, Scheidung etc.) länger in suboptimalen Wohnsituationen verbleiben, da die vermeintlichen Wohnalternativen mit dem bestehenden Haushaltseinkommen nicht bezahlbar sind“ (von Bodelschwingh & Gilewski, 2016, S. 261). Das Konzept des Wohnungstauschs kann genau diese Haushalte zusammenführen und einen Wechsel in eine andere Wohnung ermöglichen (vgl. Henseling, et al., 2018, S. 51). Teichmann und Rasquin (2003) gehen davon aus, dass Genossenschaften die Bedürfnisse ihrer Mitglieder kennen und somit Angebot und Nachfrage innerhalb ihrer Bestände gut und mit geringen Transaktionskosten steuern können. Dadurch kann von Genossenschaften eine effizientere Verteilung von Wohnraum erzielt werden (vgl. Teichmann & Rasquin, 2003, S. 281). Tatsächlich konnte auf dem Schweizer Wohnungsmarkt ein „[...] elastischer Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und der Zahl der Bewohnenden [...]“ (sotomo, 2017, S. 28) beobachtet werden, was bedeutet, dass es bei Genossenschaftswohnungen seltener zu Unternutzung von Wohnraum kommt (vgl. sotomo, 2017, S. 28). Die Autoren führen dies auf die „[...] gezielte Vergabe größerer Wohnungen an Familien [...]“ zurück (sotomo, 2017, S. 28). Teichmann und Rasquin kommen zu dem Schluss: „Gleichzeitig unterstützen die Genossenschaften damit die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes und nehmen eine gesellschafts- und sozialpolitische Funktion wahr. Damit stellen die Genossenschaften ein wichtiges Instrument im Rahmen der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten dar“ (Teichmann & Rasquin, 2003, S. 283).

3.4.3 Veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt im Zuge des demographischen Wandels

„Bei der Realisierung eines selbstbestimmten, selbstständigen und an gesellschaftlichen Ereignissen teilhabenden Lebens spielen die Wohnung und das Wohnumfeld eine entscheidende Rolle. Schließlich bietet die Wohnung nicht nur ein „Dach über dem Kopf“ [...] Die Wohnung und das Wohnumfeld sind darüber hinaus wichtige Faktoren zur Schaffung von Lebensqualität und zur Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse“ (Hanrath, 2011, S. 122). Um alle Menschen mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können, bedarf es inklusiver Wohnkonzepte, um auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu berücksichtigen (vgl. Hanrath, 2011, S. 122). Wenngleich sich die Wohnbedürfnisse älterer Menschen verändern, wünschen sich viele ältere Menschen dennoch möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können (vgl. Büscher et al., 2009, S. 46). In dieser Altersgruppe verbindet sich die Frage des Wohnens und dem Verbleib dieser Gruppe in ihrem Wohnquartier mit weiteren Hilfsangeboten und Dienstleistungen sowie Wohnraumanpassungen, die die eingeschränkte Mobilität und Gesundheit berücksichtigen (vgl. Büscher et al., 2009, S. 18). Dazu zählen Büscher et al. unter anderem „[...] mobile soziale Dienste, haushaltsnahe Dienstleistungen, Notfallvorkehrungen, Formen der Nachbarschaftshilfe und [...] das Vorhandensein von ambulanten Pflege- und Betreuungsangeboten“ (Büscher et al., 2009, S.18). Beuerle (2014), die in ihrer Arbeit Tiefeninterviews mit zwei Wohnungsgenossenschaften aus Hamburg führte, stellt mehrere Maßnahmen vor, wie Wohnungsgenossenschaften auf die Bedürfnisse älterer Menschen reagieren (vgl. Beuerle, 2014, S. 124-125). Die vorgestellten Wohnungsgenossenschaften arbeiten daran, die Möglichkeit auf lebenslanges Wohnen weiter auszubauen, indem bei Neubauten ausschließlich barrierefreie Wohnungen gebaut werden (vgl. Beuerle, 2014, S. 124). Zusätzlich werden die Wohnungen im Bestand „[...] bei Wohnungswechsel [...] wenigstens barrierearm modernisiert“ (Beuerle, 2014, S. 124).

3.4.4 Stadt- und Quartiersentwicklung

Durch ihre langfristigen Investitionen in die Qualität des Wohnungsbestandes erzielen Wohnungsgenossenschaften positive externe Effekte hinsichtlich der Attraktivitätssteigerung von Quartieren (vgl. Lang & Roessl, 2013, S. 8). In den Anfangszeiten der Wohnungsgenossenschaften waren es die vergleichsweise guten hygienischen und baulichen Qualitätsstandards. Dadurch konnte beispielsweise die Brandgefahr in Quartieren reduziert oder die gesundheitliche Situation der Bewohner*innen verbessert werden. Heute ist es die ausgeprägte Berücksichtigung von Umweltschutzstandards, die sich aus dem Bau von Passivhäusern oder der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt (vgl. Mändle, 2013, S.28).

Positive externe Effekte durch Wohnungsgenossenschaften lassen sich ebenfalls im sozialen Bereich erkennen. Die Mitglieder haben durch ihre Bindung an die Wohnungsgenossenschaften ein grundlegendes Interesse daran, die Mieten niedrig und die Wohnqualität hochzuhalten. Dies kann sich wiederum auch auf andere Teile der Stadt positiv auswirken (vgl. Lang & Roessl, 2013, S. 8). Wohnungsgenossenschaften sind aber nicht nur in der Lage, positive externe Effekte zu kreieren, sie können darüber hinaus auch negative externe Effekte auf Wohnungsmärkten verringern (vgl. Mändle, 2013, S. 25). So kann durch die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums die Gefahr von sozialer Segregation auf dem lokalen Wohnungsmarkt eingedämmt werden (vgl. Lenk et al., 2010, S. 25). Eine Studie zu Wohnungsgenossenschaften in der Schweiz hat die Entwicklung des Berufsstatus an Orten mit besonders hohen Mietpreissteigerungen zwischen dem Jahr 2000 und dem Zeitraum 2010-14 betrachtet und kommt zu dem Schluss, dass der Berufsstatus innerhalb dieser Regionen von Mieter*innen deutlich stärker gestiegen ist als von Genossenschaftsmitgliedern. Aufgrund der niedrigeren Preise sichern die Genossenschaften auch in Gebieten mit besonders hohen Preissteigerungen die soziale Mischung, da sie auch finanziell schlechter gestellte Menschen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen (vgl. Sotomo, 2017, S. 59-60).

Wenngleich die Wohnraumversorgung der Mitglieder an oberster Stelle steht, zeigen sich Wohnungsgenossenschaften immer wieder als soziale Akteure über ihre eigentliche Geschäftstätigkeit hinaus (vgl. Ringle, 2016, S. 3). Innerhalb der Genossenschaften ergeben sich häufig schon aus der Grundstruktur der Genossenschaft soziale und partizipative Nachbarschaftsstrukturen. Bewohner*innen von Genossenschaften haben tendenziell einen stärkeren Zugang zu größeren sozialen Netzwerken (vgl. Crabtree, Grimstad, McNeill, Perry, & Power, 2019, S. 7).

Die externe soziale Wirkung entsteht beispielsweise über eigene Stiftungen, die in den Stadtteilen soziale Projekte durchführen. Außerdem wird die Errichtung von Wohnraum für Pflegebedürftige, Studierende oder Jugendliche mit erschwerten Zugangsbedingungen zum Wohnungsmarkt unterstützt (vgl. Beuerle, 2014, S. 138). Auch Crome & Metzmacher stellen fest, dass Wohnungsgenossenschaften für mehr als nur die reine Wohnraumversorgung der eigenen Mitglieder stehen und als Akteure in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung eine Vorbildfunktion für Nachahmer, beispielsweise bei innovativen Bauvorhaben, einnehmen können (vgl. Crome & Metzmacher, 2007, S. 46).

