

# Förderung von Alternativ-Finanzierungen als Impulsgeber für leistbares und klimaneutrales Wohnen

Lisette von Maltzahn & Christian Loy

Im Bereich des modernen Finanzwesens mehren sich die Stimmen, die die Wirksamkeit traditioneller Marktmechanismen bei der Bewältigung gegenwärtiger Herausforderungen in Frage stellen. Die Dynamik von Finanzmärkten und die Finanzialisierung von Grundlagen des täglichen Lebens werden dabei als Treiber sozial-ökologischer Krisen hervorgehoben.

Zivilgesellschaftliche Kampagnen, die sich diesen Themen widmen, fokussieren vor allem die Vermeidung von Investitionen in schädliche Aktivitäten (Divestment, Green Finance oder Engagement). Progressivere Alternativen als Gegenteil zur Finanzialisierungsentwicklungen der letzten Jahrzehnte sind derzeit jedoch nur in Nischen zu finden.

**Das würden wir gerne ändern!** Hintergrund und Motivation des Artikels ist es eine im Winter 2024/25 startende Kampagne zu konkretisieren, die zum Ziel hat, Geld raus aus dem Finanzmarkt und in alternativ finanzierte Projekte vor allem im Bereich Wohnen zu bringen. Dies soll das Entstehen von Orten, die als sozialökologische Experimentierräume fungieren, unterstützen. Begleitend dazu sollen Diskursräume rund um Geld, Vermögen und Privilegien angestoßen werden.



In diesem Policy-Paper wollen wir ausgehend von der Bedeutung des Finanzmarktes das Feld alternativer Finanzierung und dessen Potential als zivilgesellschaftliche Strategie für sozial-ökologische Transformation darstellen und darauf aufbauend, strategische Implikationen für unsere Kampagne teilen. Der Artikel baut auf unterschiedlichen Perspektiven und Fragestellungen auf:

- Welche Rolle spielen Finanzialisierung und Kommodifizierung hinsichtlich sozial-ökologische Krisen, vor allem im Kontext von Wohnen?
- Welche Kapitalmarktoptionen stehen sozial-ökologisch orientierten Menschen zur Veranlagung finanzieller Ressourcen gegenwärtig zur Verfügung?
- Welche transformativen Potentiale können Alternativ-Finanzierungen für Commoning-Praktiken im Wohnbereich haben?
- Welche strategischen Implikationen und Handlungsanweisungen lassen sich für eine projektübergreifende Kampagnen ableiten?

# Finanzialisierung und Kommodifizierung als Treiber der sozial-ökologischen Krisen

*“Der Kapitalismus verwandelt Leben in Dinge, und Dinge wiederum in lebendige Größen. Alles, was aus dem Leben stammt – Menschen, Tiere, die Natur – wird zur Ware, einer Ware, die getauscht, verbraucht und entsorgt wird. Auf der anderen Seite werden Waren selbst zu Objekten der Begierde und des Fetischismus, als hätten sie ein Eigenleben.” (Eva von Redecker)*

*“the self-regulating economy does not always work as well as its proponents would like us to believe.” (Karl Polyani)*

In den letzten Jahrzehnten hat sich die globalisierte Wirtschaft zunehmend durch zwei wesentliche Prozesse transformiert: **die Finanzialisierung und die Kommodifizierung**. Diese Entwicklungen haben nicht nur die wirtschaftlichen Strukturen verändert, sondern auch tiefgreifende Auswirkungen auf soziale und ökologische Systeme mit sich gebracht.

Die Ausweitung der Bedeutung und des Einflusses von Finanzmärkten und -institutionen auf die reale Wirtschaft wird als **Finanzialisierung** bezeichnet. Dies äußert sich unter anderem in der Priorisierung ökonomischer Interessen und Entscheidungskriterien über soziale und ökologische Belange sowie einer starken Konzentration von Macht und Vermögen.<sup>1</sup>

Gleichzeitig findet ein Prozess der **Kommodifizierung** statt, bei dem immer mehr Aspekte des Lebens und der Natur zu **Waren** gemacht werden. Dies kann von der Privatisierung natürlicher Ressourcen bis hin zur Kommerzialisierung sozialer Beziehungen reichen. In jüngerer Vergangenheit wird dieser Begriff häufig im Kontext von Übernutzung und Degradation natürlicher Ressourcen wie Wasser, Boden und Luft genannt. Wenn grundlegende Bedürfnisse wie Wohnraum, Ernährung, Bildung und Gesundheitsversorgung betroffen sind, hat dies auch gesellschaftspolitische Auswirkungen.

Die **Finanzialisierung des Wohnsektors** in den vergangenen Jahrzehnten war durch vielfältige Entwicklungen geprägt. Die Verbriefung von Hypothekendarlehen ist ein prominentes Beispiel, welche auch abseits Subprime-Krise<sup>2</sup> Verbreitung fand, aber auch das Auftreten von sogenannten Vorsorge-Wohnungen<sup>3</sup>. Kurzfristige Gewinne werden oft zulasten langfristiger Investitionen und nachhaltiger Entwicklungsstrategien priorisiert. Auf die damit einhergehenden Risiken wurde vielfach hingewiesen, unter anderem von den [Vereinten Nationen](#). Kurzfristige Gewinne werden oft zulasten langfristiger Investitionen und nachhaltiger Entwicklungsstrategien priorisiert. Eine [umfassende Studie](#) aus 2022 zeigt ein komplexes Bild der Finanzialisierung im Wohnbereich, deren Dynamik und Auswirkungen sehr unterschiedlich ausfallen, je nach Eigentumsstruktur, Art der Immobilie und Stadt oder Land. Gleichzeitig sind Immobilien- und Kapitalmarkt auf vielfältige Weise miteinander verflochten. Versicherungen, Banken und Pensionskassen nehmen unter den institutionellen Investor:innen eine zentrale Rolle in der EU ein.

Im Bereich Wohnen verstehen wir unter **Kommodifizierung** vor allem die Reduktion von wesentlichen Beziehungen und menschlichen Bedürfnissen auf simple Markttransaktionen. Speziell für Güter und Dienstleistungen im **Bereich der Alltagsökonomie** wie Nahrungsmittel, Wohnraum und Energie können Finanzialisierung und Kommodifizierung weitreichende gesellschaftliche und ökologische Auswirkungen haben (z.B.: massive Preisschwankungen und -Steigerungen infolge von Ertrags-Spekulationen).

