

Wohngenossenschaften für Belval Süd

Gemeinsam bezahlbaren und erschwinglichen
Wohnraum schaffen



INTRO

Die Wohnungsfrage zählt zu den dringendsten Herausforderungen in Luxemburg. Bezahlbare Wohnungen gibt es nur wenige, dabei werden sie dringend gebraucht. Wohngenossenschaften bieten dafür einen alternativen Weg: Sie ermöglichen ihren Mitgliedern, sich selbst bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und leisten so einen wichtigen Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise – von heute und morgen.

Dank AGORA, kann diese Idee nun konkret werden: Mit dieser Ausschreibung geht zum ersten Mal in Luxemburg ein Grundstück exklusiv an Wohngenossenschaften.

Der Ort für dieses Pilotprojekt könnte passender nicht sein: Belval Süd – ein neues, inoviertes Quartier im Süden Luxemburgs, direkt neben dem großen Park und dem Lycée Bel-Val. Geplant ist ein vielfältiges, lebendiges Viertel mit Wohnungen für Familien, Grünräumen, Spielplätzen, ruhigen Straßen und einer eigenen städtischen Dynamik.

INHALT

Kapitel 1: Was ist eine Genossenschaft?

Was bietet eine Genossenschaft?

Wie finanziert sich eine Genossenschaft?

Subventionierte Wohnungen

Freifinanzierte Wohnungen

Erbbaurecht

Kapitel 2: Die Ausschreibung

Was wird ausgeschrieben?

Wer kann sich bewerben?

Was muss eingereicht werden?

Informationen zum Verfahren

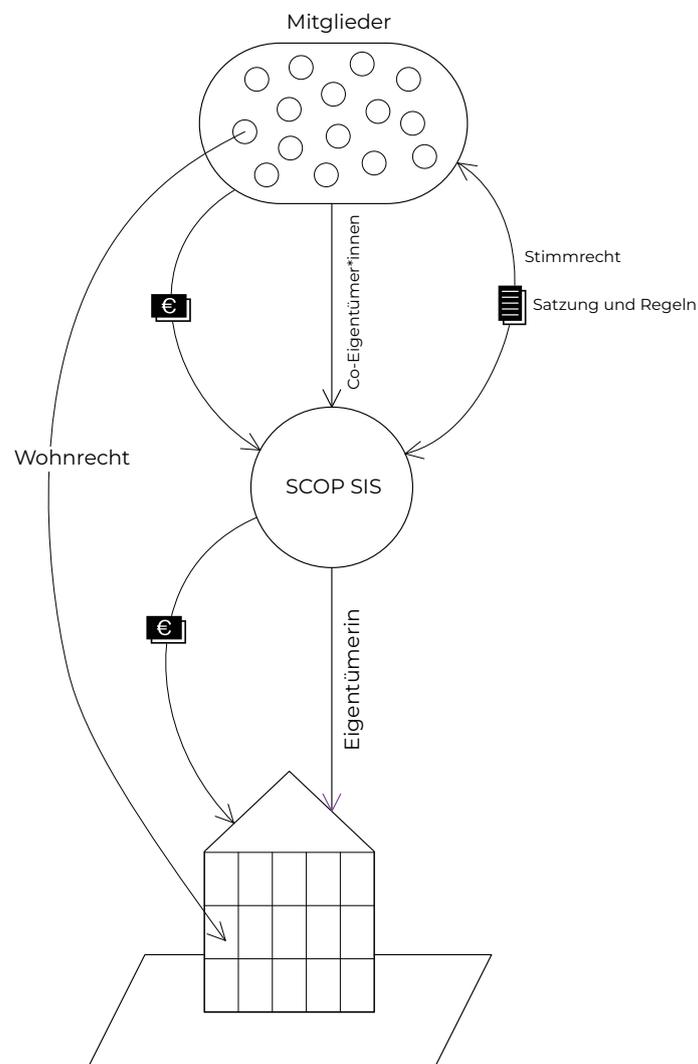
Ablauf und Termine

Bewertungskriterien

Hilfreiche Links

Kapitel 1: Was ist eine Genossenschaft?

Eine Wohngenossenschaft ist ein Unternehmen, das den Zweck verfolgt seine Mitglieder mit bezahlbarem und gutem Wohnraum zu versorgen. Die Wohnungen gehören anders als auf dem freien Wohnungsmarkt nicht einzelnen Eigentümer*innen, sondern der Genossenschaft als Unternehmen. Dieses Unternehmen ist das Gemeinschaftseigentum der einzelnen Mitglieder. Wer in einer Wohngenossenschaft wohnt, ist immer auch Mitglied der Genossenschaft. Daher kann man sagen, dass Wohnen in der Genossenschaft bedeutet „Mieter*in“ im eigenen Haus zu sein.



Was bietet die Genossenschaft?

Erschwingliche Mieten

Die Miete in der Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert sondern kostendeckend. Das bedeutet, dass sie nur die tatsächlichen Kosten für die Wohnung deckt (Kredit-, Verwaltung-, Instandhaltungskosten).