3.4.5 LiM - Living in Metropolises SCE mbH

Die LiM Living in Metropolises SCE mbH wurde 2018 als erste europäische Wohnungsgenossenschaft gegründet. Sie hat das Ziel, „[...] die zum immateriellen Welterbe der UNESCO zählende Idee und Praxis der genossenschaftlichen Rechtsform zu stärken und mit zukunftsweisenden Projekten umzusetzen“ (LiM Living in Metropolises SCE mbH, 2020b). Als Rechtsform wurde die Gesellschaftsform der

Europäischen Genossenschaft oder auch Societas Cooperativa Europaea (SCE) mit beschränkter Haftung gewählt. Diese, auf dem Recht der Europäischen Gemeinschaft beruhende, Rechtsform wurde 2006 eingeführt und bildet auf europäischer Ebene das Gegenstück zu den nationalen genossenschaftlichen Rechtsformen in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (vgl. Mändle & Mändle, 2018). Der Zweck der Genossenschaft liegt in der Förderung der Mitglieder. Die Genossenschaft basiert auf dem Demokratieprinzip, wonach jedes Mitglied ein kapitalunabhängiges Stimmrecht besitzt. Der Sitz einer SCE muss in einem Mitgliedsstaat der EU liegen. Für die Gründung sind mindestens fünf juristische Personen nötig, die ihren Wohn- beziehungsweise Geschäftssitz in mindestens zwei verschiedenen Mitgliedsstaaten haben (vgl. Mändle & Mändle, 2018). Für die LiM SCE mbH ermöglicht die Rechtsform der europäischen Genossenschaft den Aufbau eines europäischen Netzwerks, welches die Basis zum Austausch und der Entwicklung gemeinsamer Modelle schafft. Durch ihre internationalen Mitglieder und Partnerorganisationen entstehen innerhalb der Genossenschaft Kompetenzen, die lokalen Akteuren und Wohninitiativen bei der Implementierung neuer Ideen und der Umsetzung von innovativen Modellprojekten helfen (vgl. LiM Living in Metropolis SCE mbH, 2021, S. 14).

In den Projekten soll eine qualitativ hochwertige, klimafreundliche und ganzheitliche Wohn- und Baukultur verwirklicht werden (vgl. LiM Living in Metropolis SCE mbH, 2021, S. 15). Die LiM SCE mbH möchte nachhaltige und innovative Lösungen umsetzen, bei den die lokalen Mitglieder eingebunden werden. Der geschaffene Wohnraum soll, gemäß genossenschaftlicher Tradition, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sein (vgl. LiM Living in Metropolis SCE mbH, 2021, S. 14-15). Die Idee der LiM-Projekte ist es, dass diese jeweils in enger Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren geplant, umgesetzt und später auch verwaltet und vermietet werden. In Berlin dient mit der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG eine Genossenschaft als Partner (vgl. LiM Living in Metropolis SCE mbH, 2020a). In Jelgava wird das Projekt gemeinsam mit dem kommunalen Wohnungsverwaltungsunternehmen JNIP realisiert (vgl. LiM Living in Metropolis SCE mbH, 2021, S. 12).

Mit dem ersten Bauvorhaben der LiM SCE in Berlin wurde Anfang Juli 2020 begonnen. Die Grundsteinlegung für den Neubau in der Ewaldstraße 73 mit 40 Wohnungen in ökologischer Holzbauweise erfolgte am 3. September 2020. Die Bauarbeiten wurden im Herbst 2021 erfolgreich abgeschlossen und alle Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Erstvermietung vermietet. Die Durchführung des Bauvorhabens lieferte wichtige Impulse für das Vorhaben in Jelgava/Lettland.

4 Projektphasen

Zusammenarbeit der Projektpartner

Die Projektarbeit wurde im Wesentlichen vom Projektleiter der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V., Knut Höller, koordiniert und in enger Abstimmung mit dem Projektpartner SIA JNIP Jelgava und dem Vorstand der LiM SCE umgesetzt.

Die Zusammenarbeit war geprägt von auch unter den eingeschränkten Bedingungen der Coronapandemie möglichst häufigen Zusammenkünften der Partner vor Ort, ergänzend von den vielen wöchentlichen Treffen online. Einige kleinere Reisen konnten stattfinden. Sie dienten der Etablierung einer engeren Zusammenarbeit, aber auch dem Ziel der Verbreitung der Projektidee zur Steigerung der Akzeptanz des Vorhabens auf lokaler Ebene in der Stadt Jelgava als auch auf nationaler Ebene in Lettland bei den verschiedenen Stakeholdern und Interessengruppen in verschiedenen Veranstaltungen.

4.1 Arbeitspaket 1: Analyse der spezifischen und für dieses Vorhaben relevanten Rahmenbedingungen und Kick-off

4.1.1 Kick-Off

Nach dem Eingang des Bewilligungsschreibens am 16.12.2019 wurden durch den Projektleiter Knut Höller/IWO der Kooperationspartner, Jelgava Kommunales Wohnungsunternehmen SIA (JNIP) sowie die deutschen Netzwerk- und Know-how-Partner über die Bewilligung und den Projektbeginn informiert.

Die Arbeit am Projekt wurde sofort nach der Bewilligung am 16. Dezember 2019 begonnen.

Vom 16.-18.12.2019 fand ein erstes Arbeitstreffen des Bewilligungsempfängers (IWO) und des Kooperationspartners (JNIP) in Berlin statt.

Im Rahmen dieses Treffens am 17. Dezember 2019 wurde zusammen mit den Vertretern von JNIP eine Besichtigung von verschiedenen Neubauten in Holzmassiv-Hybridbauweise des Know-how-Partners B&O Gruppe/B&O Gebäudetechnik GmbH & Co. KG in Erlangen durchgeführt. Dabei machten sich die Partner mit dieser Bauweise bekannt und erhielten einen ersten Eindruck für die Dimensionen und Ausführungen verschiedener Holz-Hybrid-Bauten und deren vorgesehener Adaption in Lettland.

Vom 4. bis 12. Februar 2020 reiste Knut Höller/IWO nach Jelgava und Riga. Im Rahmen der Reise wurde am 6. Februar eine Kooperationsvereinbarung zwischen IWO (Bevollichtigungsempfänger) und JNIP (Kooperationspartner) über die gemeinsame Durchführung des Projektes unterzeichnet.

Die Stadtverwaltung Jelgava wurde am 6. Februar 2020 über das Projekt und dessen Ziele ausführlich informiert. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung Jelgava und dem Kooperationspartner JNIP wurde zunächst die Auswahl des Grundstückes besprochen. Gemeinsam und in Absprache mit LiM und dann später in Konsultation mit den deutschen Netzwerkpartnern wurde das im Antrag genannte Grundstück in Jelgava, Ganibu iela / Atmosdas iela für das Projekt verworfen und stattdessen entschieden, dass der Projektpartner JNIP mit Unterstützung und Einverständnis der Stadtverwaltung Jelgava ein ca. 1 ha großes Grundstück in der Peldu iela erwirbt (s. A1.1 und A1.2). Das neu ausgewählte Grundstück hat eine zentrale Lage und liegt in einem für die Stadt interessanten Entwicklungsgebiet. Am 24. März 2020 hat JNIP mit dem Verkäufer einen Vorvertrag zum Kauf des Grundstückes abgeschlossen. Die Registrierung und die Eintragung des Grundstückes auf den Kooperationspartner JNIP erfolgte danach. Im Anschluss daran wurde die Übertragung/Einbringung des Grundstückes in die LiM SCE und das Bauvorhaben in Jelgava untersucht und abgestimmt. Das Grundstück ist Teil eines ca. 16 ha großen Grundstückes, das einem privaten Eigentümer gehört. Mit der Stadtverwaltung, dem Kooperationspartner JNIP und LiM SCE wurde im Rahmen des Projektes ein städtebaulicher Entwurf sowohl für das von LiM SCE für das Wohnungsbauvorhaben zu bebauende Grundstück als auch für das gesamte Areal erarbeitet und gemeinsam diskutiert.