Preisentwicklungen am Wohnmarkt haben zu Verschärfung der **Leistbarkeit** beigetragen.<sup>4</sup> Am [Beispiel von Wien](#) ist neben einem starken Preisanstieg auch „eine Verschiebung von öffentlichen Einrichtungen, gemeinnützigen

---

<sup>1</sup> Das [World Inequality Lab](#) veröffentlicht übersichtliche globale Statistiken und Publikationen (z.B.: World Inequality Report).

<sup>2</sup> Eine Blase am amerikanischen Immobilienmarkt führte 2007/08 zu einer weltweiten Wirtschaftskrise. In der Finanzdienstleistung unter Aufnahme hoher Schulden staatlich gerettet wurden. Der Handel mit derivativen Finanzprodukten (Credit Default Swaps) spielte dabei eine wichtige Rolle. Am Subprime Markt bezieht sich auf hypothekarisch abgesicherte Kreditgeschäfte mit geringer Kreditwürdigkeit.

<sup>3</sup> Die zunehmende Rolle von Immobilien als Anlageprodukte für Privatpersonen. Das Modell Vorsorgewohnung ist [in Österreich](#) derzeit noch eine Randnotiz mit etwas mehr als 1.000 Transaktionen pro Jahr und Renditen rund um die 3%.

<sup>4</sup> Ein statistischer Überblick zum Thema Wohnen: [OECD Affordable Housing Database](#)

Bauvereinigungen und Privatpersonen hin zu Privatunternehmen zu beobachten“. Der Anteil von Privatunternehmen am gekauften Wohnbauland ist von 51% (2000-2004) auf 71% (2017-2020) gestiegen. Einhergehend mit diesem Trend stiegen Mieten überproportional. Der gemeinnützige Wohnbau hat in Wien eine [wichtige preisdämpfende Wirkung](#) auf den Mietmarkt. Die Existenz von Non-Profit-Housing hat auch dämpfende Auswirkungen auf die Mieten in anderen Eigentumsformen. Untersuchungen zum [Limited-Profit-Housing in Österreich](#) haben deren Relevanz für die Leistbarkeit von Wohnraum hervorgehoben. Europaweit ist allerdings ein drastischer Rückgang des sozialen Wohnbaus zu beobachten - der Soziale Wohnungsmarkt ist in einer Krise.

Aus **ökologischer Perspektive** stellt der Energieverbrauch ein wichtiges Handlungsfeld zur Erreichung von Klimazielen dar - rund ein Viertel des österreichischen Energiebedarfs entstehen im Wohnsegment. Hier besteht ein dringender Sanierungsbedarf. Derartige Herausforderungen werden in Folge beschriebener Effekte vom Finanzialisierung und Kommodifizierung, speziell durch Eigentumsstrukturen und hohe Profit-/Zinserwartungen, in wirtschaftliche Kennzahlen umgemünzt, auf deren Grundlage dann Investitionsentscheidungen getroffen werden. Das hat zur Folge, dass die kapitalintensive Sanierung des Wohnsegments zu langsam erfolgt und soziale Risiken von klimabezogenen Strategien verstärkt.<sup>5</sup>

## Der Kapitalmarkt und seine (limitierten) Alternativen

*“Lieber tausend Freund\*innen im Rücken als eine Bank im Nacken“ - HabiTAT*

Der Kapitalmarkt<sup>6</sup> ist ein komplexes Gefüge mit vielen Akteur:innen und Produkten: Banken. Versicherungen. Kapital-Anlage-Gesellschaften. Pensionskassen. Girokonto. Spargbuch. Kredite. Fonds. Aktien. Anleihen. Diese Komplexität macht es schwer, als Privatperson einen Überblick zu behalten. Das Finanzvermögen der österreichischen Haushalte beläuft sich auf 833 Mrd. € (netto: 617 Mrd. €). Der größte Teil liegt als Guthaben bei Banken (36%). Kapitalmarktorientierte Anlageformen (Investmentfonds, Aktien und Anleihen) liegen bei rund 33 Prozent, sonstige Anteilspapiere bei 22 Prozent. Hierunter fallen vor allem Beteiligungen an nicht börsennotierten Unternehmen (z.B.: GmbH) und Vermögen in Stiftungen.<sup>7</sup> Das zeigt, dass beträchtliche finanzielle Ressourcen in diesen konventionellen Formen gebunden sind. Wir fragen uns, was würde passieren, wenn die über 800 Milliarden Euro an Finanzvermögen privater Haushalte Zug um Zug aus dem Finanzsektor abgezogen werden würden, um anderen Formen von sozial-ökologischer Finanzierung und Kooperation zu ermöglichen?

Seit vielen Jahren gibt es die Möglichkeit, Geld unter Berücksichtigung von sozialen oder ökologischen Aspekten zu veranlagen. Diese Art der Geldanlage fungiert unter Bezeichnungen wie Sustainable Finance, Nachhaltiges Investment, oder ESG (Environmental, Social und Governance). Soziale und ökologische Aspekte werden in sehr unterschiedlichem Ausmaß und Qualität berücksichtigt. Diese von Banken, Versicherung oder Kapitalanlagegesellschaften angebotenen Anlageformen verfolgen sehr ähnlichen Herangehensweisen und Paradigmen wie konventionellen Investments.<sup>8</sup> Geld fließen weiterhin in große internationale Unternehmen und Finanzmarktakteure. Anlegen ist Produkt und Dienstleistung und soll gewinnbringend und sicher sein. Wachstum bleibt eine notwendige Grundannahme. Der Finanzmarkt ist nun mal das Kernhabitat des am Risiko-Ertragsprofil orientierenden *homo oeconomicus*. Sustainable Finance scheint daher mit einem geringen Transformationspotential einherzugehen und kapitalistische Ideen und Narrative eher zu verstärken, anstatt sie zu überwinden. Dies wird im Beitrag „Sustainable Finance & sozialökologischer Wandel“ sowie dessen Quellen ausführlicher behandelt. Für Anleger:innen mit höheren Ansprüchen gibt es wenige darüberhinausgehende Angebote bzw. finden diese bislang nur in Nischen Anwendung, wie die Genossenschaft für Gemeinwohl oder sogenannte Impact Generating Investments (z.B.: klimja, oikocredit).

