

Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen & Wohnen

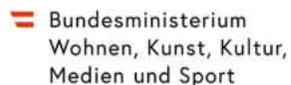


# Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Eine Chance für Gemeinden

# 1 Dank

Wir danken unseren Fördergeber:innen und Sponsor:innen



Diese Publikation wird im Rahmen des Projekts „BaCh – Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte, Chancen für die Stadt- und Ortsentwicklung“ durch das **Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport** gefördert.



**Schwarzatal**  
Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH  
[www.schwarzatal.at](http://www.schwarzatal.at)



**NÖ Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen, gGmbH**  
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
[www.noesta.at](http://www.noesta.at)



**EGW**  
Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
[www.egw.at](http://www.egw.at)



**Umweltcenter**  
Umweltcenter Raiffeisenbank Günskirchen  
[www.umweltcenter.at](http://www.umweltcenter.at)

## Impressum

**MedieninhaberIn und HerausgeberIn:**  
Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen  
[www.inigbw.org](http://www.inigbw.org)  
Herstellungsort: Wien, Mai 2025

**Autor:innen:**  
Johanna Leutgöb, Constance Weiser  
Mitarbeit: Sonja Stepanek, Ralf Aydt, Andreas Müller-Dirnberger,  
Robert Temel, Ruth Höppler, Christian Peer

**Gestaltung:**  
ISY Media GmbH, Waidhofen/Ybbs

**Druck:**  
Schlossdruckerei. Gerald Fichtinger.  
Hetzendorfer Straße 79a, 1120 Wien  
Produziert nach den Richtlinien des  
Österreichischen Umweltzeichens UW 1269.

**Zitieren:**  
Leutgöb, J., Weiser, C. (2025).  
Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Eine Chance für Gemeinden.  
Wien: Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. <https://doi.org/10.34726/9659>

Dieses Werk ist unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung –  
Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 (CC BY-SA 4.0) lizenziert.  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>

Sofern enthaltene Bilder nicht unter der genannten Creative-Commons-Lizenz stehen, ist für  
Weiterverwendungen des Materials die Einwilligung des jeweiligen Rechteinhabers einzuholen.

Diese Publikation wurde mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wohnen, Kunst Kultur,  
Medien und Sport gefördert. Die inhaltliche Verantwortung liegt bei den Autor:innen.

## 2 Vorwort



„ Österreich ist geprägt durch eine lebendige Baukultur. Seit Mitte der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts tragen auch Baugruppen dazu bei. Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten einen bedeutenden Beitrag zur Baukultur und zur Entstehung lebendiger Orte, sowohl auf gestalterischer als auch auf sozialer und städtebaulicher Ebene.

Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten Lösungen für viele Herausforderungen unserer Zeit. Sie stärken den sozialen Zusammenhalt, von dem Familien, Kinder, Alleinstehende und ältere Menschen profitieren. Die aktive Mitgestaltung der Bewohner:innen stärkt demokratische Prozesse im Planen und Bauen. Durch das Teilen von Ressourcen profitieren nicht nur Umwelt und Klima, sondern es werden auch Kosten eingespart. Baugruppen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei, die für alle leistbar sein soll. Baugruppen sind baukulturelle Labore.

Sie verbinden architektonische Qualität, soziale Innovation und nachhaltige Entwicklung. Als gelebte Baukultur können sie Kommunen und Stadtplanung inspirieren und stärken die Resilienz und Attraktivität von Städten und Regionen. Mit dieser Publikation wird diese Wohnform vor den Vorhang geholt.“

**Vizekanzler Andreas Babler**

Bundesministerium für Wohnen,  
Kunst Kultur, Medien und Sport

# 3 Einleitung

Mit dieser Publikation wollen wir die Wohnform "Baugruppe/ gemeinschaftliches Wohnprojekt/ Co-Housing" vorstellen. Vielfach fehlt noch das Wissen über diese Wohnform, gleichzeitig steigt das Interesse daran.

Was sind die besonderen Merkmale dieser Wohnform und was motiviert Menschen dazu, diese Wohnform zu wählen? Wie funktioniert sie und welchen Nutzen erzeugt sie – sowohl für die Bewohner:innen als auch für die Gesellschaft und insbesondere für die Gemeinden? Die Antworten dazu finden Sie in dieser Publikation!



©Arnold Brückner



©Niko Formanek

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lesereise durch die Welt der Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Die Autorinnen und das Team der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

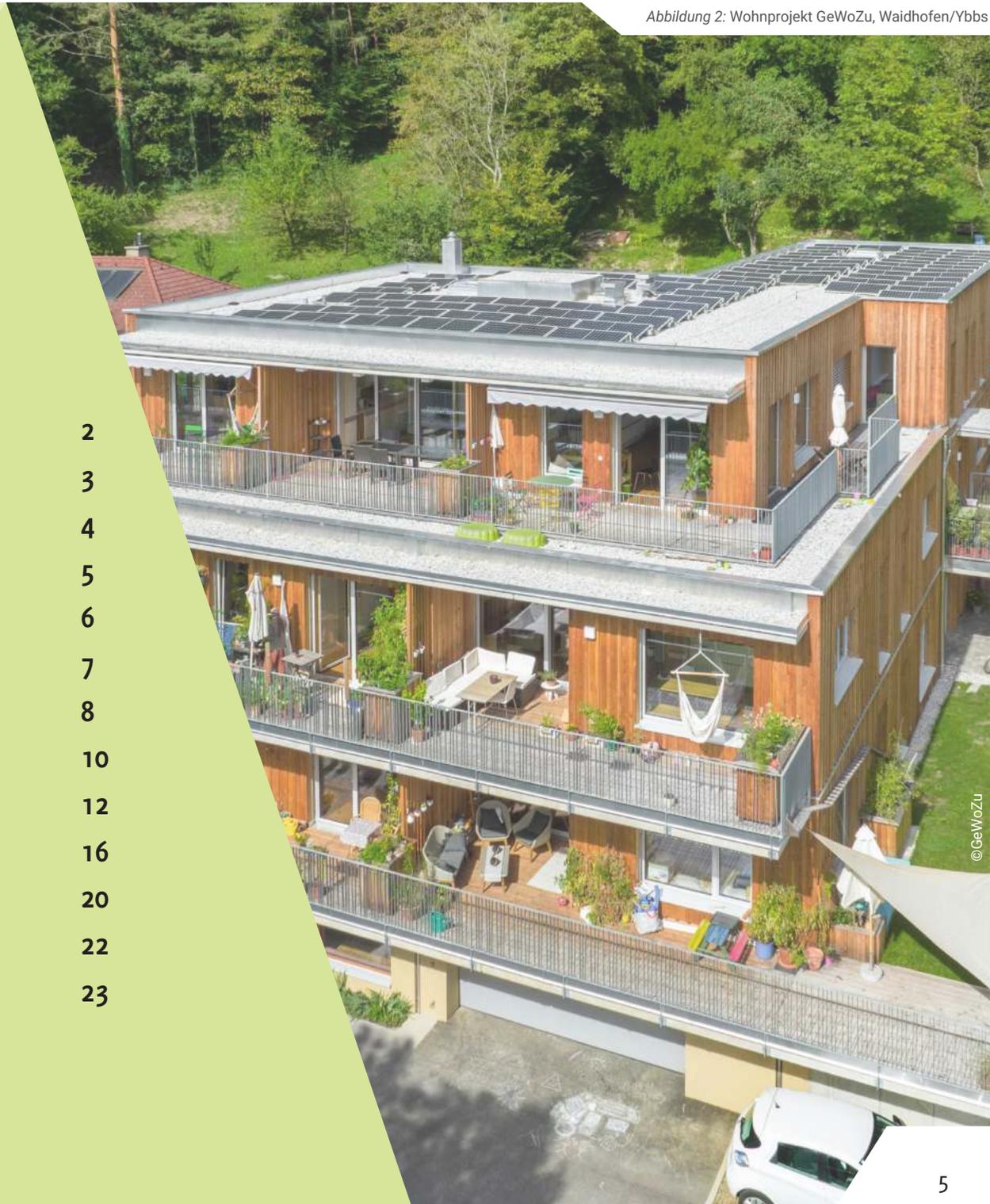
**Constance Weiser**  
Sprecherin

**Johanna Leutgöb**  
Projektleitung



# 4 Inhaltsverzeichnis

1. Dank	2
2. Vorwort	3
3. Einleitung	4
4. Inhaltsverzeichnis	5
5. Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte	6
6. Die Entstehungsgeschichte	7
7. Motivation für gemeinschaftliches Wohnen	8
8. Qualitätskriterien	10
9. Modelle von Baugruppen/Cohousing-Projekten	12
10. Chancen für Gemeinden	16
11. Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen	20
12. Mehr Baugruppenprojekte in Österreich	22
13. Links und weiterführende Informationen	23



# 5 Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Begriffe Baugruppe, Co-Housing, gemeinschaftliches Wohnprojekt, Baugemeinschaft, Gemeinschaftswohnen, Clusterwohnungen, Mitbestimmungsprojekte, Wohngruppen meinen mehr oder weniger dasselbe: gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen. Es gibt nach wie vor keine einheitlichen Begriffsdefinitionen für die Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens (Holm, A., Laimer, C., 2021).