Der Projektleiter Knut Höller stellte am 10. Februar 2020 das Projekt dem stellvertretenden deutschen Botschafter in Riga, Reinhard Wiemer, vor und informierte ihn über die Förderung durch die DBU und die inhaltlichen Ziele des Projektes. Im späteren Projektverlauf wurde eine gemeinsame Veranstaltung mit der deutschen Botschaft durchgeführt, um das Thema der Genossenschaften einer größeren Öffentlichkeit in Lettland vorzustellen.

Vom 23.-25. Februar 2020 reiste der Kooperationspartner JNIP nach Berlin, um sich mit dem Projektkonsortium zur Durchführung des Projektes abzustimmen und das Kick-off-Meeting im April 2020 zu planen.

Allerdings war die Projektarbeit und insbesondere die Reisetätigkeit vom 13. März bis 15. Juni 2020 aufgrund der Corona-Situation eingeschränkt. Während die Projektarbeit zwischen IWO und JNIP auf hybridem und schriftlichem Wege fortgeführt werden konnte, war die Zusammenarbeit mit den Know-how- und Netzwerkpartnern in Deutschland aufgrund des ‚Lockdowns‘ stark eingeschränkt und weitestgehend auch aufgrund der Corona-Beschränkungen bei diesen Partnern nicht möglich. Persönliche Meetings fanden nicht statt, die geplanten Netzwerktreffen in Deutschland und das

geplante Kick-off-Meeting vom 6. bis 8. April 2020 mussten verschoben und die Reisen abgesagt werden.

Der Projektleiter Knut Höller reiste vom 15. bis 25. Juni 2020 nach Lettland (Jelgava, Riga, Limbazi). Während der Reise wurden zahlreiche Gespräche mit dem Kooperationspartner, dem Rechtsanwaltsbüro und der Stadtverwaltung (Abteilung Stadtplanung) zum Projekt geführt.

Das Kick-off-Meeting in Jelgava mit allen Projektbeteiligten und lokalen Stakeholdern wurde daraufhin für den 25.-27. August 2020 terminiert. Kurz vor Beginn dieses Treffens traten erneut Reisebeschränkungen in Kraft. Nur der Projektleiter, der bereits in Lettland vor Ort war, konnte an dem Treffen wie geplant teilnehmen, alle anderen deutschen Teilnehmer mussten ihre Reisen erneut absagen.

Das Kick-off-Treffen fand dann bereits mit erheblicher Verspätung im Projektverlauf virtuell vom 25.-27. August 2020 statt. Es hat dem Projekt verschiedene nützliche Impulse geben können und die Projektpartner und Netzwerkpartner haben sich gemeinsam engagiert und die Absichten und Ziele des Projektes konnten miteinander ausgetauscht werden. Gleichwohl waren die üblicherweise den persönlichen Treffen innewohnende Intensität und das gemeinsame kreative Entwickeln von Ideen in Workshops und am Rande des Aufenthaltes stark eingeschränkt.

Aufgrund der Coronapandemie mussten alle persönlichen Treffen der Projektpartner, Netzwerktreffen in Lettland und in Deutschland und die Aktivitäten im erweiterten Netzwerk (Ministerium für Wirtschaft Lettlands, andere staatliche und kommunale Stellen, Partner für technische Planung und Unternehmenskontakte für die Zusammenarbeit bei der Fertigung der geplanten Holz-Hybrid-Häuser, Rechtsberatung etc.) sowie die Öffentlichkeitsarbeit bis Ende April 2021 ausschließlich virtuell durchgeführt werden. In Deutschland waren von November 2020 bis zum Frühjahr 2021 keine persönlichen Treffen möglich und in Lettland waren diese für die lettischen Kooperationspartner ebenfalls stark eingeschränkt.

Im Rahmen der Antragstellung des Projektes wurde das u.s. Organigramm entwickelt, das die Beteiligten am Projekt abbildet. Im Laufe des Projektes stellte sich heraus, dass der Netzwerkpartner B&O Gruppe (vorgesehen für das Arbeitspaket: Bauen und Holz-Hybrid-Bau) auf eigenen Wunsch weniger am Geschehen teilnahm und dafür das in Jelgava ansässige Planungs- und Architekturbüro SIA "Arhitektūra un Vide" bei der Entwicklung des Bebauungskonzeptes und für die Beantragung der Baugenehmigung einbezogen wurde. Die anderen Netzwerkpartner wirkten, wie beabsichtigt, am Projekt mit.

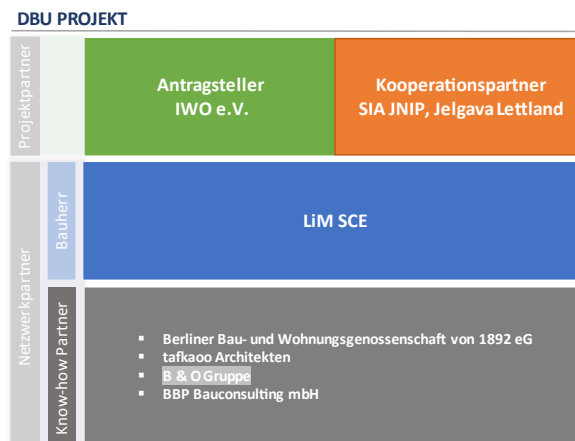


Abbildung 1: Organigramm Projektkonsortium

Die deutschen Netzwerkpartner sind Mitglieder der LiM SCE. Während im September 2019 LiM 47 Mitglieder aus 4 Ländern hatte, sind es mittlerweile 115 Mitglieder aus 10 Ländern, darunter 23 Unternehmen. Diese Entwicklung sowie die Fertigstellung des ersten Bauvorhabens der LiM SCE wirkten sich positiv auch auf das Projekt in Jelgava aus. Die noch junge LiM SCE verfügt mittlerweile über ein kompetentes und starkes Netzwerk an Mitgliedern.

Juris Vidžis, Direktor des Kooperationspartners SIA JNIP wurde im November 2020 in den Aufsichtsrat von LiM SCE gewählt. Ende Mai 2021 wurde Juris Vidžis von seiner Funktion als Direktor in SIA JNIP abberufen. Daraufhin legte er auch sein Aufsichtsratsmandat am 1. Juni 2021 in LiM SCE nieder. Neuer Direktor von SIA JNIP wurde Signis Rīns. Die Leitung des DBU-Projektes und die Koordination des LiM-Projektes gegenüber der Stadtverwaltung Jelgava oblag nichtsdestotrotz weiterhin Juris Vidžis. Der Projektpartner erfüllte seine Verpflichtungen im Projekt ohne Einschränkungen.

Die langjährige und vertrauensvolle Partnerschaft der Kooperationspartner IWO und JNIP bildeten die wesentliche Grundlage für die Projektergebnisse. Alle Projektbeteiligten nahmen aktiv am Projekt teil und waren trotz sprachlicher Schwierigkeiten - alle lokalen Unterlagen mussten auf Lettisch vorbereitet werden- mit großem Enthusiasmus an dem Projekt beteiligt und wirkten an der Erarbeitung der Projektergebnisse mit.

Der Kooperationspartner JNIP hat nach vorheriger Abstimmung mit IWO das Rechtsanwaltsbüro „BALTIC LAW OFFICES“ SIA am 5. Mai 2020 für die juristische Begleitung und Beratung zum Projekt beauftragt. Anschließend erfolgte eine umfangreiche Information und Einarbeitung des Rechtsanwaltsbüros durch den Projektleiter im Rahmen von Videokonferenzen und persönlichen Treffen im

Juni und Juli 2020. Vom 19. bis 26. Juli 2020 sowie vom 3. bis 5. August 2020 führte der Projektleiter in Jelgava und Riga zahlreiche persönliche Gespräche mit dem Kooperationspartner, dem Rechtsanwaltsbüro und der Stadtverwaltung. Dazu gehörten auch Gespräche über das Projekt mit dem Bürgermeister Jelgavas, Andris Rāviņš, am 21. Juli sowie am 05. August. Außerdem fand ein Gespräch mit dem Mitglied des Vorstandes des staatlichen Entwicklungs- und Finanzierungsinstituts (lettische Förderbank) ‚ALTUM‘, Alexanders Bimbirulis, in Jelgava zum Wohnungsbauvorhaben und zu Finanzierungs- und Förderangelegenheiten von Wohnungsbauvorhaben statt. Im Weiteren fanden auch Treffen mit lettischen Partnern für die Projektierung von Bauvorhaben, u.a. der SIA Bauplan Nord, zur Organisation von Bauprozessen im Wohnungsbau statt.