---

<sup>5</sup> Nähere Informationen finden sich im [Monitoring-System](#) zu Sanierungsmaßnahmen in Österreich 2023

<sup>6</sup> Diese [Grafik](#) zeigt die Größendimensionen globaler Kapitalmärkte sehr eindrücklich

<sup>7</sup> Die Österreichische Nationalbank bietet eine gute [grafische Darstellung](#) der Verflechtungen.

<sup>8</sup> Einen umfassenden Überblick über den österreichischen Finanzmarkt, die bedeutendsten Unternehmen, deren Produkte sowie assoziierte gesellschaftliche und ökologische Themen wurde 2017 in der Publikation [Spargutbuch](#) sehr umfassend beschrieben. Aktuelle Analysen gibt es im [Bankencheck](#) von Global 2000.

Es gibt verschiedene Initiativen und Handlungsoptionen im Bereich der Kapitalmärkte. Bei der Analyse möglicher Handlungsfelder orientieren wir uns an der Kategorisierung von Strategien nach Erik Olin-Wright.<sup>9</sup> Diese unterscheidet drei Ansätze mit denen Veränderungen im bestehenden System bewirkt werden sollen (siehe Tabelle 1): symbiotische oder reformistische Strategien, das Fördern von Nischen und bruchartige Strategien. Reformistische Strategien scheinen im Feld der Kapitalmärkte am dominantesten zu sein. Neben dem Umlenken von Geldern in Green Finance Produkte setzen zivilgesellschaftliche Strategien hier insbesondere auf Divestment aus schädlichen Geschäftsfeldern oder das Verändern von gesetzlichen Regulierungen des Finanzmarktes.<sup>10</sup> Alternative Finanzierung füllt eine Lücke in den bisherigen Strategien zur Transformation des Finance Bereichs.

REFORMISTISCH	NISCHEN	BRÜCHE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Divestment (z.B.: fossile Energieträger auf Basis der Exit-Listen von Urgewald)</li> <li>- Sustainable Finance (z.B.: Genossenschaft für Gemeinwohl, klimja)</li> <li>- Standards &amp; Label (z.B.: Umweltzeichen)</li> <li>- Governance &amp; Engagement (z.B.: Kritische Aktionäre, Reclaim Finance)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternative Finanzierungsformen (in diesem Artikel beschriebene Strategien)</li> <li>- Alternative Geldsysteme (z.B.: Geld der Zukunft)</li> <li>- Crypto Commons / Regenerative Finance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivistische Interventionen (z.B. bei Aktionärs-Hauptversammlung)</li> <li>- Vergesellschaftung (z.B.: Initiative Deutsche Wohnen &amp; Co enteignen)</li> <li>- Dekommodifizierung (z.B.: habiTAT, Munus Stiftung)</li> <li>- Praktiken des Umverteilens (z.B.: Solidarische Ökonomie, Der Gute Rat)</li> </ul>

**Tabelle 1:** Zivilgesellschaftliche Strategien in Bezug auf Finanzmärkte

Unter Alternativ-Finanzierungen werden sehr unterschiedliche Formen von Veranlagung zusammengefasst, wobei zwei Schlagworte in diesem Zusammenhang häufig genannt werden: Crowd-Funding<sup>11</sup> und Peer-2-Peer<sup>12</sup>. In den letzten Jahren gab es immer mehr [wissenschaftliche Auseinandersetzung](#) mit dem Thema, wobei noch Recherchebedarf zu vielen grundlegenden Fragen besteht. Alternative Finanzierungen können sehr unterschiedlich gestaltet sein und inkludieren unter anderem Anlage- & Finanzierungsformen mit hoher Profitorientierung und ohne jegliche sozialökologische Ausrichtung. Der Schwerpunkt unserer Kampagne liegt allerdings auf Projekten, die schuldenbasierte Instrumente (Darlehen/Anleihen) anwenden und klare Commoning Praktiken verfolgen.

In Folge der seit 2015 veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen ([AltFG](#)) haben sich in Österreich unterschiedliche Projekte abseits von Finanzmärkten finanziert. Auch wenn es hierfür nur grobe Schätzungen von einzelnen Akteur:innen gibt, kann davon ausgegangen werden, dass alternativere Anlageformen mit sozial-ökologischer Ausrichtungen einen 2-stelligen Millionenbereich in Österreich lange nicht übersteigen. Zwei der bedeutendsten Modelle, die derzeit in diesen Projekten in Österreich angewandt werden, sind Qualifizierte Nachrangdarlehen (z.B.: HabiTAT) sowie der Vermögenspool. Es gibt in Österreich neun Projekte, die über einen Vermögenspool finanziert sind. Dabei wird Geld von vielen Menschen in Form von Anleihen für ein gemeinsames Vorhaben aufgestellt. Das HabiTAT stellt nach dem Modell des Mietshäusersyndikats in Deutschland eine Dachstruktur dar, unter der mittlerweile neun Wohnprojekte in einem solidarischen Zusammenschluss finanziert wurden. Sie nutzen eine andere Form der alternativen Finanzierung, die Direktkredite, bei denen es sich um qualifizierte Nachrangdarlehen handelt. Beide Modelle haben gemeinsam, dass sich die Immobilien nicht in Privateigentum befinden und in der Regel die Nutzer:innen alle relevanten Entscheidungen selbst treffen können.