In dieser Publikation werden die Begriffe Baugruppe für noch nicht realisierte Projekte und Co-Housing oder gemeinschaftliches Wohnprojekt für bereits realisierte Projekte verwendet.

Bei **Baugruppen** geht es darum, in einem Zusammenschluss von Menschen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bzw. Cohousing-Projekt im Bestand oder als Neubau zu planen und zu realisieren, um das Projekt dann gemeinschaftlich in selbstgewählter Nachbarschaft zu nutzen.

Beim **Cohousing bzw. in gemeinschaftlichen Wohnprojekten** hingegen befinden sich die Beteiligten als Bewohner:innen bereits in der Nutzungsphase. Sie leben in privaten Wohneinheiten, Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohneinheiten und teilen Ressourcen wie z.B. Gemeinschaftseinrichtungen, Geräte, Fahrzeuge oder andere Alltagsgegenstände.

Solche Wohnprojekte gehen deutlich über Familienstrukturen, kleine Mehrfamilienhäuser und Wohngemeinschaften hinaus. Sie haben meist zwischen 6 und 60 Wohneinheiten (IniGBW, FAQs). Der Begriff allein sagt jedoch noch nichts über die Rechts-, Eigentums- und Trägermodelle aus.

Das Alleinstellungsmerkmal von Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist die Selbstorganisation bzw. die Mitgestaltung bei Projektentwicklung, Planung, Bau und Nutzung, die auch langfristig im jeweiligen Organisationsmodell abgesichert sein muss. Das Ausmaß der Selbst-/ Mitbestimmung ist dabei je nach Trägerschaft unterschiedlich, meist ist es bei Planung und Bau geringer als bei der Nutzung (vgl. Expert:innengremium, 2020 – Definition und Bewertung von Baugemeinschaften).

Hinweise und Links zu Baugruppen und bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Österreich befinden sich auf der Wohnprojekte-Plattform der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen: [www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform](http://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform).

## Definition der Wiener Wohnbauförderung

Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf zukünftigen Haushalten, maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten, die als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und deren Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis der Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen.

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 2024 (WWSG)

# 6 Die Entstehungsgeschichte

Nach ersten Pionierprojekten in Dänemark, in den USA und in anderen europäischen Ländern entstanden vor allem in den 1970er und 80er Jahren auch in Österreich die ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Diese wurden anfänglich vorwiegend von Familien als gefördertes Wohnungseigentum oder als geförderte Eigenheime realisiert.

Seit 1980 entstanden die ersten Projekte, die in Form von "Gemeinschaftseigentum" realisiert wurden, wie z.B. die Sargfabrik in Wien. Ende der 90er Jahre flachte die Entwicklung ab, was sowohl mit gesamtgesellschaftlichen Veränderungen als auch mit Änderungen bei der Wohnbauförderung erklärt werden kann.

Seit Mitte der 2000er-Jahre entstehen wieder mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte – in der Stadt und am Land. Dies geschieht auch als Gegentrend zur zunehmenden Individualisierung, aber auch zur Erfahrung von Vereinzelung und Isolation, und das nicht nur im Alter. Dies war auch zuletzt in der Pandemie für alle Altersstufen spürbar.

Diese „neuen“ gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden meist in Form von Gemeinschaftseigentum und häufig, aber nicht zwingend in Kooperation mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger realisiert. (Leutgöb, J., 2020)



Abbildung 3: Grätzelfest vom Wohnprojekt Kohlenrutsche, Wien © InIGBW, CC BY-SA

# 7 Motivation für gemeinschaftliches Wohnen

## Soziale Aspekte

Soziale Aspekte sind die Hauptmotivation, warum sich Menschen für diese Wohnform entscheiden. Dabei geht es vor allem um Gemeinschaft und sozialen Zusammenhalt (Alternative Wohnformen im Alter, 2022). Sowohl für Familien und Alleinerziehende als auch für Einzelpersonen stehen die Möglichkeiten für persönliche Beziehungen, mehr sozialen Austausch und gegenseitige Unterstützung im Vordergrund. Solidarität und Gemeinschaft werden als Angebot verstanden. Wichtig ist dabei eine Balance zwischen individuellen Rückzugsmöglichkeiten und gemeinsamen Aktivitäten. (Leutgöb, J., 2020)

Kinder sind häufig der Anlass für Eltern, diese Wohnform zu wählen, denn sie bietet kindgerechte Lebensräume, wo Kinder in einer sicheren Umgebung miteinander spielen und sich entwickeln können – und das mit vielen Synergie-Effekten. Eltern und insbesondere Alleinerziehende profitieren von der gegenseitigen Unterstützung über die traditionelle Familienstruktur hinaus.

Auch Ältere interessieren sich immer mehr für die Wohnform, um nicht isoliert zu sein oder vereinsamt alt zu werden. Sie wollen in Gemeinschaft und sozial eingebunden leben. Ältere Familienangehörige zu pflegen, ist heutzutage nicht mehr so selbstverständlich wie früher, zudem sind Familien oft in ganz Österreich und auch international verstreut. Viele Ältere sind bereit, sich aktiv um ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu kümmern, sich selbst zu organisieren und nicht lediglich Empfänger:innen von Sozial- und Gesundheitsleistungen zu sein (Höpler, R., 2025). Dabei wollen manche in Mehrgenerationen-Projekten leben, während sich andere eher im selben Alterssegment wohlfühlen.



Abbildung 4: Sommerfest im Wohnprojekt BROT-Pressbaum  
© BROT Pressbaum

„ Die neuen Alten wollen nicht betreut werden und auch nicht allein leben, sondern selbstbestimmt und in Gemeinschaft mit anderen.

Freya Brandl, Stadtplanerin, Kolokation



“

© Isabel Sturmfel

### **Wirtschaftliche Vorteile**

Hier steht vor allem die Leistbarkeit im Vordergrund. Viele Räume und Einrichtungen wie z.B. Gemeinschaftsräume (für Feste, Bewegungsangebote, Veranstaltungen, etc.) oder Gästeapartments werden geteilt.

Durch derartige zusätzliche Raumangebote kann die individuelle Wohnfläche geringer ausfallen. Auch Anschaffungen – vom Werkzeug bis zum Gartengerät – erfolgen gemeinsam. Kinderbekleidung und Lebensmittel werden weitergegeben, was nicht nur Kosten spart, sondern auch generell den Ressourcenverbrauch senkt. Studien belegen, dass die Kosten im Vergleich zu herkömmlichen Wohnformen um 25 Prozent niedriger sind und gleichzeitig das Angebot an Infrastruktur gesteigert werden kann (Regionalentwicklung Vorarlberg. Neue Nachbarschaft, 2022)

---

„ Es geht nicht um leistbares Wohnen, sondern um leistbares Leben.

Der Reiz eines Wohnprojekts ist, dass man sich unterstützen kann im Alltag. Wir haben hier gemeinsam einen Luxus, den sich niemand alleine leisten könnte. Wir können gemeinsam ein Badehaus betreiben, wir haben Betriebe hier, wo wir uns als Unternehmen und Unternehmer:innen fühlen, wir haben einen Dachgarten. Es ist schön, durch Teilen so reich zu werden.

**Ute Fragner, Sargfabrik Wien**



©Schuster

Auch aktive Nachbarschaftshilfe bringt wirtschaftliche Vorteile und hat nicht nur einen sozialen Wert.

Mit dem entsprechenden Finanzierungsmodell, Wohnbauförderungsmitteln und mithilfe von alternativen Finanzierungen (Vermögenspool, Direktkredite) sind Cohousing-Projekte leistbarer als vergleichbare Wohnmodelle.

Auch die Unabhängigkeit vom Immobilienmarkt und die finanzielle bzw. auch inhaltliche Mitgestaltung des Wohnens sind Motive für gemeinschaftliches Wohnen.

### **Selbstbestimmung**

Die Möglichkeit, die Wohn- und Lebensbedingungen in einer guten Balance zwischen Individualität und Gemeinschaft aktiv mitzugestalten und dabei selbst wirksam zu werden, führt zu einer höheren Zufriedenheit und längerfristiger Identifikation mit dem Wohnprojekt.

### **Nachhaltige Lebensstile – Umweltaspekte**

Nachhaltige Lebensstile und der Wunsch, „enkeltauglich“ zu leben, finden sich auch in anderen Wohnformen. Doch durch das bewusste gemeinsame Gestalten, die gegenseitige Motivation und Unterstützung und die Sharing-Kultur bzw. auch die Partizipation bei der Planung, wo schon in der Planungsphase Umweltaspekte wie z.B. hohe thermische Standards und innovative energieeffiziente Haustechnik berücksichtigt werden, lassen sich nachhaltige Lebensstile leichter als anderswo umsetzen (Gily, E., 2024).

# 8 Qualitätskriterien

## Ein gemeinsames Leitbild

Die zukünftigen Bewohner:innen verständigen sich am Anfang der Projektentwicklung auf eine gemeinsame Vision, Kernwerte und ihre Mission. Ähnlich wie in Unternehmen sind Leitbilder bzw. eine gemeinsame Vision ein wesentliches Element für die Selbststeuerung und Motivation.