Zur Tätigkeit der LiM SCE in Lettland und zum genossenschaftlichen Wohnprojekt wurden eine Auskunft des lettischen Justizministeriums (Schreiben vom 8. Juli 2020) eingeholt und eine rechtliche Stellungnahme des Rechtsanwaltsbüros erarbeitet (Stellungnahme vom 29. Juli 2020). Beide Dokumente wurden übersetzt und während des Kick-off-Treffens vorgestellt und diskutiert.

4.1.2 Erwerb des Grundstücks, Eintragung des Grundstücks und Bewertung des Grundstücks

Das am 24. März 2020 von JNIP mit einem Vorvertrag erworbene Grundstück wurde am 11. November 2020 in das Grundbuch zu Gunsten von JNIP eingetragen. Anschließend wurde im Dezember 2021 eine unabhängige gutachterliche Bewertung als Voraussetzung für die Einlage in LiM angefertigt.

Des Weiteren wurden in diesem Arbeitspaket mehrere Rechtsberatungen bzw. juristische Stellungnahmen für den Kooperationspartner JNIP angefertigt, u.a. um zu prüfen, ob JNIP als kommunales Unternehmen in LiM SCE Mitglied werden und das erworbene Grundstück als freiwilligen Genossenschaftsanteil in die LiM einbringen darf. Das Gutachten fiel positiv aus.

Die Abgeordneten des Stadtrates von Jelgava stimmten am 25. Februar 2021 in einer Versammlung mit 13 von 15 Stimmen für das Neubauprojekt und das Engagement des kommunalen Unternehmens JNIP in LiM SCE. Danach wurden die entsprechenden, von den juristischen Beratern vorbereiteten Dokumente unter den Partnern abgestimmt.

Am 5. Mai 2021 wurde eine Online-Diskussion des Projektes mit den Abgeordneten des Stadtrates durchgeführt. An der Online-Veranstaltung, die simultan übersetzt wurde, nahmen 17 Vertreter der Stadtversammlung und Mitarbeiter der Stadtverwaltung unter der Leitung von Bürgermeister Andris Rāviņš teil. Den lokalen Vertretern wurde das Projekt vorgestellt und anschließend mit ihnen diskutiert.

Infolge des o.g. Beschlusses wurde SIA JNIP im Juli 2021 offiziell Mitglied der LiM SCE und erwarb die obligatorischen Pflichtanteile in Höhe von 10.000 Euro. Die Mitgliedschaft von SIA JNIP in LiM war die Voraussetzung für den anschließenden Prozess der Übertragung des Grundstückes als Sacheinlage in die LiM SCE.

Für die Einbringung des von SIA JNIP erworbenen Grundstückes als Sacheinlage in die LiM SCE war die Änderung der LiM-Satzung erforderlich. Im Berichtszeitraum wurden die dafür nötigen Beschlüsse in den LiM-Gremien gefasst und die Generalversammlung nahm die Satzungsänderung am 26.11.2021 an. Am 17.12.2021 wurde die geänderte Satzung ins Genossenschaftsregister eingetragen. Damit war die Voraussetzung erbracht, das Grundstück als Sacheinlage in die LiM SCE einzulegen. SIA JNIP erhielt dafür im Gegenzug die dem Kaufpreis entsprechende Anzahl von Geschäftsanteilen an der LiM SCE.

Die Übertragung des Grundstückes an die LiM SCE wurde mit der Eintragung ins lettische Kataster am 28.01.2022 abgeschlossen. LiM SCE wurde also Eigentümerin des Grundstückes und darf dieses bebauen.

Damit wurde die Voraussetzung dafür geschaffen, dass die LiM SCE, die an SIA JNIP ausgestellte Baugenehmigung (s. A2) für das Bebauungskonzept des Grundstückes als Eigentümerin des Grundstückes erhalten kann. Die Übertragung von JNIP an LiM wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4.2 Arbeitspaket 2: Neues Wohnen

4.2.1 Machbarkeitsanalyse zum Geschosswohnungsneubau in Jelgava/Lettland

Von November 2020 bis Ende Februar 2021 wurde von IWO eine Machbarkeits- und Potentialanalyse beauftragt und im Rahmen des Projektes durchgeführt. Die Analyse wurde von der BBT Transaction & Valuation GmbH einer Tochter der BBT GmbH durchgeführt. BBT GmbH ist ein Unternehmen des Berlin-Brandenburgischen Wohnungsverbandes (BBU).

In der Studie wurden ein Makrolagenrating, Mikrostandortrating, eine Wettbewerbsanalyse, Mietpotentialanalyse und Zielgruppenanalyse durchgeführt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Die Präsentation der Studie (s. A3) wurde auf der Grundlage von Informationen, die von IWO und dem Kooperationspartner bereitgestellt wurden, sowie eigenen Recherchen der BBT erarbeitet. Das Ergebnis der Studie liefert wichtige Informationen zu den Rahmenbedingungen in Jelgava und Lettland und bestätigte die Annahme, dass der Wohnungsneubau in Jelgava erforderlich ist und das geplante Neubauprojekt eine Initialzündung für die Wohngebietsentwicklung in Jelgava sein kann.

Die Studie wurde im Februar 2021 in einem Online-Meeting der Stadtverwaltung Jelgava präsentiert. Es erschienen Artikel über die Studie auf der Website der BBT (vgl. BBT. 2021) und im Newsletter des BBU (s. A4).

4.2.2 OECD-Studie „Policy actions for affordable housing in Latvia“

Relevant für das Bauvorhaben ist, dass am 17. Juni 2020 nach etwa 2-jähriger Projektlaufzeit eine von der lettischen Regierung bei der OECD in Auftrag gegebene Studie zu „Policy actions for affordable housing in Latvia“ in einer öffentlichen Online-Veranstaltung im Beisein des lettischen Präsidenten und Wirtschaftsministers sowie weiterer Persönlichkeiten vorgestellt und veröffentlicht wurde (vgl. OECD. 2020). Die Studie und die Empfehlungen, an denen der Projektleiter IWO als externer Experte mitgearbeitet hatte, waren und sind für das DBU-Projekt relevant, da das LiM-Vorhaben eine praktische Antwort auf die in der OECD-Studie gemachten Empfehlungen und die von der lettischen Regierung in Aussicht gestellten Veränderungen im Wohnungssektor liefert.

4.3 Arbeitspaket 3: *Innovatives Bauen*

Im Rahmen des Vorhabens, Gebäude in ökologisch nachhaltiger Bauweise mit dem Baustoff Holz zu errichten, wurden verschiedene Gespräche mit möglichen Partnern geführt.

Dazu besuchten der Projektpartner JNIP und die Projektleitung IWO am 16. und 25. Juni 2020 gemeinsam die Holzbauunternehmen IKTK SIA in Raubeņi und WIGO-Houses in Limbaži und besprachen die Möglichkeiten der lettischen Unternehmen für die Herstellung von Holzbauerelementen für den Wohnungsbau.

Vom 2.-4. Juli 2020 reiste der Projektleiter gemeinsam mit den Vorstandsmitgliedern der LiM SCE nach Greifenburg/Österreich. Dort wurde die Weissenseer Holz-System-Bau GmbH besichtigt. Dieses Unternehmen lieferte den Holzbau für das erste Bauvorhaben der LiM SCE in Berlin. Die Besichtigung des Unternehmens diente dem Austausch zur Technologie des Holzbaus für Mehrfamiliengebäude.