<sup>9</sup> Einen guten Überblick liefert das Buch [Degrowth and Strategy](#), insbesondere Kapitel 18 „Money and Finance“ (als freies pdf verfügbar)

<sup>10</sup> Es gibt eine Vielzahl an zivilgesellschaftlichen Organisationen, die einen Überblick zu finanz- und kapitalmarktrelevanten Themen geben: Urgewald, BankTrack, Carbon Tracker, Reclaim Finance, CEE Bankwatch Network, Rainforest Action Network, Sierra Club und viele weitere. Regelmäßig werden in Publikationen die Zusammenhänge zwischen Finanzmärkten und sozialökologischen Krisen dargestellt (z.B.: Banking on Climate Chaos)

<sup>11</sup> Crowdfunding: Bei Schwarmfinanzierungen ist der Versuch durch Beiträge vieler Menschen die gewünschte Finanzierungssumme zu erreichen. Es kann zwischen vier unterschiedlichen Arten unterschieden werden: 1) Spendenbasiert (donation-based crowdfunding), 2) auf Belohnung basiert, z.B.: Produkte als Ausgleich (reward-based crowdfunding), 3) auf Krediten oder ähnlichen Schuldsinstrumenten basiert (Debt-based crowdfunding), 4) auf Eigenkapital basiert (Equity-based crowdfunding)

<sup>12</sup> Peer-to-Peer Finanzierungen stehen für die direkte Beziehung zwischen Geldgeber:innen und Geldnehmer:innen. Die Vermittlung erfolgt häufig über Plattformen und es existieren sowohl Eigenkapital als auch Schuldenbasierte Formen.

NACHRANGDARLEHEN	VERMÖGENSPOOL
<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfacher Vertrag (2 Seiten)</li> <li>- Langfristige Tilgung mit Umschuldung</li> <li style="padding-left: 20px;">- Zinsen</li> <li style="padding-left: 20px;">- Nachrangigkeit</li> <li>- Kaum Bürokratie und Kosten</li> <li>- Kombinierbar mit Bankkredit (Direktkredite = Eigenmittelanteil)</li> <li>- Größere Flexibilität bei Finanzierungsvolumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertrag klärt viele Eventualitäten (&gt;10 Seiten)</li> <li>- Kreislaufgedanke (Entschuldung nicht Ziel)</li> <li>- Wertsicherung (Zinsen an Inflation gekoppelt)</li> <li>- Grundbücherliche Absicherung</li> <li>- Hohe Bürokratie und Kosten durch Treuhandenschaft</li> <li>- Kombinierbar mit Bankkredit (dann ist Vermögenspool nachrangig)</li> <li>- Einlagen dürfen realen Gegenwert nicht übersteigen (Gutachten von Sachverständigem notwendig)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkte Beziehung ermöglicht neuen Umgang mit Geld</li> <li>- Höhe der Zinsen können von Anleger:innen in gewissen Rahmen ausgesucht werden</li> <li style="padding-left: 20px;">- Transparenz und Unterstützung sinnvoller Projekte</li> <li>- Lange Laufzeit durch Umschuldung, geringere Annuität als Bankkredit → niedrigere Mieten</li> <li>- im Falle von Liquiditätsengpässen haben Projekte Zeit nach Lösungen zu suchen und stehen nicht gleich unter Druck</li> </ul>	

**Tabelle 2:** Vergleich von qualifizierten Nachrangdarlehen („Direktkredit“) und dem Vermögenspool

Es gibt aber auch Gründe aus denen Menschen skeptisch gegenüber alternativen Anlageformen sind. Immer wieder sind in der Vergangenheit schwarmfinanzierte Projekte gescheitert. Aus konventioneller Perspektive werden diese Veranlagungen als hoch riskant eingestuft.<sup>13</sup> Diesen Risiken wird auf unterschiedliche Weise begegnet. Während der Vermögenspool Sicherheitsbedenken in Form konventioneller hypothekarische Absicherung abdeckt, bringt das [HabitAT](#) eine ganz andere Form von Sicherheit ein: ein solidarisches Netzwerk aus Projekten, mit einem gemeinsamen Interesse für ein langfristiges Bestehen.

## Sozial-ökologische Bedeutung alternativ finanzierter Commoning-Projekte

*„Es werden »Arten des Habens« etabliert, die mit Commoning vereinbar sind, von den Beteiligten selbst entschieden und kontrolliert werden und die typischen Probleme konventionellen Eigentums überwinden (Ausschluss, Vermarktlichung aller Sphären, Ressourcenübernutzung). Eine Gesellschaft, die auf der klassischen Eigentumsidee beruht, produziert Habende und Habenichtse sowie eine missbrauchsanfällige Konzentration von Kapital und Macht. Beziehungshaftes Haben neutralisiert teilweise oder vollständig die Ausschließlichkeit der Verfügung über Dinge, die als »Eigentum« betrachtet werden. Das heißt, es gibt Kapital, aber es kann nicht mehr durchregieren. Beziehungshaftes Haben eröffnet Menschen ein breiteres Spektrum an Besitzformen und Verantwortungseigentum, dass Beziehungen stärkt – miteinander, mit der Mehr-als-menschlichen-Welt, mit früheren wie zukünftigen Generationen.“*

*Beziehungshaftigkeit des Habens verankern (aus der Mustersprache der Commoning) <sup>14</sup>*

Alternativ finanzierte Projekte sind in der Regel durch vielfältige **Praktiken des Commoning** gekennzeichnet. Sie organisieren sich durch einstimmige Entscheidungsprozesse, haben eine bedürfnisorientiertere Logik und setzen lokale Angebote (z.B.: Veranstaltungen). Sie haben eine wichtige Bedeutung als Orte wo experimentiert werden kann – sogenannte Reallabore<sup>15</sup>. Commons-orientierte und alternativ finanzierte Wohnprojekte können als Reallabore dienen,

<sup>13</sup> Zum Schutz von Anleger:innen muss häufig der folgende Satz in Informationsmaterialien angeführt werden: „Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.“

<sup>14</sup> Die [Mustersprache des Commoning](#) liefert wichtige Orientierungspunkte für ein gelingendes Miteinanders, erfolgreiche Selbstorganisation sowie ein sorgendes & selbstbestimmten Wirtschaften.

<sup>15</sup> Schöpke, N. et al. (2017). "Real-world laboratories as a tool for transformative change." In: *GAIA - Ecological Perspectives for Science and Society*, Vol. 26, No. 1, pp. 55-59. [DOI:10.14512/gaia.26.1.12]

indem neue Modelle für soziale Praktiken unter anderem im Bereich gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Ressourcenverwaltung erprobt werden. Durch alternative Finanzierungsansätze wird hier experimentell getestet, wie bezahlbarer Wohnraum jenseits des konventionellen Immobilienmarktes geschaffen werden kann.

