

Co-Housing 2.0

Neue Chancen für gemeinschaftliches Wohnen

Co-Housing-Projekte und ihr Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums

Master-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades

Master of Science

im Universitätslehrgang Real Estate Management

eingereicht von

DI Elisabeth Gily

00445217

eingereicht am

Department für Bauen und Umwelt

an der Universität für Weiterbildung Krems

Betreuer/in: DI Dr. techn. Gregor Radinger, MSc

Krems, am 09.04.2023



Abstract – Master-Thesis

Titel: Co-Housing 2.0 – Nachhaltige Wohngemeinschaften

Untertitel: Co-Housing-Projekte und ihr Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums.

Name AutorIn: Elisabeth Gily

Seitenanzahl: 97 (ohne Anlagen)

Name AutorIn:

Seitenanzahl:

Hintergrund: Die demographische Entwicklung unserer Bevölkerung sowie der steigende Druck, leistbaren Wohnraum zu schaffen, wird ein unmittelbares Umdenken in der Konzeption und Nutzung von Wohnraum erfordern. Das Bevölkerungswachstum, die demographische Entwicklung und die Umsetzung von Klimazielen stehen insbesondere immobilienwirtschaftlich in kohärenter Beziehung. Die Entwicklung von sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Wohnraum wirft neue wohnbau- und immobilienwirtschaftliche Fragestellungen auf. Gemeinschaftliches Wohnen, wie Co-Housing-Projekte zeigen vor wie Ressourcen nachhaltig genutzt werden können und gleichzeitig sozialer Mehrwert für die Bewohner:innen sowie umliegende Nachbarschaften geschaffen werden kann.

Forschungsfrage: Können Co-Housing-Projekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten und wenn ja unter welchen Voraussetzungen?

Methode: Qualitative Methode, Leitfadengestützte Interviews nach Mayring

Ergebnisse: Co-Housing-Projekte zeichnen sich durch ihre bedürfnis- und nutzerorientierte Planung aus und orientieren sich an ökologischen und sozioökonomischen Aspekten. Die gegenständliche Arbeit zeigt auf, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten können. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung von Co-Housing-Projekten wurden anhand von elf geführten Interviews mit Bewohner:innen und Initiator:innen von Wohnprojekten sowie Funktionär:innen von Initiativen gemeinschaftlicher Wohnprojekten erarbeitet und interpretiert.

BetreuerIn: DI Dr. techn. Gregor Radinger,
MSc.

Weitergabe gesperrt: Ja | Nein
Datum: 09.04.2023

Schlagwortkatalog: Gemeinschaftliches Wohnen, Wohnprojekte, Baugruppen, Nachhaltiges Wohnen, Gemeinschaftliche Wohnkonzepte, Co-Housing

**Abstract – Master-Thesis**

Title: Co-Housing 2.0 - Sustainable residential communities

Subtitle: Co-housing projects and their contribution to sustainable housing.

Name Author: Elisabeth Gily

Number of pages: 97 (without Annex)

Name Author:

Number of pages:

Background: The demographic development of our population as well as the increasing pressure to create affordable housing will require an immediate rethinking of the design and use of housing. Population growth, demographic trends and the implementation of climate goals are coherently related, especially in terms of real estate. The development of socially, economically, and ecologically sustainable housing raises new housing and real estate issues. Community-based housing, such as co-housing projects, demonstrate how resources can be used sustainably while creating social value for residents and surrounding neighborhoods.

Research question - hypothesis: Can co-housing projects contribute to the creation of sustainable housing and if so, under which conditions?

Method and evidence: Qualitative method, guided interviews according to Mayring.

Results: Co-Housing projects are characterized by their need- and user-oriented planning and are oriented towards ecological and socio-economic aspects. The present work shows that co-housing projects can contribute to the creation of sustainable housing. The preconditions for a successful implementation of co-housing projects were elaborated and interpreted based on eleven interviews with residents and initiators of co-housing projects as well as functionaries of initiatives of co-housing projects.

Supervisor: DI Dr. techn. Gregor Radinger, MSc.

Transmission prohibited: Yes | No
Date: 09.04.2023

Subject catalogue: Community housing, housing projects, building groups, sustainable housing, community housing concepts, co-housing

EIDESSTÄTTLICHE ERKLÄRUNG

Ich, DI Elisabeth Gily, erkläre hiermit an Eides statt,

1. dass ich meine Master-Thesis selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe,
2. dass ich meine Master-Thesis oder wesentliche Teile daraus bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe,
3. dass ich, falls die Master-Thesis mein Unternehmen oder einen externen Kooperationspartner betrifft, meinen Arbeitgeber über Titel, Form und Inhalt der Master-Thesis unterrichtet und sein Einverständnis eingeholt habe.

DANKSAGUNGEN / WIDMUNGEN

Größter Dank ist all meinen Interviewpartner:innen ausgesprochen, welche mir nicht nur ihre Zeit schenkten, sondern auch Einblicke in ihre ganz persönlichen (Lebens-)Erfahrungen. Die Begegnungen mit Bewohner:innen von Co-Housing-Projekten haben mich beeindruckt und demütig gestimmt. Diese Menschen stehen stellvertretend für eine umweltbewusste und sozial sensitive Community, die ihr Selbstverständnis von Wohnen im Miteinander und Füreinander auf Augenhöhe sieht, ohne dem Kalkül auf Kosten anderer zu leben.

VORWORT

Die Ereignisse der multiplen Krisen haben zur Verunsicherung vieler Menschen beigetragen. Vereinsamung von Gesellschaftsgruppen und der steigende Druck auf leistbares Wohnen sind nur einige Auswirkungen der COVID-Pandemie und der Teuerung. Die Energie- und Klimakrise verdeutlicht stärker denn je, die Notwendigkeit (Wohn-)Gebäude ökonomisch und ökologisch nachhaltig zu konzipieren.

Beim Wählen meines Themas wurde ich stark von der Neugier begleitet, herauszufinden, welche Alternativen es zum klassischen Wohnen in Einfamilienhäusern oder Wohnhausanlagen gibt. Co-Housings bildeten hier meine Ausgangsbasis, denn dieses Wohnkonzept hebt sich durch seinen sozialen Mehrwert hervor und ist in der Lage einen positiven Beitrag zur Ökonomie und Ökologie zu leisten.

Unter welchen Voraussetzungen gemeinschaftliche Wohnformen, wie Co-Housing-Projekte Potential entwickeln können, nachhaltigen Wohnraum, im Sinne einer sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit zu schaffen, möchte ich in dieser Arbeit empirisch näher ergründen.

INHALTSVERZEICHNIS

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	III
DANKSAGUNGEN / WIDMUNGEN	IV
VORWORT	V
INHALTSVERZEICHNIS	VI
1 Kurzfassung	1
1.1 Thematischer Überblick	1
1.2 Englisch	3
2 Einleitung	6
3 Wohnen im Wandel	10
3.1 Wohnen 2022	10
3.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt	12
3.3 Herausforderungen für die Gemeinnützigkeit	14
3.4 Nachhaltigkeitsziele	15
4 Gemeinschaftliche Lösungen	21
4.1 Das Konzept von Co-Housing	21
4.2 Co-Housing in Österreich	22
4.3 Rechtsformen	23
4.4 Finanzierung	26
4.5 Förderungen	28
5 Co-Housing in der Praxis	30
5.1 Interviewpartner:innen	30
5.2 Methodisches Vorgehen	32
5.3 Projektübersicht	32
5.3.1 Co-Housing BROT Kalksburg	35
5.3.2 Co-Housing Pomali	36
5.3.3 Co-Housing Wohnprojekt Wien	37
5.3.4 Co-Housing BROT Aspern	37
5.3.5 Co-Housing Mauerseglerei	38
5.3.6 Co-Housing BROT Pressbaum	39
5.3.7 Co-Housing Wohnen am Grünen Markt	39
5.3.8 Co-Housing Auenweide	40
5.4 Der Interviewleitfaden	41
6 Ergebnisse	44

6.1	Projektgenese	44
6.1.1	Gründung	44
6.1.2	Motivation	45
6.1.3	Erwartungshaltung	46
6.1.4	Netzwerke	47
6.1.5	Prozessentstehung	48
6.1.6	Hürden und Erschwernisse	48
6.1.7	Erfolgsfaktoren	49
6.1.8	Nachfrage	51
6.2	Festlegung von Projekt-Rahmenbedingungen	52
6.2.1	Rechtliche Konzeption	52
6.2.2	Ökonomische Konzeption	57
6.2.3	Nachhaltige Konzeption	60
6.2.4	Architektonische Konzeption	61
6.2.5	Soziale Konzeption	62
6.2.6	Arbeitsteilige Konzeption	63
6.3	Planung und Errichtung	64
6.3.1	Projektbeteiligte	64
6.3.2	Planungsprozess	64
6.3.3	Funktions- und Raumprogramm	66
6.3.4	Wohnungstypologien	68
6.3.5	Ausführungsphase	69
6.3.6	Arbeitsteilung	70
6.4	Wohngemeinschaft	70
6.5	Haus- und Liegenschaftsverwaltung	77
6.6	Wohnzufriedenheit	81
6.7	Leistbarkeit	85
7	Conclusio	90
8	Ausblick	96
9	Literaturverzeichnis	98
10	Abbildungsverzeichnis	103
11	Tabellenverzeichnis	103
12	Anhang (Interviewtranskripte)	105

1 Kurzfassung

1.1 Thematischer Überblick

„Living in community is the longest, most expensive personal-growth workshop you'll ever take.“¹ Mit diesen Worten hat der Co-Housing-Aktivist Zef Paiss sinnsprechend diese Form des gemeinsamen Wohnens zusammengefasst. Co-Housing-Projekte bereichern sowohl ihre Bewohner:innen und ihre Umwelt, als auch ihr Umfeld (Nachbarschaft) durch die ganzheitliche Konzeption, sich sowohl ökologisch, sozial als auch ökonomisch nachhaltig auszurichten. Die gegenständliche Arbeit geht der Frage nach, ob und unter welchen Voraussetzungen Co-Housing-Projekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten können. Antworten auf diese Frage werden durch elf leitfadengestützte Interviews mit Bewohner:innen bzw. Initioator:innen von Co-Housing-Projekten erarbeitet. Anhand exemplarischer Projekte in Wien und Niederösterreich werden die ausgewählten Personen zur Entstehung, Konzeption, Planungs- und Errichtungsphase der Projekte befragt und deren persönliche Erfahrungen zur Organisation der Gemeinschaften, Hausverwaltung, Wohnzufriedenheit und Leistbarkeit sondiert. Die aus den Interviewtranskripten hervorgegangenen Erfahrungsberichte werden kategorisiert und im Kapitel 6 zusammengeführt. Die Erkenntnisse aus den Interviews werden mit entsprechenden Zitaten der befragten Personen akzentuiert. Auf Wohnkonzepte wie betreutes Wohnen, Studentenwohnen, u.ä. wird nicht eingegangen. Diese Konzepte orientieren sich zwar an gemeinschaftlichen Aspekten, unterscheiden sich jedoch aufgrund des mangelnden ganzheitlichen Ansatzes erheblich von Co-Housing-Projekte.

Im **Kapitel 2** werden die Auswirkungen der multiplen Krisen, wie die der Covid-Pandemie, des Krieges in der Ukraine, der Energie- und Klimakrise erörtert. Als wesentliche, daraus resultierende Folgen sind die Vereinsamung sozialer Randgruppen (Alleinerziehende, Senior:innen, Menschen mit besonderen Bedürfnissen, etc.) und deren psychosoziale Folgen, die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum, die ökonomisch nachhaltige Konzeption von (Wohn-)Gebäuden sowie die Zukunft der Gemeinnützigkeit, im Sinne geförderter Wohnbauprojekte, besonders hervorzuheben.

Im **Kapitel 3** wird ein Ausblick darauf gegeben, welchen Veränderungen und Einflüssen sich zukünftiges Wohnen stellen wird müssen. Der demographische Wandel, die Entwicklung von Haushaltsgrößen sowie ökologische und ökonomische Faktoren spielen hierbei eine wesentliche Rolle. Die Teuerung als Folge der Energiekrise gibt weiteren Anlass für ein Umdenken, sodass (Wohn-)Gebäude so effizient wie möglich betrieben werden können und die Betriebskosten für die Bewohner:innen in einem vertretbaren Ausmaß bleiben. Umfassende Sanierungsmaßnahmen für Bestandsobjekte und eine energetisch nachhaltige Konzeption von Neubauten, sind zu forcieren. Selbst Mieter:innen von gemeinnützigen Wohnobjekten sind aufgrund des

¹ Pollock (2021): unter <https://lifeitself.org/blog/2021/05/14/notes-on-creating-a-life-together-by-diana-leafe-christian> (letzter Zugriff 06.04.2023)

Kostendeckungsprinzips, welcher gemeinnützige Wohnbauträger gesetzlich unterworfen sind, nicht vor Mieterhöhungen geschützt. Insbesondere Kostenerhöhungen zufolge Zinssteigerungen und Betriebskostenerhöhungen, belasten auch gemeinnützige Wohnbauträger und Mieter:innen. Für die Zukunft der Gemeinnützigkeit spielen vor allem die finanzielle Unterstützung auf wohnbaupolitischer Ebene eine Rolle. Finanzielle Mittel für Wohnbauförderungen wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten sukzessive reduziert. Die Gesamtanierungsrate (gefördert und ungefördert) verhält sich ebenso rückläufig. Insbesondere in Hinblick auf die europäischen Nachhaltigkeitsziele (EU-Taxonomie-Verordnung, Energieeffizienz-Richtlinie, etc.) besteht zu deren Zielerreichung zwingender Handlungsbedarf auf wohn- und immobilienpolitischer Ebene in Österreich.

Co-Housing-Projekte zeigen für die vorgenannten Problemstellungen Lösungen auf und können in wohnbaupolitischen Diskussionen mit vielen alternativen Ansätzen inspirieren. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind zwar kein Konzept, um die Wohnbefriedigung der breiten Masse sicherzustellen, jedoch konnten in der gegenständlichen Arbeit soziale, ökonomische und ökologische Aspekte sondiert werden, welche verdeutlichen, dass durch die gezielte Inklusion von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Siedlungsräumen, ein übergeordneter Mehrwert, insbesondere in psychosozialer Hinsicht entstehen kann. Derzeit sind die bestehenden Wohnbauförderungen für Co-Housing-Projekte nicht attraktiv bzw. berichten Bewohner:innen und Initiator:innen von Wohnprojekten, über erhebliche Nachteile und Hürden bei der Anwendung der derzeitigen Fördermodelle.

Im **Kapitel 4** wird das Konzept gemeinschaftlicher Wohnprojekte beschrieben und auf Besonderheiten eingegangen. Hervorzuheben sind hier die mit diesem Konzept einhergehenden partizipativen Entwicklungs- und Planungsprozesse, sowie die rechtliche Konzeption in Hinblick auf die Rechtsform der Projektentwicklung. Für die anspruchsvolle Gründungs- und Konzeptionsphase von Co-Housing-Projekten stellen sich einige Initiativen in Österreich als Informations- und Austauschmedium zur Verfügung. Die Mitglieder dieser Initiativen zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Co-Housing-Projekten aus. Abgerundet wird dieses Kapitel mit der thematischen Auseinandersetzung von alternativen Finanzierungsformen, sowie dem Status Quo von Wohnbauförderungen für Wohnprojekte.

Im **Kapitel 5** wird der empirische Teil eingeleitet und die qualitative Erhebungsmethodik der elf leitfadengestützten Interviews beschrieben. Die interviewten Personen werden anonymisiert vorgestellt und die Projektauswahl dargelegt. Insgesamt wurden acht unterschiedliche Projekte herangezogen, um im Rahmen der Interviews eine qualitative Analyse zur Beantwortung der Forschungsfrage durchzuführen. Der Interviewleitfaden orientiert sich an sieben Kategorien, welche jeweils den thematischen Inhalt zur Beantwortung der Forschungsfrage abdecken soll. Dazu zählen die Projektentstehung, Konzeption, die Planung und Errichtung, die Wohngemeinschaft, die Hausverwaltung, die Wohnzufriedenheit sowie die Leistbarkeit.

Die Ergebnisse, die aus den Interviewtranskripten abgeleitet wurden, werden im **Kapitel 6** aufgelistet und interpretiert. Entsprechend der jeweiligen Kategorien wurden wesentliche Inhalte aus den Interviews zugeteilt und markante Textstellen zitiert.

Die Schlussfolgerungen im **Kapitel 7** geben Auskunft über die wichtigsten Erkenntnisse. Die Gemeinschaft von Co-Housing-Projekten besticht durch ihr soziales Engagement, welches über die eigene Gemeinschaft hinausgeht und positiv in das nachbarschaftliche Umfeld (Grätzel- und Quartierseffekte) ausstrahlt. Da Co-Housing-Projekte häufig als Gemeinschaftseigentum konzipiert werden, ergeben sich daraus einige Herausforderungen hinsichtlich der Wahl der richtigen Rechtsform. Häufig werden Vereine gegründet, um dieses Gemeinschaftseigentum abzusichern. Zwei der acht Wohnprojekte wurden in Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet. Wesentlicher Vorteil dieses Zusammenschlusses ist das Auslagern von Risiken (Finanzierung, Ausführung, Leerstand, etc.) von der Gründer:innengruppe an den gemeinnützigen Wohnbauträger. Für den Erfolg ausschlaggebend ist hier jedoch eine klare Regelung im Vorfeld, wie die Partizipation der Baugruppe in der Planungs- und Errichtungsphase gestaltet werden kann (Zeitpunkt, Ausmaß). Fördermodelle sind derzeit unzureichend auf Co-Housing-Projekte anwendbar. Dies geht einstimmig aus den Interviews mit den Bewohner:innen und Initiator:innen von Wohnprojekten hervor. Ein Appell zur wohnbaupolitischen Diskussion über aktuelle Objekt- und Subjektförderungen (z.B. Wohnbeihilfe) ist an die Politik zu richten. Um die Sanierungsrate in Österreich zu steigern, könnten Wohnprojekte einen Beitrag leisten. In den Interviews wurde häufig erwähnt, dass der Um- bzw. Zubau sowie die Revitalisierung von Bestandsgebäuden (aufgelassene Bauernhöfe, leerstehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, etc.) stärker in Betracht gezogen werden sollte, anstatt neu zu bauen. Das aktuelle Forschungsprojekt „**Zinshaus X Baugruppe**“ setzt sich seit März 2023 damit auseinander, wie Zinshäuser in Wien mit Baugruppen kooperieren könnten, sodass ein Mehrwert auf mehreren Ebenen geschaffen werden kann. In den Interviews hat sich herausgestellt, dass Wohnprojekte einen hohen Grad an Resilienz in Krisenzeiten zeigen. So gingen diese Wohnkonzepte durch die bereits bestehenden gemeinschaftlichen Organisationsstrukturen innerhalb der Gemeinschaften leichter mit den Einschränkungen (Lock-Downs, Social Distancing, etc.) während der Pandemie um. Co-Housing-Projekte sind zwar kein Gesamtpatent zur Lösung aktueller wohnbaupolitischer Problemstellungen, jedoch bietet dieses Wohnkonzept ein breites Spektrum an Ideen und Anregungen zur Entwicklung nachhaltiger, ganzheitlicher Ansätze, insbesondere für den gemeinnützigen Wohnbau. Die Berechtigung zur Inklusion dieses Wohnkonzeptes auf wohnbaupolitische Ebene ist mehr als gegeben.

1.2 Englisch

"Living in community is the longest, most expensive personal-growth workshop you'll ever take."² With these words, co-housing activist Zef Paiss aptly summarized this form

² Pollock (2021): <https://lifeitself.org/blog/2021/05/14/notes-on-creating-a-life-together-by-diana-leafe-christian> (letzter Zugriff 06.04.2023)

of shared living. Co-housing projects enrich both their residents and their environment, as well as their surroundings (neighborhood) through a holistic concept of being ecologically, socially, and economically sustainable. This paper investigates whether and under which conditions co-housing projects can contribute to the creation of sustainable housing. Answers to this question are developed through 11 guided interviews with residents and initiators of co-housing projects. Based on exemplary projects in Vienna and Lower Austria, the selected persons are interviewed about the development, conception, planning and construction phases of the projects and their personal experiences regarding the organization of the communities, house management, housing satisfaction and affordability. The experiences, according to the interview transcripts, are categorized and summarized in Chapter 6. The findings from the interviews are accentuated with relevant quotes from the interviewees. Housing concepts such as assisted living, student housing, and the like are not discussed. Although these concepts are oriented towards community aspects, they differ significantly from cohousing projects due to the lack of a holistic approach.

Chapter 2 discusses the effects of multiple crises, such as the Covid pandemic, the war in Ukraine, the energy crisis, and the climate crisis. The main consequences are the isolation of marginalized social groups (single parents, senior citizens, people with special needs, etc.) and their psychosocial consequences, the availability of affordable housing, the economically sustainable design of (residential) buildings and the future of non-profit housing in the sense of subsidized housing projects.

Chapter 3 provides an outlook on the changes and influences that future housing will have to face. Demographic change, the development of household sizes as well as ecological and economic factors play an important role in this context. The rise in prices as a result of the energy crisis gives further cause for rethinking, so that (residential) buildings can be operated as efficiently as possible and the operating costs for the residents remain at a reasonable level. Comprehensive renovation measures for existing buildings and an energetically sustainable conception of new buildings are to be pushed. Even tenants of non-profit housing properties are not protected from rent increases due to the cost recovery principle to which non-profit housing developers are subject by law. In particular, cost increases due to interest rate and operating cost raises also burden non-profit housing developers and tenants. Financial support at the housing policy level is of particular importance for the future of non-profit housing. Financial resources for housing subsidies have been successively reduced over the past two decades. The overall renovation rate (subsidized and unsubsidized) is also declining. Particularly in view of the European sustainability goals (EU Taxonomy Regulation, Energy Efficiency Directive, etc.), there is an urgent need for action at the housing and real estate policy level in Austria to achieve these goals.

Chapter 4 describes the concept of collaborative housing projects and discusses their special features. The participatory development and planning processes associated with this concept, as well as the legal conception with regard to the legal form of project development, are emphasized here. For the demanding set-up and conception phase of co-housing projects, some initiatives in Austria are available as a medium of information

and exchange. The members of these initiatives excel by their many years of experience in the development of co-housing projects. This chapter concluded with the thematic discussion of alternative forms of financing, as well as the status quo of housing subsidies for housing projects. **Chapter 5** introduces the empirical part and describes the qualitative survey methodology of the 11 guided interviews. The interviewees are presented anonymously, and the project selection is outlined. A total of eight different projects were used to conduct a qualitative analysis during the interviews to answer the research question. The interview guide is based on seven categories, each of which is intended to cover the thematic content for answering the research question. These include the development of the project, conception, planning and construction, the residential community, property management, residential satisfaction, and affordability. The results derived from the interview transcripts are listed and interpreted in **chapter 6**. Key content from the interviews was assigned according to the respective categories, and striking passages of text were quoted.

The conclusions in **chapter 7** provide information about the most important findings. The community of co-housing projects is characterized by its social commitment, which goes beyond its own community and radiates positively into the neighborly environment (neighborhood effects). Since co-housing projects are often conceived as community property, this results in some challenges regarding the choice of the right legal form. Associations are often formed to secure this common property. Two of the eight housing projects were built in cooperation with a non-profit housing developer. The main advantage of this cooperation is the outsourcing of risks (financing, execution, vacancy, etc.) from the founding group to the non-profit housing developer. However, the key to success here is a clear regulation in advance of how the participation of the construction group in the planning and construction phase can be structured (timing, extent). Funding models are currently insufficiently applicable to cohousing projects. This is the unanimous conclusion of the interviews with residents and initiators of housing projects. An appeal for a housing policy discussion on current object and subject subsidies (e.g. housing subsidies) should be made to politicians. In order to increase the renovation rate in Austria, housing projects could make a contribution. In the interviews, it was frequently mentioned that the conversion or extension as well as the revitalization of existing buildings (abandoned farms, vacant single- and multi-family houses, etc.) should be considered more strongly instead of building new ones. Since March 2023, a current research project has been looking at how apartment buildings in Vienna could cooperate with building groups so that added value can be created on several levels. In the interviews, it was mentioned frequently that housing projects show a high degree of resilience in times of crisis. For example, these housing concepts dealt more easily with the constraints (lock-downs, social distancing, etc.) during the pandemic due to the pre-existing collaborative organizational structures within the communities. While co-housing projects are not an overall patent for solving current housing policy problems, this housing concept offers a broad spectrum of ideas and suggestions for developing sustainable, holistic approaches, particularly for nonprofit housing. The justification for the inclusion of this housing concept on a housing policy level is more than given.

2 Einleitung

Um den Stellenwert von gemeinschaftlichen Wohnformen auf wohnungspolitischer und gemeinnütziger Ebene zu erörtern, wurde am 16.03.2023 ein Gespräch (via Online-Kommunikationsplattform Zoom) mit Herrn Wolfgang Amann, Wohnbauforscher und Unternehmensinhaber des Instituts für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH, geführt. Die Erkenntnisse aus diesem Gespräch werden nachstehend zusammengefasst.

Baugruppen (Wohnprojekte) sind **kein Nischenprodukt mehr** und haben sich etabliert. So leisten sie bereits einen **wertvollen Beitrag auf städtebaulicher Ebene** im Rahmen von Baugruppenprojekten, welche beispielsweise in Quartiersentwicklungen der Stadt Wien Berücksichtigung finden. Es ist zu beobachten, dass sich gemeinnützige Wohnbauträger:innen vermehrt mit gemeinschaftlichen Wohnformen auseinandersetzen und sich Sensibilität für „Gemeinschaft im Haus“ entwickelt. Gemeinnützige Wohnbauträger:innen, welche mit Baugruppen (Wohnprojekten) kooperieren sind sich der sensiblen sozialen Prozesse zur Gemeinschaftsbildung durchaus bewusst. Hier geht es insbesondere um die Gestaltung der **Partizipation im Planungsprozess, die Einzugsbegleitung in der Phase der Besiedelung sowie der Berücksichtigung gemeinschaftlicher Infrastruktur zur Unterstützung des Gemeinschaftsbildungsprozesses**. Hier hat sich bereits das gemeinsame „Garteln“ als besonders geeignete Möglichkeit herausgestellt, Menschen auch interethisch näher zusammenzuführen. Diese „grüne“ Erweiterung des Wohnraumes schafft Möglichkeiten der Begegnung und wird z.B. durch Hochbeete und entsprechende Gartenanlagen, aber auch durch die individuelle Begrünung durch Pflanztröge auf den Balkonen der Wohneinheiten (Wasseranschlüsse auf den Balkonen haben sich hier bereits als nützlich erwiesen) unterstützt.

Zum Thema der aktuellen **Fördermodelle** konnte bestätigt werden, dass die aktuellen Fördermodelle nicht zielgerichtet sind und mangels geeigneter Alternativen viele Baugruppen auf die **Heimförderung** (Beispiel Stadt Wien) zurückgreifen. Dieses Fördermodell hat zwar den Vorteil, dass es den Grundzügen kollektiven Eigentums grundsätzlich entspricht, wie die Berücksichtigung der umfangreichen Gemeinschaftsbereiche, jedoch eine **Fehlförderung** dahingehend besteht, da die Heimförderung keine Einkommensgrenzen für die Bewohner:innen vorsieht und so auch einkommensstarke Personen in den mit Fördermitteln errichteten Projekten wohnen können. Der Bezug von Subjektförderungen (wie beispielsweise die Wohnbeihilfe) ist hingegen, für grundsätzlich anspruchsberechtigte Personen, für in der Wohnkategorie „Wohnheim“ lebende Bewohner:innen kategorisch ausgeschlossen. Im **Land Niederösterreich** ist die **großvolumige Neubauförderung** ausschließlich für gemeinnützige Wohnbauträger:innen zugänglich und für Baugruppen (Wohnprojekte) mangels entsprechender Rechtsform auszuschließen. Die Notwendigkeit in Niederösterreich bestehende Fördermodelle zu adaptieren, wurde bis dato noch nicht erkannt. Amann zufolge hat jedoch dieses Thema aktuell nicht ausreichend Gewicht, da

es wohnungspolitisch primär darum geht, Quantität und die Wohnversorgung der Vielen herzustellen.³

Auf Initiative der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen (SGN) und im Auftrag des Landes Niederösterreich wurde im März 2019 ein Projektbericht mit Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen publiziert. Dieser Projektbericht kam zu den wesentlichen Ergebnissen, dass gemeinschaftsorientiertes Wohnen **große Potenziale für gemeinnützige Wohnbauträger** (wie beispielsweise die Entlastung der Hausverwaltung durch ein höheres Ausmaß der Selbstorganisation durch die Bewohner:innen) mit sich bringen und **große Innovationen mit moderatem Aufwand** erzielt werden können, sofern für Wohnprojekte wesentliche Voraussetzungen berücksichtigt werden. Für ein nachhaltiges Gemeinschaftsgefüge von erheblicher Bedeutung sind moderierte Prozesse (im Rahmen der Planungspartizipation, Einzugsbegleitung, Gruppenbildungsprozess). Hier stoßen Gemeinnützige Wohnbauträger regelmäßig an ihre Grenzen der Finanzierbarkeit derartiger Maßnahmen, zu eng ist hier das Kostenkorsett des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Eine diesbezügliche rechtliche Anpassung wurde im Projektbericht als hilfreich erwähnt. Darüber hinaus wurden Erfolgs-Kooperationen zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und Baugruppen beschrieben sowie Barrieren in der Wohnbauförderung festgestellt.⁴

Die Stadt Wien hat die soziale Nachhaltigkeit als vierte Säule im Kriterien-Katalog zur Wohnbauförderung etabliert. Diese Säule komplettiert seit dem Jahr 2009 die bisherigen Säulen der Architektur, Ökonomie und Ökologie um einen weiteren Schwerpunkt in der geförderten Wohnbaulandschaft Wiens. Im Rahmen des 73. Wohnsymposium am 01. September 2022 wurde darüber diskutiert, dass soziale Nachhaltigkeit nicht beim einzelnen Gebäude aufhören dürfe, sondern in den Stadtraum übergreifen müsse.

Das übergeordnete Thema des Symposiums lautete „Soziale Nachhaltigkeit in der Praxis – Wunsch oder Wirklichkeit“ und beschäftigte sich mit der jüngsten Säule des Wiener Wohnbaus. Nach mehr als einem Jahrzehnt Erfahrung wurde Resümee gezogen.⁵

Städtebaulich wurden unter Berücksichtigung der vierten Säule, der sozialen Nachhaltigkeit, neue Konzepte erarbeitet. Dieser Leitvision folgend entstanden beispielsweise Stadtentwicklungsprojekte wie die Seestadt Aspern und das Sonnwendviertel in Wien. Beide Entwicklungen fördern durch eine funktionale Durchmischung die Entstehung von neuem urbanem Leben in einem Stadtteil. Einhergehend mit diesen Projekten schrieb die Stadt Wien Baulose für Baugruppen im Rahmen städtebaulicher Wettbewerbe aus, und inkludierte gemeinschaftliche Wohnformen, wie Co-Housing-Projekte in die städtebauliche Quartiersentwicklung.

³ Gespräch mit Herrn Wolfgang Amann am 16.03.2023

⁴ Weber/Amann/Mundt, 2019: Seite 5

⁵ Putschögl (07.09.2022): <https://www.derstandard.at/story/2000138882813/soziale-nachhaltigkeit-im-wohnbau-zusammen-ist-man-weniger-allein> (letzter Zugriff 09.04.2023)

Ziel ist es, weiterhin die Bedürfnisse zukünftiger Generationen mit zu berücksichtigen und zu antizipieren. Im Rahmen dieses Symposiums wurde darauf plädiert, dass man den Menschen mehr zutrauen sollte, also beispielsweise Gemeinschaftsräume selbst zu verwalten. Auf der anderen Seite gewinnen Funktionen wie Stadtteilmanagement oder Wohlfahrtsorganisationen an Bedeutung, um zwischen den Interessen zu vermitteln.⁶

Nicht zuletzt hat das Gesellschaftsleben durch Einflüsse aus der COVID-Pandemie einen Einbruch erlebt und Auswirkungen sind insbesondere im sozialen Miteinander in Bezug auf psychosoziale Aspekte feststellbar. „Bisherige Erkenntnisse verweisen darauf, dass sich im Zuge von Pandemien Ungleichheiten verschärfen und sozioökonomische Ressourcen noch einmal stärker die Lebensbedingungen der Menschen bestimmen.“⁷

Die Vereinsamung nimmt zu. Für Senior:innen haben betreute Wohnformen in den letzten Jahren zwar verstärkt ihren Beitrag zum positiven Wandel des gesellschaftlichen Lebens geleistet, allerdings ist der Blick auf das Ganzheitliche zu richten. Die COVID-Pandemie hat deutlich gemacht, dass vom Alleinsein und Alleingelassen werden, auch in den Zeiten von multiplen Krisen, wie wir sie jetzt aktuell erleben, alle Lebenssituationen betroffen sein können.

Die Energiekrise, die Rekordinflation und die Klimakrise erweitern den vorgenannten psychosozialen Aspekt um weitere Herausforderungen, denen sich die Gesellschaft gegenwärtig stellen muss. Insbesondere die Teuerung, die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und darüber hinaus die neuen Mindeststandards für Wohnkredite der Finanzmarktaufsicht seit Juni 2022, haben weitläufige Folgen.