## Vereinbarungen und Grundsätze

„Good documents make good friends.“ (Christian, D. L., 2003)

Vereinbarungen, Beschlüsse und Verträge schaffen Transparenz, Rechtssicherheit und Orientierung. Beispiele hierfür sind Satzungen, Statuten, Eintritts- und Austrittsregelungen, die Wahl der Rechtsform, Miet- oder Nutzungsverträge, Verträge mit Partner:innen sowie verschriftlichte und gesammelt dokumentierte Beschlüsse. Sie ermöglichen auch später Hinzukommenden einen klaren Rahmen und die Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen.

## Das gemeinschaftliche Miteinander - ein Handlungsfeld

Die Pflege der internen nachbarschaftlichen Beziehungen ist wichtig. In den jüngeren Cohousing-Projekten gibt es dafür in der Organisationsstruktur verankerte Arbeitsgruppen, die sich um Gemeinschaftsbildung und gute Nachbarschaft kümmern. Dazu gehört auch eine definierte Vorgangsweise zur Klärung und Bearbeitung von Konflikten, die in jedem sozialen System auftreten. Das vermittelt Sicherheit, stärkt das Wir-Gefühl und den Zusammenhalt.

## Wirkung in die Umgebung

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten, Raumangebote und Aktivitäten sowie Veranstaltungsangebote tragen zu belebten Orten und Stadtteilen bei und erleichtern die Integration in den Ortsteil oder das Grätzl. Viele Wohnprojekte haben den Anspruch, zum Gemeinwesen beizutragen, in ihrem Konzept verankert.

## Arbeitsteiligkeit

Ein Cohousing-Projekt zu betreiben oder partizipativ zu entwickeln – egal ob mit oder ohne Partner:innen wie z.B. einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger oder einer externen Hausverwaltung – braucht mehr Zeit und Engagement als in üblichen Wohnprojekten. Umso wichtiger ist eine geeignete Organisationsstruktur, um die Aufgaben auf mehreren Schultern zu verteilen oder auch teilweise auszulagern. Arbeitsteiligkeit verbunden mit Entscheidungsbefugnissen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich ist daher ein relevanter Erfolgsfaktor. In Baugruppen bzw. Cohousing-Projekten typische Arbeitsgruppen sind z.B. Bau-/Liegenchaftsbetreuung, Finanzen und Recht, Soziales und Gemeinschaft, Öffentlichkeitsarbeit oder Mobilität.

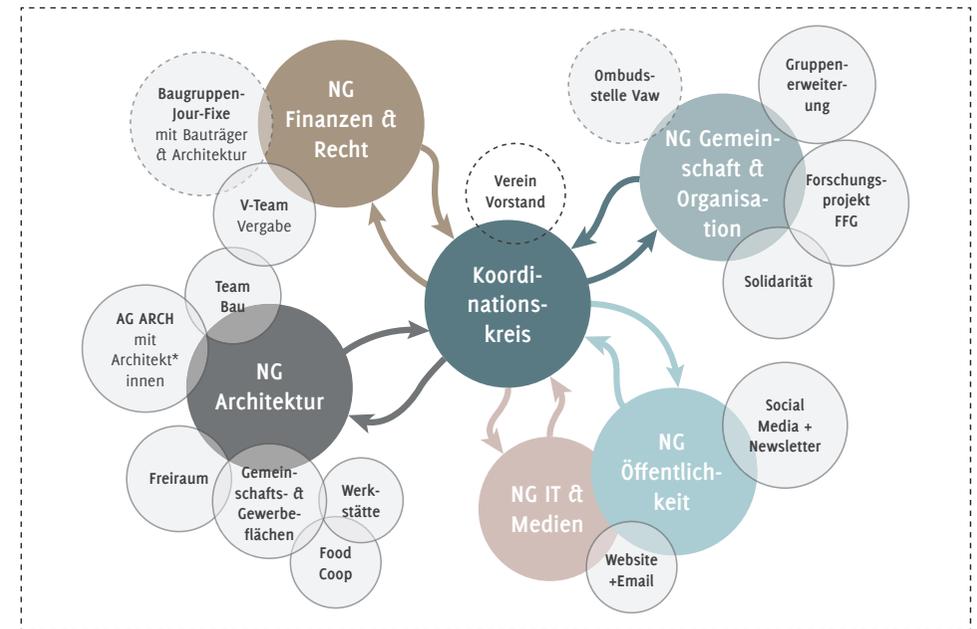


Abbildung 5: Im Gegensatz zu den älteren Wohnprojekten sind die Wohnprojekte seit den 2000er Jahren wesentlich arbeitsteiliger organisiert. Grafik: Wohnprojekt Vis-a-Wien

# Partizipation und Mitgestaltung

Mitzugestalten und mitzuentcheiden sind typische Merkmale dieser Wohnform und für alle Bewohner:innen selbstverständlich und wichtig. Das Ausmaß der Autonomie bei der Mitgestaltung ist dabei unterschiedlich bzw. reduziert, wenn die Gruppe mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger kooperiert und nicht selbst Bauherr ist oder ein Gebäude mietet (Expert:innengremium, 2020). Die Mitgestaltungsmöglichkeit muss auf jeden Fall vertraglich verankert sein. Wesentlich dabei ist, dass die Baugruppe bzw. das Cohousing-Projekt das Recht der Mitbestimmung bei der Wohnungsvergabe behält.

## Partizipative Entscheidungsfindungsmethoden

Die Prozesse der Entscheidungsfindung sind infolge der flachen Hierarchien ein essentielles Element in den Communities.

In den Anfangszeiten waren Cohousing-Projekte vor allem basisdemokratisch organisiert, Entscheidungen wurden gemeinsam mit allen Bewohner:innen getroffen. Diese Form der Entscheidungsfindung ist jedoch sehr zeitaufwändig, weshalb mittlerweile neue Methoden entwickelt und angewendet wurden. Beispiele für geeignete Entscheidungsfindungsmethoden, die in Wohnprojekten häufig Anwendung finden, sind:

- **Konsent – Soziokratische Entscheidungsfindung:** Nach Informations- und anschließenden Meinungsrunden, bei denen sich Meinungen aufgrund des Gehörten ändern können, wird ein Lösungsvorschlag formuliert und mit Konsent abgestimmt. Im Unterschied zum Konsens (Einstimmigkeitsprinzip) verhindern beim Konsent leichte Einwände die Entscheidung nicht. Einwände werden gehört und nach Möglichkeit berücksichtigt. Bei schwerwiegenden Einwänden wird eine bessere Lösung gesucht.
- **Systemisch Konsensieren:** Um den gemeinsamen Nenner zu eruieren, wird nicht die Zustimmung, sondern der Widerstand gegenüber unterschiedlichen Lösungen ermittelt. Der Unterschied zum Konsens liegt darin, dass hier keine Einstimmigkeit vorliegen muss, was Lagerbildung vermeidet und raschere Entscheidungen ermöglicht.
- **Sunset-Clause-Entscheidungen:** Entscheidungen sind mit einem Ablaufdatum ver-

sehen. Vor dem Ablaufdatum wird überprüft, ob sich die Entscheidung bewährt hat und sie verlängert wird.

- **Multi-Winner-Voting:** Jede Person erhält eine bestimmte Anzahl von Punkten und verteilt sie auf mehrere Möglichkeiten.
- **Entscheidungen mit Beratungsprozess:** Eine für ein Thema beauftragte Person oder Gruppe darf in diesem Bereich Entscheidungen treffen und hat dabei die jeweilige Entscheidungshoheit. Eine Bedingung hierfür ist jedoch die Beratung durch weitere betroffene Personen und Expert\*innen.
- **Mehrheitsentscheidungen** werden häufig mit hohen Zustimmungsraten (z.B. Zweidrittel-Mehrheiten) versehen, um den Schutz von Minderheiten zu gewährleisten. Doch ausschließlich auf Mehrheitsentscheidungen zu setzen, birgt die Gefahr, dass bei knappen Mehrheiten ein großer Teil der Bewohner:innen keine Berücksichtigung findet.

Welche Erfüllungsbedingungen es braucht, damit das Miteinander funktioniert und welche Praktiken sich weniger bewährt haben, ist mittlerweile durch verschiedene Studien und Forschungsprojekte sowie jahrelange Erfahrungen belegt (Leutgöb, J., 2020).

„ Im Rahmen meiner langjährigen Begleitung von Baugruppen, habe ich gelernt wie wichtig es ist, Entscheidungsprozesse gut vorzubereiten und die Architekturexpertise der Baugruppe soweit zu vermitteln, dass sie die Entscheidungen auf Fakten und Daten basiert treffen kann.

Johanna Treberspurg  
Architektin, nonconform



# 9 Modelle von Baugruppen / Cohousing-Projekten

## Die Entstehung eines Baugruppenprojekts

Bei der Realisierung eines Baugruppenprojekts laufen viele Prozesse gleichzeitig ab, an der unterschiedliche Akteur:innen beteiligt sind. Und das ist durchaus komplex. Im Unterschied zu sonstigen Wohnbauten ist die Baugruppe - meist von der Vision angefangen - bei Planungsentscheidungen beteiligt und auch bei den anderen Aktivitäten (je nach Modell) mehr oder weniger stark involviert.