Gemeinschaftliche Wohnformen (z.B.: Baugruppen, Co-Housing) sind in den vergangenen Jahren immer häufiger geworden.<sup>16</sup> In der Regel sind hier - teils hohe - Eigenmittel notwendig, um in Projekte einziehen zu können.<sup>17</sup> Die sowieso schon gegebenen Barrieren an diesen Wohnformen teilzuhaben (z.B.: Verfügbarkeit von Zeit für Selbstorganisation) werden dadurch noch zusätzlich beeinträchtigt. Alternativ finanzierte Wohnprojekte wiederum sind meist als gemeinschaftliches Eigentum organisiert und **brechen so mit herkömmlichen Eigentumslogiken**. Die Nutzung durch jene Menschen, die Sorge um einen Ort tragen, steht im Vordergrund. In der Regel sind die Projekte nicht gewinnorientiert und auf langfristige Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dies geht oft einher mit der Reduktion finanzieller Einstiegsbarrieren für Nutzer\*innen. Darüber hinaus finden zunehmend **solidarisch gestaltete Mietkonzepte** Anwendungen (z.B.: soziale Staffelung, Bieter:innen-Verfahren). Dies kann Inklusion und Partizipation fördern. Bei unterschiedlichen Projekten wird der expliziten **Dekommodifizierung** von grundlegenden Gütern und Dienstleistungen eine wichtige Rolle beigemessen. HabiTAT, hat mit vertraglich abgesicherten Wiederverkaufsverbot, ein wichtiges Instrument geschaffen, Immobilien „dem Markt zu entziehen“ und bei der österreichischen Munus Stiftung darf kein Profit beim Verkauf von Immobilien gemacht werden.<sup>18</sup>

Wesentlich an den Dynamiken von Finanzialisierung und Kommodifizierung ist, dass sie zu tiefgreifenden **kulturellen Prägungen** in Form von Werten und Prioritäten beitragen. Eine der in diesem Kontext entscheidenden Prägungen ist die Normalisierung der Priorisierung individueller gegenüber gemeinschaftlichen Interessen. Dies spiegelt sich gerade beim Umgang mit Geld wider. Alternativ finanzierte Projekte haben das Potential, diese Prägung zu überwinden. Bei alternativen Finanzierungsformen stehen Geldgeber:innen und -nehmer:innen in direkter Beziehung zueinander. Dies kann Kommunikation rund um Geld, Vermögen, Privilegien und (Entscheidungs-)Macht fördern, während im herkömmlichen System Anonymität gefördert (und teilweise gefordert) wird. Geld & Kapital werden als Mittel zur Bedürfnisbefriedigung und sozial-ökologische Transformation und nicht als Mittel zur Profitmaximierung gesehen. Wesentliche Teile der Konditionen der Anlagen können von den Anleger:innen selbst gewählt bzw. im Austausch gestaltet werden (z.B.: Auswahl der Zinshöhe innerhalb eines gewissen Rahmens). Durch den direkten Kontakt zwischen Anleger:innen und Geldnehmer:innen können kulturelle Prägungen und individueller Zugang thematisiert und in Frage gestellt werden, zum Beispiel: Was heißt für Fairness für dich, mit deinem ökonomischen Hintergrund und sonstigen Privilegien? Dies stellt einen starken Kontrast zu konventionellen Finanzdienstleistern dar, deren Ziele es ist, vom Kontext unabhängig Kapital zu erhalten oder zu vermehren.

Diese andere Haltung kann sich in geringeren Finanzierungskosten niederschlagen und mehr **ökonomischem Freiraum schaffen** für partizipative und innovative Experimente zur kniffligen Lösungssuche hinsichtlich gegenwärtiger komplexer Krisen. Bisherige Alternativ-Finanzierungen einzelner Wohnprojekte zeigen, dass sich bei Nachrangdarlehen die Zinsen rund um 1% bewegen. Dies ist in der Regel unter marktkonformer Verzinsung.<sup>19</sup>

Zusammenfassend ein Versuch einer Gegenüberstellung von konventionelle Finanzierungsformen und Alternativ-Finanzierung mit ihren wesentlichen Eigenschaften:

---

<sup>16</sup> Internationales Best Practice Beispiel in diesem Zusammenhang: Housing Co-Ops im gemeinschaftlichen Eigentum sind eine wichtige [Wohn-Organisationsform in Dänemark](#) und stellen 30% des Immobilienstocks in Kopenhagen dar.

<sup>17</sup> Die Mitgliederliste der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen zeigt, dass fast alle Projekte Eigenmittel erfordern. Die Höhe ist jedoch nicht ersichtlich - es kann symbolischer Natur sein oder nicht streng verpflichtend, bei anderen kann die Höhe viele Interessierte ausschließen.

<sup>18</sup> De-Finanzialisierung Strategien finden sich in wissenschaftlichen Publikationen nur sehr limitiert wieder, ein Überblick liefert ein [Artikel aus 2019](#).

<sup>19</sup> Einen Überblick über [Zinssätze von Krediten im Neugeschäft](#) bietet die österreichische Nationalbank



KONVENTIONELLE FINANZIERUNGSFORMEN	ALTERNATIVE FINANZIERUNG VON ORTEN DES COMMONING
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümer:innen entscheiden</li> <li>- marktübliche Zinsen</li> <li>- marktübliche Mieten durch Renditeerwartungen</li> <li>- Rendite/Risiko vorrangig, ESG nachrangig</li> <li>- Anonymität. Geld, Vermögen und Privilegien sind Tabus</li> <li>- kann ökonomische Druck auf Projekt ausüben</li> <li>Zusätzliche Kosten für Intermediäre (z.B.: Banken) -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzer:innen entscheiden</li> <li>- limitierte Zinsen</li> <li>- bedarfsorientierte Mieten / geringere finanzielle Barrieren</li> <li>- <b>persönlicher Bezug, Loyalität und gemeinsame Ziele</b></li> <li>- Konditionen auf Augenhöhe</li> <li>- Paradigmen werden thematisiert: Geld, Vermögen &amp; Privilegien</li> <li>- zeitlicher Aufwand der Organisation</li> </ul>
- Vermögensverteilung bleibt relativ gleich	

**Tabelle 3:** Gegenüberstellung von konventionellen Finanzierungsformen und alternativer Finanzierung

Auch Alternativ-Finanzierungen folgen in einigen Aspekten der Logik von Kapitalmärkten und sind in diesen Bereichen nicht innovativ, konsistent und in Einklang mit dem Wertanspruch der Projekte. So handelt es sich auch bei Nachrangdarlehen oder Vermögenspool-Anleihen um vertraglich abgesicherte, rückzahlbare Anlageformen, die auf einem Markt abgeschlossen werden. Es gibt Zinsen für das zeitliche zur Verfügung stellen von Kapital, teilweise auch unter Zuhilfenahme der Argumentation „bei uns bekommst du mehr als auf der Bank“. Auch nutzen die Projekte weiterhin Dienstleistungen des Finanzmarktes, wie Konten und zusätzliche Kredite.