Die Eigenheimschaffung wird sich in Zukunft nicht mehr so darstellen lassen wie bisher. Das eigene Haus im Grünen, mit eigenem Garten, mit viel Raum für sich allein gerät allmählich unter Druck. Die Finanzierbarkeit wird unter den neuen Vergabeauflagen für Wohnkredite, der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und der hohen Preise in der Bauwirtschaft massiv eingeschränkt. Ökologische Aspekte sprechen gegen die weitere Versiegelung von Flächen und den unreflektierten Ressourcenverbrauch. Die Konzeption, Errichtung und Nutzung von Gebäuden wird zukünftig stärker reglementiert werden müssen, ökologische Mindeststandards durchsetzen zu können. Gemeinschaftliche Wohnformen imponieren durch ihren ganzheitlichen Gedankenansatz. In ökonomischer, ökologischer wie auch sozialer Hinsicht. Bis dato entstand der überwiegende Anteil von besiedelten Co-Housing-Projekten aus Privatinitiativen einzelner Personen(-gruppen).

Es gibt zahlreiche **Publikationen**, welche aufzeigen, dass gemeinschaftliches Wohnen neue Antworten auf die aktuellen Herausforderungen im Wohnungswesen bieten. Im

⁶ Putschögl (07.09.2022): <https://www.derstandard.at/story/2000138882813/soziale-nachhaltigkeit-im-wohnbau-zusammen-ist-man-weniger-allein> (letzter Zugriff 09.04.2023)

⁷ Zandonella (2021), S. 16: https://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2021_SORA_20164_Bericht_Follow-up_Psychosoziale_Situation_der_WienerInnen_waehrend_der_Pandemie.pdf (letzter Zugriff 25.03.2023)

Rahmen eines Fellowships (Stipendium für graduierte Studierende) zum Thema „**Neues soziales Wohnen**“ an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der Technischen Universität Wien beschäftigten sich die Autoren Andrej Holm und Christoph Laimer mit der Frage, welche Ansätze es für neue Wohnformate gibt und wie Nischen innerhalb des kapitalistischen Systems genutzt werden können. Diese Publikation, „**Gemeinschaftliches Wohnen und Selbst-Organisiertes Bauen**“, zeigt auf welche Formen gemeinschaftlichen Wohnens international erprobt wurden und wie Ressourcen durch selbstorganisierte Prozesse zur Entstehung von Gemeingut, im Sinne einer solidarisch, ökonomischen Werterhaltung genutzt werden können.⁸

Das im Rahmen der Joint Programming Initiative (JPI) Urban Europe geförderte **Forschungsprojekt CO-HOPE** erforscht gegenwärtig „(...) gemeinschaftliche Wohnformen, vor dem Hintergrund der Covid-19 Pandemie und den damit verknüpften sozialen Herausforderungen in einer länderübergreifenden, inter- und transdisziplinären Kooperation.“⁹ Das Ziel dieses Forschungsprojektes ist es, die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu identifizieren, „(...) die zu attraktiven, inklusiven und gerechten urbanen Räumen beitragen.“¹⁰ Der Zeitrahmen für dieses Projekt ist von 2022 bis 2025 gesetzt. Dieses Projekt wird von den Projektmitarbeiter:innen des future.lab Research Centers der Technischen Universität Wien, Christian Peer und Ruth Höpler sowie einem breiten nationalen und internationalen Konsortium begleitet.

Das **Projekt „Zinshaus X Baugruppe“** beschäftigt sich damit, Potentiale, die in der Verschränkung von Zinshäusern und Baugruppen liegen, aufzuzeigen. Dieses Forschungsprojekt läuft von 2023 bis 2026 und hat das Ziel, die bisher fremden Gruppen „Zinshaus“ und „Baugruppe“ zusammenzuführen, um Synergien und Potentiale beider Bereiche nachhaltig zu nutzen. Das Konsortium dieses Forschungsprojektes besteht aus der realitylab GmbH (Konsortialführer), Baukult ZT GmbH, der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen sowie aus vier weiteren Organisationen. Die Ansprechpersonen sind Petra Hendrich (Projektleitung) und Daniela Kain (Programm-Management Klima- und Energiefonds).¹¹

Die Entwicklungen der vergangenen drei Jahre zeigen auf, wie schnell Instabilität in einem komplexen Wirtschaftssystem entstehen kann. Weltweite Ressourcen- und Lieferengpässe wirken sich auf jeden nationalen Markt aus, sofern sich dieser nicht mehrheitlich regional versorgt. Der Immobilienmarkt wurde durch eine Vielzahl an Konsequenzen aus der Pandemie und aktuell aus Folgen der Energie- und Klimakrise gebeutelt: Liefer- und Ressourcenengpässe bei in Bau befindlichen Projekten, Preisexplosionen am Immobilienmarkt durch erhöhte Nachfrage und verhältnismäßig geringerem Angebot, befeuert durch die Nullzinspolitik der vergangenen Jahre.

⁸ Holm, Laimer (2021): <https://futurelab.tuwien.ac.at/publikationen/gemeinschaftliches-wohnen-und-selbst-organisiertes-bauen> (letzter Zugriff 04.04.2023)

⁹ Höpler (o.D.): <https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/new-social-housing/co-hope-co-housing-in-a-pandemic-era> (letzter Zugriff 01.04.2023)

¹⁰ ebd.

¹¹ Smart Cities (o.D): <https://smartcities.at/projects/zxb/> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Die gegenständliche wissenschaftliche Arbeit stellt sich der Frage, **ob Co-Housing-Projekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten können und welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung gegeben sein müssen.**

Der empirische Schwerpunkt dieser Arbeit leitet sich anhand der Auswertung von 11 leitfadengestützten Interviews mit Bewohner:innen, Gründer:innen und Initiator:innen von Co-Housing-Projekten ab. Aus dem Transkriptionsinhalten werden Parallelen und Diskrepanzen aus den Aussagen der Interviewpartner:innen erarbeitet, interpretiert und abschließend als Erfahrungsberichte zur Unterstützung für den Entwicklungsablauf zukünftiger Projekte zusammengefasst.

3 Wohnen im Wandel

Zukünftiges Wohnen erfordert neue Konzepte, um gesellschaftliche Inklusion zu ermöglichen sowie ökologische und ökonomische Effizienz darzustellen. Die Ökoeffizienz beschreibt hierbei „(...) eine Kennzahl, die das Verhältnis zwischen Wirtschaftsleistung (Wertschöpfung) und den verursachten Emissionen und Umweltbelastungen definiert.“ Ökonomische als auch ökologische Indikatoren sind damit umfasst.¹² Es zeichnen sich Trends ab, welche das gesellschaftliche Zusammenleben insbesondere hinsichtlich sozialer Nachbarschaften (Glokalisierung als Gegenteil zur Globalisierung), ökologischem Bewusstsein (Neo-Ökologie) und einer Neuausrichtung der Arbeitswelten (Wohntrend „Hoffice“) beeinflussen werden.¹³

3.1 Wohnen 2022

Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ist in Österreich im Jahr 2022 stärker gestiegen als die Zahl der Einpersonenhaushalte. Die nachstehende Tabelle vermittelt, dass ein ähnlich hoher Anstieg im Beobachtungszeitraum seit 2004 nur in den Jahren 2015 bis 2017 österreichweit zu verzeichnen ist. In den anderen Jahren waren die Zuwächse vorwiegend auf die Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Der Anstieg der Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2022 wird unter anderem auf die starke Zuwanderung zurückgeführt. Eine weitere Veränderung kann in der Form des Zusammenlebens beobachtet werden. Das klassische Familienbild, sozusagen ein Paar mit einem oder mehreren Kindern, entspricht 2022 nur mehr in 26,7% der Fälle. Der Anteil der Paarhaushalte mit Kindern ist rückläufig. Ein Viertel aller Privathaushalte bezieht sich auf Paare, die ohne bzw. wieder ohne Kinder im Haushalt leben. Ein-Eltern-Haushalte haben einen Anteil von 6,5%.¹⁴

¹² iPoint-System GmbH (o.D.): <https://www.ifu.com/de/oekoeffizienz> (letzter Zugriff 09.04.2023)

¹³ Horx-Strathern (2021): https://www.zukunftsinstitut.de/fileadmin/user_upload/Megatrend_Doku/Maps/Wohntrend-Map_Home_Report_2022_Zukunftsinstitut.png (letzter Zugriff 25.03.2023)

¹⁴ Statistik Austria (2023), S. 1 f.: <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/03/20230317FamilienHaushalteLebensformen2022.pdf> (letzter Zugriff am 26.03.2023)

Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Bevölkerung in Privathaushalten 2015 bis 2022 – in Tausend

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Privathaushalte zusammen	3 817	3 865	3 890	3 916	3 950	3 988	4 020	4 067
Einpersonenhaushalte	1 418	1 429	1 438	1 457	1 480	1 506	1 526	1 546
Mehrpersonenhaushalte	2 398	2 435	2 452	2 460	2 470	2 483	2 494	2 521
darunter mit								
2 Personen	1 141	1 162	1 175	1 186	1 199	1 211	1 222	1 240
3 Personen	574	583	585	584	582	582	582	584
4 Personen	445	450	451	449	448	449	450	455
5 Personen	170	171	177	174	172	173	177	178
6 und mehr Personen	68	68	64	67	69	67	63	64
in % aller Privathaushalte								
Privathaushalte Zusammen	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Einpersonenhaushalte	37,2 %	37,0 %	37,0 %	37,2 %	37,5 %	37,8 %	38,0 %	38,0 %
Mehrpersonenhaushalte	62,8 %	63,0 %	63,0 %	62,8 %	62,5 %	62,2 %	62,0 %	62,0 %
darunter mit								
2 Personen	29,9 %	30,1 %	30,2 %	30,3 %	30,3 %	30,4 %	30,4 %	30,5 %
3 Personen	15,0 %	15,1 %	15,0 %	14,9 %	14,7 %	14,6 %	14,5 %	14,4 %
4 Personen	11,7 %	11,7 %	11,6 %	11,5 %	11,4 %	11,3 %	11,2 %	11,2 %
5 Personen	4,5 %	4,4 %	4,5 %	4,4 %	4,3 %	4,3 %	4,4 %	4,4 %
6 und mehr Personen	1,8 %	1,8 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,6 %	1,6 %
Bevölkerung in Privathaushalten	8 491	8 599	8 646	8 679	8 717	8 766	8 807	8 901
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,22	2,22	2,22	2,22	2,21	2,20	2,19	2,19

Abbildung 1: Statistik Austria, Entwicklung der Haushaltsgrößen 2015-2022¹⁵

Die Haushaltsgrößen an sich verkleinern sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts. So lebten 1900 noch durchschnittlich 4,6 Personen in einem Haushalt. Im Jahr 2022 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,19 Personen pro Haushalt.¹⁶ Diese Reduktion wird hauptsächlich damit erklärt, dass die Menschen älter werden, weniger Geburten zu verzeichnen sind und Scheidungen sowie Veränderung im Familienbild stattfinden. Die Leistbarkeit von Wohnraum nimmt durch die steigenden Kosten am Immobilienmarkt ab, dies bremst die Bildung neuer Haushalte. Der Trend zu kleineren Haushalten ist im ländlichen wie auch im semi-urbanen Raum beobachtbar. Im städtischen Bereich hingegen lässt sich ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgrößen verzeichnen.¹⁷

Einhergehend mit der Verkleinerung der Haushaltsgrößen in den vergangenen Jahrzehnten, hat sich auch der durchschnittliche Wohnflächenbedarf vergrößert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist von ca. 66 m² (Jahr 1971) auf 102 m² (Jahr 2021)

¹⁵ Statistik Austria (2023), S. 2:

<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/03/20230317FamilienHaushalteLebensformen2022.pdf> (letzter Zugriff am 26.03.2023)

¹⁶ Amann/Struber, 2022, S. 16

¹⁷ Amann/Struber, 2022, S. 13 ff.

pro Wohnung angewachsen. Diesen enormen Anstieg begründet man im Größenwachstum der Eigenheime. Diese Zunahme ist insbesondere auf die Öffnung der Größenbegrenzung in der Wohnbauförderung und dem in den vergangenen Jahren überwiegenden Bauen ohne Förderung zurückzuführen. Mitunter leisten die Entwicklungen, bedingt durch die COVID-Pandemie, von zuhause aus Arbeiten zu müssen, einen weiteren Beitrag. Der Ausbau für die Unterbringung von Pflegepersonal im Alter ist ein zusätzliches Motiv für größere Haushaltsgrößen.¹⁸

Die vorbeschriebenen Entwicklungen verlangen unmittelbare Handlungen auf wohn- und siedlungspolitischer Ebene. Eine flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung setzt u.a. gesetzliche Restriktionen des Flächenverbrauchs, adaptierte Förderaktivitäten und gesellschaftliches Umdenken in Bezug auf klassische Wohnkonzepte voraus.

Die Auswirkungen der Energiekrise und der Rekordinflation, zu Lasten der Leistbarkeit von Wohnraum, sowie die ersten Auswirkungen der Klimakrise könnten die gesellschaftliche Bereitschaft für einen ressourcenschonenden und dekarbonisierten (Reduktion von Kohlendioxidemissionen) Lebensstil bekräftigen. Diesen Aufwind für nachhaltige Wohnkonzepte (im Sinne sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit) gilt es nun zu nutzen.

3.2 Entwicklungen am Wohnungsmarkt

Die aktuelle Lage am österreichischen Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Mieten sind zufolge höherer Betriebskosten, bedingt durch die Energiekrise, Indexierungen (Wertanpassungen) und Erhöhungen aufgrund gestiegener Finanzierungskosten empfindlich gestiegen. Die Umsetzung der seit vielen Monaten diskutierten **Mietpreisbremse** (Aussetzen von Richtwertmietzinsindexierungen) scheiterte und wird nicht umgesetzt, der Bestätigung der Bundesregierung vom 22.03.2023 zufolge. Stattdessen soll eine Wohnkostenbeihilfe in Form einer Einmalzahlung erfolgen, welcher aktiv beantragt werden muss. Diese Beihilfe soll sich in einer durchschnittlichen Größenordnung von 200 Euro pro Haushalt bewegen.

Mieter:innen in Altbauten erwarten per 1. April 2023 für Neuverträge bzw. per 01. Mai 2023 für Bestandsverträge eine weitere Erhöhung der Richtwertmieten in der Höhe von 8,6 % (Jahresinflationsrate 2022). Die letzte Erhöhung der Richtwertmieten erfolgte im Jahr 2022 um ca. 6 %. Davor wurde aufgrund der Covid-Pandemie die Indexierung ausgesetzt und im Jahr 2019 das letzte Mal durchgeführt.¹⁹

Der Anteil des Wohnens (Wohnung, Wasser, Haushaltsenergie) am privaten Konsum verzeichnet seit den 90iger Jahren (1990 betrug der Anteil durchschnittlich 16,7%) einen enormen Anstieg auf über 25% (2020).²⁰ Dieser Prozentsatz hat sich zwischenzeitlich

¹⁸ Amann/Struber, 2022, Seite 24 f.

¹⁹ Österreichischer Rundfunk (22.03.2023): <https://orf.at/stories/3309768/> (letzter Zugriff 26.03.2023)

²⁰ Amann/Struber, 2022: S. 36 f.

aufgrund der Energiekrise und der **Rekordinflation** erheblich nach oben korrigiert. Für den Bereich Wohnung, Wasser, Energie beträgt der Preisanstieg im Jahr 2022 durchschnittlich 12,6% und ist somit dreieinhalbmal so hoch wie im vorangegangenen Jahr 2021 (3,6%). Wesentlichen Einfluss hat der **Kostenanstieg von Energie** (insbesondere für Gas, Heizöl, feste Brennstoffe und Fernwärme). Die Rekordinflation im Jahr 2022 prägte mitunter die generellen Teuerungen von Haushaltsausgaben.

„Die Inflationsrate für das Jahr 2022 lag laut Statistik Austria bei 8,6% (Jahr 2021: 2,8%). Eine höhere Teuerungsrate wurde zuletzt im Jahr 1974 (9,5%) verzeichnet. Im Jahresverlauf stieg die Teuerung von 5,0% im Jänner bis auf den Spitzenwert von 11,0% im Oktober und ging zum Jahresende auf 10,2% zurück.“²¹

Die **Zinspolitik der Europäischen Zentralbank** befeuert den Kostendruck in der Immobilienbranche zusätzlich. Einerseits steigen Mieten (auch im genossenschaftlichen Sektor) durch die Erhöhung variabel verzinsten Kredite, welche sich in der Erhöhung der Betriebskosten niederschlagen. Andererseits bremsen die hohen Leitzinsen und die nach wie vor überdurchschnittlich hohen Errichtungskosten in der Bauwirtschaft mangels Kostendeckung die Umsetzung neuer Projekte.

„Die starke Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre klingt langsam ab. Die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 wurde 2021 mit 71.200 Fertigstellungen nochmals übertroffen. Ab 2022 ist mit einer deutlich rückläufigen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat und 2023 auf 50.000 Wohnungen steigen wird. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.“²²

Für das **Jahr 2023** wird prognostiziert, dass das Immobilienangebot um beinahe 8% gegenüber dem Vorjahr 2022 steigen wird, sich jedoch die Nachfrage um knapp 11% reduzieren wird. Die Preisentwicklung von Wohnimmobilien wird erstmals seit dem Jahr 2015 nach unten gehen. Die Anzahl von neuen, frei vereinbarten Mietabschlüssen soll 2023 nur geringfügig steigen und dürfte vereinzelt auch sinken. Die Nachfrage bei Kaufobjekten wird nachlassen und hingegen bei Mietwohnungen in zentralen Lagen und urbanen Umfeld steigen.²³

²¹ Maier (2023), S. 1 f.:
<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/01/20230116VPIJahr2022.pdf> (letzter Zugriff 26.03.2023)

²² Wagner (2023), S. 2: <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> (letzter Zugriff 26.03.2023)

²³ Remes (2023): <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-studie-immobilienmarkt-2023-ist-die-abrupte-konsolidierung-mehr-als-nur-eine-deutliche-abkuehlung-der-ueberhitzung-wertsteigerung-aus-2022-wird-2023-wegschmelzen> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

3.3 Herausforderungen für die Gemeinnützigkeit

Am 02. März 2023 wurde von den Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und WohnenPlus, dem Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens, das 75. Wohnsymposium mit dem Schwerpunkt der Zukunft der Gemeinnützigkeit veranstaltet. Darin wurde im Fokus von Interessensvertreter:innen der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) darüber diskutiert, welchen Auswirkungen und Herausforderungen gemeinnützige Wohnbauträger ausgesetzt sind und in welcher Form Unterstützungen auf politischer Ebene zielführend wären. Die Mietpreisbremse war auch in diesem Forum ein Thema. Es wurde der Vergleich angestellt, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Intention dieser Maßnahme bereits abbilden. Michael Klien, Ökonom am Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) erklärt, dass das seit Jahrzehnten bestehende System der gemeinnützigen Wohnbaupolitik insbesondere im derzeit angespannten Wohnungsmarkt, mit steigenden Zinsen und hoher Inflation, wie eine institutionalisierte Mietpreisbremse zu verstehen ist.²⁴ Dennoch ist unbestritten, dass die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnprojekten nicht mehr in der bisher konzipierten Form möglich sein wird. Viele gemeinnützige Wohnprojekte werden derzeit nicht umgesetzt. Hohe Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung und zu knappe Mittel aus dem Topf der Wohnbauförderungen stehen hohen Baukosten gegenüber. Vor 25 Jahren hatte der Fördertopf der Wohnbauförderung jährlich 2,4 Milliarden Euro zur Verfügung, das entsprach damals 1,4 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Aktuell beträgt dieses Fördervolumen nur noch 0,4 Prozent des BIP. Zudem wurde mehr Geld für höhere Förderungsdarlehen aber auch für Annuitätenzuschüsse aufgrund der gestiegenen Zinsen ausgegeben.²⁵

Die Mieten von gemeinnützigen Wohnbauprojekten sind an die Zinsen gekoppelt. Dies bedeutet, dass Mieter:innen durch die steigenden Zinsen einerseits mit Mietzinserhöhungen zu rechnen haben und andererseits die Ursache von Mietzinserhöhungen darin liegen kann, dass eine jährliche Kürzung von gewährten Annuitätenzuschüssen vom Land vorgenommen wurde. Gemeinnützige Wohnbauträger unterliegen dem Kostendeckungsprinzip und sind daher verpflichtet Zinssteigerungen laut Gesetz an die Mieter:innen weiter zu verrechnen. Dennoch sind Mieter:innen von gemeinnützigen Wohnprojekten zufolge Statistik Austria hinsichtlich der Mieten und Betriebskosten besser gestellt, als jene von privaten oder gewerblichen Vermieter:innen. Die Steigerungen der Wohnungsmieten hatten die geringsten Steigerungen und es blieben die Wohnungsmieten weiterhin bei rund 25 Prozent unterhalb der Mietpreise von privaten oder gewerblichen Mietobjekten.²⁶

²⁴ Putschögl (08.03.2023): <https://www.derstandard.at/story/2000144252495/zahlreiche-herausforderungen-fuer-den-gemeinnuetzigen-wohnbau> (letzter Zugriff 27.03.2023)

²⁵ ebd.

²⁶ Wohnbaugruppe Ennstal (o.D.): <https://www.wohnbaugruppe.at/2023/02/07/warum-die-miete-auch-bei-gemeinnuetzigen-steigt/> (letzter Zugriff 26.03.2023)

3.4 Nachhaltigkeitsziele

Gesetzliche Mindeststandards für Bestandsgebäude und Neubauten werden in Zukunft die Entwicklung von neuen Projekten, jedoch insbesondere den Betrieb von Bestandsobjekten, maßgeblich beeinflussen. Die Ziele zum Klimaschutz und demzufolge Maßnahmenpakete zum Erreichen der Klimaneutralität in Europa bis 2050 sind festgelegt und nehmen die Mitgliedstaaten in die Pflicht.

Klimaziele

Die **EU-Taxonomie-Verordnung** sowie die **Energieeffizienz-Richtlinie** sind in Österreich bereits in Kraft getreten und verpflichten zur Umsetzung.

Die überarbeitete Fassung der Energieeffizienz-Richtlinie 2018/2002/EU ist mit 24. Dezember 2018 in Kraft getreten. Diese Richtlinie hat das Ziel, bis zum Jahr 2030 eine Energieeffizienzverbesserung von 32,5% zu erreichen. Die Umsetzung der Energieeffizienz-Richtlinie „EED I“ 2012/27/EU und „EED II“ 2018/2002/EU hat in Österreich auf Bundesebene im **Bundes-Energieeffizienzgesetz** in wesentlichen Teilen zu erfolgen. Gemeinsam mit dem „Fit for 55“-Paket soll diese im Rahmen des Europäischen Grünen Deals weiter angepasst werden.²⁷ Das „Fit for 55“-Paket hat das Ziel „(...) die Politik der EU in den Bereichen Klima, Energie, Landnutzung, Verkehr und Steuern so zu gestalten, dass die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 gesenkt werden (...) und inkludiert die erforderlichen Rechtsinstrumente für die Realisierung der im Europäischen Klimagesetz festgelegten Ziele.“²⁸

Die EU-Taxonomie-Verordnung wurde im Juni 2020 auf europäischer Ebene beschlossen und legt fest, „(...) dass nur jene Wirtschaftstätigkeiten grün sind, die einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele leisten. Gleichzeitig dürfen sie andere Umweltziele nicht erheblich beeinträchtigen.“²⁹ Die Taxonomiekonformität einer Immobilie wird zukünftig insbesondere bei der Finanzierung sowie diversen Bewertungsprozessen im Lebenszyklus eines Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sein. Die Ziele der EU-Taxonomie-Verordnung sind im Wesentlichen die Neuausrichtung von Kapitalströmen hin zu nachhaltigen Investitionen.

Dies legt mit folgenden Schwerpunkten einen Grundstein zur Realisierung des übergeordneten Ziels der Klimaneutralität bis 2050 in der EU:

²⁷ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Europäische Union – Vorgaben (o.D.): <https://www.bmk.gv.at/themen/energie/effizienz/recht/eu.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

²⁸ Bundeskanzleramt (16.07.2021): <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/europa-aktuell/fit-for-55-paket-eu-kommission-geht-herausforderungen-zum-klimaschutz-an.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

²⁹ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, EU-Taxonomie-Verordnung (o.D.): <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

- „Festlegung geeigneter Definitionen für Unternehmer und Anleger:innen, welche wirtschaftlichen Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig angesehen werden können;
- Befähigung der Anleger:innen, einschließlich Kleinanleger:innen, ihr Kapital in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten zu lenken, indem die Risiken des Greenwashings begrenzt werden (Produkte können nicht mehr als „grün“ bezeichnet werden, wenn sie die Anforderungen nicht erfüllen);
- Vermeidung einer Marktfragmentierung, indem durch die Definition ökologischer Nachhaltigkeit für Anlagezwecke ein einziger Bezugspunkt für Anleger:innen, Unternehmen und Mitgliedsstaaten geschaffen wird;
- Verpflichtende Offenlegung taxonomierelevanter Umsätze und Investitionen von Finanzmarktakteur:innen sowie großer Unternehmen.“³⁰

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der **sechs Umweltziele**:

1. Klimaschutz
2. Klimawandelanpassung
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Eine Wirtschaftstätigkeit ist als nachhaltig einzustufen, „wenn sie einen substantziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Kommission festgelegt hat, entspricht.“³¹

Das Umweltziel **Klimaschutz** bezieht sich auf Maßnahmen, „(...) die den Ausstoß von Treibhausgasen reduzieren und damit der globalen Erwärmung entgegenwirken.“³² Das Umweltziel **Klimawandelanpassung** bezieht sich auf „(...) die Anpassung an die nicht mehr abwendbaren Folgen (...)“³³ des Klimawandels und beschäftigt sich mit der Frage, wie der Mensch damit umgehen wird, dass das Klima immer heißer wird. Konkret für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies, die Anpassung von Gebäuden an das heißer werdende Klima voranzutreiben.

Hier sind Innovationen und technologische Entwicklungen gefragt. Der Sektor Gebäude wird in den Maßnahmenpaketen zur Erreichung der Klimaziele in Österreich eine wesentliche Rolle spielen. Die nachstehende Grafik im Fortschrittsbericht 2022 nach § 6 des Klimaschutzgesetzes verdeutlicht, zu welchem Anteil die jeweiligen Sektoren in Österreich im Jahr 2020 für den Ausstoß von Treibhausgas-Emissionen verantwortlich waren.

³⁰ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, EU-Taxonomie-Verordnung (o.D.): <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

³¹ ebd.

³² Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ, Klimaschutz (o.D.): <https://www.enu.at/klimaschutz> (letzter Zugriff 01.04.2023)

³³ Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ, Klimawandelanpassung (o.D.): <https://www.enu.at/klimawandelanpassung> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Der Sektor Gebäude verursacht 17,3 Prozent (2020) der Emissionen von Treibhausgasen und ist nach dem Sektor Verkehr (44,6 Prozent) der zweitgrößte Verursacher von Treibhausgas-Emissionen.³⁴

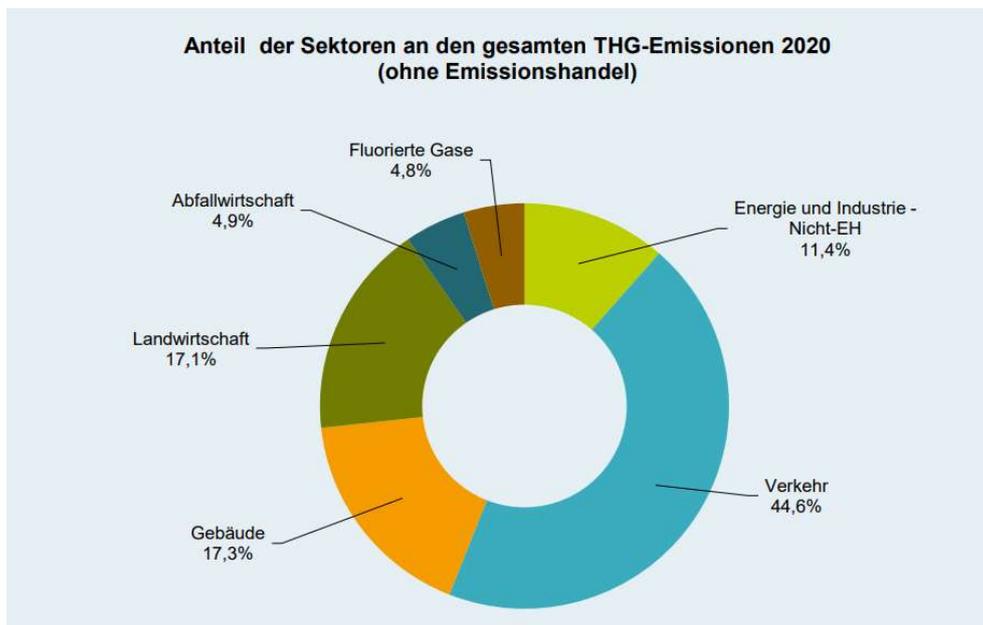


Abbildung 2: Anteil der Sektoren (ohne Emissionshandel) an den Treibhausgas-Emissionen 2020 in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt 2022a)³⁵

Die Emissionen von Treibhausgasen im Sektor Gebäude waren 2020 in Österreich um 0,1 Millionen Tonnen Co₂-Äquivalent höher als die sektorale Emissionshöchstmenge des Klimaschutzgesetzes es vorsieht. Die maßgeblichste Reduktion, in der Höhe von 4,7 Millionen Tonnen Co₂-Äquivalent (36,7%), erfolgte zwischen 2005 und 2020. Dies ist die Folge der österreichweit umgesetzten Maßnahmen im Bereich der thermischen Sanierung, des Anstiegs der Nutzung erneuerbarer Energieträger, der Erneuerung von Heizungsanlagen, sowie einem höheren Anteil von Fernwärme. Diesem Erfolg stehen jedoch die steigende Anzahl an Hauptwohnsitzen (+14,8%) und eine größere Wohnnutzfläche pro Person (+3,2%) entgegen. In den vergangenen fünf Jahren wurden im Sektor Gebäude keine wesentlichen Veränderungen der Treibhausgas-Emissionen verzeichnet (bereinigt um die wechselnden Außentemperaturen während der Heizperioden).³⁶

³⁴ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Fortschrittsbericht 2022, Seite 17: https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:5589d089-dcc6-476b-bf21-d0231ceccc28/KSG-Fortschrittsbericht_2022_Layout_4.pdf (letzter Zugriff 27.03.2023)

³⁵ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Fortschrittsbericht 2022, Seite 18: https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:5589d089-dcc6-476b-bf21-d0231ceccc28/KSG-Fortschrittsbericht_2022_Layout_4.pdf (letzter Zugriff 27.03.2023)

³⁶ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Fortschrittsbericht 2022, Seite 7: https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:5589d089-dcc6-476b-bf21-d0231ceccc28/KSG-Fortschrittsbericht_2022_Layout_4.pdf (letzter Zugriff 27.03.2023)

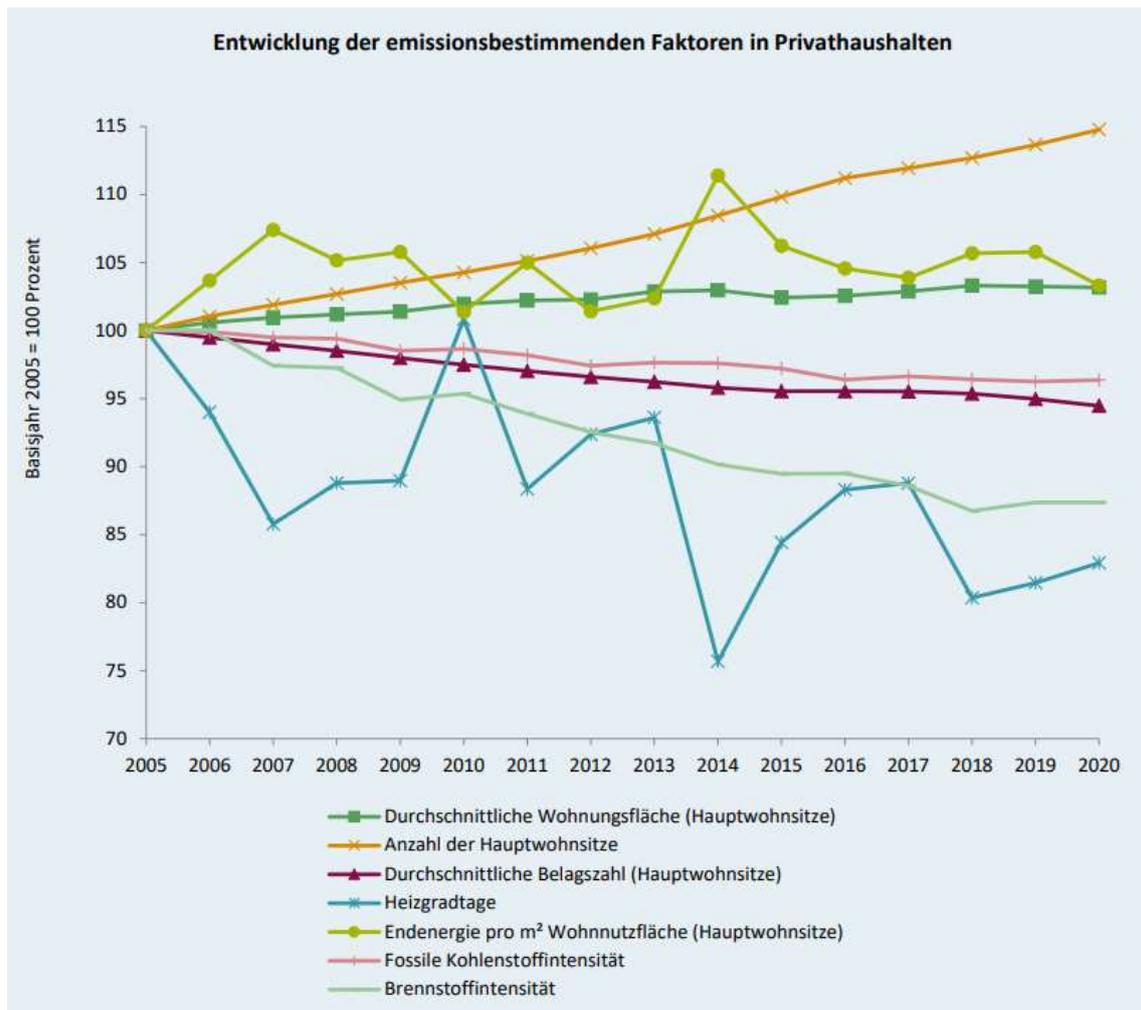


Abbildung 3: Emissionsbestimmende Faktoren im Sektor Gebäude, 2005-2020 (Quelle: Statistik Austria 2021a, 2021c, 2022a)³⁷

Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Das zukünftige Erneuerbare-Wärme-Gesetz (Beschluss ist im Ministerrat 11/2022 erfolgt) soll auf nationaler Ebene den Umstieg von alten fossilen Heizungen auf moderne, klimafreundliche Alternativen regeln. Das Gesetz sieht beispielsweise vor, dass in neuen Gebäuden keine Gasheizungen mehr eingebaut werden dürfen, sowie Öl-Heizungen bis 2035 getauscht werden sollen.