Im Rahmen des Arbeitspakets wurde von den Projektpartnern in einem mehrmonatigen Abstimmungsprozess mit wöchentlichen Online-Sitzungen ein Entwurf für die Bebauung des Grundstückes und die zu errichtenden Holz-Hybrid-Gebäude erarbeitet. Allen voran stand hier die LiM SCE, die von diversen Netzwerkpartnern, aber vor allem durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH und das von JNIP vorgeschlagene lokale Ingenieur- und Architekturbüro SIA "Arhitektūra un Vide" unterstützt wurde. Dieser Entwurf wurde Ende April 2021 fertig gestellt. Der Entwurf dient als Grundlage für die Beantragung der Baugenehmigung I (erste von zwei Etappen) und ist mit der Entwurfsplanung in Deutschland gleichzusetzen.

Der Entwurf (Präsentation des Entwurfes s. A5) wurde unter den Partnern diskutiert. Der in Deutschland genehmigungsfähige Entwurf war in Lettland aufgrund der dortigen Brandschutznormen nicht genehmigungsfähig. In einem nächsten Schritt mussten daher Gespräche mit den Bauverwaltungen, dem lettischen Wirtschaftsministerium und auch den Brandschutzbehörden folgen. Der Entwurf wurde sowohl auf eine effiziente Auslastung des Grundstückes als auch auf eine optimierte Anzahl von Wohnungen (die in den Größen flexibel waren und den Wünschen der LiM-Genossenschaftsmitglieder noch angepasst werden konnten) aufgebaut und es wurde bewusst auf eine ‚Anpassung‘ an lettische (Brandschutz)-Normen zu Lasten der Effizienz verzichtet.

Auf Basis des Entwurfs wurden Gespräche mit lokalen und baltischen Holzbauunternehmen und anderen Bauunternehmen geführt und die lokale Fertigung diskutiert.

Im Berichtszeitraum wurde auf der Grundlage des Entwurfes eine Baugenehmigung I (erste von zwei Etappen), die mit der Entwurfsplanung in Deutschland gleichzusetzen ist, erarbeitet und beantragt. Die Beantragung erfolgte durch den Projektpartner SIA JNIP (zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin des Grundstückes und daher gesetzlich verpflichtet, den Antrag zu stellen) und mit Unterstützung von SIA "Arhitektūra un Vide" am 19.10.2021 und die Baugenehmigung wurde am 4.11.2021 durch die Bauabteilung der Stadtverwaltung Jelgava erteilt.

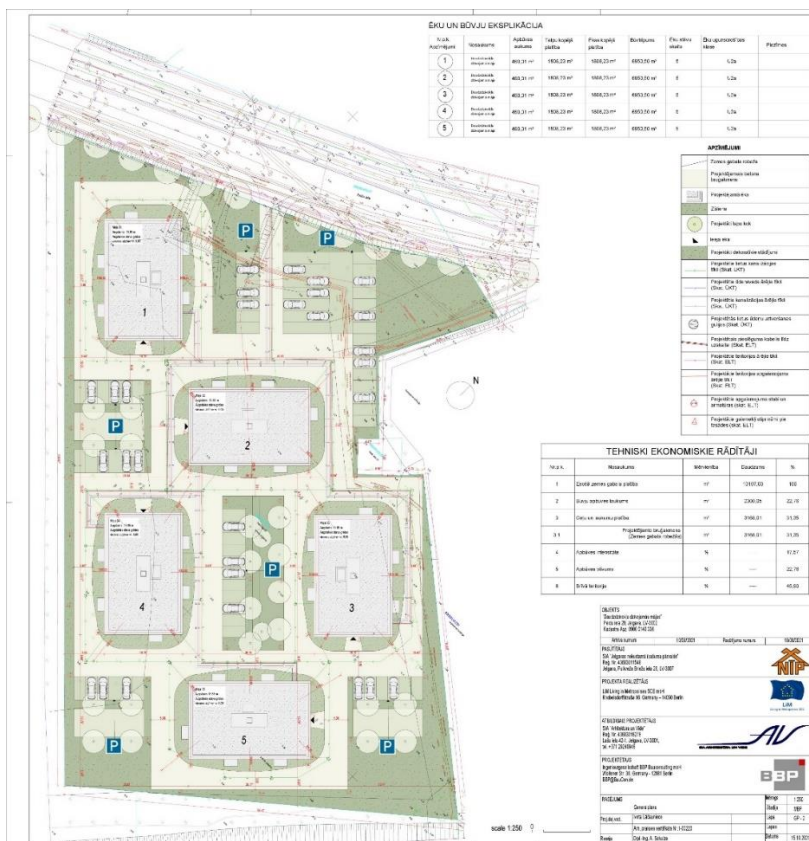


Abbildung 2: Bebauungsplan (s. A6.1)

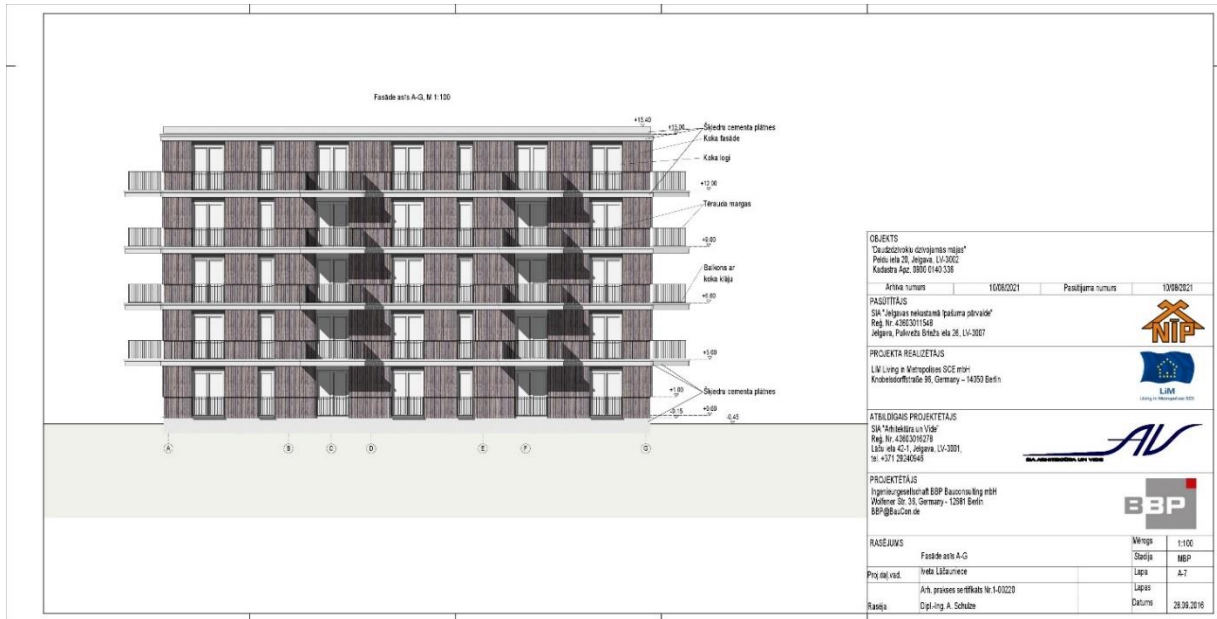


Abbildung 3: Fassadenansicht (s. A6.2)

Der Entwurf wurde zwischen den Partnern und mit der Stadtverwaltung Jelgava diskutiert. In die Diskussion wurde von lettischer Seite ein vom lettischen Wirtschaftsministerium zur Verfügung gestelltes Typenprojekt für eine Holz-Hybrid, bzw. Holz-Modul-Bauweise einbezogen. In den folgenden Monaten wurde eine Entscheidung getroffen, mit welchem Bautyp (Holz-Hybrid oder Holz-Modulbau) die Bebauung letztendlich erfolgen soll. Dazu wurden parallele Gespräche mit ausführenden Unternehmen geführt. Angesichts der auch im Baltikum stark gestiegenen Baukosten wurde von den Beteiligten eine Holz-Modul-Bauweise favorisiert. Das hat zur Folge, dass nach Abschluss des DBU-Projektes eine Anpassung der Planung zu erfolgen hat.

4.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die lokale Verbreitung der Projektidee des Wohnungsbauvorhabens und des Genossenschaftsmodells erfolgte durch den Partner SIA JNIP gemeinsam mit IWO und Vertretern des LiM-Vorstands.