So muss sich die (Kern-)Gruppe erst einmal finden, untereinander kennenlernen, eine soziale Struktur / Kultur entwickeln und miteinander arbeitsfähig werden - also sowohl bezüglich Ausrichtung, Entscheidungsfindung und Arbeitsteilung etc. als auch in Bezug auf die Beteiligung an der Planung (und oft) bis hin zur Finanzierung. Die Organisationsentwicklung und Gemeinschaftsbildung ist ein wichtiger Handlungsstrang, der essenziell ist für das Gelingen des Projekts und auch nach Einzug weiter geht.

## Prozesse: Wie ein Wohnprojekt entsteht

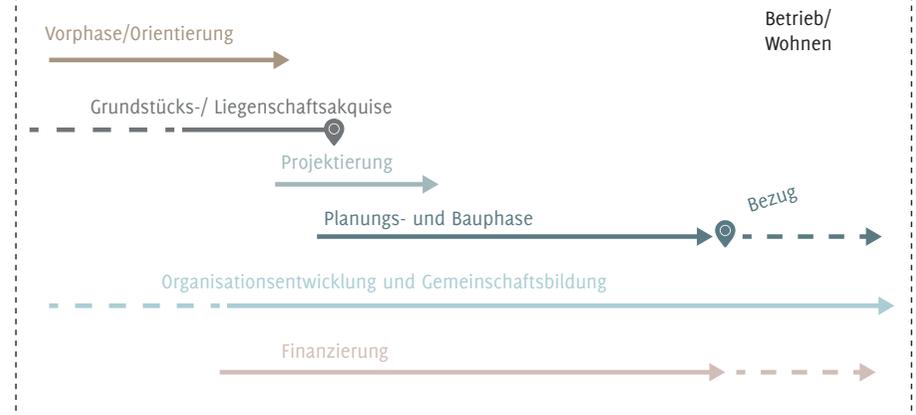


Abbildung 7: Die Grafik zeigt ein beispielhaftes Szenario der parallel laufenden Prozesse  
Grafik: J. Leutgöb, CC BY-SA

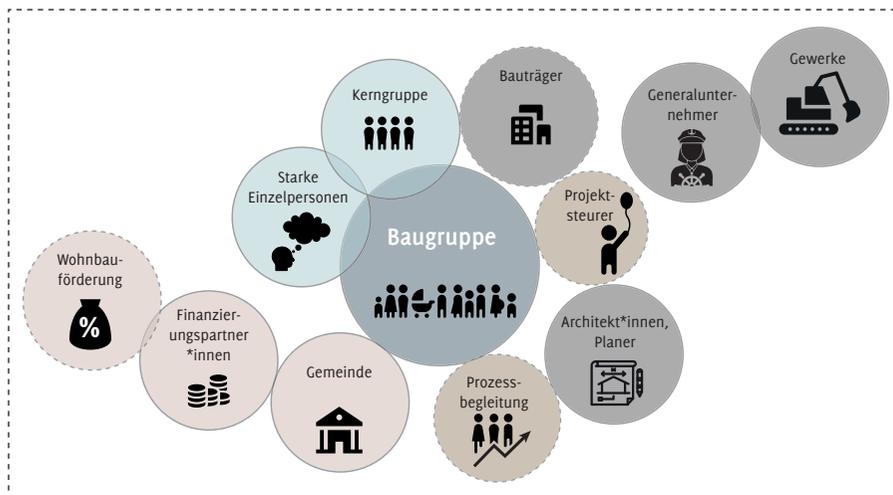


Abbildung 6: Bei einem Baugruppenprojekt sind viele Akteure involviert, die miteinander abgestimmt agieren  
Im Zentrum steht die Baugruppe. Grafik: Johanna Leutgöb, CC BY-SA

Die meisten Projekte werden als Mehrgenerationenprojekte geplant und umgesetzt. Sie richten sich an Familien mit Kindern, Singles, Paare mit oder ohne Kinder und Ältere gleichermaßen. Daneben gibt es Projekte für spezifische Lebenssituationen oder Altersgruppen, die aus ähnlichen Anliegen und Bedürfnissen heraus entstehen, wie z.B. Frauenwohnprojekte oder Wohnprojekte für Ältere ab 55. Oft sind diese Projekte stark in das umliegende Gebäude, den Stadtteil oder den Ortsteil eingebunden, wie z.B. durch geteilte Veranstaltungsräume, Nachbarschaftscafés, Werkstätten, etc. (SGN&IIBW, 2018: Für ein besseres Zusammenleben). Viele Projekte haben spezifische Anliegen oder kombinieren die unterschiedlichen Ansätze.

Für die Umsetzung haben sich unterschiedliche Eigentums- und Trägermodelle, Rechtsformen und Finanzierungsmöglichkeiten etabliert.

# Eigentumsformen und Trägermodelle

Cohousing-Projekte können in Form von gemeinschaftlichem Eigentum, im Mietmodell oder als Wohnungseigentümergeinschaft realisiert werden. Gemeinschaftseigentum gibt den Bewohner:innen langfristige, auch finanzielle Sicherheit und trägt dazu bei, dass die Gruppe als Kollektiv lebendig und aktiv bleibt. Häufig wird beim Bau und Betrieb mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger kooperiert.

## Bauträger ist Eigentümer

Bei diesem Modell ist ein Vertragsabschluss zwischen dem Bauträger und dem Cohousing-Projekt als Ganzes zu bevorzugen (Generalmietvertrag\*). Es ist jedoch auch möglich, Einzelmietverträge und ggf. ergänzende vertragliche Vereinbarungen für die Gemeinschaftsräume bzw. zur Auswahl von Nachmieter:innen abzuschließen: So besteht ein stärkerer Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe, damit die „Neuen“ zum Projekt passen und sich mit den Projektzielen identifizieren. Die Wohnungsvergabe durch das Wohnprojekt ist essentiell. Die Verantwortung für die Liegenschaftsbetreuung wird mit dem Bauträger vereinbart, es wird geregelt, wer wofür verantwortlich ist. Die Hausverwaltung erfolgt durch den Bauträger.

\* Allerdings ist das Modell Generalmiete aufgrund länderspezifischer Rahmenbedingungen derzeit nicht in allen Bundesländern möglich.

## Baugruppe ist Eigentümerin

Manche Baugruppen treten selbst als Bauherren auf, erwerben eine Liegenschaft oder nutzen sie im Baurecht, oder sie kooperieren mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger, der für sie baut. Sie schließen mit den Mitgliedern Nutzungs- oder Mietverträge ab und sind selbst für die Verwaltung und Liegenschaftsbetreuung verantwortlich.

## Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Bewohner:innen haben für ihre jeweilige Wohnung das alleinige und ausschließliche Eigentums- und Nutzungsrecht und vereinbaren darüber hinaus Regelungen für gemeinschaftlich genutzte Flächen. Die Verwaltung erfolgt durch einen internen oder externen Verwalter, der von der Eigentümergemeinschaft beauftragt wird.

## Wohnungseigentum am Prüfstand

Bei den meisten der frühen (Wohnungs-)Eigentümergeinschaften gibt es Hinweise, dass das Gemeinschaftliche mit der Zeit zurückgedrängt wird und dass manche Projekte sogar zerfallen. Das Eigentumsrecht erweist sich im Streitfall stärker als andere Vereinbarungen. Eine Einigung über Sanierungen oder andere Investitionen ist später schwierig, und es gibt keine Flexibilität bzgl. Wohnungstausch.

Mit dem Generationenwechsel oder durch sonstige Veränderungen werden Wohnungen verkauft. Die verbleibenden Bewohner:innen haben bei der Auswahl neuer Bewohner:innen jedoch kaum Mitsprache. Zudem liegt der Fokus der Verkäufer:innen meist auf hohen Verkaufserlösen. Deshalb wird empfohlen, neue Cohousing-Projekte in Form von gemeinschaftlichem Eigentum (Verein, Genossenschaft, etc.) zu realisieren.



Abbildung 8: Ökotopisches Zentrum, NÖ - Revitalisierung einer ehemaligen Textilfabrik, seit 1980. © J. Leutgöb

# Rechtsformen

Die häufigsten Rechtsformen von Baugruppen/Cohousing-Projekten sind Verein, GmbH, Genossenschaft und Wohnungseigentümergeinschaft.

## Verein

Die meisten Projekte organisieren sich als Vereine. Vereine sind juristische Personen, Vorteil ist die einfache und kostengünstige Gründung. Vereine sind nicht gewinnorientiert, sie können Unternehmereigenschaft erlangen und damit vorsteuerabzugsberechtigt sein.

## GmbH

GmbHs sind juristische Personen, allerdings sind die Gründungskosten höher. Es besteht Bilanzpflicht. Wohnprojektmitglieder müssen Gesellschafter werden. Anteile sind bei Austritt übertragbar. Stimmrechte stehen in Bezug zur Höhe der geleisteten Einlage.

## Sonderform: HAbiTAT-Modell

Diese Struktur wurde entwickelt, um zu vermeiden, dass Mitglieder der Gruppe aus dem Projekt Profit schlagen. Die GmbH fungiert dabei als Eigentümerin der Immobilie und besteht aus zwei Gesellschafter:innen: Dem Bewohner:innenverein und dem HAbiTAT-Dachverein. Der HAbiTAT-Dachverein sichert mit einer Sperrminorität das Gemeinschaftseigentum ab. Der Bewohner:innenverein ist für die Nutzung und Verwaltung verantwortlich. Die GmbH hebt Mieten und Betriebskosten ein.