„Das Erneuerbaren-Wärme-Gesetz definiert den stufenweisen Weg zu grünen Heizungen in Österreich in allen verschiedenen Sektoren. Konkret werden dabei die folgenden Punkte geregelt:

- Ab 2023 dürfen in Neubauten in Österreich keine Gasheizungen mehr errichtet werden. Für bereits genehmigte, fertig geplante und in Errichtung befindliche Gebäude gibt es Ausnahmen.
- Ab 2023 dürfen kaputte Öl- und Kohleheizungen nur mehr durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. Im Neubau sind Öl- und Kohleheizungen bereits seit 2020 verboten.

³⁷ Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Fortschrittsbericht, 2022, S. 38: https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:5589d089-dcc6-476b-bf21-d0231ceccc28/KSG-Fortschrittsbericht_2022_Layout_4.pdf (letzter Zugriff 27.03.2023)

- Ab 2025 beginnt der verbindliche Tausch von besonders alten Kohle- und Ölheizungen. Das betrifft alle Öl-Heizungen die älter als Baujahr 1980 sind. Dazu gibt es umfangreiche Förderungen.
- Bis 2035 müssen alle alten Kohle- und Ölheizungen in Österreich durch ein modernes, erneuerbares Heizsystem ersetzt werden.
- Bis 2040 müssen alle Gasheizungen in Österreich durch ein modernes, erneuerbares Heizsystem ersetzt oder mit erneuerbarem Gas betrieben werden.
- Bei dezentralen Anlagen (Gasetagenheizungen in Wohnungen) in Gebieten mit ausgebauter Fernwärme soll bis spätestens 2040 umgestellt werden. Eigentümer:innen der einzelnen Nutzungseinheiten (Wohnungen) soll der Anschluss an ein klimafreundliches zentrales Wärmeversorgungssystem ermöglicht werden.“³⁸

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz wird die Konzeption von neuen Projekten wesentlich beeinflussen. Insbesondere veraltete Bestandsimmobilien werden unter Druck geraten die gesetzlichen Mindestanforderungen zu erfüllen.

ESG-Kriterien

Die Definition von ESG-Kriterien (**E**nvironmental = Umwelt, **S**ocial = Soziales, **G**overnance = Unternehmensführung) erfolgte im Jahr 2015 erstmals im Rahmen der **Sustainable Development Goals** („SDGs“).³⁹ Die SDGs bilden 17 nachhaltige Entwicklungsziele ab, zu deren Umsetzung sich weltweit alle 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 verpflichtet haben. Im Jahr 2015 wurde bei einem Gipfeltreffen der Vereinten Nationen die „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ beschlossen, um auf nationaler, regionaler und internationaler Ebene bis 2030 auf diese Ziele hinarbeiten.⁴⁰

Diese beinhalten die, aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, wichtigsten Nachhaltigkeitsziele:

- Nr. 1 - **Keine Armut** (leistbares Wohnen, Zugang zu guter Wohnlage)
- Nr 7 – **Bezahlbare und saubere Energie** (nachhaltige Gebäude, Heizung- und Stromversorgung)
- Nr. 10 – **Weniger Ungleichheiten** (bezahlbares Wohnen, Chancengleichheit)
- Nr. 11 – **Nachhaltige Städte und Gemeinden** (bezahlbares Wohnen, Nachhaltige Quartiere und Gebäude)
- Nr. 12 – **Nachhaltiger Konsum und Produktion** (nachhaltige Gebäude, Baumaterialien, Recycling, Entsorgung)
- Nr. 13 – **Maßnahmen zum Klimaschutz** (nachhaltige Gebäude, Energieeffizienz, Elektrifizierung)

³⁸ Bundesministerium Klimaschutz, Erneuerbaren-Wärme-Gesetz im Ministerrat beschlossen (03.11.2022): https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html (letzter Zugriff: 10.12.2022)

³⁹ Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (2021), S. 37: https://www.ic-icf.com/wp-content/uploads/2021/03/ICG_Praxisleitfaden-Social-Impact_270121-1.pdf (letzter Zugriff: 27.03.2023)

⁴⁰ Bundeskanzleramt, Nachhaltige Entwicklung – Agenda 2030 / SDGs (2023): <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Hier gibt es einen Richtlinienvorschlag auf EU-Ebene, sodass die ESG-Kriterien in Zukunft gesetzlich geregelt werden können.

Boden und Raumentwicklung

Das Regierungsprogramm 2020-2024 sieht vor, dass die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden soll. Die österreichweite Bodenschutzstrategie hat das Ziel den Flächenverbrauch bis 2030 auf netto 2,5 ha / Tag zu reduzieren.⁴¹

„Unter Flächeninanspruchnahme versteht man den Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch durch Veränderung für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Betriebsanlagen und ähnliche Intensivnutzungen, der damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion und als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht.“⁴²

Im Vergleich zur Flächeninanspruchnahme definiert sich die Versiegelung von Flächen „(...) als Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht, wodurch das Bodenleben abstirbt. Versiegelung bedeutet daher den dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Betriebsanlagen und ähnlichen Intensivnutzungen. Der versiegelte Anteil lag in den letzten drei Jahren bei rund 41%-58% der jährlichen Flächeninanspruchnahme (schwarzer Balkenteil im Diagramm). Das entspricht rund 15-21 km² pro Jahr. Gemäß Regierungsprogramm 2020-2024 soll die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden und der jährliche Zuwachs bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken (roter Balken 2030).“⁴³

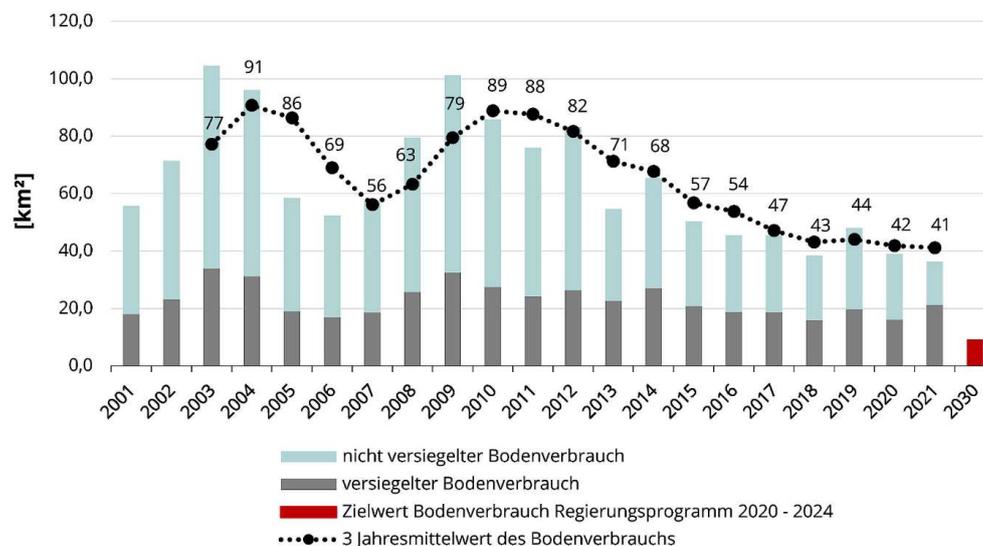


Abbildung 4: Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich (Km²) © Umweltbundesamt⁴⁴

⁴¹ Republik Österreich, Regierungsprogramm 2020-2024, S. 104:

<https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

⁴² Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme (o.D.):

<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (letzter Zugriff 25.03.2023)

⁴³ ebd.

⁴⁴ Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme (o.D.):

<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (letzter Zugriff 25.03.2023)

4 Gemeinschaftliche Lösungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden gesellschaftliche, ökonomische und ökologische Entwicklungen der vergangenen Jahre, deren gegenwärtige Situation sowie ein Ausblick für Wohnimmobilien in Österreich resümiert. Es benötigt neue, zielgerichtete Ansätze, um den ambitionierten Herausforderungen der Zukunft gerecht zu werden. Co-Housing-Konzepte verfolgen einen ganzheitlichen Aspekt und setzen sich intensiv mit den sozialen, ökologischen und ökonomischen Komponenten des Wohnens auseinander. In diesem Kapitel werden die Grundsätze und Merkmale von Co-Housings erklärt sowie deren alternative Strategien zu klassischen Wohnbauprojekten erörtert. In der gegenständlichen Arbeit werden die Begriffe „Co-Housing“, „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ (in diesem Sinne abgekürzt „Wohnprojekte“) synonym verwendet. Mit dem Begriff die „Bewohner:innen“ oder die „Gruppe“ wird die Gemeinschaft in Co-Housing-Projekten bezeichnet.

4.1 Das Konzept von Co-Housing

Es gibt für Co-Housing keine einheitliche Begriffsabgrenzung. In der gegenständlichen Arbeit werden Co-Housings beschrieben, als

„Form eines selbstverwalteten gemeinschaftlichen Wohnprojektes, bei dem die Nutzer*innen zur gegenseitigen Unterstützung im Lebensalltag verschiedene Aufgaben für die Gemeinschaft übernehmen (z.B. gemeinsames Kochen, Kinderbetreuung etc.) und bei dem umfangreiche Gemeinschaftsräume/-einrichtungen die Interaktion mit den NachbarInnen fördern.“⁴⁵

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind gekennzeichnet von einem partizipativen Entwicklungs- und Planungsprozess, welcher durch die Beteiligung unterschiedlicher Akteur:innen erfolgen kann. Die zukünftigen Bewohner:innen konzeptionieren und nutzen die Immobilie selbst. Wohnprojekte können als Neubau entwickelt werden, oder aus bestehenden Objekten, durch Sanierung, Umnutzung, Revitalisierung oder Adaptierung, entstehen. Die Verwaltung der Immobilie erfolgt selbstverwaltet durch die Gruppe oder durch eine externe Hausverwaltung.

Ein wesentliches Merkmal von Co-Housing-Projekten ist deren hoher Anteil an Gemeinschaftsflächen. Diese Flächen bieten Raum für Einrichtungen, um die Interaktion in der Gruppe zu erleichtern (z.B. Werkstätten, Fahrradgaragen, Kinderspielräume, Gemeinschaftsküchen, Gärten). Ein weiterer Aspekt der unterschiedlichen Gemeinschaftsräume ist, dass durch diese Bereiche die individuellen Wohneinheiten kleiner ausfallen können und somit eine Ressourcenschonung einhergehen kann. Auf die Möglichkeit zur Individualität und Privatsphäre wird in diesen Konzepten besonders Rücksicht genommen. Im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Ressourcenschonung werden formelle und informelle Sharing-Angebote (wie z.B. Waschmaschinen, Werkzeuge, Lastenräder, Food-Coops/Lebensmittelkooperativen, Car-Sharing, Bücher) in der Konzeption berücksichtigt.

⁴⁵ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, FAQ, (o.D.):
<https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

Die Gemeinschaft in diesen Wohnprojekten ist selbstorganisiert und orientiert sich an Zielen des Miteinanders. Diese Ziele vereinen die Ausrichtung des Projektes, die Werterhaltung, Umgangsformen und Regeln des Miteinanders. Die Gemeinschaften sind häufig charakterisiert durch einen solidarischen, respektvollen und aufgeschlossenen Umgang. Eine positive und konsequente Haltung zum Klimaschutz, zur Ressourcenschonung wie auch zum Natur- und Umweltschutz vereinen die Bewohner:innen häufig hinsichtlich deren ökologischen Einstellung.

Die Bewohner:innen werden von der Gemeinschaft ausgewählt. Personen, die Interesse bekunden an diesem Projekt teilnehmen zu wollen, werden zu einem Kennenlern- bzw. Aufnahmeprozess eingeladen. Die Ein- und Ausstiegsmodalitäten werden von der Gemeinschaft festgelegt. Co-Housing-Gemeinschaften sind dialogorientiert und offen. Durch diese Haltung können interagierende Nachbarschaften entstehen und die soziale Einbindung des Umfeldes, des sogenannten „Grätzels“, unterstützt werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten einen qualitativen Lebensraum für diverse Altersstrukturen. Wohnprojekte können „als zivilgesellschaftliche Initiativen und Modelle für eine zukunftsfähige Gesellschaftsentwicklung im Sinne der SDG's – Global Development Goals“⁴⁶ betrachtet werden. Insbesondere die nachstehenden Aspekte sind ein Beitrag im Sinne des Entwicklungszieles Nr. 11 der SDG's – Nachhaltige Städte und Gemeinden – und darüber hinaus.

- „Soziale Einbindung durch lebendige Nachbarschaften – u.a. Entlastung Alleinerziehender und weniger Vereinsamung Älterer: Ergänzung zum Angebot öffentlicher Einrichtungen und Minimierung gesellschaftlicher Kosten
- Stärkung der Eigenverantwortung und Erwerb von sozialen Kompetenzen hinsichtlich Partizipation, Demokratisierung, Konfliktbearbeitung: Mündige engagierte Bürger*innen, die selbst Verantwortung übernehmen, wie bei SDG 16 – Frieden und Gerechtigkeit; sowie SDG 5 – Gleichberechtigung der Geschlechter
- Beiträge zur Inklusion, Integration und Unterstützung von sozial Schwächeren wie bspw. Durch Solidaritätsfonds, Solidaritätswohnungen: Abfederung Armutsgefährdeter – SDG 1 – keine Armut
- Beiträge zur Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Ressourcenschonung und Naturschutz durch ökologische Bepflanzungsmaßnahmen sowie partielle Selbstversorgung durch Lebensmittelanbau – Beiträge zu SDG 13 – Klima sowie zu den Zielen des Wiener Klimaschutzprogramms (KLIP II, Handlungsfeld B und C)
- Teilweise Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie kulturelle und wirtschaftliche Initiativen bis hin zu Angeboten für die Nachbarschaft: Belebung des Grätzels / näheren Umfeldes z.B. durch Vermietung von Veranstaltungs- und Coworkingräumen, Gewerbe, Lokalen, Nahversorgung, etc.“⁴⁷

4.2 Co-Housing in Österreich

In Österreich wurden seit den 1960er Jahren Wohnbauvorhaben durch Gruppen umgesetzt, welche ihren Schwerpunkt darin setzten, Wohnraum den individuellen Bedürfnissen anzupassen und ein aktives gemeinschaftliches Leben zu gestalten. Als

⁴⁶ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, FAQ (o.D.): <https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

⁴⁷ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Definition – gemeinschaftliche Wohnprojekte (o.D.): <https://www.inigbw.org/sites/default/files/files/Definition-gemeinschaftliche-Wohnprojekte-inigbw-22.04.2020.pdf> (letzter Zugriff 27.03.2023)

wesentliche Pionierprojekte mit Erfolgsgeschichte zu nennen sind beispielsweise das „Wohnen mit Kindern“ BROT Hernals und die Sargfabrik in Wien.

In Österreich gibt es einige Initiativen, welche sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen auseinandersetzen und sich für bessere Rahmenbedingungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte engagieren. Die zwei für diese Arbeit wesentlichen Initiativen und Netzwerkgruppen werden im Nachfolgenden vorgestellt.

INIGBW – Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen

Diese Initiative bietet eine Plattform, für all jene Personen, welche sich für das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen interessieren. Die Aktivitäten dieser Interessensorganisation richten sich an Professionist:innen, Architekt:innen, Bauträger:innen und Politiker:innen wie Privatpersonen gleichermaßen, mit dem Ziel die rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verbessern und die Umsetzung konkreter Projekte zu unterstützen. Die Initiative appelliert an die Politik insbesondere durch politische Entscheidungen und Engagement durch die öffentliche Hand bessere Voraussetzungen zu schaffen.⁴⁸ Die Datenbank der Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen zählt aktuell österreichweit 134 Projekte die im Sinne von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Co-Housing-Projekten, Baugemeinschaften und Baugruppen entwickelt und umgesetzt wurden.⁴⁹ Die tatsächliche Anzahl an realisierten Wohnprojekten wird jedoch höher eingeschätzt, da diese nicht über eine offizielle Statistik erfasst werden.

GEN Austria

Die Vision der Plattform GEN Austria ist es, als Teil des Global Ecovillage Network (GEN) Menschen im Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen zu unterstützen. „Wir ermöglichen Austausch zwischen Gemeinschaftsprojekten, Weitergabe von Wissen und Erfahrungen und wirken als Vorbild für gelebte biosphärenfreundliche und gemeinschaftliche Kultur.“⁵⁰

Die beiden Initiativen INIGBW und GEN Austria kooperieren miteinander und veranstalten diverse Informationsveranstaltungen, wie bspw. Podiumsdiskussionen, Netzwerktreffen und Infoabende zu konkreten Themen.

4.3 Rechtsformen

Eine der wesentlichen Fragen im Zuge der Konstituierung von Wohnprojekten, ist jene nach der geeigneten Rechtsform und auf welcher Grundlage die Bewohner:innen bzw. die Gemeinschaft die Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen nutzen sollen. Nachstehend werden praxisrelevante Rechtsformen kurz erläutert.

⁴⁸ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Die Initiative (o.D.): <https://www.inigbw.org/die-initiative> (letzter Zugriff 31.03.2023)

⁴⁹ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, Wohnprojekte Plattform (o.D.): <https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform> (letzter Zugriff 31.03.2023)

⁵⁰ GEN Austria, Unsere Vision (o.D.): <https://www.gen-austria.at/unsere-vision/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

Individualeigentum

Viele Co-Housing-Projekte wählen die Form eines Individualeigentums, wie dem (parifizierten) Wohnungseigentum (nach Wohnungseigentumsgesetz) oder des eher selteneren Einzeleigentums (Haus). Hierbei besitzen die jeweiligen Bewohner:innen ihre Wohnung oder das (Reihen-)Haus in dem sie leben und Gemeinschaftsflächen werden von der Gruppe geteilt. Diese Rechtsform zieht einige Vorteile mit sich, wie z.B. die Möglichkeit der Vermietung und des Verkaufs (inkl. persönlicher Wertschöpfung aus einer eventuellen Wertsteigerung der Immobilie). Mangels Einflusses der Gemeinschaft auf die Vermietung oder den Verkauf der Wohneinheiten führt dies in der Praxis häufig dazu, dass es spätestens beim ersten Generationenwechsel zu einer starken Abnahme oder dem gänzlichen Verlust der Gemeinschaft führt. Das Eigentumsrecht in Österreich ist stark und steht über den Interessen der Gemeinschaft. Entsprechende Regelungen im WEG-Vertrag zur Nutzung und/oder ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufs- und Ankaufsrecht der Gruppe, das Regelungen im Verkaufsfall (der Liegenschaft, eines einzelnen WEG-Objektes) vorsieht, können das Ausmaß der ungewünschten Dynamik etwas einschränken, jedoch nie gänzlich ausschließen.⁵¹

Gemeinschaftseigentum

Im Gegensatz zum Individualeigentum lässt sich Gemeinschaftseigentum begründen. Das Umsetzen von gemeinsamen Eigentümer:innenschaften erfolgt mit unterschiedlichen Rechtsformen. Die meisten Projekte dieser Kategorie gründen eine Rechtsperson, wie z.B. einen Verein, eine Genossenschaft, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH.), bei der alle Bewohner:innen beteiligt sind. Die einzelnen Bewohner:innen schließen wiederum einen Nutzungsvertrag für die jeweilige Wohneinheit mit der entsprechenden Rechtsperson ab (Verein, Genossenschaft, etc.), bei welcher sie stimmberechtigte Mitglied sind. „Die Vorteile des Gemeinschaftseigentums liegen hauptsächlich in der größeren Überlebenschance der Gemeinschaftsidee der Gründer:innen und der einfacheren Möglichkeit, an der gebauten Substanz Änderungen, Anpassungen und Erneuerungen vorzunehmen. Und bei entsprechender Vertragsgestaltung bleibt die Wertsteigerung in der Gemeinschaft und so kann auch späteren Generationen günstiges, leistbares gemeinschaftliches Wohnen angeboten werden.“⁵² Von Nachteil sind beim Gemeinschaftseigentum, dass die Bewohner:innen bei Auszug aus der Wohneinheit keinen Gewinn machen können. Abhängig von der vertraglichen Konstellation bekommen sie entweder gar nichts oder einen bestimmten Teil ihrer anfangs eingebrachten Eigenmittel zurück.⁵³ Um Spekulation zu verhindern, muss das gesamte Projekt vor einem etwaigen Verkauf gesichert sind. Hier ist besonderes Augenmerk auf die Wahl der Rechtsform, sowie die Gestaltung der Statute und Satzungen zu legen.⁵⁴ Tendenziell geht der Trend in den vergangenen Jahren in Richtung Gemeinschaftseigentum (als Verein, Genossenschaft oder GmbH). „So können Eigentumsanteile (z.B. eingebrachte Eigenmittel oder

⁵¹ Feldmann, 2022: S. 227 f.

⁵² Feldmann, 2022: S. 228 f.

⁵³ Feldmann, 2022: S. 229

⁵⁴ ebd.

Einlagen) und Nutzungsrechte voneinander losgelöst vergeben werden, was auch Quer- oder Solidarfinanzierungen ermöglicht.“⁵⁵ Ein weiterer Vorteil dieser Konstellationen ist es, dass Wohnräume leichter an veränderte Bedürfnisse angepasst werden können und bspw. ein Wohnungstausch oder Größenanpassungen durch sogenannte „Flex“-Räume dazu oder abgegeben werden können.⁵⁶

Einzel- und Generalmietvertrag

Diese beiden Formen Wohnprojekte zu nutzen verbindet, dass die Bewohner:innen die Rolle einer „klassischen Mieterin“ bzw. eines „klassischen Mieters“ einnehmen. „Alle Fragen zur Finanzierung, zum Bauablauf und zum Unterhalt werden von einem (genossenschaftlichen) Bauträger übernommen. Er trägt das Baurisiko und ist in der Regel der zukünftige Vermieter.“⁵⁷ Die Gemeinschaft kann die Mietverträge entweder für jede Bewohnerin bzw. jeden Bewohner und entsprechender Wohneinheit einzeln oder in Form eines Generalmietvertrages für alle Einheiten abschließen. Von wesentlicher Bedeutung ist es im Falle der Einzelmietverträge mit einem Bauträger bzw. dem Eigentümer oder der Eigentümerin eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass die Vergabe der Wohnungen durch das Wohnprojekt zu erfolgen hat. Ansonsten besteht das Risiko, das bei Neuvermietung durch die/den Vermieter:in die gemeinschaftliche Vision zerfällt.⁵⁸ Die Vorteile des **Einzelmietvertrages** liegen darin, dass die Gruppe einen geringeren Aufwand in der Umsetzung des Projektes sowie eine beinahe risikolose Stellung hinsichtlich der Finanzierung, Haftung und des Mietausfallsrisikos einnimmt. Nachteilig sind zu nennen, dass die Gemeinschaft keinerlei Rechtsanspruch hat und auf das Entgegenkommen der Vermieterin bzw. des Vermieters setzen muss.

Bei Anmietung des Objektes durch einen **Generalmietvertrag** gründet die Gemeinschaft in der Regel eine Rechtsperson, welche wiederum diesen Generalnutzungs- oder Generalmietvertrag mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abschließt. Die Gruppe gestaltet sich innerhalb ihrer Rechtsperson (z.B. Verein) die (Unter-)Mietverträge mit ihren Mitgliedern und stellt so sicher, dass die Gemeinschaft den gemeinsamen Absichten und Zukunftsvisionen langfristig entsprechen kann. Die wesentlichen Nachteile dieses Konstruktes sind, dass die Gruppe das gesamte Mietausfallrisiko trägt und dass der Generalmietvertrag vermietetseitig gekündigt oder für die Gemeinschaft nachteilig geändert werden kann.⁵⁹

Nachfolgende Rechtsformen finden in unterschiedlichen Konstellationen in der Konzeption von Wohnprojekten Anwendung. Zur Gründung von Genossenschaften ist zu sagen, dass miteinhergehend erhebliche rechtliche Verpflichtungen eingegangen werden, welche von Wohnprojekten nur bedingt erfüllt werden können. Es ist

⁵⁶Weiser, Amt der NÖ Landesregierung (2023): <https://www.noegestalten.at/fachbeitrag/gemeinschaftliche-wohnprojekte/> (letzter Zugriff 01.04.2023)

⁵⁷ Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, FAQ (o.D.): <https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

⁵⁸ ebd.

⁵⁹ Feldmann, 2022: S. 230 f.

verpflichtend für Genossenschaften, alle 2 Geschäftsjahre⁶⁰ ein Projekt gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu realisieren. Dieses Interesse verfolgen üblicherweise Gründer:innen von Wohnprojekten nicht und haben vorrangig das Ziel für ihre jeweilige Gemeinschaft einmalig ein Objekt zu entwickeln um darin zu leben.

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- Verein
- Genossenschaft
- Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG)
- GmbH
- Aktiengesellschaft (AG)
- Stiftungen
- Mietshäuser Syndikat/Habitat-Modell
- Baurecht

4.4 Finanzierung

Die Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten unterscheidet sich im Wesentlichen nicht von klassischen Wohnbauprojekten. Eine nachweisliche Eigenkapitalrate ist für eine Fremdfinanzierung durch ein Kreditinstitut erforderlich. Diese Eigenmittel werden durch die Baukostenbeteiligungen der einzelnen Nutzer:innen (Gruppenmitglieder/Bewohner:innen) im jeweiligen Verhältnis der einzelnen Wohnungsgrößen eingebracht. Einen weiteren Bestandteil stellen Förderungen dar. Die Wohnbauförderungen des Landes Niederösterreich und der Stadt Wien decken mit den herkömmlichen Fördermodellen jedoch leider nicht den Umfang an Gemeinschaftsflächen (bei Wohnprojekten bis zu 30% der Gesamtflächen) ab, sodass diese Förderungen in der Regel keinen Mehrwert für diese Wohnkonzepte mit sich ziehen.

Wohnprojekte versuchen dies mitunter durch alternative Finanzierungskonzepte auszugleichen, wie z.B. dem Vermögenspool. Dieses Investitions- und Finanzierungsmodell wurde von Markus Distelberger, einem österreichischen Anwalt und Gemeinschaftsaktivisten erfunden.

Vermögenspool

Das Prinzip des Vermögenspools baut darauf auf, dass Menschen, die ihr Geld im Moment nicht benötigen, dieses in den Vermögenspool eines Wohnprojektes einzahlen, statt es auf der Bank (mit niedrigen Zinsen oder gar Negativzinsen) eingezahlt zu haben. Mit dem Kapital finanziert die Gemeinschaft einen Teil der Investitionen und behält sich 10% als Liquiditätsreserve zurück. Diese Reserve dient dazu, aussteigende Investor:innen ausbezahlen zu können. Das wesentliche Merkmal des Vermögenspools ist, dass es sich um ein **Kreislaufsystem** handelt, im Gegensatz zum Abzahlungssystem des klassischen Bankkredits. Das von ausgestiegenen Investor:innen fehlende Geld wird

⁶⁰ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, § 7 (6), Konsolidierte Fassung vom 25.04.2023

durch neue Investor:innen wieder ausgeglichen. Nach diesem Prinzip wird theoretisch auf ewig, zumindest auf die Lebenszeit der Immobilie, verfahren. Die nachstehende Grafik stellt einerseits den Zufluss der einzahlenden Investor:innen dar, und andererseits den geregelten Abfluss durch aussteigende Investor:innen. Die privaten Darlehen sind nicht verzinst, jedoch **wertgesichert** (Ausgleich des Wertverlustes zufolge der Inflation). Aus Anlass der Rekordinflation ist anzuraten die Wertsicherung unbedingt zu deckeln.

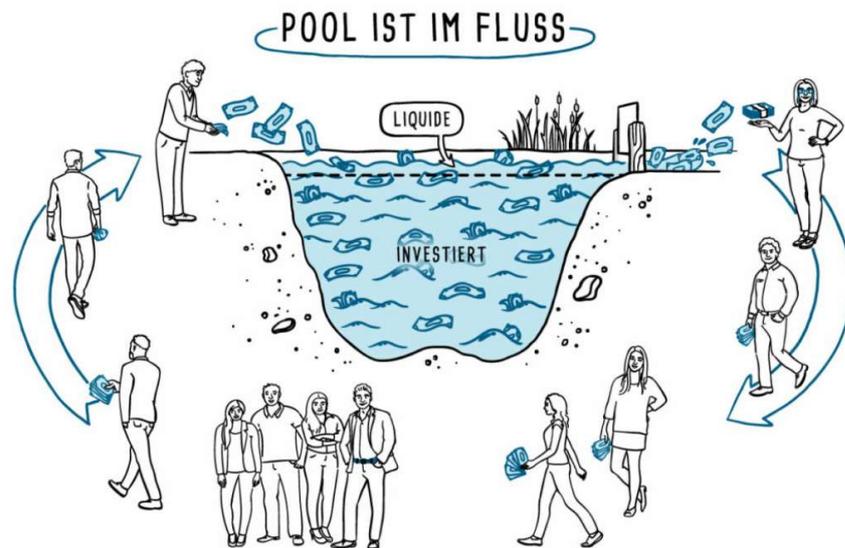


Abbildung 5: Schema Vermögenspool ⁶¹

Die Kosten dieser Finanzierungsalternative belaufen sich auf den Verlustausgleich der Investor:innen gegenüber der Inflation (gemessen am jeweiligen Verbraucherpreisindex), sowie der Abschreibung, eventueller Reparaturrücklagen und der Administration des Vermögenspools. Die Absicherung der Einlagen erfolgt durch ein im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht, das von einem oder einer Treuhänder:in für die Investor:innen verwaltet wird. Im Falle des Szenarios, dass sich die Gemeinschaft des Wohnprojektes auflöst und die Einleger:innen ihr investiertes Geld zurückfordern, kann und muss die oder der Treuhänder:in diese Hypothek einklagen. Im Extremfall können durch eine Versteigerung der Liegenschaft die eingebrachten Darlehen rückgeführt werden. Der Vermögenspool bietet eine günstige Finanzierung (in Abhängigkeit einer gedeckelten Wertsicherungsklausel) und ermöglicht es der Gemeinschaft Annuitäten flexibel abzuführen. Für Investor:innen ist es eine Möglichkeit, Geld wertgesichert anzulegen und gleichzeitig nachhaltige Projekte zu fördern. Die eingetragene Hypothek im Grundbuch mit entsprechender Verwaltung durch die Treuhanderschaft produzieren Zusatzkosten. Nachrangdarlehen nach dem Prinzip des Mietshäuser Syndikats oder Habitat-Modells sind hinsichtlich der Verwaltungskosten günstiger bei gleichzeitig höherer Sicherheit für Einleger:innen. Die kontinuierliche Betreuung des Vermögenspools, um aussteigende Investor:innen durch neue auszugleichen, erfordert zeitliche Ressourcen (im Vergleich zu einem Bankdarlehen). Das Gesamtinvestitionsvolumen der eingebrachten privaten Darlehen ist mit der

⁶¹ Distelberger (2022): http://www.vermoegenspool.at/191003_vermoegenspool_frame12-2/ (letzter Zugriff 31.03.2023)

Hypothek im Grundbuch limitiert.⁶² Dadurch, dass es weder einen Abzahlungs- noch einen Renditedruck gibt, beschränken sich die Kosten des Wohnens auf die reine Abschreibung (Abwohnung), nebst den anteiligen Betriebs- und Hausverwaltungskosten.⁶³

4.5 Förderungen

Förderungen, in diesem Sinne **Objektförderungen**, sind insbesondere in Zeiten steigender Zinsen ein attraktiver Faktor für Projektfinanzierungen.⁶⁴ Für den Neubau oder die Sanierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es im Raum Niederösterreich und Wien keine gesonderten Fördermodelle. Wohnprojekte heben sich von konventionellen Mehrwohnhäusern in diesem Zusammenhang dahingehend wesentlich ab, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte einen wesentlich höheren Anteil an Gemeinschaftsräumen (ca. 20-30% der Nutzflächen) aufweisen, welcher nicht förderbar ist. Dies verringert die förderbare Fläche erheblich. Die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen sieht vor, dass „(...) für die Errichtung beheizter, natürlich belichteter, eingerichteter und verwalteter Gemeinschaftsräume, wie insbesondere Kinder- Jugendspiel- und Hobbyräume (...), ein Flächenzuschlag von bis zu einem Prozent der Nutzfläche der geförderten Wohnungen eingerechnet werden (...)“⁶⁵ kann. Eine Möglichkeit Förderungen für die gesamte Nutzfläche (Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume) zu erhalten, bietet die Alternative das Wohnprojekt als „**Wohnheim**“ zu definieren.