Im Rahmen des Arbeitspaketes wurden mehrere Videoworkshops der Projektpartner durchgeführt und das Genossenschaftsmodell sowie das Wohnmodell für Jelgava und die Ansprache von LiM-Mitgliedern, Partnern und der allgemeinen Öffentlichkeit besprochen. Für die Arbeit mit den verschiedenen Zielgruppen wurde eine Broschüre (Englisch/Lettisch) erarbeitet, die das Genossenschaftsmodell, LiM und das Projekt in Jelgava vorstellt. Die Broschüre (digital und gedruckt im A5-Format) dient der weiteren Arbeit mit den Zielgruppen, der Öffentlichkeitsarbeit und der Information interessierter Partner (s. A7).

Für die interne Zusammenarbeit zwischen LiM SCE und JNIP (als künftigem Generalmieter der Neubauten) wurden zahlreiche Diskussionen und trilaterale Gespräche geführt. Gegenwärtig liegt ein Entwurf für einen künftigen Generalmietvertrag zwischen LiM und NIP vor, der zwischen den Partnern abgestimmt wird.

Die Öffentlichkeitsarbeit und Informationskampagne im Projekt und darüber hinaus wurde durch eine von IWO begleitete Diplomarbeit des BWL-Studenten Tilman Stoß (Uni Greifswald) inhaltlich ergänzt. Im Rahmen der IWO-Satzung ist auch eine Förderung von Nachwuchskräften vorgesehen. IWO hat den Studenten Tilman Stoß finanziell unterstützt. Er war am Arbeitsprozess des Projektes in Jelgava beteiligt und schrieb begleitend dazu seine Diplomarbeit. Inhaltlich setzte er sich dabei mit Wohnungsgenossenschaften und Nachhaltigkeit, sowie den aktuellen Wohnverhältnissen in Lettland auseinander. Anhand von internationalen Beispielen zeigte er auf, welche Perspektiven das LiM-Projekt in Jelgava für den lettischen Wohnungsmarkt bieten kann. Die in der Diplomarbeit entwickelte Argumentation wurde in der späteren Öffentlichkeitsarbeit in Lettland, wo das Genossenschaftsmodell und seine Vorzüge bisher nicht sehr bekannt sind, zu einer sehr nützlichen und informativen, auf Quellen gestützten Ergänzung.

In einem Interview in Vorbereitung der alljährlichen von JNIP durchzuführenden Wohneigentümersversammlungen in der Informationszeitung von JNIP hat der Vorstand, Juris Vidžis, auch das LiM-Vorhaben erwähnt und somit wurde ein großer Teil der Einwohner Jelgavas über das Vorhaben informiert (s. A8.1 und A8.2, Arbeitsübersetzung).

Mehrere Online-Veranstaltungen und regelmäßige jour fixes (online/persönlich) mit dem Bürgermeister der Stadt Jelgava und Abgeordneten des Stadtparlamentes sowie Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtarchitektin, Bauverwaltung) dienten der Erhöhung der Akzeptanz und der Einbeziehung der Stadt Jelgava in den Projektablauf.

Das Projekt wurde Vertretern der Stadtverwaltung Riga am 15. Juni 2021 (online) vorgestellt. Am 15. Juli 2021 kam es zu einem persönlichen Treffen mit dem Parteivorstand der Partei ‚Progresīvie‘, die sich sehr für die Veränderung der Wohnungswirtschaft im Rigaer Stadtrat einsetzen sowie einem Vertreter der Friedrich-Ebert-Stiftung in Riga.

Im Rahmen eines persönlichen Treffens im lettischen Wirtschaftsministerium am 29. Juli 2021 konnte das Projekt der Stellvertretenden Staatssekretärin Ilze Beinare präsentiert werden.

Am 8. März 2022 kam es zu einer Online-Veranstaltung unter Teilnahme des lettischen Parlaments Saeima, genauer mit den beiden Saeima-Ausschüssen für Öffentliche Verwaltung (Kommunen) und dem Unterausschuss Wohnungswesen sowie Vertretern von Ministerien und Verbänden, unterstützt

vom Parlamentsabgeordneten und Vorsitzenden des Verbandes der großen Städte Lettlands, Viktors Valainis.



Abbildung 4: Jour-Fixe in der Deutschen Botschaft Riga am 19. Mai 2022

Nach langer Planungszeit und mehrmaliger Verschiebung aufgrund der Pandemie konnte am 19. Mai 2022 die Veranstaltung in der Deutschen Botschaft Riga in Anwesenheit des ständigen Vertreters, David Bartels, Staatssekretär Edmunds Valantis (lettisches Wirtschaftsministerium) und dem Vizebürgermeister der Stadt Jelgava, Jurijs Strods durchgeführt werden (vgl. Einladung/Programm A9.1 und A9.2). Die Veranstaltung diente dazu, das Projekt der lettischen Öffentlichkeit vorzustellen und war der erste Jour-fixe der Deutschen Botschaft Riga nach der Pandemie. An der Veranstaltung nahmen 37 Teilnehmer, darunter Bürgermeister und Vertreter der zwölf Städte Jelgava, Salaspils, Talsi, Limbaži, Liepāja, Ādazi, Dobeles, Preiļi, Ķekava, Kuldīga, Riga und Smiltene, teil. Sie fand ein großes Interesse bei den Teilnehmern und mehrere Kommunalvertreter brachten ihr Interesse zum Ausdruck, die Anwendung des Genossenschaftsmodells in ihrer Kommune prüfen zu wollen.

Neben den persönlichen Gesprächen und Vorträgen wurden vor allem die zuvor im Projekt erarbeiteten Grundlegendokumente *Machbarkeitsanalyse zum Geschosswohnungsneubau in Jelgava/Lettland* (fertiggestellt 02/2021, s. A3) und die *Informationsbroschüre zum Genossenschaftsmodell und zum Projekt in Jelgava* (Englisch/Lettisch-Druckfassung fertiggestellt im Juli 2021, s. A7) im

Berichtszeitraum verwendet, um gemeinsam mit dem lettischen Projektpartner die Idee des Projektes in Jelgava und Lettland zu präsentieren und vorzustellen.

4.5 Weitere Reisen der Projektleitung und Projektveranstaltungen

Wie in 4 erwähnt, fanden im Projektverlauf 2021 zur erleichterten Kommunikation und effektiveren Zusammenarbeit der Projektpartner zahlreiche Reisen der Projektleitung zu persönlichen Besprechungen mit den Partnern vor Ort vom 5.7.-31.7.2021, 19.-26.8.2021, 22.-24.09.2021, 16.-30.1.2022, 18.-21.5.2022 statt.

Der Projektpartner SIA JNIP, vertreten durch Juris Vidzis und Olegs Kukuts, reiste ebenfalls mehrmals zu Projektbesprechungen nach Berlin. Die persönlichen Beratungen fanden statt in den Zeiträumen von 22.-25.9.2021, 25.-27.11.2021, 20.-22.12.2021 und vom 5.-7.5.2022.

5 Aufgetretene Probleme (Corona-Pandemie)

Als größte Problematik während des Projektvorhabens erwies sich die Corona-Pandemie, die zwischen März 2020 bis in den Frühling 2022 immer wieder mit Reise- und Kontaktbeschränkungen verbunden war. Das Projekt, das ursprünglich für einen Projektzeitraum von 24 Monaten vorgesehen war und das im Wesentlichen vom gemeinsamen Austausch, den persönlichen Treffen und einer lebendigen binationalen Atmosphäre der Begegnung geprägt sein sollte, war während der gesamten Laufzeit erheblich beeinträchtigt.

Durch die anhaltende Corona-Pandemie und die komplett eingeschränkten Reisemöglichkeiten seit Ende August 2020 konnten die Arbeitspakete 2 und 3 des Projektes nicht wie geplant bis Februar 2021 fertiggestellt und mit dem Arbeitspaket 4 (Dissemination) geplant für Juli 2020, konnte nur teilweise begonnen werden.