Mehr: <https://habitat.servus.at>.

## Genossenschaft

Genossenschaften sind juristische Personen. Alle Mitglieder haben die gleichen Stimmrechte unabhängig von der Einlage. Bewohner:innen übernehmen mindestens einen Geschäftsanteil. Genossenschaften sind bilanzpflichtig und müssen einem Revisionsverband beitreten, bzw. werden von diesem davor und dann jährlich geprüft. Genossenschaften sind unternehmerisch tätig und eignen sich vor allem für Wohnprojekte, die bspw. Wohnen und Arbeiten verbinden wollen (z.B. Die Hauswirtschaft).

## Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die WEG ist keine juristische Person, sondern ist teilrechtsfähig (z.B. Abschluss von Verträgen). Die Verwaltung erfolgt durch (Haus-)Verwalter:innen und die Eigentümerversammlung. Die Eigentümer:innen haften anteilig entsprechend ihren Miteigentumsanteile. Die WEG ermöglicht Vermögen aufzubauen, die jeweiligen Bewohner:innen haben das alleinige und ausschließliche Eigentums- und Nutzungsrecht an einer Wohnung.



Abbildung 9: HAbiTAT-Projekt SchloR, Wien - Bestands-Adaptierung und Neubau mit Betrieben. © J. Leutgoeb

# Finanzierungsformen

Die Finanzierungsformen stehen in Relation zu den gewählten Rechts-, Träger- und Eigentumsformen.

Je nach Eigentumsform, bzw. ob die Realisierung mit einem Bauträger erfolgt oder die Baugruppe selbst als Bauherr agiert, variiert die Verantwortung für die Mittelaufbringung.

Ist ein gemeinnütziger oder gewerblicher Bauträger beteiligt, kümmert dieser sich um Finanzierung und Förderungen und hebt von den Baugruppenmitgliedern Finanzierungsbeiträge (Eigenmittel) ein. Tritt die Baugruppe als Bauherr auf, legt sie das Finanzierungsmodell selbst fest: Neben Eigenmitteln, Förderungen und Bank-Darlehen können Finanzmittel auf alternative Weise eingeworben werden. Damit bleibt Bauen und Sanieren auch für niedrigere Einkommensgruppen leistbar. „Müsste das Eigenkapital ausschließlich aus den individuellen Vermögen der Beteiligten finanziert werden, könnten sich nur Wohlhabende das Wohnen in selbstverwalteten Projekten leisten (Holm, A., Laimer, C., 2021)

## Überblick über konventionelle Finanzierungsformen

- **Hypothekendarlehen:** variabel und fixverzinst, Laufzeiten meistens 20–30 Jahre, vereinzelt länger. Etliche österreichische Banken haben bereits Baugruppenprojekte finanziert.
- **Eigenmittel/Finanzierungsbeiträge der Bewohner:innen:** meist zwischen 20 und 30% der Errichtungskosten.
- **Wohnbauförderungen:** je nach Bundesland unterschiedlich, teilweise gibt es für Baugruppen keine Förderung bzw. ist die Förderung an die Kooperation mit einem gemeinnützigen Bauträger gebunden oder an die Begründung von Wohnungseigentum, was aus oben genannten Gründen nicht nachhaltig ist.

## Überblick über alternative Finanzierungsformen

Bei den alternativen Finanzierungsformen gibt es entgegen marktüblichen Finanzierungen keine fixen Laufzeiten, nur geringe Zinssätze und keine Gewinnabsicht. Ziel ist die Ermöglichung von langfristig leistbarem Wohnraum für die beteiligten Baugruppenmitglieder, auch wenn sich die Geldgeber:innen nicht (unbedingt) auf die Bewohner:innen oder deren Verwandten- und Bekanntenkreis beschränken.

- **Vermögenspool:** ist eine öffentliche Anleihe mit 10% Anteil, der immer liquid sein muss, um eine Entnahme zu ermöglichen. Die Gruppe muss sich über Kampagnen um das Einwerben der Gelder bemühen, um Abgänge zu ersetzen. Die Wertsicherung erfolgt gemäß vereinbarten Indizes. Eine Treuhandschaft wickelt die Transaktionen ab. Die Anleihe ist im Grundbuch eingetragen und kann im Konkursfall gegenüber Eigenmitteln vorrangig gestellt werden. [www.vermoegenspool.at](http://www.vermoegenspool.at)
- **Vereinfachte Anleihe:** Wie Vermögenspool, jedoch keine Treuhänderschaft und keine Eintragung im Grundbuch. Geringere Verwaltungskosten als beim Vermögenspool.
- **Direktkredite/qualifizierte Nachrangdarlehen:** Die Geldgeber:innen stehen im Rang hinter den anderen Gläubiger:innen (Nachrangklausel), Direktkredite sind ab 500 bis max. 50.000€ möglich. Die Gruppe muss sich über Kampagnen um das Einwerben der Gelder bemühen. Die Vorgangsweise wurde im HabiTAT-Modell bereits vielfach erprobt: <https://habitat.servus.at>.
- **Baurecht:** Der Grundeigentümer (Baurechtsgeber) stellt der Baugruppe (Baurechtsnehmer) eine Liegenschaft gegen einen regelmäßig zu entrichtenden Baurechtszins zur Verfügung. Dauer: max. 99 Jahre, die Baurechtsnehmer sind bauberechtigt. Nach Ende der Vertragsdauer fällt die Liegenschaft an den Baurechtsgeber zurück, die Bedingungen dafür können vertraglich festgelegt werden (z.B. Verlängerung, Vorkaufsrecht, Ablöse der gebauten Struktur). Vorteil: Die Notwendigkeit, den Kaufpreis auf einmal aufzubringen, fällt weg.

# 10 Chancen für Gemeinden

Der demographische Wandel, die Klimakrise, die gestiegenen Boden- und Baukosten, Leerstände oder Flächenknappheit sowie finanziell knappe kommunale Haushalte und neue Verantwortlichkeiten stellen Kommunen in ihrer Planung vor vielfältige Herausforderungen. Kommunen profitieren vom sozialen Zusammenhalt sowie von den städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Vorteilen, die selbstorganisierte Wohnprojekte mit sich bringen.

## Gesundheitliche Vorteile – vor allem für Ältere

Vor allem für Ältere haben gemeinschaftliche Wohnformen auch eine Wirkmacht in puncto Gesundheit. Sie vermitteln Anregungen und Kontakte, verringern Ängste und sind ein Mittel gegen die Einsamkeit. Sie haben daher das Potenzial, das Gesundheitssystem zu entlasten, das durch die demografische Herausforderung der alternden Gesellschaft und der dafür nötigen Pflegekräfte an seine Grenzen gerät. Insbesondere Demenzerkrankungen stellen ein wachsendes Problem dar. Die rechtzeitige Übersiedlung in ein aktives und kommunikatives Wohnumfeld kann jahre- oder jahrzehntelange Isolation vermeiden und damit auch das Demenzrisiko reduzieren (Kolokation, Neues Wohnen im Alter, 2024).

## Sozialer Zusammenhalt und gute Nachbarschaft

Gemeinschaftliche Wohnformen fördern aktive nachbarschaftliche Kontakte und regelmäßigen Austausch im Alltag. Anders als im Regelwohnbau entsteht mehr Verbindung und Verbindlichkeit zwischen den Bewohner:innen. Sie sind Kristallisationspunkte für gegenseitige Unterstützung und wirken Einsamkeit entgegen. Gemeinschaftliche Anlagen bieten Raum für alltägliche Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen, wodurch der soziale Zusammenhalt gestärkt wird. „Organisierte Nachbarschaftshilfe und ein hoher Grad an Selbstorganisation führen zu höherer Sozialkompetenz einzelner Personen, und das schon ab dem Kindesalter.“ (Neue Nachbarschaft, Regionalentwicklung V, 2025). Sozialkontakte wie enge und vertrauensvolle Beziehungen haben positive Auswirkungen auf die Gesundheit und die Psyche. Sie haben das Potential, das Sozial- und Gesundheitssystem zu entlasten (Serviceportal Zuhause im Alter, 2012; Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen, Hessen).

„ Sich gemeinschaftlich zu betätigen, da sagen alle ja dazu. Der Unterschied, inwieweit man wirklich dazu bereit ist, ist aber ein sehr großer. So wie in allen Gruppen ist ungefähr ein Drittel tätig, ein Drittel wohlwollend und ein Drittel untätig. Das zweite ist Toleranz. Wir sind 19 Leute, das heißt, es gibt 19 verschiedene Arten einen Geschirrspüler einzuräumen. Leute, die nicht sagen, so ist der Geschirrspüler einzuräumen, sondern die sagen, interessant, wie du den einräumst, sind angenehmer, hilfreicher.