„Bei Heimen besteht die Nutzfläche aus der für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pflegeheimen 75 vH, bei Pensionistenwohnheimen 50 vH, bei sonstigen Heimen 25 vH.“⁶⁶

Die gem. § 2 Z 5 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes genannten Räume sind neben „(...) Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen (...)“ auch gemeinsame Küchen, Ess- und Aufenthaltsräume. „Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, zB für Wohngemeinschaften;“⁶⁷

⁶² Feldmann, 2022: S. 278 ff.

⁶³ Impulszentrum für Zukunftsfähiges Wirtschaften (2023): <https://www.imzuwi.org/index.php/taten/zukunftslabore/zukunftslabore2/189-vermoegenspool> (letzter Zugriff 01.04.2023)

⁶⁴ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz §2 Ziffer 1 (Fassung vom 01.04.2023)

⁶⁵ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, Neubauverordnung 2007, §1 Ziffer 3

⁶⁶ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, Neubauverordnung 2007, § 1 Z 2

⁶⁷ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, konsolidierte Fassung vom 17.02.2021, § 2 Z 5

Die **niederösterreichische Wohnbauförderung** fördert Gemeinschaftsräume nur im Zusammenhang mit der Wohnform „begleitetes Wohnen“, „welche insbesondere Menschen mit Behinderung und Menschen, die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen (...)“⁶⁸ berücksichtigt, oder als „Wohnheim“ definierte Gebäude.

Als „Wohnheim“ definiert die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie ein Gebäude, welches als solches baubewilligt ist und in welchem zumindest zum Teil Menschen mit Behinderung, betreuungsbedürftige oder sozial bedürftige Mensch wohnen oder Menschen zum Zweck der Aus- und Weiterbildung, Berufsausübung (z.B. Flexi Wohnen), Erholung oder Altersversorgung wohnen.⁶⁹ Das Höchstausmaß der geförderten Wohnnutzfläche/Wohnheimfläche beträgt 80m² bei Wohnungen und 110 m² bei Reihenhäusern.⁷⁰ Der Vollständigkeit halber wird noch darauf verwiesen, dass weder für die Wiener Wohnbauförderung⁷¹ noch für die Niederösterreichische Wohnbauförderung⁷² ein Rechtsanspruch besteht.

⁶⁸ NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschlussfassung gem. § 7 a NÖ WFG 2005 am 17.01.2023) § 30 Z. 3.

⁶⁹ NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschlussfassung gem. § 7 a NÖ WFG 2005 am 17.01.2023) Abschnitt I, § 1 Z 13

⁷⁰ NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschlussfassung gem. § 7 a NÖ WFG 2005 am 17.01.2023) Abschnitt I, § 30 Z 1

⁷¹ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, § 1 Z 3, WWFSG konsolidierte Fassung vom 17.02.2021

⁷² NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, § 5 Z 1, Fassung vom 01.04.2023

5 Co-Housing in der Praxis

Im Kapitel 5 geht es um die empirische Untersuchung der Frage, unter welchen Voraussetzungen Co-Housing-Projekte einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten können. Die Definition von „nachhaltig“ bezieht sich hierbei auf eine ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltige Betrachtungsweise.

Das Sondieren der für diese wissenschaftliche Arbeit wesentlichen Erkenntnisse erfolgte durch die Durchführung von insgesamt 11 Interviews. Die geografische Abgrenzung erfolgte bevorzugt auf das Untersuchungsgebiet Niederösterreich und Wien. Die Auswahlkriterien der Interviewpartner:innen wird im nachstehenden Kapitel 5.1 erläutert.

5.1 Interviewpartner:innen

Die elf Interviews wurden in einem Zeitraum von acht Wochen (12.01.2023 bis 13.02.2023) abgehalten und zum überwiegenden Anteil in Präsenz durchgeführt. Die Interviewdauer der Gespräche betrug zwischen 38 Minuten und 70 Minuten. In den Interviews konnten sehr persönliche Eindrücke von Bewohner:innen, Gründer:innen bzw. Initiator:innen von Co-Housing-Projekten gewonnen werden. Von wesentlicher Bedeutung für diese empirische Erhebung war es, die jeweils subjektive Sichtweise, von Nutzer:innen, Gründer:innen und Initiator:innen in Hinblick auf Herausforderungen des gemeinschaftlichen Entwickelns, Konzipierens und Nutzens von Co-Housing-Projekten zu erfahren. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen Grundlagen zur Unterstützung von Entwicklungsabläufen zukünftiger Projekte bilden. Die Gesprächspartner:innen waren aufgeschlossen und schilderten mitunter sehr persönliche Eindrücke und Erfahrungen.

Die Interviewpartner:innen hatten das Kriterium zu erfüllen, bereits möglichst von Beginn an in den jeweiligen Wohnprojekten involviert gewesen zu sein. Das bedeutet, dass ein überwiegender Teil der Interviewpartner:innen, Initiator:innen bzw. Gründer:innen eines Co-Housing-Projektes sind und seit Besiedelung des jeweiligen Wohnprojektes die Rolle der Bewohner:inn bzw. des Bewohners eingenommen haben. Darüber hinaus war es von Wichtigkeit, dass die Interviewpartner:innen ihr Hintergrundwissen auch aus Funktionen, in einer für gemeinschaftliches Wohnen in Österreich maßgebenden Initiative heraus, teilen können. Die nachstehende Tabelle veranschaulicht die interviewten Personen und beschreibt diese hinsichtlich der Funktion, des Geschlechts sowie des Alters. Aufgrund der anonymisierten Interviews wird im Zuge dieser Aufstellung kein Bezug zu den der jeweiligen interviewten Personen in den Transkripten zugeordneten Bezeichnungen (z.B. B1, B2, etc.) hergestellt.

Interview	Funktion	Geschlecht	Alter
1	Initiativnehmer:in einer Netzwerkgruppe für gemeinschaftliches Leben, Bewohner:in	Weiblich	48 Jahre
2	Gründer eines Co-Housingprojektes, Bewohner	Männlich	59 Jahre
3	Bewohnerin, Vorstandsmitglied in einer Initiative für gemeinschaftliches Wohnen	Weiblich	65 Jahre
4	Bewohner, Gründungsmitglied, Vorstandsmitglied in einer Initiative für gemeinschaftliches Wohnen	Männlich	36 Jahre
5	Bewohner, Gründungsmitglied	Männlich	43 Jahre
6	Geschäftsführer:in eines regionalen Netzwerkes für gemeinschaftliches Wohnen	Weiblich	56 Jahre
7	Bewohner, Gründungsmitglied	Männlich	56
8	Bewohnerin, Vereinsmitglied	Weiblich	59 Jahre
9	Bewohner, Gründungsmitglied, Vorstandsmitglied in einer Initiative für gemeinschaftliches Wohnen	Männlich	63 Jahre
10	Mitarbeiter im Projektteam eines regionalen Netzwerkes für gemeinschaftliches Wohnen, Regionalkoordinator in einer sozialen Hilfs- und Dienstleistungsorganisation	Männlich	60 Jahre
11	Bewohner eines Co-Housing-Projektes und Vereinsmitglieder	Männlich Männlich	54 Jahre ⁷³ 51 Jahre

Tabelle 1: Übersicht Interviewpartner:innen (eigene Darstellung)⁷⁴

Die Interviews erfolgten leitfadengestützt und hatten das Ziel möglichst viele aktuell relevante Aspekte zur konzeptionellen, ökonomischen sowie sozialen Beschaffenheit von gemeinschaftlichen Wohnprojekten herauszufinden. Insbesondere in Hinblick auf die multiplen Krisen der vergangenen drei Jahre, welche im Wesentlichen die COVID-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die Energie- und Klimakrise sowie die Rekordinflation umfassen, sollen deren Wechselwirkungen und Auswirkungen auf Gemeinschaften von Co-Housing-Projekten ergründet werden. Vordergründig steht die gegenständliche Forschungsfrage, ob Co-Housing-Projekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten können und welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung gegeben sein müssen. Diese Frage wird mithilfe von elf leitfadengestützten Interviews mit Bewohner:innen, Gründer:innen und Initiator:innen von Co-Housing-Projekten ergründet. Aus den Transkriptionen werden Parallelen und Diskrepanzen aus den Aussagen der Interviewpartner:innen erarbeitet, interpretiert und abschließend als Erfahrungsberichte zur Unterstützung für einen optimalen Entwicklungsablauf zukünftiger Projekte zusammengefasst.

⁷³ Im Rahmen dieses Interviews wurden zwei Personen des Projektes gleichzeitig befragt.

⁷⁴ eigene Darstellung

5.2 Methodisches Vorgehen

Die Auswahl der Interviewpartner:innen wurde nach mehreren Gesichtspunkten vorgenommen. Der geografische Fokus wurde auf Niederösterreich und Wien gelegt. Insbesondere in Wien ist die Anzahl unterschiedlicher Typologien von Co-Housing-Projekten stark vertreten, nicht zuletzt durch die Entscheidung der Stadt Wien die Teilnahme von Baugruppen an ausgewählten städtebaulichen Wettbewerben zu ermöglichen. In den meisten Fällen konnte das Interview von einer Begehung der jeweiligen Wohnprojekte ergänzt werden. Die drei Interviewpartner:innen, welche online befragt wurden, waren einerseits im Bereich Planung von Co-Housing-Projekten und andererseits in der kommunalen Regionalentwicklung tätig und verfügten somit über ein, über die Nutzung von Co-Housing-Projekten übergeordnetes Expert:innenwissen. Die Auswertung der Interviews erfolgte mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse, welche an die Grundsätze von Mayring (2010; 2002) und Kuckartz et al. (2008) orientiert ist. Durch Zuteilung der relevanten Interviewpassagen zu den entsprechenden Kategorien, welche sich bereits deduktiv aus der Erstellung des Interviewleitfaden ergeben hatten, werden Informationen und Aussagen aus den Interviewtranskripten zu Themenschwerpunkten zusammengefasst. Induktive Kategorien, also jene Kategorien, welche sich bei der Durchführung der Interviews entwickelten, werden nach Relevanz berücksichtigt und ergänzt. Das gesamte Datenmaterial der elf Interviews wird mithilfe der Categoriesätze gefiltert und im Zuge des Auswertungsvorganges in Unterkategorien gegliedert. Die zugeordneten Textstellen werden in der weiteren Folge nach der für die Auswertung relevanten Kriterien in Bezug auf die Fragestellung sortiert und selektiert. Diese Codierung, das bedeutet die Zuordnung der jeweiligen Textstelle zur entsprechenden Kategorie, ermöglicht eine Hervorhebung von Gemeinsamkeiten oder Divergenzen aus den unterschiedlichen Erfahrungsberichten. Von den insgesamt elf Interviews wurden neun Interviews in Präsenz abgehalten. Die übrigen drei Interviews erfolgten online via Nutzung der Kommunikationsplattform ZOOM. Der Interviewleitfaden wurde unter Zugrundelegung der Forschungsfrage mittels deduktiver Kategorienbildung erstellt. Der Leitfaden sowie die deduktiven Kategorien werden im Kapitel 6 dargestellt. Die Auswertung und Ergebnisdarstellung der Interviewtranskripte folgt im Kapitel 7.

5.3 Projektübersicht

Die Auswahlkriterien der Wohnprojekte selbst erfolgte nach Größe und Alter. Hier war eine Diversität in Hinblick auf Gebäudetypus, Projektgröße und Gebäudealter vordergründig, um eventuelle Parallelen bzw. Gegensätze in der Konzeption, Errichtung und im Betrieb erkennen zu können. Eine Balance der ausgewählten Projekte hinsichtlich ländlicher und städtischer Lage sollte die Erkenntnisse mit heterogenen Rahmenbedingungen abrunden. Bis auf ein Wohnprojekt wurden alle Projekte vor der COVID-Pandemie bezogen. Geografisch zentrieren sich die Wohnprojekte auf den niederösterreichischen und Wiener Raum, wie die nachfolgende Übersicht veranschaulicht. Die Stadt Wien repräsentiert im bundesweiten Vergleich eine hohe Dichte an gemeinschaftlichen Wohnprojekten, weshalb dieser geografische Fokus für

die Interviewpartner:innen gelegt wurde. Fünf der acht Wohnprojekte befinden sich in Wien. Die anderen drei Wohnprojekte wurden im niederösterreichischen Zentralraum errichtet.

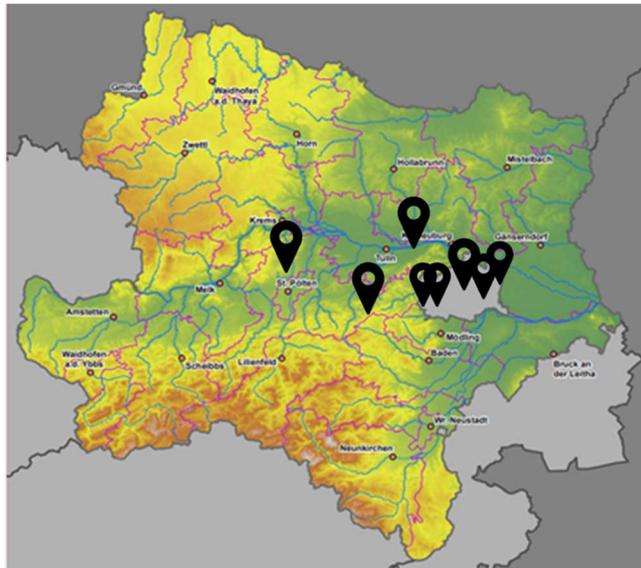


Abbildung 6: Projektübersicht⁷⁵

Das Alter der Wohnprojekte beläuft sich auf eine Bandbreite von zwischen 13 Jahren und einem Jahr. Im Nachfolgenden werden die einzelnen Projekte vorgestellt, welche durch die jeweils ausgewählten Interviewpartner:innen (= Bewohner:innne) repräsentiert wurden. Die nachstehende Tabelle bietet einen ersten Überblick zu den Projekten mit entsprechender Kurzbeschreibung. Die Aufzählung der Wohnprojekte erfolgt chronologisch gereiht nach dem Jahr des Erstbezuges (Fertigstellung) durch die Bewohner:innen.

⁷⁵ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2021): https://www.noegv.at/noe/Karten-Geoinformationen/NOE_Landesuebersicht_A4_1.pdf (letzter Zugriff 30.03.2023), mit eigener Ergänzung

Projektname	Standort	Fertigstellung	Wohn-einheiten	Gemeinschaftseinrichtungen
BROT Kalksburg	1230 Wien	2010	57	Gemeinschaftsküche, Versammlungsraum, Gästewohnung, Bibliothek, Büro, Atelier, Pavillon, Garten
Pomali	NÖ, Oberwölbing	2013	29	Gemeinschaftsgebäude mit Multifunktionsraum, Gemeinschaftsküche, Wintergarten, Kinderräume, Stillerraum, Wellnessbereich, Waschküche, Atelier, Food-Coop, Garten, Schwimmteich
Wohnprojekt Wien	1020 Wien	2013	39	Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Dachgarten, Sauna, Bibliothek, Werkstatt, Waschsalon, Gästeappartements, Veranstaltungsräume, Food-Coop
BROT Aspern	1220 Wien	2015	40	Gemeinschaftsküche, Bewegungsraum, Mediationsraum, Kinderspielraum, Jugendraum, Musikraum, Dachterrasse, Sauna, Food-Coop, Waschküche
Die Mauerseglerei	1230 Wien	2016	27	Gemeinschaftsküche, Fitness-/Musikraum, Food-Coop, Veranstaltungssaal, Waschraum, Werkstatt, Garten
BROT Pressbaum	NÖ, Pressbaum	2018	21	Gemeinschaftsgebäude mit Küche, Vereinsbüro, Kinderspielbereich, Werkstatt, Musikraum, Atelier, Veranstaltungsraum, Food-Coop, Garten, Schwimmteich
Wohnen am Grünen Markt	1100 Wien	2019	44	Gemeinschaftsküche, Salon, Musikraum, Kinderspielraum, Food-Coop, Dachterrasse
Die Auenweide	NÖ, St. Andrä-Wördern	2022	25	Gemeinschaftsgebäude mit Küche, Jugendraum und Bibliothek, Co-Working-Space, Gästewohnung, Veranstaltungsraum, Garten

Tabelle 2: Projektübersicht (eigene Darstellung)⁷⁶⁷⁶ eigene Darstellung

5.3.1 Co-Housing BROT Kalksburg

Die Gründungsidee dieses Projektes entstand bereits im Jahr 2001 und war davon geleitet ein zweites BROT-Haus (nach dem ersten BROT-Haus Hernals) zu initiieren. Nach vielen Jahren der Objektsuche und Gruppenbildung wurde im Jahr 2006 der Verein BROT Kalksburg gegründet und die Planung des Wohnheims auf dem ehemaligen Gelände des Kollegium Kalksburg als gemeinschaftliches Wohnprojekt, in Form von Gemeinschaftseigentum, gestartet. Die Bestandsobjekte auf dieser Liegenschaft (Baurecht), Häuser des früheren Jesuitenklosters wurden renoviert bzw. neue Wohngebäude, Niedrigenergie- und Passivhäuser auf dem Gelände des Kollegium Kalksburg errichtet. Die Bauzeit erstreckte sich vom Jahr 2008 bis Anfang 2010. BROT Kalksburg umfasst gesamt 57 Wohneinheiten, welche im Jahr 2010 bezogen wurden. Die Gemeinschaftsräume umfassen u.a. eine große Gemeinschaftsküche, einen Versammlungsraum, eine Gästewohnung, eine Bibliothek, ein Büro, ein Atelier sowie einen Pavillon im großzügigen Außenareal.⁷⁷



Abbildung 7: BROT Kalksburg, Altbau (Objekt 1) und Neubau (Objekt 2)⁷⁸

⁷⁷ Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg (o.D.): <https://www.brot-kalksburg.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁷⁸ Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg (o.D.): <https://www.brot-kalksburg.at/das-wohnheim/wohnobjekte/> (letzter Zugriff 30.03.2023)



Abbildung 8: BROT Kalksburg, Passivhaus Objekt 3 (ehemaliger Pferdestall)⁷⁹

5.3.2 Co-Housing Pomali

Dieses gemeinschaftliche Wohnprojekt liegt im süd-westlichen Teil Niederösterreichs, in Oberwölbling, am Rande des Dunkelsteiner Walds. Die insgesamt 29 Wohneinheiten werden von 84 Menschen (51 Erwachsenen und 33 Kindern) bewohnt. Die Wohnhausanlage besteht aus einem zentralen Gemeinschaftsgebäude mit großzügigen Gemeinschaftsräumen, in welchen ein großer Multifunktionsraum, eine Gemeinschaftsküche, ein Wintergarten, zwei Kinderräume, ein Stillerraum sowie ein Wellnessbereich mit Sauna, eine Waschküche, ein Atelier und eine Food-Coop untergebracht sind. Die Wohneinheiten variieren zwischen 50 m² und 122 m². Der Außenraum ist nach den Grundsätzen der Permakultur gestaltet und bietet Raum für Obst- und Gemüsegärten, Gemeinschaftsterrassen, einem Spielplatz und vielem mehr.⁸⁰



Abbildung 9: Luftbildaufnahme Co-Housing Pomali⁸¹

⁷⁹Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T. (o.D.): <https://brot-verband.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸⁰Verein „Miteinander Zukunft Bauen“ (o.D): <https://www.pomali.at/index.html> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸¹ ebd.

Das Wohnprojekt wurde im Jahr 2008 als Idee ins Leben gerufen und Ende des Jahres 2013 fertiggestellt und bezogen. Die Wohnhausanlage wurde unter Berücksichtigung ökologischer Maßstäbe, als Passivhaus konzipiert. In der finalen Projektkonzeption fiel die Wahl auf eine Kooperation mit einem gemeinnützigen Bauträger (Vermieter). Die Haus- und Liegenschaftsverwaltung wird von der Pomali-Gemeinschaft übernommen.

5.3.3 Co-Housing Wohnprojekt Wien

Im Jahr 2010 startete die Gründer:innengruppe mit der Konzeption des gemeinschaftlichen Wohnprojektes. Die Planungs- und Ausführungsphase dauerte nahezu vier Jahre. Im Jahr 2013 konnte das Gebäude mit 39 Wohneinheiten von 65 Erwachsenen bezogen werden. Das Wohnprojekt ist nach ökologischen Grundsätzen konzipiert worden und erreicht nahezu Passivhausstandard. Gemeinschaftlich genutzt werden insbesondere die großzügige Küche im Erdgeschoss des Projektes sowie der Kinderspielraum, die Dachgärten und Sauna. Die Bibliothek, die Werkstatt, der Waschsalon, Gästeapartements sowie Veranstaltungsräume und eine Food-Coop runden das Angebot ab.⁸² Das Wohnprojekt Wien befindet sich auf dem Nordbahnhofgelände im zweiten Bezirk und wurde vom Verein als Wohnheim mit Gemeinschaftseigentum konstituiert.



Abbildung 10: Wohnprojekt Wien⁸³

5.3.4 Co-Housing BROT Aspern

Die Vereinsgemeinschaft BROT Aspern wurde im Jahr 2010 gegründet und errichtete von 2010 bis 2014, nach BROT Kalksburg und BROT-Haus. Dieses Wohnprojekt liegt in der Seestadt Aspern und umfasst 40 Wohneinheiten, mit einer Größe von 27-150m² in denen zwischenzeitlich etwa 100 Menschen leben. Das Objekt wurde vom Verein in Gemeinschaftseigentum, als Wohnheim konzipiert und im Jahr 2015 besiedelt. Das Angebot an Gemeinschaftsflächen umfasst einen Gemeinschaftsraum mit Küche, einen

⁸² Wohnprojekt Wien Verein für nachhaltiges Leben (o.D.): <https://wohnprojekt.wien/projekt> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸³ Wohnprojekt Wien Verein für nachhaltiges Leben (o.D.): <https://wohnprojekt.wien> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Bewegungsraum, einen Mediationsraum, einen Kinderspielraum, einen Jugendraum, einen Musikraum, eine Dachterrasse, eine Sauna, eine Food-Coop, eine Waschküche sowie Fahrradräume und vieles mehr.⁸⁴



Abbildung 11: Wohnprojekt BROT Aspern⁸⁵

5.3.5 Co-Housing Mauerseglerei

Das Wohnprojekt Mauerseglerei befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk und wurde im Jahr 2009 als Vereinsidee gegründet. Nach vielen Jahren der Konzeption und Planung wurde das als Wohnheim konzipierte Gemeinschaftsprojekt im Jahr 2014 bis 2016 errichtet. Im September 2016 konnte das Haus von den ca. 70 Bewohner:innen bezogen werden. Die insgesamt 27 Wohneinheiten bemessen sich zwischen 42m² und 130m². Im Erdgeschoss des Gebäudes vermietet der Verein Flächen an eine Schule sowie an ein Therapiezentrum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung bieten sich die im Haus untergebrachten Räume wie Fitness-/Musikraum, Food-Coop, Gemeinschaftsküche, Saal, Salon und Werkstatt an.⁸⁶ Das Projekt wurde als Passivhaus unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien errichtet und befindet sich in Gemeinschaftseigentum (Baurecht).



Abbildung 12: Wohnprojekt Mauerseglerei⁸⁷

⁸⁴ Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern (o.D.): <https://www.brot-aspern.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸⁵ ebd.

⁸⁶ Gemeinschaftlich Wohnen und Leben – Mauerseglerei (o.D.): <https://website.mauersegler.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸⁷ Gemeinschaftlich Wohnen und Leben – Mauerseglerei (o.D.): <https://website.mauersegler.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

5.3.6 Co-Housing BROT Pressbaum

Die Idee dieses Wohnprojektes entstand bereits im Jahr 2010. Der Verein für dieses gemeinschaftliche Wohnprojekt wurde im Jahr 2014 gegründet und begann mit der konkreten Konzeptionierung. Die Ausführungsphase betrug etwas mehr als ein Jahr (2017-2018). Im März 2018 wurden die ersten Wohneinheiten in den insgesamt 10 Wohnhäusern von den Bewohner:innen bezogen. Mittlerweile wohnen in den 21 Wohneinheiten etwas über 100 Menschen. Die Anlage ist als Gemeinschaftseigentum konstituiert (Baurecht). Die Größen der Wohneinheiten betragen zwischen 43m² und 110 m². Die Gemeinschaftsräume sind im zentral gelegenen Gemeinschaftshaus untergebracht und bieten Nutzungen wie Vereinsbüro, Kinderspielbereich, eine Werkstatt, einen Musikraum, ein Atelier, eine Gemeinschaftsküche mit großem Aufenthaltsbereich und eine Food-Coop für alle Mitglieder an. Der gemeinsame Außenbereich rundet das Angebot mit Obst- und Gemüsegärten, einem Schwimmteich und Spielbereiche ab. Die Gebäude weisen einen Niedrigstenergiestandard aus und sind ökologisch konzipiert.⁸⁸



Abbildung 13: Wohnprojekt BROT Pressbaum⁸⁹

5.3.7 Co-Housing Wohnen am Grünen Markt

Etwas über 100 Menschen bilden die Gemeinschaft im Wohnprojekt am Grünen Markt, im Sonnendviertel des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Gründungsidee stammt aus den Jahren 2015/2016. Die Gründer:innengruppe entschied sich zur Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger. In dieser Konstellation wurde das Wohn- und Geschäftsgebäude im Jahr 2019 fertiggestellt und bezogen. Das Wohn- und Geschäftsgebäude bietet Platz für 44 Wohneinheiten (35 m² - 126 m² Wohnnutzfläche) und u.a. für eine Schule, eine Behindertenwerkstatt, Büroflächen und diverse Praxen.

Dieses Projekt definiert sich als „Quartiershaus“, welches im Rahmen eines zweistufigen Bewerbungsverfahrens der Stadt Wien zur Umsetzung von kleinteiligen, nutzungsdiversen Flächen mit dem größtmöglichen Nutzen für das Quartier

⁸⁸ Verein Gemeinschaft B.R.O.T. – Pressbaum (o.D.): <https://www.brot-pressbaum.at/unser-zuhause/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁸⁹ebd.

Sonnwendviertel, ausgeschrieben wurde.⁹⁰ Die Bewohner:innen dieses Objektes nutzen und verwalten Räumlichkeiten wie Gemeinschaftsküche, Salon, Musikraum, Kinderspielraum, Food-Coop und Dachterrasse gemeinschaftlich im Verein.



Abbildung 14: Wohnprojekt Grüner Markt, Sonnwendviertel Wien⁹¹

5.3.8 Co-Housing Auenweide

Das Co-Housing-Projekt Auenweide befindet sich in St. Andrä-Wördern, 30 km nordwestlich von Wien entfernt. Die Wohn- und Reihenhousanlage besteht aus 25 Wohneinheiten und zwei Gemeinschaftsgebäuden und wird von 46 Erwachsenen bewohnt. Die Auenweide ist als Gemeinschaftseigentum konstituiert und wurde neben einer klassischen Finanzierung über einem Vermögenspool finanziert.⁹² Die Gründer:innengruppe hat im Jahr 2018 mit den konkreten Planungsüberlegungen begonnen. Nach Abschluss der 1,5-jährigen Ausführungszeit (10/2020-04/2022) wurde das Wohnprojekt im 2. Quartal 2022 von den Bewohner:innen bezogen.

Die Wohneinheiten bieten Größen zwischen 35 und 115 m² Wohnflächen. Gemeinschaftlich genutzt werden die ausgeprägten Gemeinschaftsflächen, wie ein Co-Working-Space, eine Gästewohnung, Veranstaltungsraum sowie das Gemeinschaftshaus mit Jugendraum, Küche, Bibliothek.⁹³

⁹⁰ Sandbichler Architekten ZT GmbH, Projekt Grüner Markt (o.D.): <https://www.sarch.at/gruener-markt> (letzter Zugriff 30.03.2023)

⁹¹ ebd.

⁹² Verein Wohnprojekt Wördern (o.D.): <https://www.auenweide.at/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

⁹³ Einzueins Architektur ZT GmbH, Projekt Die Auenweide (o.D.): <https://www.einszueins.at/project/auenweide/> (letzter Zugriff 31.03.2023)



Abbildung 15: Wohnprojekt Auenweide in St. Andrä-Wördern © Hertha Hurnaus⁹⁴



Abbildung 16: Wohnprojekt Auenweide in St. Andrä-Wördern © Hertha Hurnaus⁹⁵

5.4 Der Interviewleitfaden

Die Leitfadenerstellung erfolgte nach den Grundsätzen von Mayring (Mayring & Gahleitner, 2010). Auf Basis der deduktiven Kategorien, welche nachstehend aufgelistet und erläutert werden, entwickelte sich der Interviewleitfaden. Durch eine qualitative Erhebung soll sichergestellt werden, dass möglichst viele relevante Themenfelder von den Interviewpartner:innen im Laufe der Gespräche aufgefasst werden können ohne diese im Vorfeld bereits zu sehr einzuschränken.

Die deduktive Kategorienbildung erfolgte unter Berücksichtigung theoretischer Vorannahmen, welche im Zuge der Interviews zur Beantwortung der Forschungsfrage, ob Co-Housing-Projekte einen nachhaltigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten können, führen sollen. Durch die Anwendung von Erzählaufforderungen im Interview wurde es den Befragten ermöglicht, Antworten zu den jeweiligen Themen frei zu erzählen. Ergänzende Erzählimpuls sowie Steuerungs- und Lenkungsfragen kamen zum Einsatz um die Kategorien weitergehend in den einzelnen Interviews inhaltlich

⁹⁴ Verein Wohnprojekt Wördern (o.D.): <https://www.auenweide.at/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

⁹⁵ ebd.

abzudecken. Für den gegenständlichen Interviewleitfaden (siehe Tabelle 1) wurden die nachstehenden Kategorien gebildet.

- **Entstehung:** Die Entstehung von Co-Housing-Projekten, Impulse zur Projektidee sowie die ersten konkreten Schritte in einer Gruppe (Gründung einer Organisation, Initiative, etc.) stehen im Fokus, um Beweggründe zur Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu erfahren. Die zeitliche Zuordnung ist hier zusätzlich von Bedeutung sowie die Beschreibung der Beteiligten in der Anfangsphase des Projektes.
- **Konzeption:** In dieser Kategorie wird erörtert, unter welchen rechtlichen Rahmenbedingungen Projekte entstanden sind und mit welchen konkreten Hürden die Gemeinschaft ggfs. zu Projektbeginn konfrontiert war. Wie wurden Prozesse organisiert, Strategien umgesetzt und welche Kooperationen gewählt, um das Projekt voranzubringen? Die Finanzierung von Wohnprojekten stellt einen ergänzenden Aspekt dieser Kategorie dar, um Informationen in Bezug auf die Inanspruchnahme von Förderungen und die Berücksichtigung alternativer Finanzierungsmodelle zu erfahren.
- **Planung und Errichtung:** Die Arbeitsteiligkeit und Organisation in der Gemeinschaft in der Phase der Gebäudeplanung und Ausführung wird hier erörtert. Diese Kategorie soll über den Stellenwert bedürfnisorientierter Planung und über das Ausmaß an Partizipation der Bewohner:innen im jeweiligen Projekt Aufschluss geben.
- **Wohngemeinschaft:** In dieser Kategorie sind Informationen zur Besiedelung des Projektes, der Nachfrage von Interessent:innen, die Zusammensetzung der Bewohner:innengemeinschaft, Organisation der Gemeinschaft im Alltag, Regeln des Zusammenlebens sowie die Erwartungshaltung der Bewohner:innen von Bedeutung.
- **Hausverwaltung:** Kernfrage dieser Kategorie ist es, wie die Haus- und Liegenschaftsverwaltung im jeweiligen Projekt organisiert wird. Wie werden Betriebskosten der Gemeinschaftsräume abgerechnet und gibt es darüber hinaus Besonderheiten in Wohnprojekten die zu beachten sind?
- **Wohnzufriedenheit:** Sozialrelevante, ökonomische und ökologische Erkenntnisse von Einzugstag bis heute stehen hier im Vordergrund. Welche Faktoren beeinflussen die Wohnzufriedenheit der Bewohner:innen und welchen Einfluss haben hierbei die Auswirkungen multipler Krisen (COVID-Pandemie, Rekordinflation, Energie- und Klimakrise). Erfahrungen zur Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre stellen einen weiteren Schwerpunkt in dieser Kategorie dar.
- **Leistung:** Gibt es finanzielle Einstiegshürden in Wohnprojekten und wie sieht die monatliche Kostenbelastung durch Miete und Betriebskosten aus. Gibt es zufolge der gestiegenen Energiepreise Konsequenzen in der Gemeinschaft.