Langfristige Wohnsicherheit

In der Genossenschaft hat jedes Mitglied ein lebenslanges Wohnrecht, das (je nach Satzung) auch vererbt werden kann.

Demokratische Mitbestimmung

Alle Mitglieder der Genossenschaft haben ein Mitspracherecht bei wichtigen Entscheidungen – von der Satzung über die Planung bis zur Verwaltung.

Gemeinschaftliches Wohnen

Genossenschaften fördern ein solidarisches Miteinander und bieten die Möglichkeit, gemeinschaftlich zu planen – mit Freiräumen, Gemeinschaftsräumen oder geteilten Gärten.

Langfristige Perspektive

Die Wohnungen bleiben im Besitz der Genossenschaft. Spekulation oder Verkauf sind somit ausgeschlossen und die Mieten bleiben langfristig bezahlbar.

Anpassbare Wohnungen

Genossenschaften planen oft flexible Grundrisse, die sich an die Bedürfnisse ihrer Bewohner*innen anpassen können, wenn sich diese verändern.

Nachhaltige Entwicklung

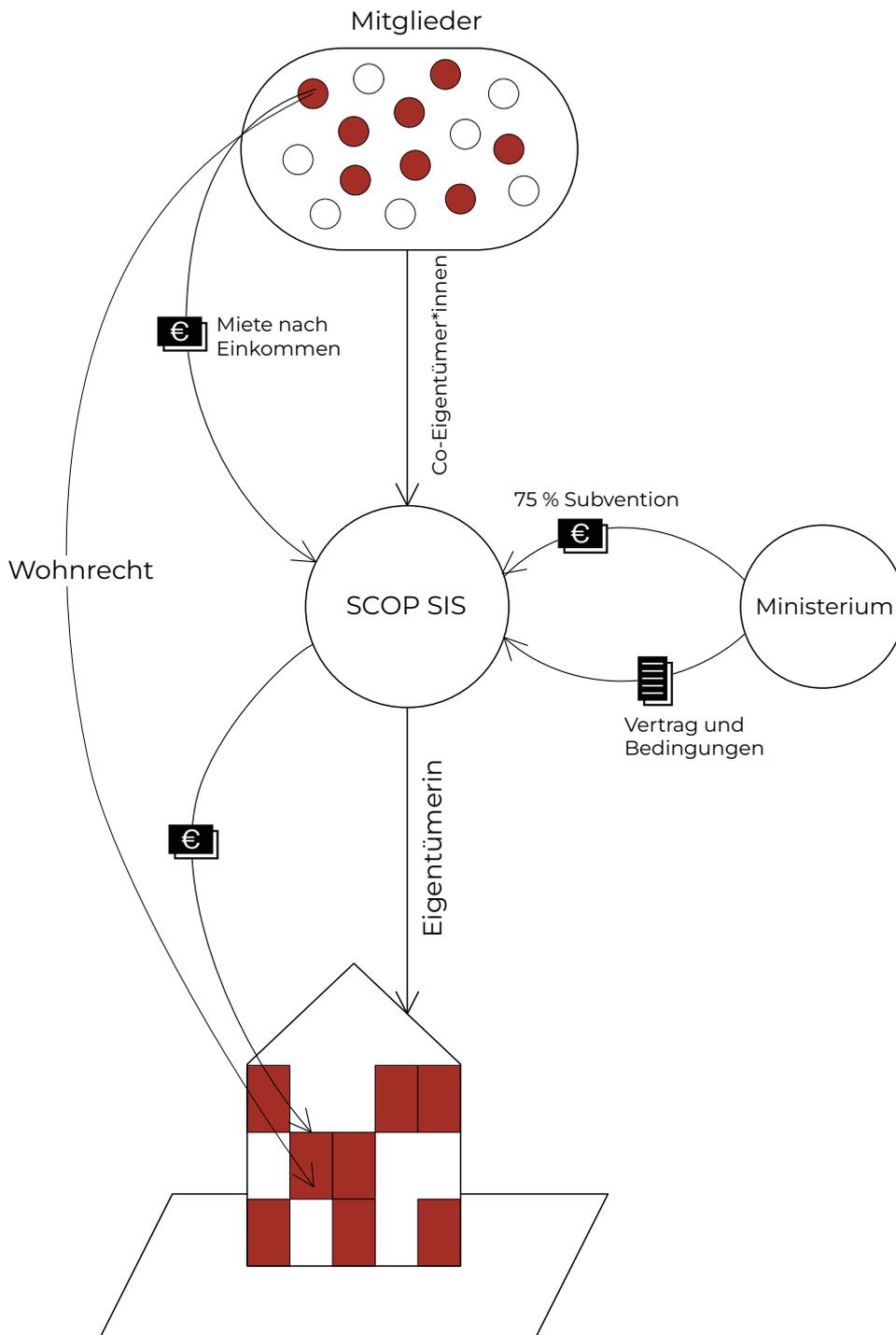
Überschüsse werden reinvestiert – z. B. in neue Projekte, Sanierungen oder soziale Angebote.

Wie finanziert sich eine Genossenschaft?