Ralf Ullsperger,  
Wohnen für Fortgeschrittene



©Wohnen für Fortgeschrittene



Abbildung 10: LebensGut Miteinander, NÖ, gemeinschaftliches Wohnprojekt mit Gemeinschaftspraxis und solidarischer Landwirtschaft, Revitalisierung eines ehemaligen Klosters / Kinderheims. © Andreas Daniel

---

„ Wir haben gesehen, dass wir ein großes Potential an der Verbesserung von Wohnraum haben, wenn wir die Nutzer:innen der Wohnungen in unsere Konzepte einbeziehen und sie zum Bauherren machen.

Arnold Brückner, Architekt, Grätzlmixer



“



Abbildung 11: Generalversammlung im Wohnprojekt Brot-Pressbaum 2020  
© BROT-Pressbaum

### Zivilgesellschaftliches Engagement und Demokratieförderung

Die Bewohner:innen solcher Projekte sind oft stark in Planung und Gestaltung eingebunden, was die Identifikation mit dem Wohnumfeld erhöht. Demokratische Strukturen innerhalb der Projekte fördern Partizipation und Mitgestaltung, was wiederum das zivilgesellschaftliche Engagement stärkt.

Teilweise gibt es integrative Angebote (z.B. für Geflüchtete) oder Kooperationen mit Trägerorganisationen, um inklusives Wohnen (z.B. für Personen mit besonderen Bedürfnissen) anzubieten.

---

„ Was mich fasziniert hat, war das soziale Potential speziell für Kinder, dass sie in großen Gruppen lernen und dass auch Jungfamilien Unterstützung finden und nicht gefesselt sind in ihrem Haushalt.

Ralf Aydt, Architekt



“

### Städtebauliche und raumplanerische Vorteile

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Gemeinden bei. Sie beleben Quartiere bzw. Ortsteile und schaffen stabile Nachbarschaften. Sie fördern flächensparendes Bauen und Wohnen. Hochwertige Architektur und Baukultur fördert diese sozialen und ökologischen Innovationen. Von neuen Wohnformen gehen sowohl beim Neubau als auch bei der Bestandsmodernisierung Impulse für die regionale Immobilienwirtschaft aus. Gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickeln für Bestandsgebäude, Industriebrachen, Konversionsflächen und bislang schwierige Bestände kreative Nutzungsperspektiven. Halböffentliche und gewerbliche Nutzungen tragen zur Belebung und Nutzungsmischung bei. So entsteht durch Akteursvielfalt mehr Lebendigkeit im Grätzel bzw. in den Ortsteilen.



Abbildung 12: Nachbarschaftsfest im Sonnwendviertel, initiiert vom Wohnprojekt Grätzelmixer, Wien © Arnold Brückner, CC BY-SA

„ Unsere Erkenntnis ist mit Sicherheit, dass die Baugruppen ein wertvolles Element sind im Rahmen der Stadtentwicklung und der Quartiersentwicklung. Die soziale Nachhaltigkeit, die kommt nicht vom Beton, sondern die kommt eigentlich von dem, was in diesen Quartieren stattfindet.

Kurt Puchinger, Wohnfonds\_wien  
Grundstücksbeirat, 2020



### Wirtschaftliche Vorteile für den kommunalen Wohnungsmarkt

Cohousing-Projekte können den kommunalen Wohnungsmarkt entlasten und fungieren damit als dritte Säule neben dem privaten und gemeinnützigen Wohnbau, insbesondere im „bezahlbaren“ Segment. Sie schaffen bedarfsorientierte Wohnraumangebote. Mit gemeinwohlorientierten Rechtsformen und solidarischen Finanzierungsmodellen wird langfristig preisstabiler Wohnraum geschaffen. Leistbare Mieten und nachbarschaftliche Selbsthilfe senken kommunale Transferleistungen (Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen, Hessen, 2024).

„Weniger Jugend, geringerer Bindungswunsch und auch eine hohe Mediennutzung machen dem Ehrenamt zu schaffen. Bei steigenden Anforderungen und einer Überforderung staatlicher Akteure kommt es jedoch mehr denn je darauf an, dass die Gemeinden all ihre örtlichen Ressourcen aktivieren, um ihre Herausforderungen zu meistern.“  
(Kärntner Gemeindebund, 2025)

### Vorteile für Umwelt und Klima

Viele gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen auf gesunden Lebensraum, nachhaltige Bauweisen, regenerative Energien und fördern eine ressourcenschonende Lebensweise. Beispielsweise kann durch gemeinschaftlich organisierte Lebensmittelversorgung, gemeinsames Kochen und gemeinsame Nutzung von Ressourcen wie Carsharing oder andere gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen und Geräte (z.B. Werkstatt) sowie Tauschen bzw. Verborgern der ökologische Fußabdruck reduziert werden.

Gemeinschaftsflächen reduzieren private Wohnflächen und stehen teilweise auch anderen Bewohner:innen in der Gemeinde als Veranstaltungsräume zur Verfügung. Zudem kann durch flexible Wohnraumgestaltung bzw. Wohnungstausch die Wohnungsgröße immer dann, wenn das nötig ist, an den Bedarf des jeweiligen Lebensabschnitts angepasst und Leerstand bzw. Unternutzung vermieden werden.

„ Ich habe die kleinen Häuser mit Einfahrt, einem Pool und kleinen Garten, mit dem man eigentlich nichts anfangen kann, immer komisch gefunden. Das ist ressourcentechnisch eigentlich blöd. Wieso hat man nicht einfach zu zehnt ein Schwimmbad und einen großen Garten? Jetzt haben wir gemeinsam einen Garten, in dem man Fußball spielen kann und man hat auch Leute zum Fußballspielen. Und das finde ich halt schön bei dem Wohnprojekt – zu sagen: Ja, wir machen das gemeinsam. Und das Besondere ist, dass wir uns durch die gemeinsame Planung alle schon gekannt haben.

Thomas Wibmer,  
Sprecher BROT-Pressbaum (NÖ)



©Th. Wibmer

“



Abbildung 13: Gute Nachbarschaften fördern das Vertrauen der Menschen zueinander und sind beim selbstorganisierten Carsharing eine wichtige Erfüllungsbedingung. Eine Erhebung ergab in gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen deutlich niedrigeren Motorisierungsgrad © A. Scheurer

### FAZIT

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können wesentlich zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Entwicklung von Kommunen beitragen und sollten daher aktiv gefördert werden.



# 11 Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen

Obwohl diese Wohnform in Österreich bereits seit Mitte der 1960er Jahre existiert, ist sie in weiten Teilen der Bevölkerung vielfach noch unbekannt geblieben. Der Mangel an Informationen und Wissen führt häufig zu falschen Vorstellungen und Stereotypen bei Bürger:innen, Entscheidungsträger:innen aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft.

Anfang 2024 wurde von ORF/Integral eine Umfrage durchgeführt, um ein Stimmungsbild in der Bevölkerung zu alltagsrelevanten Themen einzuholen, unter anderem auch zu gemeinschaftlichen Wohnformen.

21% der Befragten konnten sich gemeinschaftliche Wohnformen gut für sich vorstellen oder leben bereits so, 19% finden die Idee gut, glaubten aber nicht, dass das in der Praxis funktioniert.

Der Anteil der Frauen, die sich diese Wohnform gut vorstellen können, war etwas höher als der Anteil der Männer. Fast 30% der jüngeren Generation bis 29 Jahre können sich diese Wohnform vorstellen, jedoch wissen bis zu 35% zu wenig darüber, um eine Einschätzung zu treffen.

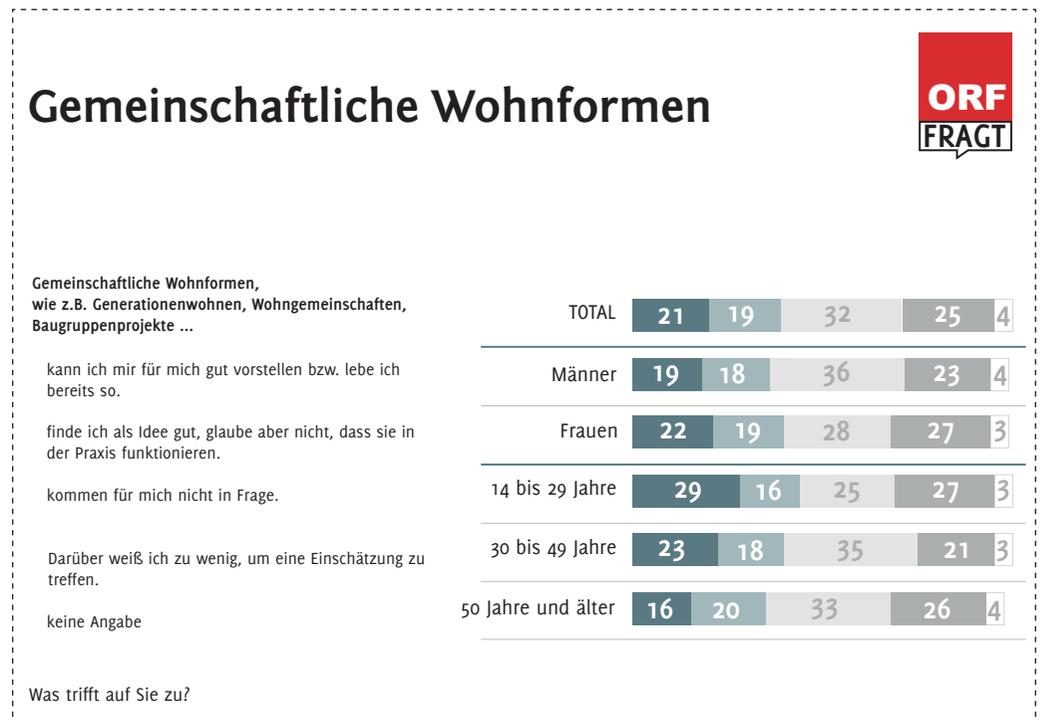


Abbildung 14: Basis: alle Befragten (N=1.503), Angaben in %, Personen ab 14 Jahren in Österreich = 91.503, 14.2. bis 6.3.2024, „ORF fragt“, ORF/INTEGRAL, Online-Umfrage auf orffragt.at

## Der Realitäts-Check

Ein ähnliches Bild zeichnen Umfragen unter Entscheidungsträger:innen aus Politik und Verwaltung zum gemeinschaftlichen Wohnen. Das Beispiel einer im Sommer 2024 durchgeführten Umfrage unter Gemeinden in Vorarlberg und dem süddeutschen Raum des Vereins "Weiterwohnen" offenbart ein komplexes Bild des Status-Quo zum Thema in den Kommunen (Weiterwohnen, 2024).