Derartige Finanzierungsformen können die Barrieren und damit den Zugang zu Wohnraum verbessern, aber ändern nichts an ökonomischen Privilegien in der Gesellschaft. Hier sind solidarökonomische Zugänge vielversprechend, die bisher aber nur in noch kleineren Nischen erprobt werden.<sup>20</sup> Es kann auch argumentiert werden, dass diese Formen von Finanzierung Lücken im System füllen, die effektiver und sinnvoller von (supra-)staatlichen Institutionen bereitgestellt werden können (z.B.: mehr zinsfreies Kapital für Klimainvestitionen und sozialen Wohnbau), Sylke van Dyk und Tine Haubner thematisieren diese Dynamik unter dem Schlagwort "Community-Kapitalismus"<sup>21</sup>. Trotz dieser Schwächen sehen wir ein großes transformatives Potential in alternativer Finanzierung von Wohnraum.

## **Die Krötenwanderung: eine Kampagne zur Förderung von Alternativ-Finanzierung**

*„Jeden Tag stehen wir auf und machen Kapitalismus – wieso machen wir nicht mal was anderes?“ (David Graeber)*

Viele alternativ finanzierte Projekte stehen vor der Herausforderung laufend Anleger:innen zu finden. Noch immer sind sehr geringe Summen abseits von etablierten Finanzmarktinstitutionen angelegt. Die Möglichkeit der alternativen Geldanlage ist wenig bekannt, Informationen sind schwer zu finden und werden teils misstrauisch beäugt, was unter anderem daran liegt, dass das Thema Geld und Vermögen stark geprägt ist durch kulturelle Prägungen, strukturelle Rahmenbedingungen und gesellschaftliche Narrative und Glaubenssätze. Daher haben sich viele alternativ finanzierte Projekte zusammengetan, um eine gemeinsame Kampagne zu starten – die Krötenwanderung. Diese Kampagne hat drei Hauptziele: Die Bündelung von Wissen und das Teilen von Know-How zu Alternativ-Finanzierung und dazugehörigen Kampagnen, einen gemeinsamen Öffentlichkeitsauftritt und das Anregen von Diskursen rund um Geld, Privilegien und Macht.

Bisherige Kampagnen-Erfahrungen der alternativ finanzierten Projekte zeigen, dass neben den Bewohner:innen selbst vor allem Menschen aus dem direkten Umfeld Geld zur Verfügung stellen: Familie, Freund:innen und Bekannte. Andere

<sup>20</sup> Ting ist ein Beispiel für ein plattformbasiertes Umlageverfahren.

<sup>21</sup> <https://www.hamburger-edition.de/buecher-e-books/artikel-detail/community-kapitalismus/>

Zielgruppen spielen bislang eine kleine Rolle (~10% der Anleger:innen). Daher ist ein Ziel der Kampagne, die Gruppe der Anleger:innen zu erweitern. Vor dem Hintergrund ungleich verteilter Vermögen stellen wir uns auch die Fragen, wie auch ökonomisch privilegierte Zielgruppen stärker adressiert werden können.

In den vergangenen Monaten haben wir die bestehenden Projekte<sup>22</sup> und deren Akteur:innen gebündelt und gemeinsame Aktivitäten unter dem Dach der "Krötenwanderung" geplant. Wir haben uns dabei von folgenden Fragen leiten lassen: Welche Kombination von Strategien ist für die konkrete Umsetzung einer derartigen Kampagne sinnvoll? Welche mentalen, materiellen und institutionellen Infrastrukturen<sup>23</sup> müssen adressiert werden und unter welchen Gegebenheiten ändern sich Praktiken des Umgangs mit Geld? Es haben sich folgende Kampagnen-Elemente herauskristallisiert:

- Erhebung von Präferenzen der Anleger\*innen
- Projektübergreifende Öffentlichkeitsarbeit mit klaren Narrativen
- Stärkung eines Netzwerkes durch das Schaffen und Teilen von Wissen

Präferenzen von Anleger\*innen sind komplex. Was beeinflusst, wie Menschen ihr Geld und Vermögen organisieren? In der konventionellen Anlageberatung bei der Bank ums Eck wird das Dreieck auf „Rendite, Risiko & Liquidität“ als wesentlicher Maßstab hervorgehoben. Ein [europäischer Vergleich](#) weist darauf hin, dass die Ausgestaltung von sozialen Sicherheitssystemen das Sparverhalten beeinflusst. Zwei der Hauptmotive fürs Sparen, die Rentenvorsorge und Gesundheitsvorsorge, reduzieren sich stark, wenn stabile soziale Sicherungssysteme bestehen. Die Arbeiterkammer hat eine [Umfrage](#) über Anlagemotive bei Wertpapieren durchgeführt: Die Rolle von Sicherheit wird bei der Entscheidung für Anlageprodukte- außer von jungen Menschen – neben der Bedeutung einfacher und verständlicher Informationen hervorgehoben. Soziale und ökologische Aspekte haben eine geringe Priorität.