Es gibt zwei Möglichkeiten, ein genossenschaftliches Wohnprojekt zu finanzieren: über freifinanzierte und über subventionierte Wohnungen. Beide Modelle lassen sich innerhalb eines Gebäudes kombinieren – ein Projekt kann also sowohl freifinanzierte als auch subventionierte Einheiten umfassen. Eine solche Kombination stärkt nicht nur die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts, sondern fördert auch eine soziale Durchmischung, von der alle Bewohner*innen profitieren.

Im Bewerbungsdossier muss angegeben werden, wie viele subventionierte und wie viele freifinanzierte Wohnungen in der Genossenschaft vorgesehen sind.

Subventionierte Wohnungen



Gemeinnützige Genossenschaften (SCOP SIS) haben in Luxemburg als sogenannte „promoteurs sociaux“ Anspruch auf die staatliche Subvention „Aides à la pierre“. Dabei werden bis zu 75 % der Errichtungskosten des Projekts (Bau- und Planungskosten etc.) von der öffentlichen Hand übernommen.

Die Mieten dieser Wohnungen werden vom Wohnungsbauministerium im Rahmen der sogenannten „location abordable“ („bezahlbare Miete“) festgelegt. Sie betragen zwischen 10 und maximal 35 % des monatlichen Hausgemeinschaftseinkommens. Die Mitglieder können unbegrenzt in der Wohnung bleiben; die Miete wird jedoch jährlich an etwaige Einkommensveränderungen angepasst.

Diese Wohnungen dürfen nur von Haushalten/Mitgliedern bezogen werden, die die Kriterien der öffentlichen Hand für die „location abordable“ erfüllen. Diese lauten ([Gesetz über bezahlbaren Wohnraum](#)):

1. Volljährigkeit
2. Kein Eigentum (in Luxemburg oder im Ausland)
3. Ein monatliches Nettoeinkommen, das die vorgesehenen Einkommensgrenzen nicht überschreitet
4. Der Antragsteller-Mieter und die Mitglieder seiner Hausgemeinschaft verfügen zum Zeitpunkt des Antrags über ein Aufenthaltsrecht von mehr als drei Monaten.

Die Einkommensgrenzen variieren je nach Haushaltskonstellation:

Haushalt: Monatliche Einkommensgrenze (netto)

1 Erwachsener: 3.727 €

2 Erwachsene: 5.591 €

1 oder 2 Erwachsene + 1 Kind: 7.082 €

1 oder 2 Erwachsene + 2 Kinder: 8.573 €

1 oder 2 Erwachsene + 3 Kinder: 10.064 €

Pro zusätzlichem Kind: +1.118 €

Pro zusätzlichem Erwachsenen: +1.491 €

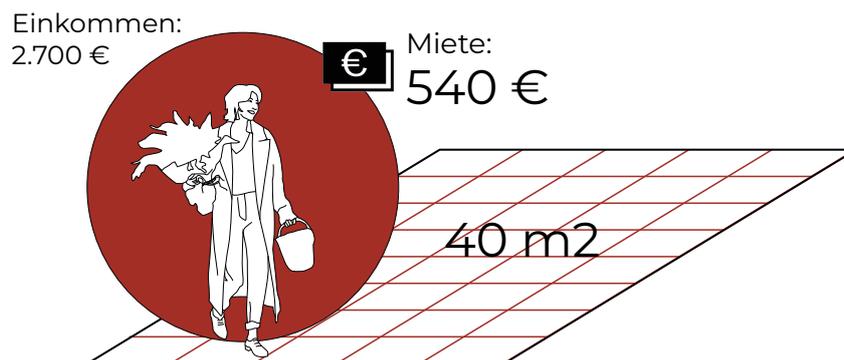
Für eine subventionierte Wohnung muss ein Mitglied kein Eigenkapital in die Genossenschaft einbringen. Es werden lediglich folgende Beiträge fällig:

1. Eine einmalige Einzahlung von mindestens einem Anteilsschein an der Genossenschaft (Höhe wird von den Gründungsmitgliedern gemeinsam festgelegt)
2. Eine jährliche Mitgliedsgebühr (ebenfalls gemeinsam festgelegt)
3. Monatliche Nebenkosten (Heizung, Strom, Internet etc.)
4. Monatliche Kaltmiete (zwischen 10 und 35 % des Haushaltseinkommens)

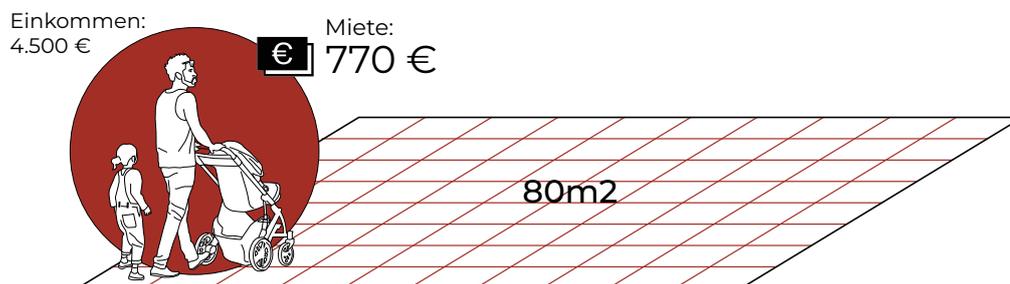
Ein Rechner zur Berechnung der „bezahlbaren Miete“ steht auf der Website des Ministeriums für Wohnungsbau zum Download zur Verfügung (siehe Hilfreiche Links).