Nach Abschluss der Interviews wurden diese anonymisiert und den Grundsätzen der Transkription nach Kuckartz angelehnt wie folgt transkribiert:

- wörtlich, ohne Dialekt
- Glättung von Interpunktion, Annäherung an das Schriftdeutsch;
- ohne Angaben, die einen Rückschluss auf eine befragte Person geben
- Sprechpausen werden durch Auslassungspunkte (...) gekennzeichnet
- Lautäußerungen (Mmh, Aha, etc.) werden nicht übernommen
- Die interviewführende Person wird durch ein „I“, die befragte Person durch ein „B“ abgekürzt dargestellt.
- Die Interviews sind durchnummeriert und entsprechend erhalten die befragten Personen eine Kennnummer (z.B. im Interview Nr. 6 wird die befragte Person als „B6“ dargestellt)
- Jeder Wechsel zwischen den sprechenden Personen wird durch eine Leerzeile verdeutlicht⁹⁶

Der Interviewleitfaden ist nachstehend zusammengefasst dargestellt. Dieser Leitfaden wurde für die zu interviewende Person individualisiert bzw. auf das jeweilige Projekt adaptiert. Die Einzelheiten der Interviewauswertung werden im nachfolgenden Kapitel 6 Erfahrungsberichte dargelegt.

Nr.	Leitfrage, Erzählimpuls	Memospalte
1.	Wie kam es zur Idee das Co-Housing Projekt „Projektname“ zu starten?	Gründung Beteiligte bei Projektidee
2.	Können Sie beschreiben, wie und in welcher Arbeitsaufteilung die Umsetzung der Projektidee erfolgte?	Zeitlicher Horizont Projektbeteiligte Aufgabenteilung
3.	Welchen Planungsansatz haben Sie bei der Konzeption des Projektes „Projektname“ verfolgt und wie ist Ihnen die Umsetzung gelungen?	Planungsgrundsätze Interessensvertretung
4.	Wurden bei Ersteinzug alle Wohneinheiten bezogen? Können Sie sagen, wie viele Personen pro Wohneinheit im Schnitt darin leben?	Personengruppen (Mix) Diversität Gemeinsamkeit
5.	Was ist das Rezept von „Projektname“ für eine harmonische Wohngemeinschaft?	Gibt es Regeln für die Wohngemeinschaft? Privatsphäre/Gemeinschaft
6.	Hat sich die Wohngemeinschaft bei Ersteinzug zufällig so getroffen oder wurde bewusst aus dem Interessent:innenkreis ausgewählt?	Erfahrungen Eigenschaften Negativbeispiele
7.	Gibt es eine Art Moderator:in in der Wohngemeinschaft, der/die im Anlassfall begleitet?	Konfliktlösungen
8.	Wie verläuft die Aufteilung der anstehenden Arbeiten für die Gemeinschaftsflächen?	Zuteilung, Tätigkeiten der Hausverwaltung
9.	Mich würde interessieren, wie viele Interessent:innen bzw. Bewerber:innen sich durchschnittlich im Jahr an „Projektname“ wenden, um hier zu wohnen?	Entwicklung der Nachfrage in den vergangenen Jahren, Leistbarkeit, Hürden, Kosten
10.	Was hat sich seit dem Erstbezug der Wohneinheiten hinsichtlich der Bewohner verändert? Wohnen noch dieselben Bewohner wie zu Beginn?	Durchschnittliche Wohndauer im Projekt, Hauptgründe für Auszug,
11.	In den vergangenen Jahren wurden wir mit mehreren Krisen (COVID-Pandemie, Ukrainekrieg,	Lockdowns, Homeoffice, Teuerung, Auswirkungen auf

⁹⁶ Kuckartz et al, 2008: S. 27f

	Energie- und Klimakrise, Rekordinflation) konfrontiert. Wie haben die Bewohner:innen im „Projektname“ diese Zeiten erlebt?	die Miet- und Betriebskosten, solidarische Maßnahmen
12.	Welche Auswirkungen haben die gestiegenen Energiepreise auf das Wohnprojekt und wie wurden diese in der Gemeinschaft gehandhabt?	soziale Auswirkungen, Betriebskosten
13.	Wie geht es den Bewohner:innen aktuell? Was beschäftigt sie gerade?	Bewältigung multipler Krisen
14.	Was würden Sie mit Ihrer Erfahrung der vergangenen Jahre heute anders machen im Wohnprojekt?	
15.	Was würden Sie einer Gemeinschaft unbedingt ans Herz legen, welche 2023 startet ein Co-Housing-Projekt zu planen?	

Tabelle 3: Interviewleitfaden⁹⁷

6 Ergebnisse

Die Ergebnisdarstellung erfolgt entsprechend der Gliederung der Oberkategorien zufolge des Interviewleitfadens (siehe Kapitel 5.4) sowie durch Hervorheben (**fett**) der Unterkategorien, welche wesentliche Erkenntnisse aus den Interviewtranskripten darlegen lassen. Diese Erkenntnisse werden interpretiert und durch markante Direktzitate (hellgrau) der befragten Personen unterstrichen. Am Ende jeder Kategorie werden die jeweiligen wesentlichsten Ergebnisse tabellarisch zusammengefasst.

6.1 Projektgenese

Diese Kategorie liefert Informationen darüber, wie und mit welchen Motivationen die jeweilige Projektidee entstanden ist. Folgende Fragen wurden beantwortet: Welche Netzwerke dienen Initiatoren:innen von Co-Housing-Projekten und mit welchen Hürden ist insbesondere in den Anfängen dieser Projekte zu rechnen? Gibt es Faktoren die einen Projekterfolg wesentlich beeinflussen und welche Nachfragen gibt es für gemeinsames Wohnen?

6.1.1 Gründung

Die Gründung von Co-Housing-Projekten geht häufig von Privatinitiativen aus. Die ersten Gründungsimpulse werden von einzelnen Personen oder Paaren gesetzt, welche wiederum verschiedene Familien und Freunde einladen, um das Gemeinschaftswohnprojekt zu entwickeln. Anfangs geht es primär um das Konzept, den Ort und die Menschen.

„Am Anfang denkt man sich immer noch es geht sehr um das Wo (...), es geht schon natürlich ums WO, aber eigentlich sind die Menschen viel wichtiger als das Wo.“⁹⁸

⁹⁷ eigene Darstellung

⁹⁸ Interview Nr. 2, B2, Anhang 1

Die Größe der Gründer:Innengruppe wurde als weiterer, erfolgsentscheidender Faktor genannt. Im *Wohnprojekt Wien* wurde berichtet, dass die Gründer:innen-Gruppe aus 12 Personen bestand. Die interviewte Person rät davon ab, mit einer viel größeren Gruppe zu starten, da zuerst Strukturen geschaffen werden müssen, um danach arbeitsteilig werden zu können. Die Initiator:innen tragen die Aufgabe, das grundsätzliche Visionskonzept zu erarbeiten und damit das ideelle Fundament zu schaffen. Diese Projektbeschreibung dient all jenen Bewohner:innen, die im Projektverlauf hinzukommen, als Grundlage zu wissen, worauf sie sich einlassen. Eine wesentliche Empfehlung der befragten Person B5 ist auch, dass diese Beschreibung auch die nicht mehr verhandelbaren Punkte enthalten soll.⁹⁹ Die Empfehlung für die Größe der Gründer:innengruppe beträgt zwischen 6 und 16 Personen (plus/minus zwei).¹⁰⁰ In den Interviews betrug die Gruppengröße zu Beginn der Projekte zwischen 10 und 15 Personen.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Privatinitiativen kleiner Gruppen
2.	Definition von Konzept, Ort, Menschen
3.	Größe der Gründer:Innengruppe 6-16 Personen

Tabelle 4: Erkenntnisse und Empfehlungen zur Gründung¹⁰¹

6.1.2 Motivation

Die Leit motive für die Gründung von Co-Housing-Projekten waren bei den Befragten zum überwiegenden Anteil Bewusstseinsbildungsprozesse auf persönlicher Ebene und eine Änderung der persönlichen Haltung und des Lebensstils. Einen CO₂-reduzierten Lebensstil zu leben und ein Umdenken im Konsumverhalten waren weitere Nennungen in den Interviews. Die befragte Person B10 gibt an, dass es der persönliche Anspruch sei, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und soziale Optimierung statt Immobilienoptimierung als Ansatz heranzuziehen.¹⁰²

Die befragte Person B3 beobachtete, dass auf kommunaler und gesellschaftlicher Ebene eine Bewusstseinsbildung stattfindet. Ausgelöst durch Problemstellungen in der Gesellschaft (Vereinsamung diverser Gesellschaftsgruppen), Aussterben von Dörfern, Leerstand in Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich (weil Kinder oder Enkelkinder selbst bauen, Familienhäuser ausgedient haben). Dieses Bewusstsein wirft Fragen auf, wie leerstehende Objekte gemeinschaftlich genutzt werden können, um einerseits positiv zur Ortskernbelebung beizutragen und andererseits leere Bestandsobjekte im Sinne einer nachhaltig Nachnutzung zu verwenden. Die interviewte Person B3 sensibilisiert auf den Objekt leerstand im ländlichen Bereich, welcher auch überregional ein Schwerpunktthema sein sollte:

„(...) die Realität schaut ja so aus, dass jeder und jede am liebsten im Einfamilienhaus lebt und es nach Möglichkeit so lange selbst bestimmt, bis keine Alternative mehr als das

⁹⁹ Interview Nr. 5, B5, Anhang 1

¹⁰⁰ Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft, Heinz Feldmann, oekom Verlag 2022

¹⁰¹ eigene Darstellung

¹⁰² Interview Nr. 10 / B10, Anhang 1

Altenheim bleibt. Ich glaube, diese Wohnformen oder diese Lebenseinstellung haben ein Ablaufdatum. Aus verschiedensten Gründen. Ich glaube das brauche ich hier nicht aufzählen. Flächenverbauung, gesellschaftliches und soziales Zusammenleben. Also da wird sich viel verändern. Aber wir sind überzeugt davon, dass es einfach zu Beginn oder sehr lange einen Bewusstseinsprozess braucht, um da Veränderungen herbeiführen zu können.“¹⁰³

Im Interview Nr. 4 wurde erklärt, dass herkömmliche Wohnformen zu kurz greifen und es notwendig ist, mehr Möglichkeiten für Inklusivität herzustellen und anzubieten. Die Problemstellungen Leerstand, Zersiedelung, Vereinsamung zu behandeln, stellen durchaus Motivationen dar, sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen auf Initiativeebene und politischer Ebene näher auseinanderzusetzen. Eine zusätzlicher, in den Interviews mehrmals erwähnter Vorteil von Co-Housing-Projekten ist die Ressourcenschonung und die Möglichkeit zur Inklusion. Es gibt einige Ressourcen, die sich nicht jede einzelne Person finanzieren und anschaffen muss, sondern die im Miteinander geteilt werden können. Es wird davon gesprochen, dass diese Wohnform eine Chance bietet sich durch das Gemeinsame etwas zu schaffen, das für jede einzelne Person, isoliert betrachtet, nicht möglich wäre. Dieser Ansatz bezieht sich nicht nur auf Materielles, sondern auch auf Themen wie Barrierefreiheit und die Einbeziehung von Menschen mit individuellen Bedürfnissen.¹⁰⁴

Nr.	Erkenntnisse
1.	Persönliche Bewusstseinsbildung
2.	CO ₂ -Reduzierter Lebensstil
3.	Raumplanerische Ziele
4.	Wohnform mit mehr Inklusivität
5.	Ressourcenschonung durch Teilen

Tabelle 5: Erkenntnisse zur Motivation¹⁰⁵

6.1.3 Erwartungshaltung

Im Wesentlichen beschreiben die befragten Personen hier den Wunsch nach Gemeinschaft mit Gleichgesinnten, einer Balance zwischen Leben im Überfluss und dem tatsächlich Notwendigen. Wohnen geht hier bei allen über das „Bewohnen“ hinaus und berücksichtigt zusätzlich Aspekte wie Ernährung, Mobilität, die Reduktion des eigenen CO₂-Fußabdrucks, Alltagserleichterung durch Arbeitsteilung, etc.

„Also in solchen Wohnformen da ist einfach viel mehr Inklusion, auch für Ältere zum Beispiel, oder auch für die Familien tun sich zusammen. Da gibt es viele so soziale Unterstützungsnetzwerke, die den Menschen guttun und die sie auch wollen. Und die die öffentliche Hand entlasten letztendlich.“¹⁰⁶

Im Interview Nr. 2 wurde es als vorteilhaft genannt, wenn man bereits Vorerfahrungen in Wohngemeinschaften (klassischen WGs) sammeln konnte. Darüber hinaus ist die

¹⁰³ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

¹⁰⁴ Interview Nr. 4, B4, Anlage 1

¹⁰⁵ eigene Darstellung

¹⁰⁶ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

Übereinstimmung der Erwartungen seitens der Gründer:innengruppe mit jenen der neuen Mitglieder erfolgsentscheidend für den weiteren Projektverlauf.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Soziale Unterstützungsnetzwerke
2.	Gemeinschaft mit Gleichgesinnten

Tabelle 6: Erkenntnisse zur Erwartungshaltung¹⁰⁷

6.1.4 Netzwerke

Welche Möglichkeiten gibt es, um zu erfahren, wo welche Projekte entstehen und wo sich Gruppen für Projekte engagieren, um weitere Mitglieder zu finden? Aufgrund der Interviews lässt sich diese Frage im Wesentlichen mit informellen Netzwerken wie Plattformen im Internet oder Netzwerktreffen, organisiert von Initiativen, und Mundpropaganda beantworten. Die Idee von Netzwerktreffen ist es, eine gemeinsame Plattform für alle Interessensgruppen zu bieten. Eingeladen sind sowohl themenfremde Personen also auch Personen, die gerade ein Projekt im Anfangsstadium oder freie Plätze für neue Mitglieder haben. Außerdem jene, die erste Informationen einholen wollen, weil das Thema gemeinsames Wohnen für sie interessant geworden ist.¹⁰⁸ Nachstehend werden österreichische Initiativen angeführt die einen wesentlichen Beitrag zur Vernetzung von Interessent:innen und zur Vermittlung von Inhalten rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen leisten.

- **Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen (www.inigbw.org)**
Diese Initiative bietet von der Erstberatung über Praxisworkshops, Baugemeinschaftsforen bis hin zu Netzwerktreffen (z.B. INIzuFuß und Wohnprojekte-Frühstück mit dem Schwerpunkt Wohnprojekte kennenzulernen) und Podiumsdiskussionen (z.B. Ini-Podium, Ini-Impuls) das ganze Jahr über zahlreiche Informationsveranstaltungen an.
- **GEN Austria (www.gen-austria.at)**
Die österreichische Netzwerkgruppe für gemeinschaftliches Leben organisiert Vernetzungstreffen und bietet u.a. Online-Kurse zu diversen Themen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten an.
- **www.gemeinsamwohnen.at**
Diese Plattform bietet eine Übersicht zu Projekten und Initiativen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Österreich.
- **www.wohningemeinschaft.at**
Diese Plattform wird vom Regionalverein Mühlviertler Kernland angeboten und bietet mit dem Projekt „Neues Wohnen in Gemeinschaft“ einen virtuellen „Marktplatz“ rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen an.

¹⁰⁷ eigene Darstellung

¹⁰⁸ Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

6.1.5 Prozessentstehung

Die Prozessentstehung ist für alle Befragten ein klassischer „Bottum-Up“-Ablauf. „Bottom-Up beschreibt in Planungsprozessen im weitesten Sinn jede Form der selbstorganisierten Initiative durch die zukünftigen NutzerInnen, meist schon in Bezug auf die gemeinsame Projektidee und die Konzeptentwicklung.“¹⁰⁹

„Also die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Wissen um alle möglichen bestehenden Beispielsprojekte, ist auf jeden Fall, dass es immer handelnde Personen braucht, die sich um dieses Thema annehmen. Das heißt es braucht Interessentinnen, Interessenten, das ist kein Thema, das von oben aufgesetzt wird. Also niemand wird sagen, so, da haben wir jetzt einen Bauernhof und das bauen wir jetzt um zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, zu einem kooperativen gemeinschaftlich Wohnen. Sondern das ist ein klassisches Bottom-up-Projekt, das heißt, wenn es Menschen gibt, die etwas zu bieten haben und die finden Menschen, die etwas suchen und daraus entsteht sozusagen die Idee da gemeinsam in die Umsetzung zu bringen, entweder völlig neu oder an einem bestehenden Platz etwas umzubauen, dann kann es gelingen.“¹¹⁰

Die befragten Personen schätzen das soziale Gefüge als besser ein, wenn die Entstehung des Projektes von der Gemeinschaft ausgeht. Dies bedeutet im gegenständlichen Kontext, dass das Konzept von der Gruppe erstellt wird, die das Co-Housing-Projekt in der Folge auch selbst umsetzt, oder im Rahmen von z.B. einer Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger, realisiert. Generell werden zwei Methoden beschrieben. Ein Zugang ist, dass das Konzept von der Gruppe, meistens zu Projektbeginn von der Gründer:innengemeinschaft gemeinsam, erarbeitet wird (sozial- und zeitintensiver Vorgang). Bei der anderen Methode entsteht das Konzept unabhängig von der Gruppe. Dieser Ansatz ist in der Projektierung weniger zeitintensiv, dafür wird erwähnt, dass es im Nachhinein länger dauert, die richtigen Menschen zu finden, die zusammenpassen, sodass das Konzept der gelebten Gemeinschaft nachhaltig sein kann.¹¹¹

Nr.	Erkenntnisse
1.	„Bottum-Up“-Prinzip
2.	Konzept-/Visionserstellung durch die Gruppe

Tabelle 7: Erkenntnisse zur Prozessentstehung¹¹²

6.1.6 Hürden und Erschwernisse

Aus den Interviews geht hervor, dass Anläufe zur Projektgründung häufig bereits in der Konzeptionsphase scheitern (mangels eines geeigneten Ortes, erfolgloser Gemeinschaftsbildungsprozesse, falscher Erwartungen der Mitglieder). Es wurde im Interview Nr. 8 die Situation beschrieben, dass der Verein in den ersten Jahren der Gründung beinahe auseinandergebrochen wäre. Durch externe Moderation konnte die Situation aufgelöst werden und das Projekt hatte eine Fortsetzung.¹¹³

¹⁰⁹ <https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (letzter Zugriff 01.04.2023)

¹¹⁰ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

¹¹¹ Interview Nr. 4, B4, Anlage 1

¹¹² eigene Darstellung

¹¹³ Interview Nr. 8, B8a, Anlage 1

Aus den Gesprächen geht der Wunsch hervor, Plattformen zum Suchen und Finden gemeinschaftlicher Wohnprojekte weiter auszubauen und zu professionalisieren. Im Allgemeinen liegt es seitens der Initiativen an mangelnden personellen und finanziellen Ressourcen, um diese Plattformen weiterzuentwickeln und zu erweitern. Als eine weitere Erschwernis wird gesehen, dass Co-Housing-Konzepte für eine Umsetzung im ländlichen Bereich nur bedingt von städtischen Referenzprojekten ableitbar sind. Oftmals können städtische Projekte nicht eins zu eins in den ländlichen Bereich umgelegt werden bzw. nur Nuancen als Ideen interessant sein.¹¹⁴

Die zeitliche Perspektive stellt bei den Befragten eine Herausforderung dar. Projekte in der Gruppe umzusetzen, dauert wesentlich länger als im Eigenheimbau, insbesondere durch die komplexeren Entscheidungsprozesse. Das Warten auf eine bezugsfertige Immobilie kann eine Hürde für Interessenten sein. Die Interviewpartner:innen beschreiben eine Projektdauer von ca. 4,5 bis 5 Jahren, von der ersten Idee bis zum Einzug (Bandbreite aus Interviews). Einige befragte Personen berichten von hoher Fluktuation in den ersten Jahren der Anfangsphase. Austritte von Mitgliedern, weil es nicht den Vorstellungen entsprochen hat, häufen sich vor allem in der frühen Projektphase. Durch eine sehr konkrete Konzept- bzw. Visionsbildung und Aufklärung zu Beginn sollen Erwartungen der Interessenten „entromantisiert“ werden und ein realistisches Bild entstehen, was das konkrete Wohnprojekt bieten kann. Den Schilderungen nach, sind sehr viele Gruppenmitglieder zu Beginn mit Projektaufbaudynamiken beschäftigt. Es handelt dabei um sehr viel Soziales: wie sich die Menschen in der Gruppe bei Konflikten begegnen und wie Meinungsverschiedenheiten, Abstimmungen zu wichtigen Themen in der Gemeinschaft ausgetragen werden. Ein wesentlicher Aspekt ist es in der Gründungsphase, rechtzeitig die Menschen und den Ort zu finden. Wenn sich Menschen nicht verorten können, ist das Risiko auch hoch, dass die Gruppe wieder zerfällt.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Sensible Anfangsphase
2.	Risikoreduktion durch professionelle Kooperationen
3.	Langer Zeithorizont für Umsetzung
4.	Hohe Fluktuation in Anfangsphase
5.	Sehr hohe soziale Komponente

Tabelle 8: Erkenntnisse zu Hürden und Erschwernissen¹¹⁵

6.1.7 Erfolgsfaktoren

In den Interviews wurde darauf verwiesen, dass eine Erstberatung bei den Initiativen wichtig ist, um hier wesentliche Informationen und Erfahrungswerte zur Gründung von Co-Housing-Projekten einzuholen (siehe Kapitel 6.1.4. Netzwerke). Erstberatungen werden beispielsweise von der Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen angeboten (siehe Kapitel 6.1.4. Netzwerke). Empfehlungen für das Gelingen der Entwicklung einer

¹¹⁴ Interview Nr. 4, B4, Anlage 1

¹¹⁵ eigene Darstellung

nachhaltig sozialen, aktiven Wohngemeinschaft fasst die befragte Person B10 wie folgt zusammen:

„Wichtig ist, eine Gruppe entsteht aus einer Gruppe. Nicht aus einer Einzelperson. Wenn eine Einzelperson ein Haus hat, dann hat sie ein großes Problem. Dieses Haus muss erstmals vergemeinschaftet werden. Das heißt eine Person muss schauen, dass sie so schnell wie möglich Teil einer Gruppe wird. Das ist ganz wichtig.“¹¹⁶

Eine ausreichende Anzahl Gründungsmitglieder ist von wesentlicher Bedeutung, denn damit steigt die Kompetenz, Agilität und auch Schaffungskraft einer Gruppe.¹¹⁷ Hier wird generell eine Gruppengröße von zwischen 6 und 16 Personen (plus/minus) empfohlen (siehe dazu Kapitel 6.1.1). Die gemeinsame Vision (= Konzept) sollte bereits zu Beginn der Projektidee entstehen. Die Gründer:innengruppe muss anfangs ihre individuellen Vorstellungen zusammentragen, um damit etwas Neues entstehen zu lassen.

„Und dieses Know-How ist da. Anschauen, anschauen. Das ist ganz wichtig. Und deshalb machen wir so gemeinschaftliche Wanderungen, wo man sich Projekte anschauen kann, Wohnprojekt-Frühstück wo man anschauen kann, reden kann. Das ist ganz ganz entscheidend.“¹¹⁸

Daraus wird das Ziel, die Vision, als Konzept erstellt. In den Interviews wird von den befragten Personen zum Teil empfohlen, zuerst das Konzept, den Ort und dann die Gruppenerweiterung festzulegen, denn Menschen kommen leichter hinzu, wenn man schon einen Ort hat. Jedenfalls braucht es diese drei Komponenten Vision/Konzept, Gruppe und Ort. Es braucht Charaktere in der Gründer:innengruppe die Pionierarbeit leisten und als Zugpferde fungieren, dennoch braucht es die Dynamik und eine einheitliche Vision, aus der sich alles entwickeln kann.¹¹⁹ Darüber hinaus braucht es einen fixen Stamm an Mitgliedern, die das Projekt vorantreiben. Dieser Stamm muss groß genug sein, um das Projekt ressourcentechnisch, finanziell und sozial zu tragen. Eindeutig wurde von den meisten befragten Personen empfohlen, dass es sich lohnt viele Projekte zu besichtigen und sich dadurch Erfahrungen und Inputs für die eigene Konzeption zu holen. Insbesondere, wenn die Gründer:innengruppe noch nicht weiß, wie es geht, wird geraten, von Beginn an erfahrene Personen wie z.B. Coaches oder Mentor:innen, zu Rate zu ziehen.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Erfahrungswerte nutzen
2.	Professionelle Gemeinschaftsbildungsprozesse
3.	Größe der Gründer:innengruppe
4.	Prozess der Visionsbildung
5.	Know-How und Potential der Gruppe

Tabelle 9: Erkenntnisse zu Erfolgsfaktoren¹²⁰

¹¹⁶ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹¹⁷ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹¹⁸ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹¹⁹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹²⁰ eigene Darstellung

6.1.8 Nachfrage

Der allgemeine Tenor in den Interviewtranskripten lautet, dass die Nachfrage nach Co-Housing-Projekten im Zunehmen begriffen ist und diese ursprüngliche Nische, breitenfähig geworden ist. Die befragte Person B7 berichtete davon, dass sie z. B. an den Webzugriffen auf der Homepage der Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen einerseits und auch an der Anzahl der Anfragen an die Initiative und dem Interesse an den Veranstaltungen, andererseits merken, dass sich in diesem Bereich sehr viel getan hat.

Die Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen bietet ein Online-Format namens „INI-Podium“¹²¹ an, in dem sich Personen, die z. B. auf der Suche nach Mitgliedern für ihr Wohnprojekt sind, oder sich einem Projekt anschließen bzw. sich einfach erkundigen möchten, austauschen können. Diese Veranstaltung ist sehr gut gebucht und hat bis zu hundert Teilnehmer:innen.¹²²

Eine befragte Person aus dem CO-Housing-Projekt „Grüner Markt“ im Sonnwendviertel gab an zu beobachten, dass Baugruppen langsam aus diesem Nischenthemen und mehr im Mainstream ankommen. Die Corona-Pandemie soll bei dieser Entwicklung auch geholfen haben, da sich vermehrt Menschen umschauchen, wie man eine gute Nachbarschaft, eine Community finden kann. Auf der Suche danach stoßen die interessierten Personen auch auf Baugruppen. So erklärte sich die befragte Person Nr. 9 die steigende Nachfrage nach Co-Housing-Projekten.¹²³ In den Befragungen wurde auch erwähnt, dass sich durch vermehrte Unterstützung, sei es durch beispielsweise zielgerichtete Förderungen für Co-Housing-Projekte oder die zur Verfügungstellung von Bauplätzen mit konkreter Widmung für gemeinschaftliches Wohnen durch die öffentliche Hand, die Anzahl an Co-Housing-Projekten erhöhen würde.¹²⁴ Die befragte Person Nr. 3 äußerte die Vermutung, dass immer mehr gemeinnützige Wohnbauträger beginnen, Gemeinschaftswohnprojekte zu planen, es jedoch leider so ist, dass im ländlichen Bereich Projekte noch zu selten in diese Richtung umgebaut werden. Jedenfalls ist die befragte Person Nr. 3 überzeugt davon, dass in den nächsten Jahren trotzdem vieles passieren und sich ändern wird.¹²⁵

Nr.	Erkenntnisse
1.	Mittlerweile breitenfähiges Wohnkonzept
2.	Steigendes Interesse an „gelebten“ Nachbarschaften
3.	Apell zu mehr Unterstützung durch die öffentliche Hand
4.	Bestandsobjekte nutzen

Tabelle 10: Erkenntnisse zur Nachfrage¹²⁶

¹²¹ <https://www.inigbw.org/veranstaltungen/aktuelles> (letzter Zugriff 01.04.2023)

¹²² Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

¹²³ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

¹²⁴ Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

¹²⁵ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

¹²⁶ eigene Darstellung

6.2 Festlegung von Projekt-Rahmenbedingungen

Diese Oberkategorie Konzeption beschäftigt sich mit der Festlegung von wesentlichen Rahmenbedingungen für den Aufbau von Co-Housing-Projekten. In der gegenständlichen Arbeit wird zwischen der rechtlichen, ökonomischen, ökologischen, architektonischen sowie der arbeitsteiligen und sozialen Konzeption von Co-Housing-Projekten unterschieden. Die Interviews geben Aufschluss über unterschiedliche Herangehensweise als auch über neue Ansätze, die mit Hilfe von Erfahrungen von einzelnen Gründer:innen entstanden sind.

6.2.1 Rechtliche Konzeption

Die Co-Housing-Wohnprojekte der gegenständlichen Interviews sind nicht auf Individualeigentum (wie im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes) begründet, sondern im überwiegenden Fall als Gemeinschaftseigentum durch einen Verein konstituiert. Die befragten Personen sind sich darüber einig, dass Privateigentum langfristig jede Perspektive für eine langfristige Gruppen- und Gemeinschaftsbildung zerstört.¹²⁷ Primär wird diese Einstellung damit begründet, dass eine Gemeinschaftsbildung durch Eigentumsverhältnisse ausgehebelt werden würde. Außerdem damit, dass jeder Wohnungseigentümer sich im Vermietungsfall seine Mieterin bzw. seinen Mieter selbst aussuchen würde bzw. dass die Eigentümer:innen naturgemäß eher versuchen, die eigenen Interessen zu wahren, als jene die der Gemeinschaft dienlich sind. Im Umkehrschluss ist das Gemeininteresse und Gemeinwohl an oberster Priorität, wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Die Befragten wirken in der Praxis bewusst entgegen, so dass die Immobilien nicht spekulativ gehandelt werden können bzw. die Wohneinheiten durch Verkäufe keiner stetigen Preisspirale nach oben ausgeliefert sind, was in weiterer Folge zu sukzessiven Erhöhungen der jeweiligen Mieten führen würde.

Das Projekt Auenweide steht stellvertretend für viele Co-Housing-Projekte mit der Grundhaltung, dass das Projekt als Vereinseigentum gegründet wurde, um den Verein darüber entscheiden zu lassen, wie das Objekt verwaltet wird und wer in das Projekt als Bewohner:in einziehen kann. Im Falle eines Wohnungseigentums hat der Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft das damit eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.¹²⁸ Die befragte Person B11 ergänzt, dass die Mitgliedergemeinschaft für ihr Wohnprojekt definiert hat, dass Wohnen ein Menschenrecht ist und sie dies so günstig wie möglich, für Personen mit oder ohne Vermögen, ermöglichen wollen. Dieses Ziel kann, der Person B11 zufolge, nur durch das Vereinseigentum erreicht werden.¹²⁹ In gegenständlichen Projekten ist z.B. der Verkauf des Projektes ausschließlich an gemeinnützige Einrichtungen zulässig und definiert, dass der Erlös aus einem eventuellen Verkauf wiederum ausnahmslos gemeinnützigen Gemeinwohlprojekten zugeführt werden darf. Der Verkauf des Projektes an sich, ist bereits an gewisse

¹²⁷ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹²⁸ Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 19.03.2023 1. Abschnitt §2 (1)

¹²⁹ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

Voraussetzungen geknüpft, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Zwangslage des Vereins. Das Wohnprojekt Auenweide hat ihren Vereinszweck wie folgt zusammengefasst:

„Der Verein bezweckt mit seiner Tätigkeit, gemeinschaftliches, nachhaltiges Wohnen zu ermöglichen. Dieser gemeinnützige Zweck beruht auf der Ansicht, dass alle Menschen heute und in zukünftigen Generationen den gleichen Anspruch auf Lebensqualität und Ressourcennutzung haben. Aus diesem Verständnis heraus soll eine neue Form des Wohnens, des Umgangs mit sich selbst und des Miteinanders mit gelebtem Respekt gegenüber Mensch, Natur und Umwelt wachsen. Die Tätigkeit des Vereines ist nicht auf Gewinn ausgerichtet.“¹³⁰

Diese gemeinnützige Haltung, sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig in der Gemeinschaft leben zu wollen, ist stellvertretend für jene Wohnprojekte.