Wann weichen welche Menschen vom kulturell geprägten Glaubenssatz der Notwendigkeit von Nutzen/-Profitmaximierung beim Anlegen von Geld ab? Hier können wir nur punktuell auf einzelne Ergebnisse hinweisen. [Untersuchungen](#) bei regionalen britischen Energie-Initiativen zeigen, dass deren nachhaltigkeits-orientierte (vergleichsweise homogenen) Investor:innen Loyalität und gemeinschaftliche Ziele in ihre Werthaltung miteinbeziehen und häufig auf Rendite verzichten. Damit erschaffen sie eine "parallele Rationalität", wo individuelle und kollektive Ziele stärker aneinander ausgerichtet sind. Wissenschaftliche Experimente deuten darauf hin, dass der Verzicht auf ökonomische Vorteile in Bereich Konsum oder Spenden weit höher ist als im Anlagebereich. Es lassen sich auch interessant sprachliche Korrelationen. Eine [Studie](#) hat gezeigt, dass Menschen in deren Sprache kein Unterscheid zwischen finanzieller und moralischer Schuld besteht (wie es im Deutschen der Fall ist), zu einer statistisch relevant niedrigeren Rate Geld verleihen. Studien zu Crowd-Funding, wenngleich nur eingeschränkt vergleichbar, betonen die [intrinsische, nicht finanzielle Motivation](#) und die [Bedeutung persönlicher Beziehungen](#). Sorgen der Anleger:innen bestehen vor allem in Bezug auf die Transparenz und Verantwortungsbewusstsein der Projekte.

Die als Element der Krötenwanderung geplante **Erhebung unter Anleger\*innen** bestehender Projekte, soll spezifisches Wissen über (potenzielle) Zielgruppen und strategische Implikationen für die Kampagne zu erlangen. Die Umfrage zielt darauf ab, Beweggründe, Erwartungen und Hemmnisse der Anleger:innen zu erfassen. Schwerpunkte sind der sozioökonomische Hintergrund, Risikobereitschaft, Renditeerwartungen und soziale und ökologische Motive. Ergänzt werden diese durch Gespräche mit Expert:innen aus der Green Finance-Community.

---

<sup>22</sup> Für die Eingrenzung der Kampagne wurde eine erste Fassung grober Kriterien formuliert. Alle partizipierenden Projekte sollen diese in ihrer Darstellung in der Kampagne beschreiben. Die Krötenwanderung ist für Projekte in Österreich, die 1) einen relevanten Anteil ihrer Finanzierung durch Alternativ-Finanzierungen organisieren, um gemeinschaftlichen Besitz / Nutzung zu realisieren 2) durch ihre non-profit Ausrichtung Freiräume schaffen (z.B.: geringe ökonomisch Barrieren) 3) sich innerhalb ihrer Projekte mit solidarische Strukturen und Teilen von Privilegien auseinandersetzen (z.B.: solidarische Beitragsgestaltung, interne Diskursräume) 4) gemeinsame Grundprinzipien teilen: anti-diskriminatorisch, selbstorganisiert, demokratisch, nachhaltig und gemeinnützig; 5) aktiv an der Kampagne teilnehmen

<sup>23</sup> I.L.A. Kollektiv, und Thomas Kopp. *Auf Kosten anderer? Wie die imperiale Lebensweise ein gutes Leben für alle verhindert*. Herausgegeben von Ulrich Brand, Barbara Muraca, und Markus Wissen. München: oekom, 2017.



## Die Frage der Narrative

*“What we believe about reality guides what we do, and sometimes we do not like the results” (Margaret Stout)*

Die Entwicklung von starken Narrativen ist zentrales Element von Kampagnenstrategien.<sup>24</sup> Themen wie Privilegien, Solidarität und Macht am und jenseits des Finanzmarkts sind für viele Akteur\*innen im Bereich alternativer Finanzierung ein wichtiges Anliegen, welches aber in den projektbezogenen Kampagnen oft wenig Raum haben. Für die Planung und Durchführung haben wir, ausgehend von dem, was wir bereits über Anleger:innenverhalten und ihre Motive wissen, versucht, potenzielle Narrative der Kampagne zu konkretisieren - für Öffentlichkeitsarbeit, Gespräche mit Anleger:innen, aber auch für die Diskussion und Austausch im Rahmen des Momentum Kongresses.

	ANALYSE FRAME	UTOPISCHER FRAME	MOTIVIERENDER FRAME
<b>Narrative der Kampagne</b>	<b>Dass es Veränderung braucht, ist Konsens!</b>	<b>Commoning als gelebte Praxis:</b> Es braucht Experimentierräume, die (zumindest teilweise) freigespielt sind von ökonomischen Begrenzungen	<b>Das können und wollen wir nicht allein machen.</b> Wir brauchen eure Hilfe!
<b>Gewünschter Ontoshift</b> <sup>25</sup>	Risiken gemeinsam getragen, Rendite für die, die es benötigen	Wir brauchen größere, gemeinschaftliche Strukturen abseits von Markt und Staat Es ist genug da. Davon profitieren wir alle.	Geld teilen ist Beziehung, nicht Produkt oder Dienstleistung. Du bist Teil dieser Orte!
<b>Gegenwärtige Narrative</b> <sup>26</sup>	Das System ist alternativlos (= das Ende der Geschichte) Green Finance ist die Lösung Entscheidung auf Basis von Rendite, Risiko und Liquidität	Nur Eigentum führt dazu, dass Menschen sich um etwas kümmern.	Du hast das alles allein geschafft (Individualismus). Für Sicherheit musst du Vorsorgen. Geld ist anonym
<b>Annahmen des gegenwertigen Narratives</b>	Märkte sind effizient (Allokation). Das Gute wird nur finanziert, wenn es rentabel ist. Der Mensch ist rational (Homo Oeconomicus).	Gemeinschaftlich wirtschaften funktioniert nicht (Tragedy of the Commons). Alle haben die gleichen Chancen & jede:r kann es durch eigene Leistung schaffen.	Du kannst dich nicht verlassen / vertrauen. (Homo e homini lupus).
<b>Geschichten des gegenwertigen Narratives</b>	Finanzmärkte sind kompliziert und sollten den Profis überlassen werden. Wenn Geld weniger wird, bist du dumm. Bilder: der smarte Investor, die bösen Banken	Die Leiter vom Soziale Aufstieg steht allen zur Verfügung. Es ist meine Verantwortung. Das habe ich mir verdient (Sandell) Du bist ja nur neidig.	Unabhängigkeit & Freiheit Bilder: Die Kleinfamilie & der Selfmade-Man.
<b>Konflikte des Status Quo</b>	Sehr hohe Unzufriedenheit mit Wirtschaftssystem und Finanzsektor im Speziellen	Ungerechtigkeit macht es für alle schlechter und die Konzentration nimmt zu (2/3 von Vermögen vererbt)	Individualismus versus Gemeinschaft
<b>Potenzielle Bilder, Wörter &amp;</b>	Wörter: Umlegen / Anlegen, homo unoeconomicus	Wörter: Überreichtum, Entzäunen (Beat the bounds).	Nicht Allein. Gemeinsam