Zwei Beispiele:

Eine Einzelperson, die allein in einer Wohnung von ca. 40 m² lebt und ein monatliches Nettoeinkommen von 2.700 € hat, zahlt eine Kaltmiete von ca. 540 €.



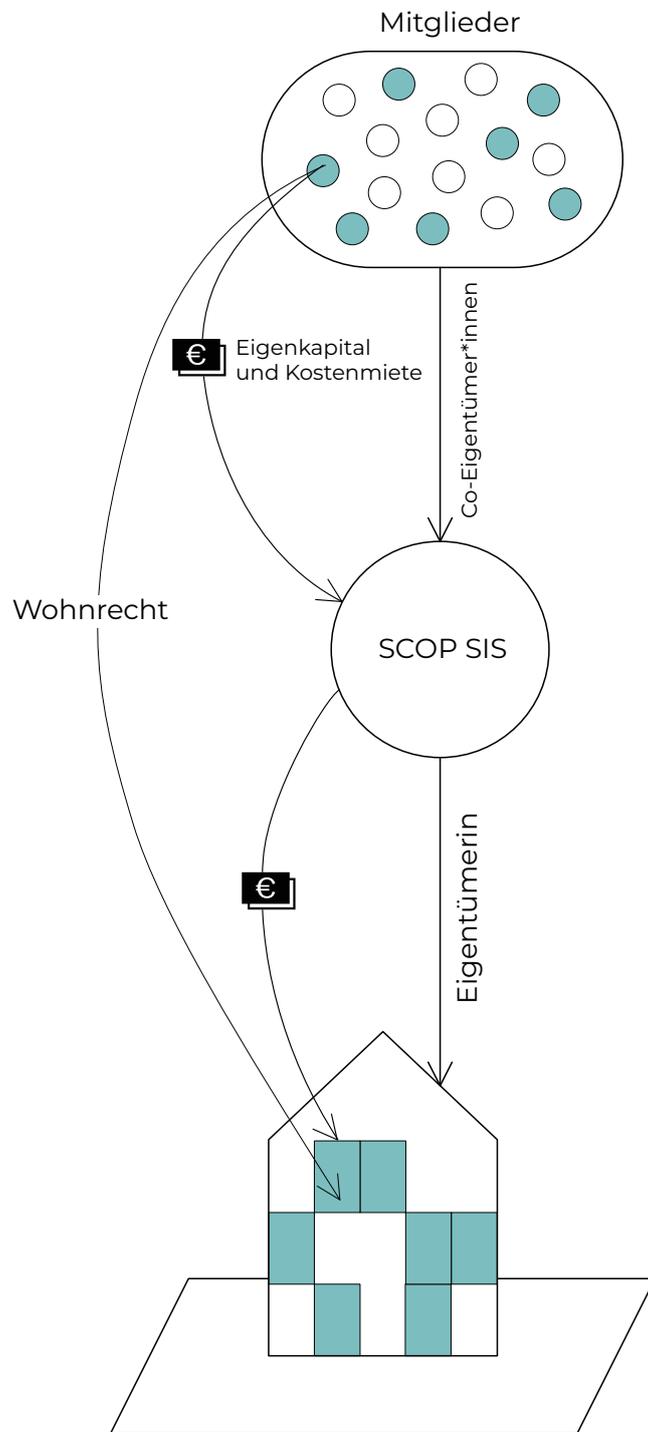
Eine alleinerziehende Person mit zwei Kindern, die in einer Wohnung von ca. 80 m² lebt und ein monatliches Nettoeinkommen von 4.500 € hat, zahlt eine Kaltmiete von ca. 770 €.



Für subventionierte Wohnungen macht die öffentliche Hand Vorgaben hinsichtlich Größe, Ausstattung etc., die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Insgesamt hat die Genossenschaft bei diesen Wohnungen weniger Entscheidungsspielraum als bei freifinanzierten Wohnungen.

Für weitere Informationen finden Sie [hier](#) das Lastenheft für den bezahlbaren Wohnraum.

Freifinanzierte Wohnungen



Für die freifinanzierten Wohnungen bringt die Genossenschaft die gesamten Planungs- und Baukosten eigenständig auf. Hierfür kann sie beispielsweise Bankkredite aufnehmen oder auf Privatdarlehen zurückgreifen. Als gemeinnützige Genossenschaft kann sie außerdem Fördermittel von Stiftungen beantragen.

In den meisten Fällen bringen die Mitglieder zu Beginn Eigenkapital in die Genossenschaft ein, damit diese einen Bankkredit beantragen kann. Wenn Mitglieder später aus der Genossenschaft ausziehen, wird ihnen dieses eingebrachte Eigenkapital zurückerstattet.