Der Verein wird in der Anfangsphase gegründet. Das Ziel des Vereins bzw. des Wohnprojektes wird in den Vereinsstatuten festgehalten und im Vereinszweck formuliert. Die Bewohner:innen eines, in dieser Form gegründeten Co-Housing-Projektes, müssen in der Regel ein Mitglied des jeweiligen Projekt-Vereins sein. Für die weitere Konzeption gibt es individuelle Lösungswege, jedoch kristallisieren sich auf Basis der geführten Interviews die im Nachfolgenden beschriebenen, wesentlichen Konstellationen heraus. In allen befragten Wohnprojekten wird die Gemeinschaft rechtlich als Verein repräsentiert. Dieser Verein tritt entweder direkt als Bauherr mit allen Rechten und Pflichten auf und stellt die Wohneinheiten nach Fertigstellung den Vereinsmitgliedern gegen Nutzungsentgelte zur Verfügung, oder die Vereinsgemeinschaft selbst ist Mieter:in der Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen, welche z. B. im Rahmen einer Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurden. Die befragte Person B1 berichtete von der bewussten Entscheidung der Gruppe, das Projekt pragmatisch und professionell abwickeln zu wollen sowie es in Kooperation mit einem Wohnbauträger zu realisieren. Gleichzeitig wurde mit dieser Entscheidung auch die Finanzierungsfrage gelöst und das Projekt hatte einen professionellen Finanzierungspartner. Zu der Symbiose mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger kam es in diesem Fall durch Kontakte innerhalb des Netzwerks der Gründer:innengruppe. Darüber hinaus hatte dieser Wohnbauträger ein Interesse das Pilotprojekt zu versuchen, also aus dieser Baugruppe ein Projekt zu entwickeln und ganz auf die Bedürfnisse dieser Wohngemeinschaft auszurichten.¹³¹

„Und wir haben abgewogen, was kostet uns weniger Nerven und inneres Aufreiben. Wir hatten versucht in Niederösterreich eine eigene niederösterreichische Baugruppe oder Baugenossenschaft zu gründen. Das ist uns damals nicht gut gelungen. Anscheinend war auch die Rechtslage für uns zu verworren.“¹³²

Im Falle einer Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger achtet dieser auf die Einhaltung der Kosten. Im Projekt der befragten Person B1 erfolgte die Ausführung in zwei Baustufen. Dies hatte den Vorteil, dass ein Teil des Projektes bereits besiedelt

¹³⁰ Verein Wohnprojekt Wördern (o.D.): <https://auenweide.at/impressum> (letzter Zugriff am 19.03.2023)

¹³¹ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹³² Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

werden und erste Rückflüsse durch die Mieten dargestellt werden konnten. Und zum anderen war es von Nutzen, dass sich eventuell noch nicht fest entschlossene Interessent:innen davon überzeugen konnten, dass das Projekt tatsächlich gebaut wurde, real ist und sich vor Ort davon überzeugen konnten, wie das Konzept umgesetzt wurde. Ein wesentlicher Punkt für die Gruppe war jedoch, dass der Verein das volle Haftungsrisiko der Vollverwertung des Projektes dem Wohnbauträger gegenüber zu übernehmen hatte. Dies waren laut der befragten Person die Voraussetzungen, seitens des gemeinnützigen Wohnbauträgers, sich auf den Versuch mit einer Gruppe ein Co-Housing-Projekt zu starten, einzulassen.¹³³ Die befragte Person B1 erklärte, dass das Zielbudget für die Umsetzung des Projektes über eine Zielmiete von 8 €/m² (Bruttomonatsmiete) war. Diese Miete war bezogen auf die individuellen Wohnnutzflächen inklusive der Gemeinschaftsflächen. Der Backdoor-Approach (durch Definition der Zielmiete werden in diesem Kontext die von den Mitgliedern finanzierbaren Gesamtkosten ermittelt) stellt bei Wohnprojekten eine übliche Vorgehensweise dar. Im Kooperationsmodell mit einem Wohnbauträger hat die Gruppe nicht nur den Vorteil eines minimierten Realisierungs- und Finanzierungsrisikos, sondern auch der Reduktion des zeitlichen Umfangs der Umsetzung. Die Frage ist jedoch, ab welcher Projektphase der Wohnbauträger hinzugezogen bzw. aktiv wird. Eines der Projekte hatte zuerst einige Jahre für die Gruppen- und Grundstücksfindung benötigt, bevor die Kooperation mit einem Wohnbauträger entstand. In Abhängigkeit davon lässt sich die Gesamtdauer eines Projektes durch die professionelle Unterstützung reduzieren.

Das Wohnprojekt Wien beispielsweise wurde anfangs für 40 Wohneinheiten konzipiert. Weniger Wohneinheiten kamen damals für die Gründer:innengruppe nicht in Frage, denn Wohnprojekte, welche zu klein aufgestellt sind, haben oftmals soziale Herausforderungen und können sich schnell in eine sektenähnliche Richtung entwickeln. Ab einer gewissen Größe verteilt sich die soziale Dynamik besser. Die Konsequenz der Festlegung auf die Gebäudegröße war, dass die Gruppe ein Grundstück in dieser Größe nur schwer am freien Markt kaufen kann. Als private Baugruppe ist man dafür viel zu träge und im Wettbewerb mit Bauträgern und Investoren auch nicht finanzstark genug. Schlussendlich hat sich die Gruppe im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs, der zu dieser Zeit ausgeschrieben war, für ein Baulos beworben.¹³⁴

Als das Projekt gestartet ist, so gab die befragte Person B5 an, gab es von Seiten der Stadt Wien noch keine Möglichkeit für Gemeinschaftsprojekte und Baugruppen, am Bauträgerwettbewerb teilzunehmen. Es handelte sich um einen klassischen Bewerb für Architekt:innen zusammen mit gemeinnützigen Bauträgern. Somit musste die Gruppe der befragten Person B5 kreativ sein und eine Lösung für die Organisationsform finden, um hier dennoch einreichen zu können.¹³⁵ Die Lösung war die Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger, um die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb formell zu ermöglichen und den Zuschlag für das Baulos zu erhalten. Im Rahmen des

¹³³ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹³⁴ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹³⁵ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

Bauträgerwettbewerbs wurde die vierte Säule, die soziale Nachhaltigkeit, als neues Kriterium zu den bereits bestehenden drei Bewertungskriterien, Ökonomie, Ökologie und Architektur, ergänzt. Somit hatte das als Co-Housing konzipierte Projekt einen Vorteil in die engere Wahl zu kommen. Nach erfolgreichem Abschluss des Wettbewerbes kaufte die als Verein konstituierte Gruppe dem Bauträger das Baulos ab und realisierte das Wohnprojekt.¹³⁶

Bauträgerwettbewerbe werden von der Stadt öffentlich ausgeschrieben und geben gezielt Themen vor, welche sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren. Damit soll eine maßgebliche Lenkungs- und Qualitätsebene der Stadt zur Befriedigung bedarfsgerechten und leistbaren Wohnen für Wiener:innen geschaffen werden. Eine unabhängige, von Expert:innen besetzte Jury beurteilt die einzelnen eingereichten Projekte nach den Kriterien Architektur, Ökonomie, Ökologie sowie soziale Nachhaltigkeit.¹³⁷ In einem der Interviews wurde geraten, mittlerweile ein Co-Housing-Projekt bevorzugt als Genossenschaft mit beschränkter Haftung (reg.Gen.mbH) zu entwickeln, denn während des Planen und Bauens ist das finanzielle Risiko bei so einem Projekt am Größten. Mit einer Genossenschaft wäre das Risiko besser abgrenzbar, was im Vergleich zu einem Verein schwieriger ist.¹³⁸ Gründe, für die Wahl der einen oder anderen rechtlichen Konstellation waren im Wesentlichen das Streben nach einer bestimmten Entscheidungsfreiheit bezogen auf die Umsetzung des Projektes, die Abgrenzung von Risiken und Kosten, das Ausmaß an Beteiligung im Planungs- und Gestaltungsprozess und die generelle Entscheidungsmacht in Hinblick auf die Zukunft des Gebäudes (Bsp. Verkauf, direkte Einflussmöglichkeiten auf die Gruppenerweiterung bzw. Bewohnerstruktur). Auf die Frage, ob die Politik langsam aktiv wird, um Wohnprojekten mehr Unterstützung anzubieten, war die befragte Person B5 vorsichtig optimistisch:

„Ich weiß nicht, wie es jetzt ist. Aber es hat sich für die Stadt herausgestellt, dass es tatsächlich einen Mehrwert gibt. Aus meiner Sicht, also nur meine subjektive Wahrnehmung. Und daher gibt's immer wieder Wettbewerbe, die eben auch für Baugruppen-Gemeinschaften sind. Man hat aber ein bisschen das Gefühl, es wird dann oft zu viel verlangt von den Baugruppen, weil die können natürlich nicht alle Versäumnisse der Raumplanung wieder gut machen und können nicht alle Funktionen für das Gemeinwesen übernehmen, aber die sind schon bereit irgendwas zu tun für das Grätzl, wenn man sie nicht überfordert.“¹³⁹

In zwei Fällen haben Gruppen versucht, ihre Baulose im Rahmen von Ausschreibungen für Baugruppen bzw. Bauträgerwettbewerbe, jeweils vergeben von der Stadt Wien, zu erhalten. Das eine Projekt hat das Baulos im Rahmen der Ausschreibung erhalten und wurde in weiterer Folge klassisch, wie oben beschrieben, als Verein mit Gemeinschaftseigentum als Heim errichtet. Im anderen Fall hat die Gruppe das Baulos nach Teilnahme an der Ausschreibung nicht erhalten und ist eine Kooperation mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger, der den Zuschlag für das jeweilige Baulos

¹³⁶ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹³⁷ Wohnservice Wien, Bauträgerwettbewerbe (o.D.): <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/bautraegerwettbewerbe> (letzter Zugriff 09.04.2023)

¹³⁸ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹³⁹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

schlussendlich erhalten hat, eingegangen. Das ursprüngliche Konzept des gemeinnützigen Wohnbauträgers hätte vorgesehen, das Projekt freifinanziert mit Eigentumswohnungen zu errichten. Diese Kooperation zwischen der Gruppe und dem gemeinnützigen Wohnbauträger wurde derart gestaltet, dass sich die Gruppe dem gemeinnützigen Wohnbauträger vertraglich verpflichtete, alle Wohnungen in Form von klassischen Genossenschaftswohnungen zu übernehmen. Dies brachte jedoch mit sich, dass einige Flächen, bzw. Geschossbereiche, welche seitens des Bauträgers ursprünglich für Wohnungen vorgesehen waren, nun für die Nutzung als großzügige Gemeinschaftsflächen umzuplanen waren. Schlussendlich wurden die einzelnen Wohnungen in Form von Genossenschaftswohnungen von den einzelnen Vereinsmitgliedern der Gruppe angemietet. Die Gemeinschaftsflächen wurden vom Verein direkt vom Wohnbauträger gemietet. Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen (Miete, Betriebskosten, etc.) werden von allen Vereinsmitgliedern mit Hilfe eines separat an den Verein zu entrichtenden Mitgliedsbeitrag gedeckt. Ohne die Anmietung der Gemeinschaftsflächen durch den Verein wäre das Konzept mit derart umfangreichen Gemeinschaftsflächen (ca. 30 Prozent der Nutzfläche¹⁴⁰) für den Wohnbauträger nicht wirtschaftlich gewesen.¹⁴¹

Drei Projekte wurden auf Baurechtliegenschaften, jeweils von kirchlichen Organisationen errichtet. In diesen Fällen wurde für das jeweilige Co-Housing-Projekt ein Verein gegründet, welcher der Vertragspartner für den Baurechtgeber ist. Diese beiden Projekte waren hinsichtlich ihrer Nutzung als Wohnheime definiert. Die jeweiligen Bewohner haben einerseits eine Vereinsmitgliedschaft sowie eine Nutzungsvereinbarung für die jeweilige Wohneinheit abgeschlossen. Der Abschluss einer Vereinsmitgliedschaft ist auch in diesen beiden Projekten Bedingung für das Zustandekommen einer Nutzungsvereinbarung. Die Nutzungsverträge lehnen sich an das Mietrecht an, das Mietrechtsgesetz per se kommt allerdings nur zur Anwendung, wenn im konkreten Anlassfall Regelungen auf Basis der Nutzungsverträge fehlen oder mangelhaft sind.¹⁴² In einem der Projekte hatte der Verein eine Kooperation mit der Caritas, der sozialen Hilfs- und Dienstleistungsorganisation der römisch-katholischen Kirche, vereinbart. In diesem konkreten Fall wurden sechs von 57 Wohneinheiten der Caritas für Bewohner:innen zur Verfügung gestellt. Welche Bewohner:innen diese Wohnungen beziehen können, war mit der Caritas zu verhandeln. Die Bewohner:innen schlossen einen entsprechenden Mietvertrag mit der Caritas ab und hatten mit dem Co-Housing-Verein keine direkte rechtliche Verbindung. Die Caritas stellte eine Kontaktperson, eine/n Sozialmitarbeiter:in für diese Bewohner:innen zur Verfügung. Diese Personen hatten ein Alter von über 60 Jahren und konnten sich am gemeinschaftlichen Wohnen beteiligen, waren dazu aber nicht verpflichtet. Die Kooperation ist aktuell in einer Auflösungsphase. Nähere Informationen wurden im Rahmen des Interviews nicht erhoben.

¹⁴⁰ ÖNORM B1800, 01.08.2013

¹⁴¹ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

¹⁴² Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

Nr.	Erkenntnisse
1.	Gemeinschaftseigentum statt Wohnungseigentum
2.	Verein zur Begründung von Gemeinschaftseigentums als Basis
3.	Förderungen und Unterstützung durch die öffentliche Hand gefragt
4.	Kooperationen mit gemeinnützigen Wohnbauträger
5.	Bauträgerwettbewerbe und Baulose für Baugruppen

Tabelle 11: Erkenntnisse zur rechtlichen Konzeption¹⁴³

6.2.2 Ökonomische Konzeption

Die betrachteten Projekte waren mehrheitlich zu je einem Drittel klassisch fremdfinanziert über eine Bank, erhielten zu einem weiteren Drittel Fördergelder (Heimförderung, Wohnbauförderung) und ein Drittel dargestellt über Eigenkapital in Form von sogenannten Nutzungsentgeldern. Das jüngste Co-Housing-Projekt in der Auswahl, das Wohnprojekt Auenweide generierte einen Teil des Finanzierungsbedarfs über einen Vermögenspool (siehe Kapitel 4.4). Das Projekt Auenweide in Niederösterreich wurde als Verein mit Gemeinschaftseigentum konzipiert und wandte zur Projektfinanzierung den Vermögenspool an, welcher im Interview Nr. 11 von der befragten Person B11 kurz erklärt wurde. Dieses Co-Housing-Projekt wurde nicht mit Eigenkapital im klassischen Sinne, wie es typischerweise über Beiträge der einzelnen Bewohner:innen finanziert wäre, sondern über die Einlagen der Mietglieder des Wohnprojektes in den Vermögenspool finanziert. Die interviewte Person B11 fuhr mit der Erklärung des Vermögenspools fort:

„Wir haben eigentlich nur für die Bank Eigenmittel, weil das hinter der Bank gesichert ist und gilt für die Bank als Eigenmittel ähnliches, aber es sind nicht Eigenmittel die wir als Verein besitzen, sondern wir haben einfach zwei Formen von Fremdmitteln. Das, was wir selbst einzahlen und all unsere AnlegerInnen, das ist die letztgesicherte Anlage und das andere ist der Kredit. Das macht ein bisschen einen Unterschied, weil ich muss mein Geld nicht selbst aufstellen, bei 100 Quadratmeter sind das dann 110.000 Euro die wir in unserer Ausschreibung drinnen haben, das hatte nicht jeder. Aber ich kann genauso andere Menschen fragen, ob sie hier investieren wollen und sobald ich Leute habe, die da 110.000 investieren wollen, habe ich meinen Anteil auch geleistet. Das heißt selbst wenn ich kein Vermögen habe, kann ich das machen. Und jetzt sind einige Leute hier die kein Vermögen haben und die das auf diese Weise geschafft haben und einige die es nicht geschafft haben und für die wir es als Gemeinschaft geschafft haben.“¹⁴⁴

Zwei Projekte lagerten schlussendlich die Finanzierungsthematik durch die Kooperation mit einem professionellen Wohnbauträger, bis hin zu den Baukostenbeiträgen der einzelnen Mieter:innen, komplett auf diesen aus. Die Risiken spielen insbesondere bei der finanziellen Aufbereitung der Projekte eine wesentliche Rolle. Da die Gründung von Co-Housing-Projekten sehr häufig im Rechtskörper eines Vereines erfolgt, haften die Vereinsorgane laut Vereinsgesetz (VerG) zufolge der gesetzlichen und/oder statutarischen Pflichten. In Bezug auf die Finanzierbarkeit der Projekte wurden die finanziellen Möglichkeiten des Vereins und der Mitglieder den zu erwartenden

¹⁴³ eigene Darstellung

¹⁴⁴ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

Projektkosten gegenübergestellt. Die Baukosten wurden zum überwiegenden Teil professionell von den jeweils betrauten Architekturbüros geschätzt. Die zu finanzierenden Gesamtprojektkosten wurden mit Zielwerten maximaler Mieten bzw. Nutzungsentgelts in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche die die Bewohner:innen bereit waren zu zahlen, gegenübergestellt (Backdoor Approach). Diese Zielmiethöhe wurde im Rahmen der Konzeption in der Gruppe festgelegt. Die Miethöhe bzw. das Nutzungsentgelt ergeben sich ausschließlich aus den Kredittilgungen, Förderdarlehensrückführungen, Betriebskosten der eigenen Wohn- bzw. Nutzungseinheit sowie den anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsflächen.

Einige interviewte Personen berichteten davon, dass es sich in der Anfangsphase der Planung herausstellte, dass zufolge der ersten Kostenschätzungen die Umsetzung in der geplanten Ausführung nicht realistisch war. Eine Reduktion der Ausführungsqualitäten war die Folge, um die Umsetzbarkeit des Projektes nicht zu gefährden. Hinzu kommt, dass ein Drittel der Gesamtprojektkosten als Eigenmittel in Form von Finanzierungsbeiträgen durch die Mitglieder eingebracht werden und demzufolge die Leistbarkeit für die einzelnen Mitglieder gewährleistet bleiben muss.¹⁴⁵ Der Eigenmittelanteil für die Projekte beläuft sich bei den Projekten zwischen ca. 20 bis 30 Prozent und generiert sich durch die individuellen Finanzierungsbeiträge der Bewohner:innen für deren Wohneinheit. Abhängig von der Wohnungsgröße werden entsprechende Finanzierungsbeiträge fällig. Diese sind vom Prinzip zu vergleichen mit Baukostenzuschüssen, wie diese von Genossenschaftswohnungen bekannt sind. Unter Abzug von jährlich 1 Prozent Abnutzung wird der Betrag dem jeweiligen Mitglied im Kündigungsfall, das heißt bei Auszug wieder zurückbezahlt. Teilweise wurde von Mitgliedern mehr als die definierten Eigenbeiträge eingezahlt, was in diesen Fällen zu einer reduzierten monatlichen Miete (Nutzungsentgelt) führte, da der jeweilige Kreditanteil für die Nutzungseinheit geringer wurde.¹⁴⁶

„Wir haben es natürlich quasi nach dieser genossenschaftlichen Idee mit Eigenmitteln usw. aufgesetzt, sodass wir gesagt haben, wir sollten so um die 20 Prozent Eigenmittel auftreiben, damit eine Bank mitspielt, weil sonst schaut es schlecht aus. Dann haben wir ausgerechnet, dass wir pro Individualquadratmeter Wohnnutzfläche jede Bewohner:in, ca. 570 Euro pro m² einzahlt und damit wir quasi die Eigenmittel darstellen können.“¹⁴⁷

Im von der befragten Person B5 beschriebene Projekt gab es im Rahmen des Wettbewerbes für dieses Baulos die Auflage der Stadt Wien, die Erdgeschosszonen mit Gewerbeflächen zu beleben. Im konkreten Fall ging es um 3.200 m² Wohnnutzfläche und zusätzlich 400 m² Gewerbefläche. Für diese Gewerbeflächen gab es keine Eigenmittel (wie für die Wohnungen mittels der jeweiligen Finanzierungsbeiträge), was in der Gesamtbetrachtung der Investitionskosten dazu führte, dass die 20 Prozent Eigenmittel niedriger waren und der Bank somit der Nachweis über die 20 Prozent Eigenmittelanteil fehlte. Um die Differenz auszugleichen, hat der Verein einen Vermögenspool aufgelegt, welchen die Bank mit viel Nachsicht als Eigenmittel ähnliche Mittel akzeptiert hat.

„Und dann gab es noch ein Wohnbauförderdarlehen der Stadt Wien. Wir haben hier aber nicht den Wohnbau gefördert, also nicht Wohnungen, sondern technisch haben wir ein Heim

¹⁴⁵ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

¹⁴⁶ Interview Nr. 8, B8a, Anlage 1

¹⁴⁷ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

gebaut, wir haben Heimförderung kassiert. Das ist so eine Wiener Lösung. Die ist eigentlich schon mit der Sargfabrik erfunden worden. (...) Und das hat sich dann bewährt, weil mit der Heimförderung kann man die Gemeinschaftsflächen mitfördern, aber man kriegt weniger pro Quadratmeter. Und im Endeffekt gleicht es sich fast wieder aus. Es ist ein bisschen schlechter als ein normaler Wohnbau. Es war damals ok.“¹⁴⁸

Die befragte Person B5 merkte noch an, dass Fördergelder zwar kein geschenktes Geld sind und es zurückbezahlt werden muss, aber man es günstiger bekommt als zu einem fixen Zinssatz. Banken sehen es als eine Art Qualitätskriterium, wenn ein Wohnbau gefördert ist und die Förderstelle im zweiten Rang im Grundbuch steht.¹⁴⁹ Darüber hinaus gab die befragte Person B5 noch an, dass die Förderung erst zu tilgen ist, wenn das Bankdarlehen getilgt ist. Dadurch ergibt sich der große Vorteil, dass man die Belastung nicht nur auf der ersten Generation trägt, sondern etwas in die Zukunft schieben kann. Diese Vorteile machen eine Förderung attraktiv.¹⁵⁰ Die befragte Person B5 ergänzt im Interview noch, dass die Heimförderung, wie sie von einigen Wohnprojekten genutzt wurde, nicht optimal ist, „weil die von der Intension her eben für Studentenheime und Pflegeheime und Altenheime her ist. Wir sind ein bisschen sowas aber nicht wirklich, also wir haben so ein bisschen einen Heimcharakter durch die Gemeinschaftsflächen, aber es ist kein betreutes Wohnen da. Darum ist es gescheiter da eine eigene Förderschiene zu haben. Da gibt es schon Zusagen von der Stadt, aber das dauert halt.“¹⁵¹ Die Lösung der Heimförderung ist im Nachhinein betrachtet bei einigen Interviewpartner:innen keine optimale Lösung. Diese Erfahrung hat auch die interviewte Person B8 im Interview berichtet.

„Eine Sache ist mir noch eingefallen die ich überdenken würde. Die rechtliche Grundkonstruktion, dass wir ein Heim sind. Da stellt sich immer mehr heraus, dass das mehr Nachteile hat als Vorteile. Seinerzeit haben wir gedacht es hat mehr Vorteile, aber es zeigt sich immer mehr, dass es Nachteile hat. Was uns dann getroffen hat waren zum Beispiel die Brandschutzauflagen, das war eben vorab nicht absehbar in der Form.“¹⁵²

Die befragte Person B5 beschreibt kurz den Entwicklungsprozess der Szene von Co-Housing-Projekten beispielhaft anhand der Stadt Wien.

„Also die Initiative versucht bundesweit zu unterstützen, aber natürlich hat es einen hohen Wien Fokus, a) ein guter Teil der Österreicher:innen wohnt in Wien und b) ist halt hier am meisten passiert in der Szene, in den letzten 10, 15 Jahren. In den 80iger Jahren gab es ein bisschen so Gemeinschaftsprojekte, dann war lang Pause und dann so nach der Jahrtausendwende, wie wir dann angefangen haben seither gibt es sowas wie einen Mikroboom, könnte man sagen.“¹⁵³

In der Seestadt Aspern wurden in der ersten Errichtungsetappe (2009-2017) Gemeinschaftswohnprojekten eine Chance gegeben und für Baugruppen erstmalig fünf Baugrundstücke ausgeschrieben. Die Stadt hat gelernt, dass Gemeinschaftswohnprojekte einen Mehrwert haben. Co-Housing-Projekte bieten

¹⁴⁸ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁴⁹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁵⁰ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁵¹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁵² Interview Nr. 8, B8, Anlage 1

¹⁵³ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

Möglichkeiten für eine gute soziale Durchmischung und strahlen positiv in das umliegende „Grätzel“ aus, da die Bewohner auch aktiv für die Gegend etwas beitragen.¹⁵⁴ Alle befragten Personen sprechen sich für eine Lösung zur Förderung von Co-Housing-Projekten im engeren Sinne bzw. für gemeinschaftliche Wohnformen im weiteren Sinne aus. Vereinzelt wurden in einigen Bundesländern bereits Schritte in die richtige Richtung gesetzt. In Niederösterreich hat das Förderwesen in Hinblick auf gemeinschaftliche Wohnformen derzeit kein Angebot und seitens der Befragten Aufholbedarf. Niederösterreich dürfte sich in Bezug auf die Förderung von Baugruppen, von gemeinschaftlichen Wohnformen udgl. offensichtlich zurückhalten. Anfragen auf höherer politischer Ebene hat es in der Vergangenheit seitens einiger Baugruppen bereits gegeben.¹⁵⁵ Förderungen, wie z.B. die niederösterreichische Wohnbauförderung sind nicht auf Konzepte von Co-Housing-Projekte anwendbar. Einerseits sind es konkrete Vorgaben an die Planung, in welchen z.B. die Gemeinschaftsflächen nicht gefördert werden. Da diese Gemeinschaftsflächen einen flächenmäßigen Anteil von 20 bis 25 Prozent der Geschoßflächen erreichen, schmälert das die Wirksamkeit der Förderung massiv. In der Konsequenz erschwert es gemeinnützigen Wohnbauträgern wirtschaftlich tragfähige Konzepte zu entwickeln.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Klassische und alternative Finanzierungsstrukturen
2.	Gesamtkostenermittlung über die Zielmiete (Backdoor-Approach)
3.	Förderungen mit Nachteilen verbunden
4.	Mehrwert für Stadtentwicklungsprojekte

Tabelle 12: Erkenntnisse zur ökonomischen Konzeption¹⁵⁶

6.2.3 Nachhaltige Konzeption

Sechs der acht Wohnprojekte wurden im Passiv- oder Niedrigenergiehausstandard errichtet. Drei Projekte davon in Holzbauweise. Ansonsten versuchte der überwiegende Anteil der Interviewpartner:innen in der Konzeption nachhaltige Energiequellen zu nutzen (wie z.B. Pelletsheizung, Solarthermie, Bezug von Öko-Strom). Die interviewte Person B1 gab an, dass sie es leider verabsäumt haben, gleich bei Errichtung des Projektes eine Photovoltaikanlage zu bauen. Das betroffene Projekt wird dies aber als Gemeinschaftsbeschluss nachholen und den Bau einer Anlage im Jahr 2023 umsetzen.¹⁵⁷ Die interviewten Personen B2, B3 und B4 schreiben gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch eine raumplanerische Bedeutung zu, nämlich durch die Revitalisierung und Umnutzung von leerstehenden Objekten in Dörfern. Dies soll zur Ortskernbelebung im ländlichen Bereich beitragen. Die befragten gaben zum überwiegenden Anteil an, dass Co-Housing-Projekte in Zukunft vermehrt in den Bestand gehen sollten, um Objekte zu sanieren, zu erweitern und umzunutzen anstatt neu zu errichten.

¹⁵⁴ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁵⁵ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

¹⁵⁶ eigene Darstellung

¹⁵⁷ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

„Also da rechtzeitig auch entgegenzuwirken entweder zu motivieren in die Höhe zu bauen, oder bestehende Häuser umzubauen, so umzubauen, dass vielleicht dann an andere junge Familien, die ans Land ziehen wollen oder zurückkommen wollen vermietet wird, vielleicht irgendwann auch verkauft wird. Also da sozusagen schon rechtzeitig anzusetzen, das muss ein Ziel unserer regionalen Arbeit sein, oder ist ein Ziel unserer regionalen Arbeit. Aber das geht natürlich auch nicht von heute auf morgen, das dauert ewig. Das eine Veränderung entsteht und die Lust auf Veränderung.“¹⁵⁸

Ein mehrheitliches Thema in den Interviews ist auch der Flächenverbrauch. Die befragten Personen erwähnten in diesem Zusammenhang eine große Skepsis gegenüber der Errichtung von Einfamilienhäusern.

„Also wir arbeiten ganz eng mit dem Energiebezirk Freistadt zusammen, mit der Klima- und Energiemodellregion und KLAR, Klima- Anpassungsmodellregionen, auch mit Architekten, die sich wirklich intensiv dafür einsetzen. Im Bereich Smart Villages was zu erreichen, sozusagen die Thematik der Flächenversiegelung durch immer neuen und immer mehr Neubau von kleinen Einfamilienhäusern zu verhindern oder dem entgegenzuwirken.“¹⁵⁹

Einerseits sehen sie die landschaftsökologischen Auswirkungen (wie Flächenverbrauch durch Bebauung und Infrastruktur) dieser Wohnform kritisch als auch die sozialen Folgen der Zersiedelung (Vereinsamung im Alter, geringe Wohndichte im EFH) als Auslaufmodell.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Entwicklungen im Bestand bevorzugen
2.	Steuerungsfunktion der Raumplanung

Tabelle 13: Erkenntnisse zur nachhaltigen Konzeption¹⁶⁰

6.2.4 Architektonische Konzeption

Darunter fällt insbesondere die Gestaltung des Projektes, unter Berücksichtigung baurechtlicher Rahmenbedingungen, der Anforderungen seitens der Gruppe sowie der finanziellen Möglichkeiten. Sofern Förderungen in Anspruch genommen werden, sind auch planerische Aspekte aus deren Auflagen von Relevanz.

„Die emotionale Assoziierung mit dem Projekt steht im Vordergrund. Es geht nicht darum eine Hülle, also Räume zu bauen mit denen sich die Bewohner dann irgendwie abfinden müssen, sondern ein Projekt entstehen zu lassen, dass sowohl planerische, gestalterische Konzeption und aber vor allem einen sozialen, gemeinschaftlichen Prozess zulässt, mit dem sich die Bewohnergemeinschaft identifizieren kann.“¹⁶¹

Die interviewte Person B1 hat sich zu den Vorteilen von Kooperationen gemeinnützigen Wohnbauträgern und Wohnprojekten geäußert, jedoch auch die Standards und Leit motive von gemeinschaftlichen Wohnprojekten betont.

„(...) aber der Wohnbauträger lässt sich da echt auf ein neues Feld ein. Und unsere Planung war ja vor dem Wohnbauträger, also war eine Mischform, und ich kann nur jedem

¹⁵⁸ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

¹⁵⁹ Interview Nr. 3, B3, Anlagen 1

¹⁶⁰ eigene Darstellung

¹⁶¹ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

Wohnbauträger empfehlen, der am Ende kein Leerstandrisiko haben möchte, der am Ende dann keine ständige Fluktuation haben möchte, der am Ende ein Projekt haben will, das stabil immer Einkommen generiert, investiere ein, zwei Jahre im Vorfeld in die Gruppe sozial, mit Professionisten, mit ExpertInnen, mit professionellen ModeratorInnen, investiere das im Vorfeld in die Gemeinschaftsseele, in den Aufbau dieses gemeinschaftlichen Körpers, dann hast du es im Nachhinein, Jahrzehnte lang, ein Leb Tag, ruhiger.“¹⁶²

Die architektonische Konzeption erfolgt zumeist unter Zuziehung eines Architekturbüros. In einigen Fällen waren bereits fachliche Kompetenzen in der Gründer:innengruppe vorhanden. In diesen Projekten wurde die Wichtigkeit der Abgrenzung der jeweiligen Gründungsmitglieder betont, dass sie je nach Fragestellung in Bezug auf das Projekt die Rolle der Bewohnerin bzw. des Bewohners einnehmen oder die Architektin bzw. des Architekten. Die Erarbeitung eines Funktionsprogrammes, in welchem insbesondere die Planung der Gemeinschaftsflächen ihren Schwerpunkt hat, sowie die Konzeption der Wohneinheiten, hinsichtlich Größe, Zimmeranzahl und Zielgruppe (Singles, Wohngemeinschaften, Paare ohne und mit Kindern, Senior:innen, etc.) hat wesentliche Bedeutung für den Erfolg eines Co-Housing-Projektes. Bei der Entwicklung von Bestandsgebäuden müssen konzeptionelle Überlegungen auf die Gegebenheiten und Möglichkeiten übertragbar sein (Auflagen aus Bestandschutz, Baurecht, Förderungen, etc.). Diese Entscheidungen erfordern zusätzlich fachliche Kompetenzen.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Rahmenbedingungen für die Projektgestaltung in der Gruppe schaffen
2.	Fachliche Kompetenzen bei der Planung maßgeblich
3.	Funktions- und Raumprogramm für Gemeinschaftsflächen erfolgsentscheidend

Tabelle 14: Erkenntnisse zur architektonischen Konzeption¹⁶³

6.2.5 Soziale Konzeption

Der Personenkreis, welchen das Co-Housing-Projekt ansprechen sollte, muss definiert werden, sodass auch zielgruppenorientiert geplant werden kann und das soziale Gefüge in Hinblick auf die jeweiligen Bedürfnisse in der Konzeption Berücksichtigung findet. So schränken laut Aussage der interviewten Person B2 jedoch bereits Auflagen aus Förderungen die Ansprache von Zielgruppen ein.

„Werden z.B. Wohnbauförderungen genutzt, können sich die damit verknüpften Planungs- und Gestaltungsauflagen negativ auf die Inklusion von Singles, Alleinstehende, etc. auswirken, da diese Förderung sehr familienorientiert ist und entsprechende Planungsmuster vorgibt.“¹⁶⁴

Oftmals sind Co-Housing-Projekte noch immer mit Vorurteilen konfrontiert, wie die befragte Person B3 erläutert.