<sup>24</sup> Siehe beispielsweise die [Common Destination Publikation](#) von Stay Grounded

<sup>25</sup> Silke Helfrich und David Bollier beschreiben in [Frei, fair und lebendig - Die Macht der Commons](#) die Bedeutung von Änderungen ontologischer Blickwinkel

<sup>26</sup> Charakteristika von Narrativen: a) sind tief in unseren Kulturen verwurzelt (die großen Erzählungen); b) prägen Weltanschauungen und gelten als selbstverständlich z.B.: Fortschritt; c) System von Geschichten, um einige zentrale Ideen und Glaubenssätze herum gebaut; d) Narrative dauern an, entwickeln sich und sind offen für Interpretationen. z.B. „Grünes Wachstum“

Codes der Kampagne	Nachhaltiges Investment ist nicht die Lösung. Bedürfnisorientierte Konditionen als Kontrast zum Finanzmarkt.	Wir wissen es nicht, aber probieren ( <i>preguntando caminamos</i> ) . Es geht um mehr als nur die Bewohner*innen. Leistbares und klimafittes Wohnen ist für nächste Generation vererbtes Kollektiv-Eigentum.	Zugang für Alle zu partizipativ gestaltetem Wohnraum Progressive Elemente von Schenk- und Solidarökonomie konsequenter integriert.
--------------------	--	---	---

**Tabelle 4:** Framing Möglichkeiten für die Kampagne

## Fazit & Ausblick

Die Analyse zeigt, dass der Finanzsektor als treibende Kraft hinter der Finanzialisierung des Wohnmarktes zunehmend problematisch wird. Dies verstärkt soziale und ökologische Krisen, insbesondere im Bereich Wohnen. Eine Umleitung von Finanzmitteln in alternative Finanzierungsformen wie Commoning-Projekte und solidarische Vermögenspools könnte einen wichtigen Beitrag zu einer sozial-ökologischen Transformation leisten. Diese alternativen Ansätze ermöglichen nicht nur bezahlbares, klimaneutrales Wohnen, sondern schaffen auch Räume für solidarisches und gemeinschaftsorientiertes Handeln. Der Wandel vom renditeorientierten Markt hin zu einer bedürfnisorientierten, gemeinschaftlichen Logik ist ein zentraler Hebel, um sowohl soziale Ungleichheiten zu verringern als auch nachhaltige, zukunftsorientierte Wohnformen zu fördern. Obwohl Alternativ-Finanzierungen ein hohes Potenzial für die sozial-ökologische Transformation haben, **bleiben zentrale Fragen offen:**

- **Risiken und Skepsis:** Wie können die Risiken solcher Investitionen, insbesondere die Skepsis gegenüber Crowdfunding und schwarmfinanzierten Projekten, überwunden werden? Es bedarf transparenter und nachvollziehbarer Mechanismen, um das Vertrauen der Anleger:innen zu gewinnen.
- **Strukturwandel im Finanzsektor:** Wie lassen sich materielle und institutionelle Infrastrukturen so gestalten, dass alternative Finanzierungsformen nicht nur in Nischen existieren, sondern skaliert werden können? Das impliziert die Notwendigkeit einer Reform des Finanzsystems, um alternative Ansätze dauerhaft zu etablieren.
- **Zugang und Inklusion:** Wie können ökonomisch benachteiligte Gruppen besser in diese Modelle integriert werden? Es bleibt offen, wie auch breitere, privilegierte Zielgruppen für diese neuen Finanzierungsformen gewonnen werden können.

Die Kampagne „Krötenwanderung“ greift diese Herausforderungen auf und entwickelt konkrete Strategien zur Förderung von Alternativ-Finanzierungen. Durch die Bündelung von Wissen und das Schaffen eines Netzwerks wird eine breite Öffentlichkeit angesprochen, um finanzielle Mittel in sozial-ökologische Projekte zu lenken. Ein Fokus auf die Erweiterung der Zielgruppe der Anleger:innen ist zentral, wobei auch Narrative zu Privilegien, Solidarität und Gemeinschaft eine wichtige Rolle spielen werden. Dies kann helfen, das gängige Denken über Geld und Vermögen zu transformieren und Alternativen sichtbar zu machen. **Folgerungen für die Kampagne:**

- **Kampagnen-Narrative stärken:** Ein entscheidender Hebel der Kampagne wird sein, neue Narrative zu etablieren, die den Stellenwert von Solidarität und Gemeinschaft gegenüber den dominanten Marktlogiken in den Vordergrund rücken. Besonders wichtig ist es, die Idee zu verbreiten, dass Finanzierungen keine anonyme Transaktion, sondern ein solidarisches Gemeinschaftsprojekt sind.
- **Strategische Erhebungen nutzen:** Die geplante Erhebung der Präferenzen der Anleger:innen wird wesentliche Einblicke in deren Motivationen liefern. Dieses Wissen kann genutzt werden, um gezielte Kampagnenstrategien zu entwickeln, die sowohl neue als auch bestehende Anleger:innen ansprechen.
- **Vertrauen aufbauen:** Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Projekte sind Schlüssel, um die Hemmnisse potenzieller Anleger:innen zu überwinden. Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit sollte auf diesen Aspekt fokussieren, um Vertrauen in Alternativ-Finanzierungen zu stärken.

Die Kampagne „Krötenwanderung“ könnte somit als Impulsgeber für einen umfassenden gesellschaftlichen Wandel wirken – hin zu einem Finanzsystem, das soziale Gerechtigkeit und ökologische Nachhaltigkeit fördert. Indem

alternative Wohnprojekte als Vorreiter fungieren, wird langfristig das Potenzial sichtbar, eine breitere Umstrukturierung des Finanzsystems zu ermöglichen.