Die restlichen Kosten des Gebäudes (Kredittilgung, Verwaltung, Versicherung etc.) werden in den sogenannten „Kostenmieten“ für die Wohnungen berücksichtigt. Diese heißen so, weil sie ausschließlich die tatsächlichen Kosten für den Wohnraum abbilden – es werden keine zusätzlichen Profite einkalkuliert.

Für eine freifinanzierte Wohnung werden folgende Beiträge fällig:

1. Eigenkapital in Form von Anteilsscheinen oder Privatdarlehen (Höhe richtet sich nach der Wohnungsgröße)
2. Eine einmalige Einzahlung von mindestens einem Anteilsschein an der Genossenschaft (Höhe wird von den Gründungsmitgliedern festgelegt)
3. Eine jährliche Mitgliedsgebühr (ebenfalls gemeinsam festgelegt)
4. Monatliche Nebenkosten (Heizung, Strom, Internet etc.)
5. Monatliche Kostenmiete (berechnet nach Wohnungsgröße)

Die Höhe der Kostenmiete und des erforderlichen Eigenkapitals hängt stark von den Baukosten ab.

Da Genossenschaften für ihre eigenen Mitglieder bauen – und meist auch von ihnen geplant werden – entstehen oft sehr kostengünstige, gleichzeitig aber qualitativ hochwertige Wohnprojekte. Oft wird auch auf hohe energetische Standards geachtet, da die Energiekosten nicht von externen Mieter*innen getragen werden, sondern von den Mitgliedern selbst.

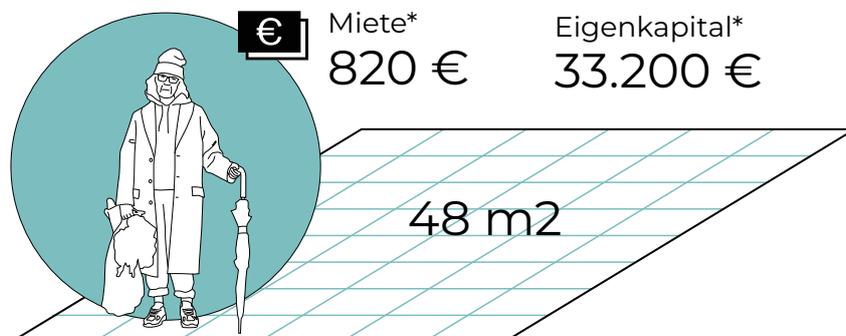
Ein weiterer entscheidender Faktor für die Bezahlbarkeit genossenschaftlicher Wohnungen sind die Grundstückskosten. Erbbaurechte zu günstigen Konditionen können sowohl das benötigte Eigenkapital als auch die Kostenmiete erheblich senken. Die vorliegende Ausschreibung stellt daher eine große Chance für Genossenschaften dar.

Zwei Beispiele für die monatliche Miete, basierend auf den berechneten Kosten im Falle eines Erbbaurechtsvertrags für das Grundstück¹:

Je nach Bau- und Planungskosten könnten die Kostenmiete und das benötigte Eigenkapital für die Genossenschaftswohnungen in Belval Süd wie folgt ausfallen:

Für eine Wohnung von 48 m² läge die monatliche Kostenmiete bei etwa 820 €*, das erforderliche Eigenkapital bei ca. 33.200 €*.

¹Je nach Anteil der geförderten Wohnungen in der SCOP SIS könnte auch ein direkter Kauf des Grundstücks durch die SCOP SIS in Betracht gezogen werden. Denn diese würde ebenfalls von der Objektförderung für das Grundstück im Zusammenhang mit den geförderten Wohnungen profitieren.



Für eine Wohnung von 72 m² läge die monatliche Kostenmiete bei etwa 1.230 €*, das erforderliche Eigenkapital bei ca. 49.700 €*.

*Die genannten Beträge sind Schätzwerte und können je nach tatsächlichen Errichtungskosten variieren.