„Plus auch andersrum, dass das Bild halt entsteht, oh Gott, das sind jetzt alle wie in den Kommunen in den 70igern und da geht es wild um. Ich habe eben wie gesagt, im Waldviertel eine WG-Situation, wo ich da nachher gemerkt habe, da im Dorf ist da projiziert worden, es

¹⁶² Interview Nr. 1, B1, Anlagen 1

¹⁶³ eigene Darstellung

¹⁶⁴ Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

war ein Wahnsinn. Das ist in der Realität nicht im Entferntesten nichts, was zu tun. Aber einfach, dass irgendwas anders ist, ist eine Super-Projektionsfläche einerseits und andererseits denkt man halt auch das ist so. Dem ist aber vielleicht auch gar nicht so. Da muss und wird es an Zugänglichkeit gearbeitet werden. Das machen wir eh bei GEN Austria und Initiative für Gemeinsam Bauen und Wohnen. Also ich glaube schon, dass es zugänglicher geworden ist, aber wir müssen weiter daran arbeiten.“¹⁶⁵

Das soziale Miteinander im Lebensalltag selbst, wird in Co-Housing-Projekten über Vereinsstatute und Hausordnungen beschlossen. Darin werden manifeste Grundlagen beschrieben wie z. B. die Projektvision, die Ziele, nicht verhandelbare Punkte, die Organisation der Hausverwaltung innerhalb der Gemeinschaft, der Abstimmungsprozess von Entscheidungen, die Neuaufnahme von Neumitgliedern, etc.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Abnahme von Vorurteilen in der Gesellschaft
2.	Zielgruppe der Bewohner:innen definieren
3.	Zielgerichtete Vereinsstatute und Hausordnungen erarbeiten

Tabelle 15: Erkenntnisse zur sozialen Konzeption¹⁶⁶

6.2.6 Arbeitsteilige Konzeption

Die Festlegung der Arbeitsteilung innerhalb der Gründer:innengruppe ist wesentlich, zur Bewältigung aller Projektaufgaben. Mehrfachnennungen von Burn-Out-Phänomenen in den Interviews zeugen von extremen Belastungen im Aufbau von Gemeinschaftsprojekten. Die Aufteilung in kleine Gruppen zur Arbeitsteilung bereits in der Anfangsphase wurde als besonders wichtig genannt, sodass Entscheidungen auch einfacher getroffen werden können.

„Wir waren von Anfang an sehr arbeitsteilig organisiert. Und haben eigentlich von der ersten Stunde der Vereinsgründung an schon die Arbeitsteiligkeit festgelegt. Die einen kümmern sich um Finanzen, die anderen um Bau und Architektur, die anderen um Gemeinschaft und Öffentlichkeitsarbeit, das war damals auch recht wichtig, weil wir ja noch Mitglieder akquiriert haben. Also da hat es glaub ich vier Arbeitsgruppen gegeben, bald auch noch eine fünfte, Grünraum, weil es ja ein Riesengrundstück ist, 14.000 m².“¹⁶⁷

Besonders im Zusammenhang mit der Aufgabenteilung und Organisation innerhalb der Gemeinschaft findet mehrheitlich die Soziokratie bzw. Elemente und Nuancen dieses Systems Anwendung.

„Die Soziokratie ist ein System von Managementinstrumenten, wodurch Organisation effektiv und effizient „produziert“ werden kann. Die Methode basiert auf dem Prinzip der Gleichwertigkeit und auf wissenschaftlichen Erkenntnissen über das Steuern dynamischer Prozesse (Kybernetik). (...) Die Soziokratie kann jeder bestehenden Organisation oder Struktur hinzugefügt werden, wenn ein gemeinsames Ziel besteht.“¹⁶⁸

¹⁶⁵ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

¹⁶⁶ eigene Darstellung

¹⁶⁷ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

¹⁶⁸ Was ist Soziokratie? – Überblick und Nutzen (o.D.): <https://soziokratie.org/wp-content/uploads/2011/06/wasistsoziokratie1.0-nutzenundgrenzen.pdf> (Stand 06.04.2023)

Von den acht Wohnprojekten organisieren sich fünf durch soziokratische Strukturen und entscheiden in der Gemeinschaft konsensorientiert. Die Projekte BROT Kalksburg, BROT Aspern und BROT Pressbaum bevorzugen die Arbeitsteilung in Arbeitsgruppen und die Entscheidungsfindung über das Mehrheitsprinzip.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Aufteilung in Kleingruppen
2.	Regeln und Prozesse für die Arbeitsteilung
3.	Anwendung soziokratischer Elemente

Tabelle 16: Erkenntnisse zur arbeitsteiligen Konzeption¹⁶⁹

6.3 Planung und Errichtung

Diese Kategorie handelt vom Ablauf der Planungs- und Ausführungsphase sowie der Aufgabenverteilung innerhalb der Gruppe.

6.3.1 Projektbeteiligte

Die Gründer:innengruppen (teils bereits mit erweiterten Gruppenmitgliedern) arbeiteten überwiegend von Beginn an mit professionellen Planern und Architekturbüros zusammen, welche die Gruppe zu den Funktionalitäten, Wohnungstypologien, Größen der Wohnungen und den gemeinschaftlich genutzten Bereichen berieten. In der Ausführungsphase rundeten professionelle Baufirmen und entsprechende Fachfirmen den Kreis der unmittelbar am Projekt beteiligten Unternehmen ab. Speziell bei Wohnprojekten, in welchen die Gemeinschaft mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger kooperierte, erwiesen sich Architekturbüros aus Sicht der Gruppe als besonders vertrauensvolle und wichtige Schnittstelle bei den Abstimmungen zwischen der Gemeinschaft und dem Wohnbauträger. Die befragte Person B9 betrachtete die Beauftragung einer externen Prozessbegleitung, welche auf die professionelle Begleitung von Baugruppen spezialisiert ist, als besonders wertvoll. Diese externe Begleitung hat insbesondere die Aufgabe beim Ausverhandeln diverser Themen zwischen Gruppe, Bauträger und Planungsverantwortlicher zu vermitteln.¹⁷⁰

6.3.2 Planungsprozess

Die Interviewpartner:innen beschreiben eine hohe Planungsbeteiligung der Gemeinschaft im Planungsprozess und verfolgen einen bedürfnisorientierten Ansatz. Von entscheidender Wichtigkeit wurde die Festlegung von Zeitpunkt und Ausmaß der Planungsbeteiligung erwähnt. Das bedeutet im Konkreten, dass gemeinsam mit der Architektin bzw. dem Architekten der Prozess abgestimmt und festgelegt werden sollte, wann, zu welchen Themen und in welchem Ausmaß die Gruppe zur Entscheidungsfindung herangezogen wird. Dies ist von besonderer Wichtigkeit für beide Seiten. Einerseits gewährleistet es dem/der Architekt:in ein effizientes Vorankommen in

¹⁶⁹ eigene Darstellung

¹⁷⁰ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

den Planungspunkten, andererseits gibt es der Gruppe die Sicherheit und den Überblick zu wissen, wann und zu welchen Themen mitentschieden werden kann.

„Wenn sie sich engagieren können und mitentscheiden können bei wichtigen Dingen, dann engagieren sie sich auch mehr.“¹⁷¹

Planungsprozess bedeutete auch sich von Vorstellungen und Wünschen zu lösen, die nicht in das Budget passen. So achtete der gemeinnützige Wohnbauträger z.B. darauf, dass die Kosten eingehalten werden, sodass die Zielbruttomiete von 8 Euro/m² erreicht werden kann.¹⁷² Die interviewte Person B1 schilderte exemplarisch, wie Entscheidungen im Planungsprozess getroffen wurden.

„Anfangs über Mehrheitsabstimmungsentscheidung, also wer stimmt zu, wer ist dagegen usw. Aber immer mehr hat sich das in eine widerstandsbasierte Entscheidungskultur gewandelt. Also soziokratisch oder systemisch konsensieren, mit einem schwerwiegenden Einwand haben wir gearbeitet. Also dass wir letztlich im Konsent entscheiden immer.“¹⁷³

Planungsworkshops wurden an Wochenenden abgehalten und wurden zu Begegnungswochenenden. Die Bewohner:innenanzahl bzw. die Anzahl der Wohneinheiten wurden ebenso in der Gemeinschaft festgelegt.

„Es war auch oft mühsam, also wo es wirklich in die Details gegangen ist, welche Türen werden bestellt und wie soll der Lift ausschauen und Bodenbeläge und Wandfarben und alles. Das war extrem zeitintensiv für alle Mitglieder, wo eben dann auch viele wieder ausgeschieden sind. Es gab auch regelmäßig Wochenenden wo wir Klausuren gehabt haben und zwei, drei Tage lang diese Fragen alle beantwortet haben und entschieden haben. Wir haben auch einen externen Berater gehabt dafür.“¹⁷⁴

Die Entscheidungsprozesse gestalten sich bei den befragten Personen zum größten Teil ähnlich. Kleinere Entscheidungen wurden in sogenannten Arbeitskreisen bzw. Arbeitsgruppen gefällt und größere Entscheidungen wurden entweder in die Vollversammlungen zur Abstimmung oder in Plenumsitzungen o.ä. zur Entscheidungsfindung vorgebracht. Diese Prozesse hatten zum einen das Ziel zu entscheiden, welche Ausstattungen im Standard erfolgen und welche Zusatzausstattungen auf eigene Kosten ausgeführt werden können.

„Wir haben uns ja auf die Standards auch geeinigt. Also das eine war sozusagen die Typologie und die Verortung, dann war einmal großes Thema wie bauen wir, bauen wir in Stahlbeton, bauen wir in Holz, wie bauen wir, Skelettbauweise, Massivbau, Holzleichtbau, was es halt da gibt in der ganzen Palette. Und dann haben wir uns für den Holzleichtbau entschieden. Das war auch eine gemeinsame Entscheidung. Dann hat es auch einmal einen Bemusterungsworkshop, wo wir geschaut haben wie soll die Innenausstattung sein, da sind zum Beispiel diese Böden rausgekommen. Und welche Fenster nehmen wir, also da haben wir halt dann immer mitentschieden und haben uns dann schon darauf festgelegt, dass alle Wohnungen denselben Standard haben sollen.“¹⁷⁵

¹⁷¹ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

¹⁷² Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹⁷³ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹⁷⁴ Interview Nr. 8, B8, Anlage 1

¹⁷⁵ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

Die Befragten berichten überwiegend von großer bis maximale Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bewohner:innen ihrer jeweiligen Wohneinheiten. Retrospektiv betrachtet hat sich der hohe Individualisierungsgrad der Wohnungen bei vielen Befragten als Nachteil erwiesen, denn die Nachnutzung bzw. Neuvermittlung von Wohnungen hat sich als schwieriger herausgestellt. Ein einheitlicher, marktfähiger Standard der Wohnungen wird empfohlen.

„Ja, aber es sind keine Eigentumswohnungen. (...) Und es hat auch eine gewisse Mitsprachemöglichkeit gegeben, dann noch bei irgendwelchen Feinjustierungen in den Wohnungen, mit den Architekten. Das würde ich aber in Zukunft drastisch einschränken, weil das doch sehr aufwendig war im Planungsprozess und es sollen ja alle Wohnungen den selben Standard haben.“¹⁷⁶

Das Co-Housing-Projekt Die Mauerseglerei schränkte den Individualisierungsgrad der Wohnungen dahingehend ein, dass Sonderwünsche nach Auszug zurückzubauen sind. Diese Regelung ähnelt jenen von Genossenschaftswohnungen und soll zu einem einheitlichen Ausstattungsstandard und einer leichteren Neuvergabe der Wohnungen führen.

„Und dann, und das finde ich einen ganz ganz ganz ganz wesentlichen Entwicklungsschritt, haben wir nicht individuell die Wohnungen gestaltet zum Beispiel oder die Gemeinschaftsräume auch nicht ganz fix gelassen, sondern wir haben dann geschaut, die Gruppe, welche Gemeinschaftsräume wollen wir haben und geschaut, passt das so, was können wir da im bestehenden Plan unterbringen und eine kleine zuständige Gruppe hat entschieden, wie die Wohnungen aussehen. Das war nicht Sache der Privatleute, weil unheimlich oft ist es so, dass Leute für sich eine Wohnung gestalten lassen und dann nicht mehr einziehen oder nach ein paar Jahren ausziehen und dann müssen die anderen mit Entscheidungen anderer leben. Es gibt VertreterInnen der Gruppe, die entscheiden, wie die Wohnungen aussehen. Wenn man was anderes möchte, kann man das machen lassen, aber muss das dann wieder zurückbauen.“¹⁷⁷

Nr.	Erkenntnisse
1.	Hoher Grad an Partizipation der Gemeinschaft
2.	Definition von Entscheidungsfindungsprozessen
3.	Festlegen von Ausstattungsstandards
4.	Definition des Individualisierungsgrades in den einzelnen Wohneinheiten

Tabelle 17: Erkenntnisse zum Planungsprozess¹⁷⁸

6.3.3 Funktions- und Raumprogramm

Ausgangspunkt von diesem Abschnitt ist das Bewusstsein der Gruppe darüber zu beleuchten, wer die Bewohner:innenzielgruppe ist und welchen Personenkreis sie mit dem Wohnprojekt ansprechen möchte. Daraus leitet sich das Funktions- und Raumprogramm ab. In den Interviews wurden im Wesentlichen folgende Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genannt:

¹⁷⁶ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

¹⁷⁷ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹⁷⁸ eigene Darstellung

Gemeinschaftsküche, Jugendraum, Gästezimmer, Atelier, großer Kinoraum mit Beamer (statt einzelne große Fernsehgeräte im Wohnbereich), Kinderspielraum, Werkstatt, Fahrradabstellraum, Musikproberaum, Wintergarten, Sauna, Food-Corporation, Car-Sharing-Pool (z. B. 10 Autos reichen aus für 30 Familien), Waschraum mit Gemeinschaftswaschmaschine(n) (anstelle von privaten Geräten, für die Stellflächen verfügbar gemacht werden müssen). Als besonders wertvoll haben sich Gästezimmer bzw. Gästewohnungen erwiesen. Diese können einerseits tatsächlich Gästen von Bewohner:innen nächteweise zu Verfügung stehen, aber auch als Ausweichquartier für temporär erforderliche Maßnahmen hilfreich sein (z.B. ein Jugendlicher in der Gemeinschaft möchte es versuchen, wie es ist, alleine zu wohnen oder eine Bewohner:in benötigt Pflegepersonal, das dort untergebracht werden kann oder die Unterbringung von Flüchtlingen kann ermöglicht werden). Zusammengefasst geht es um Pufferzonen und -räume, die für viele unterschiedliche Problemstellungen als Lösung herangezogen werden können. Die Frage nach der wirtschaftlichen Darstellung für beispielsweise einen gemeinnützigen Wohnbauträger, muss im Vorfeld gelöst werden. Daraus ergeben sich Themen, wie zum Beispiel, wie solche zusätzlichen Bereiche kostentechnisch abgedeckt werden können und wer sich um die Pflege und Instandhaltung kümmert. Im Falle des Gemeinschaftseigentums werden solche Flächen von allen Mitgliedern finanziell aufgeteilt mitgetragen und verwaltet. Vier der interviewten Personen berichteten von Ideen, Wohnungen so zu gestalten, dass durch Zuteilen eines angrenzenden Zimmers einer Nachbar-Wohnung ein weiteres Zimmer zur Wohneinheit hinzugefügt werden bzw. in die andere Richtung, durch Abtrennen oder die Begehbarkeit des Zimmers von außen, sprich gangseitig, auch verkleinern könnte.

„Am grünen Brett ist alles leicht zu planen, aber wir sind dann schlussendlich emotional so fixiert, dass wir uns richtig schwer tun wir Menschen. Das ist interessant. Wir haben mal angedacht, da hatten wir Zeit und gewusst, wir brauchen mehr kleine Wohnungen. Dann haben wir angedacht wie können wir eine große zu einer kleinen machen. Wir haben auch wirklich gute Leute hier, also Architektin z.B. und die hat sich mal den Spaß gemacht und hat dann bei so größeren Wohnungen geschaut, wo geht es denn leicht, dass man die zu kleineren machen könnte. Und dann wurde das sichtbar für alle, dass sich da jemand was ausgedacht hat. „Uuuuuh, meine Wohnung wird hier in Betracht gezogen anders zu planen, das geht ja überhaupt nicht!“ So, spannend nicht? Und in dem Prozess stehen wir als Wohnprojekt. Ich sehe das immer als großes, wir bilden wirklich nur ab.“¹⁷⁹

Dadurch ergibt sich bei den Befragten auch eine gewisse Diskrepanz, da die Flexibilität auf der geplanten Ebene, das Eine ist, jedoch die Umsetzung auf der praktischen Ebene eine Andere. Die Identifizierung mit der jeweils eigenen Wohnung ist sehr groß, sodass sich Wohnungstausche und Wohnungsadaptierungen oftmals schwer umsetzen ließen. In einigen Wohnprojekten wurden Solidarwohnungen eingerichtet. Das sind Einheiten, welche unter Berücksichtigung eines finanziellen Puffers errichtet wurden, sodass auch Finanzschwächere dort wohnen können. Auch die Planung von WG-Räumlichkeiten wurde in manchen Projekten mitgeplant, um die Finanzierbarkeit für Alleinstehende oder junge Menschen einfacher zu gestalten. Der Anteil gemeinschaftlich genutzter Flächen an der Gesamtfläche je Projekt liegt im Größenordnungsbereich von 25-30 Prozent. In den Interviews hat es sich als vorteilhaft erwiesen, die Planung der jeweiligen

¹⁷⁹ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

Bereiche aus mehreren Betrachtungswinkeln zu beurteilen. Beispielsweise ist die Gemeinschaftsküche ein Ort an dem gekocht wird, das heißt ein Arbeitsplatz und ebenso ein Ort der Begegnung, zur Kommunikation. So wurde in einem Wohnprojekt eine parallel bespielbare Fläche geschaffen, indem Schiebeelemente, die vertikal heruntergezogen werden können, zwei getrennte Räume schaffen.

„(...) ich sage einfach immer, nicht alles fertigbauen und noch irgendwo was lassen, dass man was erweitern kann, wenn man eigentlich wirklich weiß, was man braucht. Aber das wird halt ganz oft nicht gemacht. Da werden halt schon zwei Geschosse voll oder ein ganzes Geschoss Gemeinschaftsflächen gemacht. Man weiß ja noch gar nicht wie das dann im Alltag aussieht (...)“¹⁸⁰

Die befragte Person B2 hatte schon Erfahrungen damit gemacht, dass große Gemeinschaftsküchen umgesetzt wurden, jedoch die Initiativen für gemeinsames Kochen fehlten und somit diese Bereiche nicht in Relation zu ihren Kosten (Errichtung-, Betriebs- und Unterhaltskosten) genutzt wurden. Die befragte Person B2 ergänzte noch einen wesentlichen Ratschlag zur Planung der Gemeinschaftsbereiche:

„(...) was auf der architektonischen Ebene ganz oft vergessen wird, ist dieser Zwischenmaßstab. Man denkt oft, wo passen wir alle rein, aber das ist nicht unbedingt gemütlich. Also wenn alle drinnen sind, ist es gemütlich, aber wenn da nur drei Leute drinnen sitzen, ist es riesig und hat nicht die Proportion. Also was ganz oft vergessen wird ist dieser Zwischenmaßstab eigentlich. Also dass man irgendwo kleine Nischen, was Gemütliches braucht.“¹⁸¹

Abschließend folgt noch der Hinweis, dass die Möblierung einen wesentlichen Stellenwert haben sollte. Dadurch bekommt die Planung große Tiefe und einen sehr konkreten, für alle Beteiligten greifbaren Grad an Detailierung.¹⁸²

Nr.	Erkenntnisse
1.	Flexible Grundrisse von Vorteil
2.	Hohe Identifizierung der Bewohner:innen mit der eigenen Wohneinheit
3.	Solidarwohnungen und Pufferräume haben großen Mehrwert
4.	Gemeinschaftsflächen mit unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten und in Planung berücksichtigen

Tabelle 18: Erkenntnisse zu Funktions- und Raumprogramm¹⁸³

6.3.4 Wohnungstypologien

Die Wohnungsgrößen der Projekte liegen laut Angaben in den Interviews bei 42 bis 130m². Die befragte Person des Wohnprojektes Mauerseglerei gab als ganz entscheidenden Faktor zur Ressourcenschonung an, dass die Fläche pro Person inklusive Gemeinschaftsräume nicht größer als 35 m² pro Person sein sollte. Dieser Ansatz funktioniert laut der befragten Person gut und bedeutet in der Praxis, dass z.B.

¹⁸⁰ Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

¹⁸¹ Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

¹⁸² Interview Nr. 2, B2, Anlage 1

¹⁸³ eigene Darstellung

vier Personen auf 86 m² wohnen oder fünf Personen auf 98 m². Der Apell geht klar in die Richtung, den Flächenbedarf zu reduzieren, statt auszudehnen und in Richtung 30 bis 31 m² pro Person zu bringen.

„Wir sind momentan nur auf die Wohnungen bezogen bei 28 Quadratmeter pro Person, inklusive Gemeinschaftsräume auf 32. Und ich finde das ist ein ganz ökologischer Ansatz.“¹⁸⁴

Einige Projekte haben sich bewusst dafür entschieden, dass es in den obersten Geschossen, keine sogenannten „Penthouse-Wohnungen“ gibt, sondern, dass diese besonderen Flächen für die gemeinschaftlich genutzten Flächen herangezogen werden. Teilweise wurden in diesen Flächen die Gästewohnungen untergebracht oder eine kleine Gemeinschaftsküche mit Sitzecke, eine Sauna auf der Dachterrasse usw. Damit haben sich die Gemeinschaften dafür entschieden, dass sich möglichst alle Mitglieder der Gemeinschaft auf Augenhöhe treffen können und niemand mit einer besonderen Wohnung bevorzugt wird. Unabhängig davon, ob jemand Gründungsmitglied ist oder wer erst in einem späteren Projektfortschritt zur Gemeinschaft hinzugekommen ist.¹⁸⁵

Auch die Vergleichbarkeit der Wohnungen hinsichtlich Größe und Aufteilung ist entscheidend, insbesondere deshalb, da die Belegung besser darstellbar und planbarer wird. Das bedeutet, für zwei Personen geht eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, für drei Personen mit drei Schlafzimmern, aber für zwei Personen keine mit drei Schlafzimmern.

„Und dann kann man sagen, na gut, aber wenn dann eine Person auszieht, was dann? Dann gibt es bei uns einen Wohnungswechsel, das praktizieren wir auch, dass wenn Jugendliche ausziehen und andere haben mehr Bedarf, weil Kinder gekommen sind, dann werden die Wohnungen getauscht. Das ist eine ganz wichtige Sache, um auch nicht langfristig zum Altersheim zu werden. Das ist ein ganz entscheidender Entwicklungsschritt, den gibt es bisher selten, aber das muss es geben.“¹⁸⁶

Nr.	Erkenntnisse
1.	Reduktion des (Wohn-)Flächenverbrauchs pro Person
2.	Aktives Steuern der Belegungsdichte und Altersstruktur
3.	Einheitliche Standards in Wohnungstypologie

Tabelle 19: Erkenntnisse zu Wohnungstypologien¹⁸⁷

6.3.5 Ausführungsphase

Die Wohnprojekte der befragten Personen wurden zur Mehrheit professionell von Architekturbüros, örtlichen Bauaufsichten und/oder Projektsteuerungen begleitet. Die ausführenden Arbeiten wurden an Professionisten vergeben. Bei einigen Wohnprojekten wurden ausgewählte Ausführungsarbeiten in Eigenleistung von der Gemeinschaft erbracht. Diese erfolgten unter Anleitung der Professionisten und haben wie z.B. im Projekt Auenweide die Putzarbeiten der Innenwände betroffen.

¹⁸⁴ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹⁸⁵ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁸⁶ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹⁸⁷ eigene Darstellung

Wohnprojekte, welche die örtliche Bauaufsicht selbst in der Gemeinschaft übernommen haben, haben dies im Interview als nachteilig beschrieben, denn diese Tätigkeit hat unverhältnismäßig viele Ressourcen beansprucht und im Verhältnis zu den Kosten einen hohen Grad an Verantwortung nach sich gezogen.

„Wir haben eigentlich alles selbst gemacht hier. (...) Das waren richtige Halbtagsjobs zusätzlich. Da gab es Arbeitsgruppen und je nach Arbeitsgruppen hat man sich getroffen und dann wurde ausgemacht wie soll das sein, wie soll das sein. (...) In den Vollversammlungen wurde dann vieles abgestimmt, da wurden Millionen herumgeschoben, es wurden Kredite aufgenommen, alles im Namen des Vereins natürlich. (...) Und die Bauaufsicht wurde bis zum Schluss in unseren Händen gelassen, also die haben wir behalten. Wobei es natürlich so war, dass der Architekt und diese ganzen Fachleute uns beraten haben. Es sind einige Baufehler passiert, die wären vielleicht auch passiert, wenn es wer anderer gemacht hätte, das kann sein. Aber wir haben es halt so gemacht.“¹⁸⁸

6.3.6 Arbeitsteilung

In dieser Kategorie handelt es um die Verteilung von Kompetenzen, Ressourcen und Erfahrungen in der der Planungs- und Errichtungsphase. Die Planungsphase ist eine intensive und herausfordernde Zeit für die Gemeinschaft. Co-Housing-Projekte, welche von einem professionellen Wohnbauträger entwickelt werden, haben den Vorteil, dass sie in einem zeitlich strafferen Korsett abgewickelt werden im Vergleich zu gemeinschaftlichen Projekten, in welchen der Verein selbst, die Gruppe als Bauherr auftritt.

„Aber wenn die Typen dann eben auf dem Chefsessel picken, dann wird es fad. Also die müssen auch loslassen können und das ist gut gelungen. Ich bin dann nach dem Einzug auch aus allen Ämtern (...), ich war dann ein normales Mitglied und hab auch keine Leitungsfunktion mehr gehabt für viele Jahre.“

Die Übernahme von Leitungsfunktionen sollte zeitlich begrenzt sein, sodass sich Mitglieder abwechseln und Verantwortlichkeiten in der Gemeinschaft weitergegeben werden können. Insbesondere in Anschluss an die intensive Planungs- und Ausführungsphase sollten federführende Mitglieder zu Regeneration kommen und anderen Mitgliedern in der Gemeinschaft Aufgaben weitergeben.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Leitungsfunktionen zeitlich begrenzen
2.	Häufige Erschöpfung einzelner Gründer:innenmitglieder

Tabelle 20: Erkenntnisse zu Arbeitsteilung¹⁸⁹

6.4 Wohngemeinschaft

Dieses Kapitel fasst im Wesentlichen die Erfahrungen der Befragten zu Gemeinschaftsbildungsprozessen, der Besiedelung, der Nachfrage von Interessent:innen, zur Auswahl von Bewohner:innen sowie zur Organisation der Gemeinschaft im Alltag, Regeln des Zusammenlebens und zur Erwartungshaltung der Bewohner:innen zusammen. Die befragten Personen berichteten allesamt davon, dass

¹⁸⁸ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

¹⁸⁹ eigene Darstellung

der intensive gemeinsame Planungs- und Gestaltungsprozess essentiell zur Gemeinschaftsbildung beigetragen hat.

„Es ist ein sozialer Prozess, wo es uns wichtig war, dass wir eine homogene Gruppe sind von Menschen, die sich mögen, die sich verstehen und dass diese Menschen die dann fünf, sechs, sieben Jahre schon miteinander gearbeitet haben, sich kennengelernt haben, sich angefreundet haben, eins sind. (...) Und das läuft gut, weil wir viele Jahre vorher investiert haben.“¹⁹⁰

Durch unterschiedliche Gründe sind Mitglieder in der Realisierungsphase ausgetreten und neue hinzugekommen. Zur Fertigstellung der jeweiligen Wohnprojekte waren die Wohneinheiten zum überwiegenden Anteil voll bewohnt. Den Interviews kann entnommen werden, dass die meisten Gemeinschaften der einzelnen Co-Housing-Projekte sehr stabil sind, und nur vereinzelt Mitglieder seit dem Einzug ausgezogen sind.

„Das andere ist aber auch, dass es gelingt, die später dazukommenden auf Augenhöhe ranzulassen und keine Zweiklassenpartie zu haben, wo die GründerInnen sich die schönen Wohnungen aussuchen und mehr zum Reden haben als die anderen. Sondern wo man dann wirklich das Gefühl hat, da hat jeder dieselben Rechte und wer sich einbringt und engagiert kann mitreden. Und das ist glaub ich ganz gut gelungen.“¹⁹¹

Der Prozess der Besiedelung wurde von den befragte Personen unterschiedlich beschrieben. Es wurde jedoch von vielen Befragten angeraten, die Wohnungsvergabe transparent und auf Augenhöhe zu führen.

„Ich kenne andere Projekte, wo es nicht so ist und die haben massive Bröseln. Wo eben die Verlockung zu groß war sich zuerst die Wohnungen zu checken und dann die anderen die Restln aussuchen zu lassen. Genau, das ist der zweite Teil. Das eine, dass man sich miteinander schon zusammengerrüttelt hat und zum anderen, dass es gelingt, die anderen dann auch wirklich auf Augenhöhe mitspielen zu lassen.“¹⁹²

Die befragte Person eines Wiener Co-Housing-Projektes bestätigte, dass sie die Wohnungsvergabe hätten gerechter machen können.

„Die Gründungsmitglieder haben das Privileg gehabt sich die schönsten und größten Wohnungen auszusuchen und für den Rest blieben dann die unteren Geschosse. Was auch verständlich ist und in der Situation vielleicht auch gar nicht anders gegangen ist, sonst hätten die wahrscheinlich nicht mehr mitgemacht und die haben auch extrem viel investiert und extrem viel reingesteckt an Aufwand und Zeit. Aber da gibt es auch andere Modelle.“¹⁹³

Im Co-Housing-Projekt Auenweide gab es zum Beispiel zwei Erweiterungsgruppen. Ganz zu Beginn, noch unter der Gründer:innengruppe war es einfach, da es nur um sechs Wohnungen von 25 ging. In der zweiten Erweiterungsgruppe waren dann weniger Wohnungen zur Verfügung bzw. mussten die Wohnungsgrößen mit den Anforderungen der unterzubringenden neuen Gruppenmitglieder zusammenpassen bzw. auf diese angepasst werden. Diese Phase der Besiedelung wurde mit der Methode des

¹⁹⁰ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹⁹¹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁹² Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁹³ Interview Nr. 8, B8a, Anlage 1

systemischen Konsensierens gelöst.¹⁹⁴ Die Methode des systemischen Konsensieren hat eine Interviewperson wie folgt erklärend zusammengefasst.

„Im soziokratischen Konsent geht es ja nicht darum die beste Lösung zu finden, sondern eine Lösung, wo es keinen schwerwiegenden Einwand gibt. (...) Vielleicht einen einfachen Einwand, weil ich habe die Sorge sowieso, die wird protokolliert, aber trotzdem ist die Entscheidung durch. Beim systemischen Konsensieren ist es ähnlich, aber anders. Das haben zwei Grazer entwickelt, von der TU oder so. Da geht es darum aus verschiedenen Optionen eine auszusuchen. Also immer dann, wenn es kein objektiv richtig gibt, wie bei der Farbe von der Küche oder Fassadengestaltung oder beim Logo für die Homepage oder so. Da gibt es keine objektiv beste Lösung. Also immer dort wo es verschiedene Optionen gibt, ist dieses systemisch Konsensieren sehr gut. Und da gibt jeder für jede Variante Widerstandspunkte ab. Das heißt null Widerstandspunkt heißt, das wäre eigentlich meine Lieblingsvariante.“¹⁹⁵

Eine andere befragte Person wiederum erzählte davon, dass Mitglieder im Co-Housing-Projekt Mauerseglerei zum Schluss, wenn es Uneinigkeiten bei der Vergabe gegeben hat, bzw. zwei oder mehrere Bewohner:innen sich für die selbe Wohneinheit interessierte, im Interesse der Gruppe gehandelt haben und nicht ihren individuellen Wohnungswunsch in den Vordergrund gestellt haben.¹⁹⁶ Im Projekt Pomali hat die befragte Person beobachtet, dass der Zustrom der Interessent:innen für das Co-Housing-Projekt groß wurde, sobald sie gesehen haben, dass das Projekt wirklich gebaut wird und klar war, dass das Projekt erweitert wird.¹⁹⁷ Die interviewte Person B5 beschrieb es folgendermaßen, dass es für Personen attraktiv ist, wenn sie sehen, dass das Projekt schon fertig ist, kein Risiko mehr vorhanden ist und auch die Dauer bis zur Fertigstellung überschaubar ist.¹⁹⁸ Eine Empfehlung zur Aufnahme von neuen Mitgliedern lautete, dass diese nicht einzeln erfolgen sollte, sondern wenn möglich schubweise. Denn jedes neue Mitglied hat in der Regel die selben Fragen, die alle haben, und so würden ansonsten zu viele interne Ressourcen mit der Einführung von neuen Bewohner:innen beschäftigt sein.¹⁹⁹ Der überwiegende Anteil der befragten Personen erwähnte die Strategie, für alle Bewohner:innen die Einstiegshürden als hoch und die Ausstiegshürden als niedrig zu gestalten, als besonders wertvoll und in der Praxis erwiesen.