Das Vorhaben hat inhaltlich ungeachtet der schweren Einschränkungen keine wesentlichen Abweichungen erfahren. Der Baubeginn (nicht Gegenstand des Projektes), der im Rahmen der Projektlaufzeit vorgesehen war, hat sich allerdings um mehr als zwei Jahre verzögert.

Bei der Kostenplanung gab es bei der Abrechnung der Personalkosten keine Abweichungen. Beide Projektpartner arbeiteten intensiv und im Rahmen der Budgetplanung. Die Abweichungen im Kostenplan betrafen während der Pandemie vor allem die Organisation und Durchführung von Reisen.

Das lettische Wirtschaftsministerium hat sich ebenfalls pandemiebedingt zeitlich verzögert mit der Vorbereitung eines Förderprogramms für ‚erschwinglichen‘ Mietwohnungsbau in Lettland befasst. Nach bisherigen Informationen sind Genossenschaften in diesem Programm als antragsberechtigt

anerkannt. Es ist nunmehr nach Projektabschluss beabsichtigt, das Förderprogramm in Anspruch zu nehmen und einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Im Zeitraum von Ende März 2020 bis zum Jahresende 2022 wurde die Projektarbeit aufgrund der Corona-Pandemie erheblich eingeschränkt. Dies lag vor allem an den jeweiligen Reisebeschränkungen, die in Deutschland und Lettland nicht immer synchron abliefen. Nach vorübergehenden Lockerungen der Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie, konnten insbesondere in den Sommermonaten 2021 und Anfang 2022 einige Aufenthalte und Reisen des Projektleiters nach Lettland durchgeführt werden.

Zwischen den persönlichen Treffen der Projektpartner IWO und JNIP fand die Kommunikation mit den Netzwerkpartnern im Wesentlichen nur online statt. Die Herausforderung bei Online-Meetings war es, notwendige ‚kreative‘ und problemlösungsbezogene Fragestellungen mehrsprachig und mit mehreren Teilnehmern durchzuführen. Es kam durch die Pandemie und im späteren Projektverlauf auch wegen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine zu Zeitverzögerungen bei der Erreichung der Ziele im Projekt. Zusätzlich haben einige notwendige, zusätzliche Verwaltungs- und administrative Aufgaben zu Verspätungen geführt, u.a. die Änderung der Satzung der LiM SCE.

Aus diesem Grund wurde am 22.10.2021 eine budgetneutrale Verlängerung des Vorhabens bei der DBU beantragt, welche am 11.11.2021 durch die Geschäftsstelle der DBU mit Frist bis zum 16. Dezember 2022 bewilligt wurde. Die zusätzliche Frist wurde dafür genutzt, die erreichten Ergebnisse zu vertiefen und für die Zusammenarbeit zwischen LiM und NIP weiterzuentwickeln.

6 Zukunft des Projektes und LiM

Nach Abschluss des Projektes möchte LiM baldmöglichst mit dem Bauvorhaben beginnen. Das Projekt und die damit verbundenen Veröffentlichungen, die Veranstaltungen für die Politik und Öffentlichkeit sowohl vor Ort als auch online haben das Interesse und die Notwendigkeit an innovativen Mietwohnmodellen bestätigt.

Fazit

Die im Antrag gesetzten Ziele für das Projekt konnten im Wesentlichen erreicht werden. Gleichwohl waren durch die erschwerten Rahmenbedingungen während der regulären Projektlaufzeit der geplanten Verbreitung des Projektes in der Öffentlichkeit Grenzen gesetzt. Dank der budgetneutralen Verlängerung des Projektes um zwölf Monate konnten weitere Grundlagen gelegt werden, die eine künftige Umsetzung des Projektes ermöglichen könnten.

Für die künftige tatsächliche Umsetzung des gemeinsamen Mietwohnungsprojektes in Holzbauweise bietet insbesondere das von der lettischen Regierung Ende 2022 aufgelegte Förderprogramm für den Bau von Mietwohnungen in den Regionen (außerhalb der Hauptstadt Riga) eine realistische Perspektive. Das Förderprogramm hat das Ziel, die Verfügbarkeit von Wohnraum für Haushalte zu verbessern, die sich Wohnraum zu Marktbedingungen nicht leisten können. Genossenschaften sind antragsberechtigt und können hier realistische Lösungsanbieter sein.

Die europäische Wohnungsgenossenschaft LiM SCE, die in der Corona-Zeit auch mit den sich in Deutschland verändernden Rahmenbedingungen bei der Errichtung des ersten genossenschaftlichen Wohnungsbauprojektes in Berlin konfrontiert sah, hat in ihren Gremien beschlossen, das Projekt in Jelgava als erste Priorität zu betrachten und sich intensiv für dessen Umsetzung einzusetzen.

Literaturverzeichnis

- Atmaca, D. (2014). Genossenschaften in Zeiten raschen Wandels - Chancen einer nachhaltigen Organisationsform. In C. Schröder, & H. Walk, *Genossenschaften und Klimaschutz* (S. 49-72). Berlin.
- Baugenossenschaft Langen eG. (2021). *Genossenschaft. Besser Wohnen*. Von <https://www.baugenossenschaft-langen.de/de/genossenschaft.html> abgerufen 19.09.2023
- BBSR. (2016). *Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich*. Bonn.
- BBT (2021). *Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Wohnungsneubau in Jelgava (Lettland) gegenüber Vertretern der Stadt Jelgava vorgestellt*. Von <https://www.bbt-gmbh.net/index.php?id=567#c6054> abgerufen 19.09.2023
- Beuerle, I. (2014). *Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel*. Berlin.
- Beuthien, V., & Brunner, D. (2002). *Haben Wohnungsgenossenschaften eine Zukunft?* Von <https://www.dbrunner.de/pub/dw-zukunft-pu01.pdf> abgerufen 19.09.2023
- Brendel, M. (2011). Genossenschaftsbewegung in Deutschland, Geschichte und Aktualität. In M. Allgeier, *Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe - Zur Modernität der Genossenschaftsidee* (S. 15-36). Wiesbaden.
- Büscher, A., Emmert, S., & Hurrelmann, K. (2009). *Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen*. Bielefeld.
- Causa, O., & Pichelmann, J. (2020). Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries. *OECD Economics Department Working Papers, No. 1626*. Paris.
- CECODHAS Housing Europe, I. H. (2012). *Profiles of a Movement: Cooperative Housing around the world*.
- Central Statistical Bureau of Latvia. (2021). *Geographical position of the Republic of Latvia by Indicator and Time period*. Von https://data.stat.gov.lv/pxweb/en/OSP_PUB/START__ENV__DR__DRT/DRT020/table/tableViewLayout1/ abgerufen 19.09.2023
- Crabtree, L., Grimstad, S., McNeill, J., Perry, N., & Power, E. (2019). *Articulating value in cooperative housing - International and methodological review*. Sydney.

- Crome, B. (2007). Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. *Informationen zur Raumentwicklung, 2007, Nr. 4, 211-221.*
- Crome, B., & Metzmacher, M. (2007). *Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens.* Bonn.
- Eurostat. (2014). *Glossary: Overcrowding rate.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate abgerufen 19.09.2023
- Eurostat. (2021a). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en abgerufen 19.09.2023
- Eurostat. (2021b). *Distribution of population by degree of urbanisation, dwelling type and income group - EU-SILC survey.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO01__custom_790865/default/table?lang=en abgerufen 19.09.2023
- Eurostat. (2021c). *Total population having neither a bath, nor a shower in their dwelling - EU-SILC survey.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho02/default/table?lang=en abgerufen 19.09.2023
- Eurostat. (2021d). *Average number of rooms per person by tenure status and dwelling type from 2003 onwards.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO03__custom_135108/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=9f35c30a-3686-44e2-9f33-bd66d3c4bd73 abgerufen 19.09.2023
- Eurostat. (2021e). *Overcrowding rate by income quintile - total population - EU-SILC survey.* Von https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho05q/default/table?lang=en abgerufen 19.09.2023
- Genossenschaft Kalkbreite. (2021). *Wohnung mieten.* Von <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/mieten/> abgerufen 19.09.2023
- GeQo eG. (2021). *Konsortium Prinz Eugen Park.* Von <https://www.prinzeugenpark.de/quartier/konsortium-prinz-eugen-park.html> abgerufen 19.09.2023