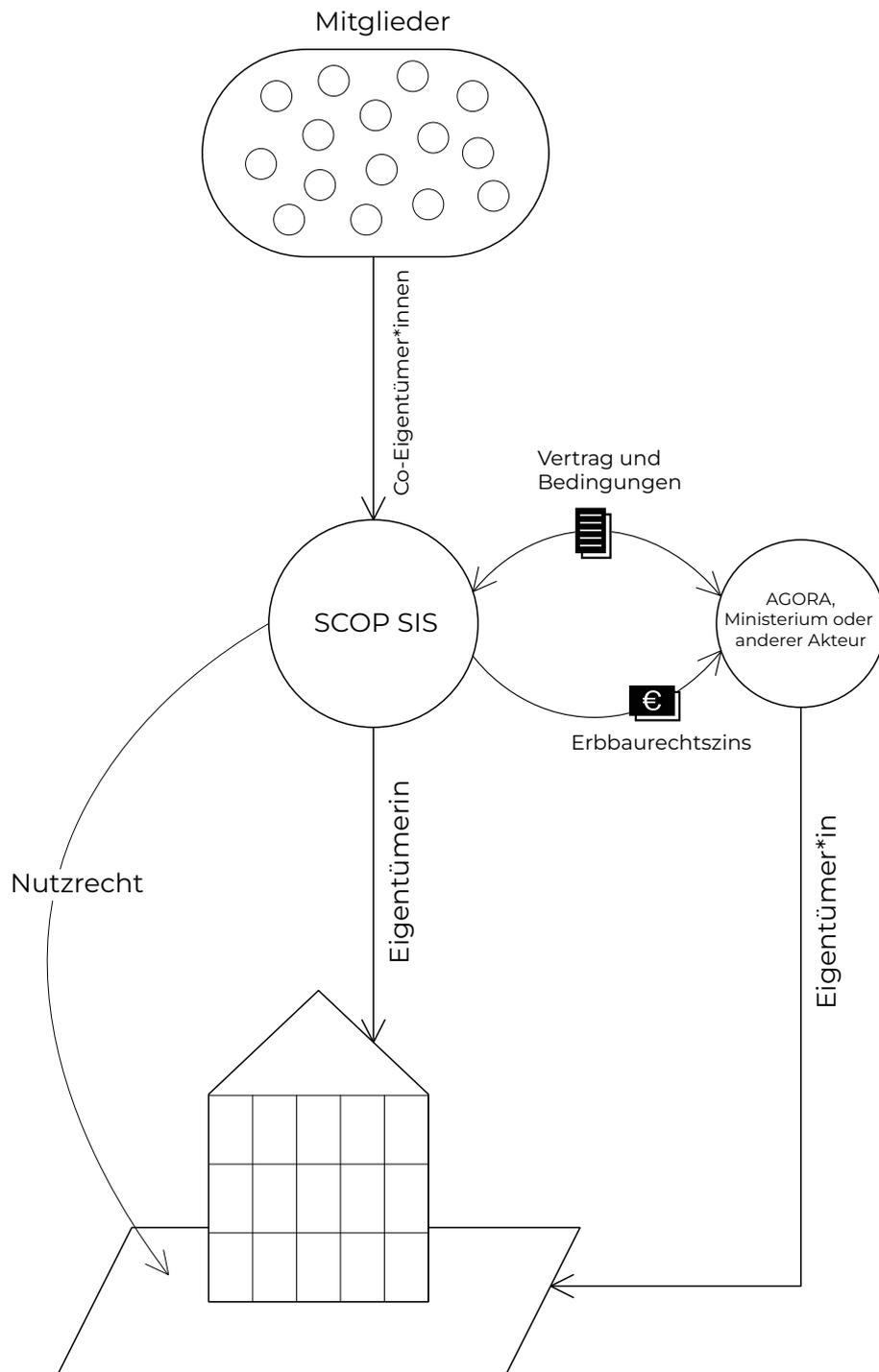


Die Kostenmiete in freifinanzierten Wohnungen ist fix und einkommensunabhängig. Da sie – im Gegensatz zu Marktmieten – nicht steigt, werden Genossenschaftswohnungen mit der Zeit im Vergleich zu Marktwohnungen zunehmend günstiger.

Für freifinanzierte Wohnungen gelten keine öffentlichen Vorgaben zur Belegung. Theoretisch könnte also auch eine Einzelperson in einer 100-m²-Wohnung leben. Viele Genossenschaften entwickeln jedoch eigene Regeln, um Unterbelegung zu vermeiden – etwa durch eine gestaffelte Kostenmiete pro Quadratmeter, die ab einer bestimmten Fläche pro Person ansteigt.

Grundsätzlich ermöglicht die kooperative Ökonomie einer Genossenschaft mehr Spielraum bei der Finanzierung. So kann zum Beispiel das notwendige Eigenkapital einkommensschwächerer Mitglieder durch einkommensstärkere Mitglieder querfinanziert werden. Auch alternative Finanzierungsmodelle – wie etwa „use-credit obligations“ – lassen sich innerhalb einer Genossenschaft gut umsetzen.

Erbbaurecht



Das Erbbaurecht ist ein zweigeteiltes Eigentumsmodell: Das Grundstück bleibt im Eigentum einer Person, während das darauf errichtete Gebäude einer anderen Person gehört.

In einem Erbbaurechtsvertrag wird geregelt, dass die Eigentümer*in des (zukünftigen) Gebäudes das Grundstück über eine festgelegte Dauer – in der Regel 99 Jahre – nutzen darf. Für dieses Nutzungsrecht zahlt sie jährlich einen Erbbauzins an die Eigentümer*in des Grundstücks. Im Vertrag werden zudem weitere Bedingungen festgehalten, wie etwa ein Vorkaufsrecht. Die Trennung von Boden- und Gebäudeeigentum wirkt der Spekulation entgegen und senkt gleichzeitig die Projektkosten erheblich.

Im Rahmen dieses Projekts können AGORA, das Wohnungsministerium oder ein anderer Akteur gegebenenfalls Eigentümer des Grundstücks sein; die SCOP SIS ist Bauherrin und Eigentümerin des zukünftigen Gebäudes.

Kapitel 2: Die Ausschreibung

Was wird ausgeschrieben?

Im Rahmen dieser Ausschreibung stellt AGORA Bauland und fachliche Unterstützung für Wohngenossenschaften zur Verfügung.