Knapp mehr als Dreiviertel der Teilnehmenden haben eine Vorstellung von gemeinschaftlich organisiertem Bauen und Wohnen. Ein überwiegender Anteil der Befragten (87%) gab an, nicht ausreichend über das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen informiert zu sein. Bei den möglichen Hemmnissen werden hauptsächlich „Mangelndes fachliches Wissen über den Mehrwert“ und/oder „Fehlende Referenzbeispiele“ angeführt, knapp dahinter „Fehlende (institutionelle) Ansprechpersonen“. Nur ein gutes Drittel der Befragten kennt die Potentiale, aber auch die potenzielle Größe der Zielgruppe von gemeinschaftlichem Wohnbau.

Diese Umfrage zeigt, dass es große Potenziale, aber auch noch deutliche Herausforderungen auf Seiten der Gemeinden gibt. Der daraus abgeleitete Handlungsbedarf: Informations- und Bildungsoffensiven, (Pilot-) Projekte fördern, Netzwerkbildung, Beratungsangebote ausbauen, Zielgruppenanalysen erstellen, politische Unterstützung für private Initiativen.

Doch der Trend zu gemeinschaftlichen Wohnformen ist spürbar: Das zeigt sich in Umfragen, am Interesse der Medien, an (Forschungs-)Projekten und an der steigenden Anzahl an geplanten und realisierten Wohnprojekten und in der täglichen Arbeit der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen als Vertretungs-, Beratungs- und Kommunikationsforum für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

Dies ist an steigenden Webzugriffen sowie der stetig steigenden Anzahl von Newsletter-Abonnent:innen und der Nachfrage nach Informationsangeboten bemerkbar. Oft gibt es lange Wartelisten für die Aufnahme in gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Eine Befragung im Rahmen des Projekts Co-Hope ([www.inigbw.org/co-hope](http://www.inigbw.org/co-hope)) von fast 400 Bewohner:innen von Cohousing-Projekten in Europa, davon 65 Personen aus Österreich, ergab folgende Einschätzung zum Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt (Co-Hope, 2025):

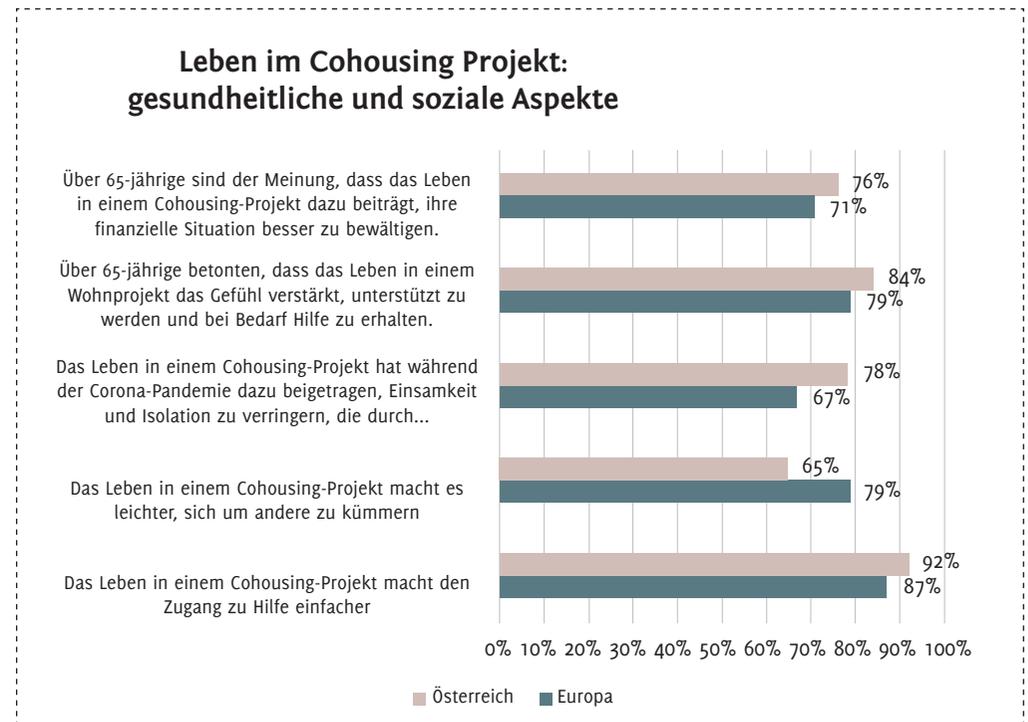


Abbildung 15: Ergebnisse aus dem Projekt „Co-Hope“, wonach das Leben in einem Co-Housing-Projekt positive gesundheitliche und soziale Aspekte erzeugt.

# 12 Mehr Baugruppenprojekte in Österreich

Damit sich Baugruppen in Österreich stärker verbreiten, braucht es gezielte Fördermaßnahmen.

Die folgenden Empfehlungen wurden im Rahmen des internationalen Forschungsprojekts Co-Hope erarbeitet, an dem auch die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen beteiligt war (Co-Hope, 2025).

## Wissen über gemeinschaftliches Wohnen stärken

- Information der Bürger:innen, Kommunalverwaltungen und Wohnbauexpert:innen
- Schulung von Fachleuten und öffentlichen Bediensteten
- Unterstützung / Förderung von Initiativen, die dazu beitragen, das Bewusstsein für das gemeinschaftliche Wohnen und seine Vorteile zu schärfen (Tage der offenen Tür, lokale und nationale Veranstaltungen, Exkursionen, Beratungsangebote, etc.)

## Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen

- Förderung der Prozessbegleitung für Baugruppen aber der „Phase 0“ (analog Kärnten). Die Prozessbegleitung fördert die Baugruppe bei der Gruppenbildung und Organisation des geplanten Projekts und trägt wesentlich zum Erfolg und zur Qualitätssicherung bei.
- Zugang der Baugruppen zur regulären Wohnbauförderung, Mitförderung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnbeihilfe für einkommensschwache Bewohner:innen von Baugruppen
- Ermöglichung der Generalmiete für Baugruppen im gemeinnützigen Wohnbau (s. Bsp. von Wien).
- Keine externe Wohnungsvergabe für Baugruppen im sozialen Wohnbau bzw. Neuregelung für Baugruppen
- Kaufoption im sozialen Wohnbau für gemeinschaftliche Wohnprojekte ermöglichen

## Maßnahmen zur Stadt- und Ortsentwicklung

- Gemeinschaftliches Wohnen in die kommunalen Stadt- und Ortsentwicklungsstrategien aufnehmen (Beispiel Vorarlberg)
- Zugang zu Land/Liegenschaften: Baurechtsverträge oder Verkauf von öffentlichem Grund und Boden sowie Bestandsobjekten für Baugruppen
- Verfahrensaufwand bei Bauträgerwettbewerben und Konzeptverfahren reduzieren, bzw. den Zeitraum lang genug ansetzen, um die erforderliche Gruppenfindung/ -bildung zu ermöglichen
- Vergabe von Liegenschaften nach Konzeptverfahren (Temel, R., 2020): Projekteinreichungen mit dem besten Konzept erhalten den Zuschlag), was oft Baugruppen zugutekommt, da sie schon in sich als Gruppe viele relevante Aspekte abdecken.
- Beratungsangebote für Baugruppen und Gemeinden (z.B. IniGBW, Fachservice Weiterwohnen, ...) etablieren.

„ Was ich sehr spannend finde bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten, ist, dass sie sehr innovativ sind.