- GeQo eG. (2021). *Ökologie*. Von <https://www.prinzeugenpark.de/oekologie.html> abgerufen 19.09.2023
- Göler von Ravensburg, N. (2020). Genossenschaften im Spannungsfeld von Wirtschaft und Gesellschaft. In J. Blome-Drees, N. Göler von Ravensburg, A. Jungmeister, I. Schmale, & F. Schulz-Nieswandt, *Handbuch Genossenschaftswesen* (S. 1-37). Wiesbaden.
- Hafner, A., & Weiler, J. (2020). "Aktuell gibt es mehr als genug Holz im Wald". *Rubin Wissenschaftsmagazin*, 2020, Nr. 2, S. 21.
- hamburg.de. (2021). *Kurzüberblick Hamburgs Geschichte*. Von <https://www.hamburg.de/geschichte/> abgerufen 19.09.2023
- Hanrath, S. (2011). Selbstbestimmung in Gemeinschaft - Wohnungs- und Sozialgenossenschaften als Zukunftsoption. In M. Allgeier, *Solidarität, Flexibilität, Selbsthilfe - Zur Modernität der Genossenschaftsidee* (S. 121-136).
- Henseling, C., Krauß, N., Wieland, S., Jänicke, C., Specht, A., Behrendt, S., & von Bodelschwing, A. (2018). *Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen*. Berlin.
- Höller, K. (2021). Innovation in housing decarbonisation: Latvia. *Housing Finance International, Spring 2021*, 45-50.
- König, B. (2007). Herausforderungen der Stadtentwicklung: Wohnungsgenossenschaften und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände. *Informationen zur Raumentwicklung*, 2007, Heft 4, 233-240.
- Krišjāne, Z., Bērziņš, M., Sechi, G., & Krūmiņš, J. (2019). Residential Change and Socio-demographic Challenges for Large Housing Estates in Riga. In D. Baldwin Hess, & T. Tammaru, *Housing Estates in the Baltic Countries* (S. 225-245). Buffalo; Tartu.
- Lang, R., & Roessl, D. (2013). The Governance of Co-operative Housing: Current Challenges and Future Perspectives. *International Journal of Cooperative Management*, Vol. 6, Nr. 2, 8-12.
- Lenk, T., Rottmann, O., & Hesse, M. (2010). *Sozialrendite von Wohnungsgenossenschaften*. Leipzig.
- LIM Living in Metropolises SCE mbH. (2021). *The Jelgava Project*.
- Lipej, B., & Turel, G. (2018). Housing cooperatives as an opportunity for solving the housing issue. *International Journal of Real Estate and Land Planning*, Vol. 1, 225-233.

- Mändle, M. (2013). The Economics of Housing Co-operatives Externalities. *International Journal of Co-operative Management*, Vol. 6, Nr. 2, 25-32.
- Mändle, M., & Mändle, E. (2018). *Gabler Wirtschaftslexikon, Europäische Genossenschaft (SCE)*. Von <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/europaeische-genossenschaft-sce-33148> abgerufen 19.09.2023
- Martens, H., & Hunziker, C. (2012). Durch Selbsthilfe die Lebenssituation verbessern. *DW Die Wohnungswirtschaft 2012 Nr. 2*, S. 46.
- Möckernkiez eG. (2021). *Moeckernkiez*. Von <https://www.moeckernkiez.de/quartier-moeckernkiez/freie-wohnungen/kosten/> abgerufen 19.09.2023
- OECD. (2020). *Policy Actions for Affordable Housing in Latvia*. Von: <http://www.oecd.org/economy/latvia-economic-snapshot/> abgerufen 19.09.2023
- Papazoglou, L., & Schelbert, L. (April 2019). "Wir werden einen Schub erleben". *"Wir werden einen Schub erleben"*, S. 27-29.
- Ringle, G. (2016). Bedeutungswandel des sozialen Gedankens im modernen Genossenschaftswesen. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Band 66; Nr. 1*, S. 1-3.
- Schmale, I. (2017). Sozialgenossenschaften: eine wieder entdeckte Rechts- und Wirtschaftsform der Sozialwirtschaft. In I. Schmale, & J. Blome-Drees, *Genossenschaft innovativ* (S. 11-45). Wiesbaden.
- sotomo. (2017). *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zwischen Miete und Eigentum*. Grenchen.
- Stöhr, M. (2008). Kooperationen und Strukturen für eine regionale Energieversorgung. In W. George, *Regionales Zukunftsmanagement - Band 2: Energieversorgung* (S. 55-71). Lengerich.
- Taubenböck, H., & Wurm, M. (2015). Hier spielt die Musik! Räumlich differenziertes Siedlungswachstum in deutschen Ballungsräumen. In H. Taubenböck, M. Wurm, T. Esch, & S. Dech, *Globale Urbanisierung* (S. 84-92). Berlin; Heidelberg.
- Teichmann, U., & Rasquin, A. (2003). Wohnungsgenossenschaften - Eine Sektorenanalyse. *Zeitung für das gesamte Genossenschaftswesen, 2003, Nr. 53*, S. 272-283.

- Theurl, T., Wicher, J., & Cappenberg, C. (2012). Merkmale und Einschätzungen der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften: Eine Charakterisierung auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels. *SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 524*.
- Tsenkova, S. (2002). Housing Reforms in Riga: The Politics of Muddling Through. In I. Marana, & S. Tsenkova, *Challenges and Opportunities in Housing: New Concepts, Policies and Initiatives* (S. 3-32). Riga.
- UNECE. (2010). *The Relationship between Housing and Population*.
- UNECE. (2013). *Good Practices for energy-efficient housing in the UNECE region*. New York; Genf.
- UN-Habitat. (2011). *Affordable Land and Housing in Europe and North America*. Nairobi.
- United Nations. (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. New York.
- von Bodelschwingh, A., & Gilewski, A. (2016). Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuern. In E. von Einem, *Wohnen* (S. 259-276). Berlin.
- WCED. (1987). *Our common future*. Oslo.
- Windsheimer, D. (2016). *Planen, Steuern, Entwickeln - lokale Innovationsimpulse und ihre Governance am Beispiel der M-KWK in Hamburg*. Berlin.
- Wogeno. (2021). *Wie werde ich Mitglied?* Von <https://www.wogeno-zuerich.ch/genossenschaft/mitglied-werden/> abgerufen 19.09.2023
- WOGENO München eG. (2021). *Anforderungen*. Von <https://www.wogeno.de/wohnen/anforderungen.html> abgerufen 19.09.2023
- Wohnbaugenossenschaften Zürich. (2020). *Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften - Rechnungsjahr 2018*. Zürich.
- Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG. (2021). *Lynarstraße – Gemeinschaftswohnen in Wedding*. Von <https://ostseeplatz.de/haeuser/lynarstrasse/> abgerufen 19.09.2023

Anlagen

A1.1_2022-02-18_Katasterauszug_Grundstück_Peldu Str 20_Jelgava

A1.2_2022-02-14_Grundbucheintrag_lettisch_Zemesgramata_übersetzt auf Deutsch

A2_Baugenehmigung_an_JNIP_20211104_04_11_2021_16_28_Buvatlauja_lettisch

A3_210326 Dokumentation Machbarkeitsstudie Jelgava

A4_Artikel_BBU_Newsletter_03_2021_Jelgava

A5_Präsentation_des_Entwurfs_zur_Bebauung_des_Grundstücks

A6.1_Bebauungsplan

A6.2_Ansicht_Fassade

A7_Informationsbroschuere_zum_Genossenschaftsmodell_und_zum_Projekt_Jelgav

A8.1_Interview_Juris_Vidzis_JNIP_02_2021_Seite_4_5_lettisch

A8.2_Arbeitsübersetzung Auszug Interview Juris Vidzis_022021

A9.1_Einladung Jour Fixe_19.05.2022_de

A9.2_Einladung Jour Fixe_19.05.2022_lv