- **Bezahlbares Bauland**

Diese Ausschreibung bietet Genossenschaften die Möglichkeit ein Grundstück in im Quartier Belval Süd zu erlangen. Sie richtet sich sowohl an bestehende Genossenschaften, als auch an Gruppen, die eine Genossenschaft gründen möchten.

Je nach Größe und Bedarf der Gruppe können bis zu zwei Genossenschaften ausgewählt werden. Die Gruppen bewerben sich nicht auf ein konkretes Grundstück, sondern es wird nach Auswahl die passende Fläche im Quartier Belval Süd zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben, was bedeutet, dass die Genossenschaften sie nutzen und darauf bauen können, ohne das Grundstück zu kaufen. Dadurch entfallen hohe Grundstückskosten, was die Gesamtkosten des Projekts senkt und so zu einer langfristig bezahlbaren Miete beiträgt.

- **Unterstützung bei der Gründung**

Die AGORA stellt den/der ausgewählten Gruppe(n) eine fachliche Beratung zur Seite und unterstützt sie aktiv bei der Gründung ihrer Genossenschaft. Dazu gehört die Begleitung durch alle notwendigen Schritte, wie die Vorbereitung der Gründungsdokumente, die Kommunikation mit Banken, Ministerien und Notaren sowie die Unterstützung bei rechtlichen und finanziellen Fragen. So erhalten die zukünftigen Genossenschaften die nötige Unterstützung, um ihr Projekt erfolgreich zu beginnen und alle administrativen Schritte der Gründung zu meistern.

Wer kann sich bewerben?

Voraussetzungen für teilnehmende Gruppen:

- **Größe**
Die Größe der Gruppen oder bereits gegründeten Genossenschaften sollte zwischen 10 und 20 Haushalten liegen.
- **Offen für Neugründungen**
Die Ausschreibung richtet sich auch an Gruppen, die noch keine Genossenschaft gegründet haben, aber die Absicht haben, eine zu gründen. Diese Gruppen erhalten bei der Gründung Unterstützung durch die AGORA, um alle notwendigen Schritte für eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts zu gewährleisten (siehe Unterstützung bei der Gründung).
- **Rechtsform**
Um sich für das Projekt zu bewerben, muss die Gruppe die Absicht haben, eine Genossenschaft in der Rechtsform SCOP SIS (société coopérative + société d'impact sociétal) zu gründen. Um als SIS anerkannt zu werden, muss die Satzung der Genossenschaft vom zuständigen Ministerium geprüft und genehmigt werden. Wichtig: Die Gruppe muss die SCOP SIS vor der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags gegründet haben.
- **Gemeinwohlorientierung**
Die SCOP SIS verfolgt keinen Gewinnzweck und muss eine klare Ausrichtung auf das Gemeinwohl haben. Das bedeutet, dass das Ziel nicht der Gewinn für Einzelpersonen ist, sondern die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitglieder und die Gesellschaft.

Was muss eingereicht werden?

Die Bewerbungsdossiers müssen bis spätestens **15.07.2025 um 12:00** beim Sekretariat der AGORA (AGORA s.à r.l. & Cie, 3, Avenue du Rock'n' Roll, L-4361 Esch-sur-Alzette, Luxembourg) eingegangen sein. Sie müssen in **digitaler (USB-Stick) und gedruckter Version** abgegeben werden. Unsere Büros sind von 8 bis 17 Uhr geöffnet. Bei Postsendungen gilt der Poststempel.

Die Bewerbungsdossiers können in **deutscher, französischer oder englischer Sprache** verfasst werden.

Die Gruppen müssen folgendes einreichen*:

* Die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Bewerbungsunterlagen erfolgt in Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

1. Konzept der Genossenschaft

(max. 1 DIN A4-Seite Text, zusätzliche skizzenhafte Illustrationen möglich)

- Wie lautet der Name der Genossenschaft?
- Wie stellen sich die Mitglieder der Wohnalltag in ihrer Genossenschaft vor?
- Welche Räume sollen geteilt werden (z.B. Küche, Werkstatt, Gemeinschaftsraum, Garten, ...)?
- Welche Prinzipien und Werte leiten das Konzept?

2. Motivation für das Wohnen in Belval Süd

(max. 1 DIN A4-Seite Text, zusätzliche skizzenhafte Illustrationen möglich)

- Warum hat die Gruppe Interesse, ihr Projekt in Belval Süd zu realisieren?
- Welchen Beitrag würde die Genossenschaft für das Viertel und die Nachbarschaft leisten?
- Gibt es spezifische Ideen oder Visionen, wie die Genossenschaft aktiv zur Entwicklung der lokalen Gemeinschaft beitragen möchte?

3. Präsentation der Haushalte

((max. 1/2 DIN A4-Seite **pro Haushalt**)

- Kurzvorstellung der Haushalte, einschließlich der Anzahl der Bewohner*innen (Kinder und Erwachsene) pro Haushalt.
- Vornamen- und Nachnamen der Mitglieder und ihre Motivation, Teil einer Genossenschaft zu werden.
- Besondere Expertisen oder berufliche Hintergründe der Mitglieder, die für die Realisierung einer Wohngenossenschaft relevant sind, wie z.B. Architekt*innen, Bauingenieur*innen, Projektmanager*innen, Finanzexpert*innen, Jurist*innen oder Expert*innen für nachhaltiges Bauen.