Robert Temel, Stadtforscher



©Luiza Apuiu

# 13 Links und weiterführende Informationen

## Links

- Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen - [www.inigbw.org](http://www.inigbw.org)  
- Fachservice Weiterwohnen (Vorarlberg) - [www.weiterwohnen.eu](http://www.weiterwohnen.eu)  
- Expert:innen für Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte - <https://www.inigbw.org/die-initiative/experten-expertinnen>

**Weiterführende Literatur:**  
<https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/literatur>

**Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich:**  
[www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform](http://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform)

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Wohnprojekt Auenweide © Hertha Humaus	1
<b>Abbildung 2:</b> Wohnprojekt GeWoZu, Waidhofen/Ybbs © GeWoZu	5
<b>Abbildung 3:</b> Grätzelfest vom Wohnprojekt Kohlenrutsche, Wien © IniGBW, CC BY-SA	7
<b>Abbildung 4:</b> Sommerfest im Wohnprojekt BROT-Pressbaum. © BROT Pressbaum	8
<b>Abbildung 5:</b> Im Gegensatz zu den älteren Wohnprojekten sind die jüngeren Wohnprojekte seit den 2000er Jahren arbeitsteilig organisiert. Grafik: Wohnprojekt Vis-a-Wien	10
<b>Abbildung 6:</b> Bei einem Baugruppenprojekt sind viele Akteure involviert, die miteinander abgestimmt agieren. Im Zentrum steht die Baugruppe. Grafik: Johanna Leutgöb, CC BY-SA	12
<b>Abbildung 7:</b> Die Grafik zeigt ein beispielhaftes Szenario der parallel laufenden Prozesse. Grafik: J. Leutgöb, CC BY-SA	12
<b>Abbildung 8:</b> Ökotropisches Zentrum, NÖ - Revitalisierung einer ehemaligen Textilfabrik, seit 1980 © J. Leutgöb	13
<b>Abbildung 9:</b> HabiTATprojekt SchloR, Wien - Bestands-Adaptierung und Neubau mit Betrieben © J. Leutgöb	14
<b>Abbildung 10:</b> LebensGut Miteinander, NÖ, gemeinschaftliches Wohnprojekt mit Gemeinschaftspraxis und solidarischer Landwirtschaft, Revitalisierung eines ehemaligen Klosters / Kinderheims © Andreas Daniel	16
<b>Abbildung 11:</b> Generalversammlung während der Pandemie im Wohnprojekt Brot-Pressbaum 2020 © BROT-Pressbaum	17
<b>Abbildung 12:</b> Nachbarschaftsfest im Sonnwendviertel, initiiert vom Wohnprojekt Grätzelmixer, Wien © Arnold Brückner, CC BY-SA	18
<b>Abbildung 13:</b> Gute Nachbarschaften fördern das Vertrauen der Menschen zueinander und sind beim selbstorganisierten Carsharing eine wichtige Erfüllungsbedingung. Eine Erhebung ergab in gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen deutlich niedrigeren Motorisierungsgrad. © A. Scheurer	19
<b>Abbildung 14:</b> Basis: alle Befragten (N=1.503), Angaben in %, Personen ab 14 Jahren in Österreich = 91.503, 14.2. bis 6.3.2024, „ORF fragt“, ORF/INTEGRAL, Online-Umfrage auf <a href="http://orffragt.at">orffragt.at</a>	20
<b>Abbildung 15:</b> Ergebnisse aus dem Projekt „Co-Hope“, wonach das Leben in einem Co-Housing-Projekt positive gesundheitliche und soziale Aspekte erzeugt. Grafik: J. Leutgöb	21
<b>Abbildung 16:</b> Wohnprojekt Cambium, Leben in Gemeinschaft, Stmk, Wohnprojekt mit Selbstversorgung und Wassermanagement, Revitalisierung einer ehemaligen Kaserne © Andreas Schindler	24

## Literaturverzeichnis

Christian, D. L. (2003). Practical Tools to Grow Ecovillages and Intentional Communities. Canada: New Society Publishers.

Gemeinde Wien (2024). WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, LGBl. Nr. 42/2024, § 2 - Begriffsbestimmungen, Z. 16. Wien.

Co-Hope. (2025). Policy Brief. Gemeinschaftliches Wohnen in Europa. Wohnlabore der Zukunft. Paris: urbaMonde. [www.urbamonde.org/IMG/pdf/co-hope\\_policy\\_briefs\\_en\\_web.pdf](http://www.urbamonde.org/IMG/pdf/co-hope_policy_briefs_en_web.pdf): Urbamonde.

E. Gily. (2024). Co-Housing 2.0. [www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/REM20\\_MT\\_Gily\\_01.pdf](http://www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/REM20_MT_Gily_01.pdf).

Expert:innengremium. (2020). Definition und Bewertung von Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Rahmen der Wr. Wohnbauförderung (Neubau). Wien: Erarbeitet von einem Expert:innengremium 2020 für den Wohnfonds Wien – Temel, R., Gutmann, R., Korab, R., Leutgöb, J., Gruber, E., Fragner, U., Hendekli, E., Feldmann, H., Tscherteu, G., Zilker, M., Hanke, M., Weiser, C.

FSW. (2022). Kund:innenbefragung Alternative Wohnformen im Alter. Wien: [www.fsw.at/downloads/kundinnenbefragung/alternative-wohnformen-im-alter-2022.1711032668.pdf](http://www.fsw.at/downloads/kundinnenbefragung/alternative-wohnformen-im-alter-2022.1711032668.pdf).

Holm, A. & Laimer, C. (2021). Gemeinschaftliches Wohnen und Selbst-Organisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press.

Höpler, R., & Peer, C. (2025). Gemeinsam wohnen im Alter! Senior Co-Housing als Chance für ein selbstbestimmtes Zusammenleben. Wien: future.lab TU Wien. <https://doi.org/10.34726/9579>

IniGBW. (abgerufen 3.3.2025). FAQs. [www.inigbw.org](http://www.inigbw.org).

Leutgöb, J. (2020). Organisationsmodelle in Wohnprojekten. Wien.

Leutgöb, J. & Weiser, C. (2022). Klimafreundlich mobil im Wohnbau. Wien: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation u. Technologie

Kärntner Gemeindebund. (kein Datum). [www.kaerntner-gemeindebund.at/ueber-uns/#leitbild](http://www.kaerntner-gemeindebund.at/ueber-uns/#leitbild), abgerufen am 5.4.2025.

Kolokation. (2024).

In Bewegung bleiben. Neues Wohnen im Alter. Wien [www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/Kolokation-10\\_Jahre-In-Bewegung-bleiben-9-2024.pdf](http://www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/Kolokation-10_Jahre-In-Bewegung-bleiben-9-2024.pdf): Verein Kolokation.

Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. (2024). Potentiale gemeinschaftlichen Wohnens. [wohnprojekte-hessen.de/potentiale-gemeinschaftlichen-wohnens/](http://wohnprojekte-hessen.de/potentiale-gemeinschaftlichen-wohnens/), abgerufen am 22.8.2024.

Regionalentwicklung Vorarlberg. (2022). Neue Nachbarschaft. Lochau: [www.regio-v.at/media/filer\\_public/45/21/4521ba5f-55d5-4f64-a1a2-f4fa1dcc7eb8/neue-nachbarschaft-broschuere-ausstellung.pdf](http://www.regio-v.at/media/filer_public/45/21/4521ba5f-55d5-4f64-a1a2-f4fa1dcc7eb8/neue-nachbarschaft-broschuere-ausstellung.pdf), abgerufen am 21.4.2025.

Serviceportal Zuhause im Alter. (2012). [www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/service/aktuellmeldungen/meldungen-aus-dem-jahr-2012/aktionstage.html](http://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/service/aktuellmeldungen/meldungen-aus-dem-jahr-2012/aktionstage.html): Deutsches BM für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

SGN&IIBW. (2018). Für ein besseres Zusammenleben: Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen. Neunkirchen/Wien im Auftrag des Landes Niederösterreich.

Steuer, Recht & Finanzierung, Beschreibung Umsetzungsmodelle des Forschungsprojekts Zinshaus X Baugruppe. (2024). Wien: [www.inigbw.org/sites/default/files/files/ZxB-AP3-250206\\_Umsetzungsmodelle%20Beschreibung\(1\).pdf](http://www.inigbw.org/sites/default/files/files/ZxB-AP3-250206_Umsetzungsmodelle%20Beschreibung(1).pdf).

Temel, R. (2020). Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe. Bonn, Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Weiterwohnen - Plattform für Miteinander Leben und Wohnen (2024): Umfrage im Rahmen des EU-Interreg-Projekts "Fachservice für Gemeinden für gemeinschaftliche Wohnformen" [www.weiterwohnen.eu/uploads/Fachservice/Berichte,%20Dokumente/241205%20Bericht%20Umfrage%20Gemeinden%2007\\_2024.pdf](http://www.weiterwohnen.eu/uploads/Fachservice/Berichte,%20Dokumente/241205%20Bericht%20Umfrage%20Gemeinden%2007_2024.pdf)

Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen & Wohnen



Abbildung 16: Cambium-Leben in Gemeinschaft, Sankt Wenzel-Wohnprojekt mit Selbstversorgung und Wassermanagement, Revitalisierung einer ehemaligen Kaserne

© Andreas Schindler

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen  
Bloch-Bauer-Promenade 5/11 D8  
1020 Wien  
kontakt@inigbw.org  
www.inigbw.org

 **Bundesministerium  
Wohnen, Kunst, Kultur,  
Medien und Sport**

Diese Publikation wurde von der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen im Rahmen des Projekts „BaCh - Baugruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte - Chancen für Städte und Gemeinden“ mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wohnen, Kunst Kultur, Medien und Sport realisiert.