4. Vorläufiger Finanzierungsplan

- Wie plant die Gruppe die Finanzierung des Projekts?
- Wie wird sich der Anteil freifinanzierter und subventionierten Wohnungen verteilen? (Siehe hierzu: **Freifinanzierte Wohnungen** und **Subventionierte Wohnungen**)
- Wie sollen die freifinanzierten Wohnungen finanziert werden (z.B. Bankkredite, Privatkredite, Mitgliedsbeiträge, ...)?
- Welche Finanzierungsquellen werden angestrebt, um das Projekt langfristig tragfähig zu gestalten?

5. Vorläufiger Zeitplan

- Wann plant die Gruppe, die Genossenschaft zu gründen (bei noch nicht gegründeten Gruppen)?
- Wann soll die Planung des Gebäudes beginnen?
- Welche weiteren Meilensteine sind auf dem Weg zur Realisierung des Projekts geplant (z.B. Bauphase, Einzugstermine)?

6. Übersichtsformular

- Steht zum [Download](#) bereit

7. Checkliste der Bewerbungsunterlagen

- Steht zum [Download](#) bereit

Informationen zum Verfahren

Ablauf und Termine

Veröffentlichung des Verfahrens und der Unterlagen: 15.05.2025

Rückfragen: bis 30.06.2025

Rückfragen bitte an folgende E-Mail-Adresse:

info@agora.lu

Einreichung der Bewerbungsdossiers: bis spätestens **15.07.2025 um 12:00**. Bei Postsendungen gilt der Poststempel. Die Bewerbungsdossiers müssen in **digitaler (USB-Stick) und in gedruckter Version** abgegeben werden. Adresse: AGORA s.à r.l. & Cie, 3, Avenue du Rock'n' Roll L-4361 Esch-sur-Alzette Luxembourg. Unsere Büros sind von 8 bis 17 Uhr geöffnet.

Bekanntgabe der ausgewählten Gruppe(n): **01.10.2025**

Gründung der SCOP SIS: bis spätestens **01.02.2026**

Einreichung des Antrages für die Baugenehmigung: bis spätestens **01.10.2026**

Baubeginn: bis spätestens **01.10.2027**



Bewertungskriterien

Sollten sich mehrere Gruppen bewerben, erfolgt die Auswahl anhand der folgenden Kriterien. Insgesamt können bis zu **100 Punkte** vergeben werden.

- **Konzeptionelle Qualität des Projekts**
(max. 20 Punkte)
 - Klarheit, Kohärenz und Originalität des Konzepts
 - Qualität der gemeinschaftlichen Ansätze
- **Nachhaltigkeit des Konzepts**
(max. 15 Punkte)
 - Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeitsaspekte
- **Beitrag zum Quartier**
(max. 15 Punkte)
 - Contribution to the local community, ideas for neighborhood design
- **Diversität der zukünftigen Bewohnerschaft**
(max. 15 points)
 - Soziale, demografische und kulturelle Vielfalt innerhalb der Gruppe
- **Motivation der einzelnen Haushalte**
(max. 10 Punkte)
 - Qualität und Nachvollziehbarkeit der persönlichen Beweggründe für das Wohnen in einer Genossenschaft
- **Erfahrung und Fachwissen innerhalb der Gruppe**
(max. 10 Punkte)
 - Projektbezogene Kompetenzen (z. B. Architektur, Bauwesen, Finanzierung, soziale Arbeit)
- **Zeitplan und Umsetzungsfähigkeit**
(max. 10 Punkte)
 - Realistische und strukturierte Planung der nächsten Schritte
- **Vollständigkeit des Bewerbungsdossiers**
(max. 5 Punkte)

Hilfreiche Links

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an : info@agora.lu

[Download: Übersichtsformular](#)

[Download: Checkliste der Bewerbungsunterlagen](#)

[Finden Sie Mitglieder für Ihre Genossenschaft](#)

[Ausstellung zu Genossenschaften](#)

„Our New Housing – An Invitation to Cooperate“ (**bis Juni 2025**)

[Mietenrechner für subventionierten Wohnraum](#)

[Weitere Informationen zum Gesellschaftszusatz SIS](#)

Inspiration aus dem Ausland:

[La Borda](#)

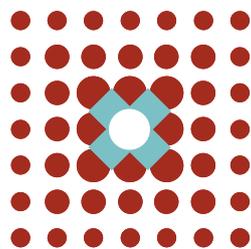
[Projet San Riemo \(Coopérative : KOOPERATIVE GROSSSTADT\)](#)

[Mehr als Wohnen](#)

[De Warren](#)

[Zwicky Süd \(Coopérative : Kraftwerk 1\)](#)

[Abakus \(Coopérative : Mietshäuser Syndikat Basel\)](#)



AGORA

Agora s.à r.l. et Cie | 3, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette | Luxembourg

www.agora.lu