Im Falle einer Kündigung durch eine/n Bewohner:inn, werden die Wohnungen so früh wie möglich ausgeschrieben bzw. Interessent:innen, welche auf Wartelisten durch aktive Interessensbekundungen in Evidenz gehalten wurden, darüber in Kenntnis gesetzt, dass eine Wohnung frei wird. Die Auswahl der Bewerber:innen ist im Allgemeinen ähnlich. Es gibt einen Arbeitskreis bzw. eine Arbeitsgruppe zur Aufnahme von neuen Bewohner:innen. Diese treffen eine erste Vorauswahl aus allen Bewerber:innen und berücksichtigen darin in der Regel persönliche Motivationen der Bewerber in einem Co-Housing-Projekt leben zu wollen, das Alter, den Familienstand sowie die jeweiligen finanziellen Möglichkeiten. In der ersten Runde können die Interessent:innen an Vollversammlungen, Plenumssitzungen, diversen Arbeitskreis- und

¹⁹⁴ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

¹⁹⁵ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁹⁶ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

¹⁹⁷ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

¹⁹⁸ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

¹⁹⁹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

Arbeitsgruppentreffen teilnehmen und sich ein persönliches Bild des Alltags im jeweiligen Projekt verschaffen. Co-Housing-Projekte bieten in diesem Sinne eine Art Annäherungszeit und Schnupperphase an. Eine Probezeit zum Bewohnen des Projektes wurde in den gegenständlichen Projekten überwiegend nicht angeboten, da das Risiko hier als Gemeinschaft Leerstand und dementsprechende Kosten übernehmen zu müssen, wirtschaftlich schwer darstellbar wäre.

Die Co-Housing-Projekte, welche mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger kooperierten, hatten sich für den Kündigungsfall eine Mieterin bzw. eines Mieters ein Vorschlagsrecht vertraglich vereinbart. In einem konkreten Projekt hat der Verein bis ein Monat vor Ablauf dieser Phase Zeit, eine neue Mieterin bzw. einen neuen Mieter vorzuschlagen.²⁰⁰ Der Verein erhält theoretisch schon wesentlich früher Kenntnis von einem geplanten Auszug eines Mietglieds und kann somit in einen strukturierten, vereinsinternen Auswahlprozess gehen. Grundsätzlich steht die Neubesiedelung von Wohneinheiten, welche durch die Kündigung frei werden, in allen Co-Housing-Projekten im Spannungsfeld zwischen Leerstandsrisiko und des Risikos, nicht die richtige Person für die Gemeinschaft zu finden. Im Co-Housing-Projekt Pomali z.B. muss die/der Bewerber:inn die unterschiedlichen Arbeitskreise besuchen und sich dann einen bevorzugten Arbeitskreis auswählen um dort für eine gewissen Zeit mitzuarbeiten. Die Bewerber:in bekommt einen Buddy zugeteilt, also eine Person aus der Gemeinschaft, die Auskünfte gibt und letztendlich für den/die Bewerber:in einsteht. Final wird die Aufnahme der Bewerberin bzw. des Bewerbers in der Gemeinschaft im Konsent abgestimmt. Im Co-Housing Projekt Pomali wird ca. alle zwei bis drei Jahre eine Wohnung frei. Es wird eine sehr stabile Wohngemeinschaft beschrieben, in welcher Auszüge mehrheitlich aus Altersgründen folgen.²⁰¹ Ältere Co-Housing-Projekte beschreiben bereits eine sukzessive Überalterung der Gruppe, denn keiner zieht aus und alle Bewohner:innen werden gleichzeitig älter. Mit diesem Problem werden zunehmen auch die jüngeren Projekte konfrontiert sein, sofern nicht aktiv gesteuert wird, dass stetig eine ausgewogene Balance in der Altersstruktur eingehalten wird. Zum überwiegenden Teil war es den Befragten wichtig, als Zielsetzung in deren Co-Housing-Projekten einen Ort für mehrere Generationen zu schaffen. Eine Person erinnerte sich daran, dass sie in der Anfangsphase der Besiedelung einen Aufnahmestopp für Jungfamilien machen mussten, da der Anteil zu hoch wurde.²⁰² Tendenziell hatten die meisten Co-Housing-Projekte das Ziel, ein Mehrgenerationenhaus zu sein. Offenheit für alle Altersgruppen und Lebensformen, wie Singles, Paare oder gleichgeschlechtliche Paare, Familien mit und ohne Kinder sowie die Inklusion von Menschen mit besonderen Bedürfnissen war vielen Befragten ein wesentlicher Eckpfeiler für ihre Konzeption.

Jedoch beobachten einige befragte Personen, dass insbesondere Personen mit Kindern sich für diese Form des Wohnens entscheiden. Dadurch ist die nachfragestärkste Altersgruppe für Co-Housing-Projekte jene der ca. 30- bis 50-Jährigen.

²⁰⁰ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

²⁰¹ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

²⁰² Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

„Aber man kann es ja steuern. Wir haben ja auch unsere Wohnungstypologien und wir haben eben Wohnungen, die sind einfach Singlewohnungen, da wird keine Familie mit vier Kinder einziehen. Und so hat sich das aber auch ein bisschen dann gesteuert, von der Verfügbarkeit.“²⁰³

Ein weiterer Faktor für die Altersstruktur ist, dass die befragten Personen von einer sehr geringen Bewegung hinsichtlich Ein- und Auszügen berichten und somit alle gemeinsam älter werden.²⁰⁴ Die Altersstruktur lässt sich durch gezieltes Nachbesetzen nur bedingt steuern, da nicht sehr häufig Mitglieder ausziehen. Es gibt jährlich viele Interessent:innen, aber nicht jedes Jahr Menschen, die ausziehen. Dieses Missverhältnis wird von nahezu allen befragten Personen beschrieben. Das vorausschauende, aktive Sorgen um eine gut durchmischte Altersstruktur stellt in den überwiegenden Interviews eine Herausforderung dar.

„Man zieht hier nicht freiwillig aus und je länger man hier wohnt desto weniger, weil ja die Kosten geringer werden. Das ist ein bisschen ein Problem. (...) der Wohnungswechsel ist das eine und dieses „Mein, ist meins.“ um von dem wegzukommen und zum Zweiten wäre interessant alle drei Jahre die Vereinszugehörigkeit neu abstimmen zu lassen (...) Und wenn ich nur wegen Geldgründen oder Gewohnheit hier wohne, hat es keinen Sinn. Also das wäre nach dem Wohnungswechsel der nächste Entwicklungsschritt finde ich. Dass man der Gruppe das Recht gibt, auch zu entscheiden und nicht nur dem Individuum.“²⁰⁵

Die befragte Person ergänzte, dass es ein möglicher Ansatz wäre, in drei-Jahres-Zeiträumen die Mitgliedschaften neu zu beantragen, sodass sich der Verein und im weiteren Sinne die Gemeinschaft, versichern kann, dass die Voraussetzungen für den Wohnbedarfs noch dem jeweiligen Konzept des Projektes entspricht (Belegungsdichte der Wohneinheit, Alter, Gemeinschaftssinn, etc.).²⁰⁶ Den größten Anteil der Bewohner:innen von Co-Housing-Projekten bilden nach Aussagen der interviewten Personen die Jungfamilien. Die Befragten berichten davon, dass es schwierig sei, Personen zwischen 20 und 30 Jahren anzusprechen, da die meisten Menschen noch nicht genau wissen, was sie suchen bzw. auch finanziell eine Hürde gegeben sein kann (Finanzierungsbeitrag).

„Wir sehen ja, was täglich passiert. Wir haben vor Augen wie viele Einfamilienhäuser gebaut, wie viele Menschen vereinsamen, wie viele Menschen haben nie eine Chance, lange selbstbestimmt zuhause zu bleiben, weil es an Betreuung fehlt. Das kriegt man ja in so ländlichen Regionen viel schneller und viel intensiver mit als im städtischen Umfeld.“²⁰⁷

Gleichzeitig sind sich viele Befragte dessen bewusst, dass für diese Zielgruppe auch andere Bedürfnisse, als jene die Jungfamilien haben, zu berücksichtigen sind. Die Pflege von alten und pflegebedürftigen Menschen wurde in keinem der Projekte hinsichtlich der hierfür erforderlichen infrastrukturellen und räumlichen Bedingungen konkret berücksichtigt. Insbesondere für eine hohe Pflegeintensität (z.B. 24-Stunden-Betreuung)

²⁰³ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

²⁰⁴ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

²⁰⁵ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²⁰⁶ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²⁰⁷ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

fehle es an Platz bzw. entsprechenden Grundrissen, um optimale Voraussetzungen zu schaffen.

„Das eine ist das schöne Leben in Gemeinschaft, in der Fülle und das andere ist halt, es kann auch mühsam sein, es gibt Diskussionen, irgendwer hält sich nicht an die Regeln, wie tun wir damit. Also alles das, es menscht. Und wenn man mit zu romantischen und idealisierten oder verklärten Vorstellungen kommt, dann ist die Enttäuschung vorprogrammiert.“²⁰⁸

Die Befragten sind sich darüber einig, dass die Einstiegshürde für den Eintritt in die Co-Housing-Gemeinschaft eine sehr hohe sein sollte und dafür die Ausstiegshürde sehr niedrig. Nur dadurch kann am ehesten sichergestellt werden, dass Menschen mit falschen Erwartungen in die Gemeinschaft eintreten.

„Das musst du auch packen. Darum haben wir vier Fünftel der Leute ja nicht bei uns begrüßt, weil die ja gesagt haben „Das pack ich doch nicht. So einen Seelen-Striptease lege ich doch da nicht hin. Ich will meine Ruhe haben, meine selige. Und ich will meine vier Wände haben““²⁰⁹

Eine befragte Person erzählte offen über Probleme in der Gemeinschaft und darüber, dass sich ein Mitglied nicht an die Regeln gehalten hat.

„Es war auch so die Regeln brechend, sozusagen, sich zu erlauben, dass da etwas über ein Mitglied gesagt wird und öffentlich gemacht wird, sozusagen, was mit lauter Verstößen zu tun hatte. Das hat auch Angst ausgelöst, denn natürlich haben die Leute gesagt, wer ist denn der nächste. Da kommen so ganz tiefe Urängste, darum, es sieht technisch alles einfach aus, aber unter dem Strich ist es ein ganz komplexes soziales Ding unser Leben hier, also in Österreich und auf der Welt, und hier natürlich auch. Eigentlich ist es ein komplexes soziales Ding. Und es braucht ganz viel Zuwendung, all diese Prozesse. Und die Idee ‚Na mach ma halt und tu ma halt und geht scho!‘, so ist es nicht, nicht in meiner Erfahrung, nicht in unserer Erfahrung hier.“²¹⁰

Die Gruppen behandeln Konfliktfälle und zwischenmenschliche Spannungen mehrheitlich durch intern moderierte „Herzensrunden“, durch Beiziehen externer Moderator:innen unterschiedlichster Qualifikation und Gemeinschaftswochenenden, die speziellen Themen gewidmet sind. Darüber hinaus gibt es in einigen Gemeinschaften sogenannte Ombudsleute, die für Hilfestellungen angesprochen werden können. Jedes Co-Housing-Projekt hat seine Art von Regeln für das Zusammenleben. Wesentlich sind Regeln in Bezug auf die Privatsphäre der Bewohner:innen und auf die Gemeinschaft. Die befragten Personen berichten davon, dass vieles davon bereits als Teil des Konzepts, der Vision abgebildet ist. In den Vereinsstatuten und jeweiligen Nutzungsvereinbarungen der Wohnungseinheiten werden konkrete Regeln beschrieben, wie man z. B. im Außenraum damit umgeht, dass es keine sichtbaren Grenzen gibt und Bereiche definiert werden müssen wo, was, wie zulässig ist.²¹¹

²⁰⁸ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²⁰⁹ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

²¹⁰ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

²¹¹ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

Die Soziokratie-Kultur bzw. wesentliche Elemente davon bilden fünf der acht Wohnprojekte in ihrer Organisationsform ab.

„(...) Die Beobachtung ist, dass wenn man das sauber macht, die Zeit die man mehr investiert, während der Entscheidungsfindung, holt man locker wieder rein in der Umsetzung, weil die Umsetzung schneller geht und die Entscheidungen besser halten. Weil eben nicht wie bei einer Mehrheitsentscheidung, es eine unterlegene Minderheit gibt, die sich als Verlierer sehen und sagen, das schauen wir uns an und das vielleicht sogar hintertreiben. Und das ist der große Vorteil.“²¹²

In der Art und Weise wie Entscheidungen innerhalb der Gemeinschaft getroffen werden gibt es in den Projekten unterschiedliche Zugänge. Ein Teil der Co-Housing-Projekte erarbeiten sich Entscheidungen nach soziokratischen Prinzipien, das bedeutet, dass eine widerstandsbasierte Kultur gelebt wird und den Bewohner:innen, die gegen etwas stimmen, den Raum bekommen ihre Sichtweisen darzulegen. Der Konsens aller wird angestrebt. Die befragten Personen, welche in ihren Projekten mit der Soziokratie leben, schildern, dass es sehr viel Zeit in Anspruch nimmt auf diese Weise Entscheidungen herbeizuführen, jedoch diese Entscheidungen dafür nachhaltig sind, schneller umgesetzt werden können und von allen Mitgliedern getragen werden.

Andere Projekte entscheiden nach dem Mehrheitsprinzip und mit Aufteilungsschlüsseln von ab zwei Drittel, ab drei Viertel, etc. gilt dann eine bestimmte Entscheidung. Eine interviewte Person fasste zusammen, dass Entscheidungen in der Vollversammlung oder wichtige Entscheidungen mit Zweidrittelmehrheit und der Rest mit einfacher Mehrheit erfolgen.²¹³ Der große Nachteil dieser Entscheidungsfindung ist, dass Personen die dagegen stimmen, keine Möglichkeiten haben ihre Sicht der Dinge einzubringen. Aus diesem Grund berichten einige Interviewpartner:innen davon, dass sie zwar das Mehrheitsprinzip anwenden, jedoch schon im Vorfeld, bevor Entscheidungen zu treffen sind, Themeneinladungen organisieren, wo all jene die ihre Meinung einbringen möchten, die Gelegenheit dazu finden. Diese Treffen im Vorfeld mildern laut Schilderung der befragten Personen einiges im Vorfeld ab.²¹⁴

„Und man muss viel aushalten. Man muss ganz viele Gespräche führen, wo man sich im Nachhinein vielleicht denkt, wofür war das jetzt gut. Aber man muss viel Diskurs aushalten, es ist nichts einfach. Wenn man wirklich was möchte. Aber es ist lohnend.“²¹⁵

Abgesehen von der Kultur wie Entscheidungen innerhalb der Gruppe gefällt werden, betonen alle Gesprächspartner:innen, dass die Kommunikation selbst ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine harmonische Gemeinschaft ist und dies mit viel zeitlichem Aufwand einhergeht.

„Also wenn sich das ganze Ding nicht gelohnt hätte, für die Kinder hat es sich tausendmal gelohnt. Weil die haben eine Aufwachsform, die ist nicht herstellbar mit konventionellem Wohnen, wenn man so sagen möchte.“²¹⁶

²¹² Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²¹³ Interview Nr. 8, B8a, Anlage 1

²¹⁴ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

²¹⁵ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

²¹⁶ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

Ein überwiegender Teil der Befragten hat betont, dass es insbesondere ein lohnender Aufwand dafür ist, dass die Kinder, welche in Co-Housing-Projekten aufwachsen können, von dieser Form des Miteinander profitieren.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Partizipativer Planungs- und Gestaltungsprozess essenziell für die Gemeinschaftsbildung
2.	Transparenter, fairer Prozess für die Wohnungsvergaben ist wichtig für eine nachhaltige Gemeinschaftsbildung
3.	Neuaufnahme von Bewohner:innen in Gruppen
4.	Einstiegshürde für zukünftige Bewohner:innen hoch ansetzen, dafür Ausstiegshürde niedrig halten
5.	Um im Wohnprojekt Diversität in der Altersstruktur zu bewahren muss Gemeinschaft aktiv daran arbeiten und Bewohner:innenstruktur monitoren
6.	Erheblicher sozialer Mehrwert, insbesondere für Kinder, welche in gemeinschaftlichen Wohnformen aufwachsen

Tabelle 21: Erkenntnisse zur Wohngemeinschaft²¹⁷

6.5 Haus- und Liegenschaftsverwaltung

Die Interviewpartner:innen beschrieben die Potentiale und Herausforderungen der gemeinschaftlichen Liegenschafts- und Hausverwaltung aus ihrer Erfahrung. Einige Bewohner:innen berichteten davon, wie sie Prozesse zur Organisation der Hausverwaltung optimieren konnten und wie die Aufteilung der Gemeinschaftsräume arbeits- und kostentechnisch gehandhabt wird. In den überwiegenden Projekten werden die Aufgaben zur Liegenschafts- und Hausverwaltung selbst von den Mitgliedern ausgeführt.

„In dem Fall machen wir alles selbst. Das heißt wir haben Listen, wer für was zuständig ist und einen koordinierenden Kreis für technische Sachen auch für finanzielle Sachen. Das muss man einfach lernen, da muss man langsam reinkommen, also fachlich und auch von der Abwicklung her. Und das funktioniert. Funktioniert nicht 100 Prozent, aber auch wenn man es vergibt, funktioniert es nicht zu 100 Prozent. (...) es ist wichtig, diese Verwaltung in eigenen Händen zu halten, damit man weiß um was es geht, wo was kaputt geht und warum was kaputt geht und mit wem man dann sprechen muss. Andere können gar nicht sprechen, weil sie keine Beziehung haben.“²¹⁸

Die Voraussetzung für eine Mitgliedschaft im Wohnprojekt ist grundsätzlich daran geknüpft, dass man sich aktiv in die Gemeinschaft einbringt und Aufgaben der Haus- und Liegenschaftsverwaltung übernimmt. Die befragten Personen heben hervor, dass es natürlich vorteilhaft ist, Personen mit entsprechendem Know-How in der Gemeinschaft zu haben und die Aufgabenverteilung nach Fähigkeiten und Kompetenzen vorzunehmen.

²¹⁷ eigene Darstellung

²¹⁸ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

„(...) du unterschreibst auch im Mitglieds-Contract, dass du physisch in der Lage und bereit bist, 11 Stunden im Monat für das Projekt zu arbeiten, ehrenamtlich. Damit das funktioniert. Nur wenn sich alle einbringen können wir das ganze Stemmen.“²¹⁹

Offizielle Tätigkeiten wie Funktionen im Vereinsvorstand, wie beispielsweise Sprecher:innen, Kassier:innen u.ä., dürfen zufolge der Vereinsstatute nur für begrenzte Zeiträume von derselben Person ausgeübt werden. Diese Funktionen stehen dem Verein gegenüber in der Verantwortung und haften auch für gesetzliche und statutarischen Pflichten.

„Also einerseits ist natürlich schon viel zu tun, andererseits wenn (...) das mit einem Einfamilienhaus vergleicht, ist halt das hier doch viel viel weniger Arbeit und mit einem Einfamilienhaus hat man wesentlich mehr am Hals oder auf den Schultern und das teilt sich hier schon auf. Also es ist natürlich auch was anderes, das ist klar.“²²⁰

Die gemeinsame Sorge um das Gebäude stellt für die meisten Befragten ein wesentliches Fundament für die Gemeinschaft dar. Zum anderen steht natürlich auch die Wirtschaftlichkeit im Fokus und ist ein weiteres Motiv dafür, dass Co-Housing-Projekte ihre Verwaltungsaufgaben in der Gemeinschaft erledigen. Einige befragte Personen berichten davon, dass sie einen Teil der Aufgaben extern, an professionelle Firmen ausgelagert haben. Diese Aufgaben beziehen sich überwiegend auf den kaufmännischen Bereich der Vorschreibungen von Betriebskosten und Wohnentgelt. Die Personen schildern, dass hier der Aufwand, den die Erledigung innerhalb der Gemeinschaft auslöst, nicht im Verhältnis zu den monatlichen Kosten steht, welche anfallen, wenn es von einer Firma erledigt wird. Im Projekt Auenweide hat man sich zu diesem Weg entschlossen, da die Lizenzgebühren für eine Software, welche die Abrechnung effizient machen würde, die Kosten für eine externe Auslagerung wesentlich übersteigen würde. Die Co-Housing-Projekte, welche in Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurden, haben die Aufgaben der Miet- und Betriebskostenabrechnung naturgemäß beim Wohnbauträger ausgelagert. Die Aufgaben aus der Haus- und Liegenschaftsverwaltung werden hier in unterschiedlichem Umfang von der Gemeinschaft übernommen. Beispielsweise übernimmt das Co-Housing-Projekt Pomali bis auf die kaufmännische Abrechnung von Betriebskosten und Mieten sämtliche andere Aufgaben im Zusammenhang mit der Liegenschaft. Die Gemeinschaft des Co-Housing-Projekts Grüner Markt übernimmt diese Aufgaben für die gemeinschaftlich genutzten Flächen, welche vom Verein angemietet wurden. Die übrigen Allgemeinflächen, wie sie ein klassisches Wohnhaus hat werden vom gemeinnützigen Wohnbauträger verwaltet. Als wesentlichen Vorteil für den gemeinnützigen Wohnbauträger wird hier beispielsweise von der befragten Person B9 beschrieben, dass dieser den Verein als Ansprechpartner hat und hier auf kurzem Weg Themen besprochen und angeregt werden können. Auch hinsichtlich Aufgabenteilung wurden hier Beispiele genannt, wie das Mängelmanagement bei Fertigstellung des Projektes. Hier schilderte die Person B9, dass der Verein gewisse Aufgaben im Sinne einer Arbeitsentlastung übernommen und gebündelt an die Hausverwaltung des gemeinnützigen Wohnbauträgers kommuniziert hat. Eine weitere Aufgabe, die von den

²¹⁹ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²²⁰ Interview Nr. 8, B8b, Anlage 1

Gemeinschaften häufiger diskutiert wurde, ist das Auslagern von Reinigungsarbeiten an externe Firmen. Hier berichten einige Befragte davon, dass einige Mitglieder deren Reinigungsarbeiten an externe Firmen auslagern und diese Leistung selbst bezahlen.

„Wir putzen auch selbst, und da ist mein Widerspruch, manche lassen auch putzen, dazu gehöre ich auch, die Hälfte der Personen lassen die Gemeinschaftsräume putzen, die andere Hälfte putzt diese Gemeinschaftsräume auch im Radl. Vielleicht ein bisschen weniger, weil andere professionell dann ausgleichen und putzen lassen. Aber eigentlich ist das eigene Arbeiten am Haus ein ganz wichtiger Teil der Identifikation und auch des Zusammenlebens.“²²¹

Es lässt sich eine diametrale unterschiedliche Haltung der Bewohner:innen ableiten, welche Arbeiten selbst gemacht werden müssen und welche durch Geldarbeit erledigt werden dürfen (sprich ein Mitglied bezahlt eine Firma die „seinen/ihren“ Arbeitsanteil erledigt). Diese so bezeichnete Geldarbeit steht im Widerspruch dazu, dass Arbeiten am „gemeinsamen Haus“ eigentlich im Sinne von gemeinschaftsbildenden Maßnahmen zu sehen wären.

Aus dem Umfang der hausverwalterischen Aufgaben leiten sich viele Verpflichtungen ab, welche mitunter auch rechtliche Konsequenzen bei Nichteinhaltung oder Nichterledigung mit sich ziehen würden. So erzählen die Personen davon, dass z.B. im Falle einer Wohnheim-Widmung die entsprechenden Brandmeldeanlagen, Druckbelüftungsanlagen, etc. regelmäßig zu warten und vom TÜV zu überprüfen sind oder auch die Wartung von Aufzugsanlagen zu erledigen ist. Die dafür zuständigen Arbeitsgruppen müssen hier verbindlich und zuverlässig im Sinne der Gemeinschaft agieren. Im Umkehrschluss gibt es Bereiche der Hausverwaltung, die mit weniger strengen Augenmaß zu erledigen sind, aber natürlich auch regelmäßig gemacht werden müssen. So berichten die interviewten Personen, dass z.B. die Grünraum- und Außenanlagenpflege eine bei den Bewohner:innen beliebte Aufgabe ist, jedoch diese mitunter auch einer der zeitintensiveren Bereiche ist.

„Wir haben ja auch die ganze Kontrollaufgabe miteinander. Ich sage jetzt einfach nur, Wohnungsabnahmen. Wenn ich eine Wohnung verlasse, dann muss jemand die Wohnung kontrollieren, ob das in Ordnung ist. Wie jede Hausverwaltung. Und das ist alles unangenehm unter gleichwertigen Menschen. Und so ist es auch unangenehm wenn jemand nichts tut. Sehr unangenehm. Und das Gummiband ist da sehr weit sag ich mal. Denn manche machen viel. Manche machen zu viel, für sich selbst auch. Manche machen so, dass es passt. Und dann gibt es welche, die hätten Kapazitäten und tun nicht. Schwierig. Schwierig. Wir haben eine Arbeitsgemeinschaft, eine eigene Gruppe, die über die Mitarbeit schaut.“²²²

Die befragte Person B10 berichtet davon, dass soziokratische Elemente insofern einen Stellenwert in der Aufteilung hausverwalterischer Tätigkeiten haben, wenn zum Beispiel Aufgaben nicht zugeteilt werden können, das heißt, wenn sich keine Personen finden, die die Aufgabe(n) übernehmen wollen. Hier werden diese nicht zugeteilten Aufgaben in die jeweiligen Arbeitskreise zurückgegeben. Es wird in den Interviews überwiegend eine nicht autoritäre oder zentrale Verteilung der Aufgaben beschrieben. Wenn sich jedoch kein Mitglied in der Gemeinschaft findet, dann wird in mehreren Entscheidungsschritten verdeutlicht, dass es Konsequenzen hat, wenn diese Aufgabe

²²¹ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²²² Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

nicht erledigt wird. Beispielsweise hat es als Konsequenz, dass die Aufgabe extern ausgelagert werden muss, somit Geld kostet und dieser Aufwand wiederum in den Betriebskosten abgebildet werden muss.

„Klar ist, es gibt eine klare Zuteilung von Zuständigkeit, und dann gibt es dort auch die Frage, wenn dort niemand zuständig ist, dann geht es zum nächst höheren Kreis, dann geht es plötzlich zum Leitungskreis, wo dann die verschiedenen Vertreter:innen drinnen sitzen. Und dann müssen wir eine Lösung finden. Und dann ist das ganze Plenum plötzlich zuständig.“²²³

Die Aufteilung von Arbeiten findet überwiegend in Arbeitskreisen bzw. -gruppen statt. Einige der Projekte definieren beispielsweise Raumverantwortlichkeiten. Da werden jedem Raum oder Bereich ein eigenes Team zugeteilt, das je nach Größe des Raumes bzw. des Bereiches und auch je nach Interesse der Mitglieder für diesen Bereich zwischen zwei, drei oder mehreren Personen groß ist.

„Und da gibt es natürlich immer wieder Momente, wo es unterschiedliche Auffassungen über Sauberkeit gibt, aber wir haben gleichzeitig auch den Rahmen den Dialog zu führen, wo er notwendig ist um uns auf gewissen Standards zu einigen.“²²⁴

Das Nachhalten von Aufgaben als auch eine faire Aufgabenzuteilung sind wiederkehrende, regelmäßige Abläufe. Dies erfordert Zeit, Dialog und soziale Kompetenz.

„Das ist einer der ganz ganz wesentlichen Herausforderungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, wie können wir die Aufgaben verteilen, dass die Überforderung einzelner nicht gegeben ist oder dass andere auch miteinbezogen werden, obwohl sie sich einfach nur zurückziehen wollen. (...)“²²⁵

Viele der befragten Personen erzählen von Aktivitäten der Hausgemeinschaft, welche auch für die Umgebung nutzbar ist. Beispielsweise hat die Gemeinschaft des Wohnprojekts Grüner Markt zwei Lastenräder angeschafft, die auch für Externe über die Homepage buch- und nutzbar sind.²²⁶ Auch diese Aufgaben fallen im weiteren Sinne unter die organisatorischen Aufgaben der Gemeinschaft.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Teilen von Aufgaben und Sorgen rund um das Haus stellt wesentliches Fundament für die Gemeinschaft dar
2.	Bewusstes Auslagern von bestimmten Aufgaben an externe Firmen zulassen und in Gruppe festlegen
3.	Bewusstsein über rechtliche Sorgfaltspflichten
4.	Festlegung von Organisationsstruktur und Standards unumgänglich für gelungene Haus- und Liegenschaftsverwaltung

Tabelle 22: Erkenntnisse zur Haus- und Liegenschaftsverwaltung²²⁷

²²³ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²²⁴ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

²²⁵ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²²⁶ www.gretzelrad.wien

²²⁷ eigene Darstellung

6.6 Wohnzufriedenheit

Unter die Wohnzufriedenheit fallen sowohl sozialrelevante Einflussgrößen, wie auch ökonomische und ökologische: Erkenntnisse von Einzugstag bis heute, Faktoren die die Wohnzufriedenheit der Bewohner negativ/positiv beeinflussen, multiple Krisen (COVID-Pandemie, Rekordinflation, Energie- und Klimakrise) und deren Auswirkungen im Wohnprojekt, Erfahrungen zur Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre.

Aus den Interviews geht hervor, dass sich die interviewten Bewohner:innen von Co-Housing-Projekten keine anderer Wohnform, im Sinne des klassischen Wohnens mehr vorstellen können. Sie betonen das positive Miteinander und dass in dieser Gemeinsamkeit vergleichsweise mehr Kraft und Energie vorhanden ist. Das Mitbestimmen und Mitpartizipieren wird als einer der wesentlichen Aspekte beschrieben, welcher zur Wohnzufriedenheit in diesem Konzept beiträgt.

„Und da gibt es teilweise sogar Moderationstrainees die das lernen und in der Zeit von Covid, der Covid-Pandemie, wie wir viel dialogisch abstimmen mussten intern, wie gehen wir damit um, sind wir eine Wohngemeinschaft von 80 Leuten die sich maskenfrei begegnet und miteinander kocht und miteinander kuschelt. Oder verbarrikadieren wir uns in unseren Wohnungen und haben voneinander Angst. Wie tun wird da. Und es gab jeden Standpunkt.“²²⁸

Im Allgemeinen berichten die befragten Personen davon, dass es in der Gemeinschaft jeden Standpunkt zu Corona gegeben hat. Einige berichten davon, dass sie das Abbild von der großen Gesellschaft im Kleinen bei sich beobachteten. Einige befragte Personen schildern, dass sie jedoch die Art und Weise mit den unterschiedlichen Standpunkten umzugehen, wesentlich von der breiten Maße abhebt. In den Interviews ging deutlich hervor, dass Respekt und Wertschätzung und vor allem der Dialog selbst dazu beigetragen hat, dass die Gemeinschaft zusammengehalten hat.

„Und ich hab die Erfahrung gemacht, dass wir sozial eine Begegnungsqualität, sozial eine Herzensqualität, Resilienz entwickelt haben, wie es in anderen, in vielen anderen Bereichen der Gesellschaft leider nicht passiert ist, wo ich mir das gewünscht hätte, dass in Wohnhäusern das passiert, dass in Siedlungen das passiert, wo die Menschen vielleicht misstrauisch voreinander das Weite gesucht haben. Bei uns war die Pandemie-Zeit, die Lock-Down-Zeit eine Hochzeit, noch nie war so viel Freude, Gemeinschaft und coole Zeit wie im Lock-Down bei uns.“²²⁹

Die befragte Person fasste es allgemein zusammen, unter welchen Umständen es Menschen gut geht und eine gemeinsame Basis geschaffen werden können.

„Menschen geht es dann gut und sind dann miteinander im Vertrauen und in einer Sicherheit, wenn sie zwei Dinge tun. Raum und Zeit miteinander teilen. Es ist so primitiv wie nur geht. Es geht gar nicht primitiver. Raum und Zeit miteinander teilen. Miteinander essen, miteinander ein Spiel spielen, miteinander einen Dokumentarfilm am Abend anschauen.“²³⁰

Die Auswirkungen der multiplen Krisen auf die Wohngemeinschaft werden divers beschrieben. Primär hängt es vom jeweiligen Wohnprojekt ab, wie gut die Gemeinschaft

²²⁸ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

²²⁹ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

²³⁰ Interview Nr. 1, B1, Anlage 1

diese Zeiten erlebt hat. Generell kann man sagen, dass die Projekte, dadurch, dass sie sich bereits alle kannten, insbesondere die COVID-Pandemie gut gemeistert hat, da eine vertraute Basis und aktive Kommunikation bereits im Vorfeld aufgebaut wurde und somit gegenseitige Unterstützungsleistungen selbstverständlich waren. Darüber hinaus haben diese Gemeinschaften bereits vor der COVID-Pandemie gelernt mit unterschiedlichen Standpunkten und Meinungen innerhalb der Gruppe umzugehen.

„Also ich glaube, dass Menschen die in Gemeinschaftswohnprojekten leben, sowohl in wirtschaftskrisenrelevanten Zeiten wie jetzt, aber auch in kriegsrelevanten, in Situationen in denen es schwierig ist, so wie in der Pandemie, sich leichter tun, weil sie den direkten und den gewohnten Austausch haben. (...) da gibt es viel intensiveren Austausch, Hilfeleistungen, Hilfestellungen. Ob das Kinderbetreuung ist, Car-Sharing und Mobilität grundsätzlich, auch im Alter, Vereinsamung, denen gemeinschaftliche Wohnprojekte entgegenwirken. Dass man gemeinsam kocht, dass man Essen anders verwertet, dass man gemeinsam Gemüse anbaut, dass man den Austausch hat, dass die Jungen von den Alten lernen, also dieses lebenslange Lernen. Also da gibt es ganz viele Bereiche, die sozusagen viel krisenrelevanter im positiven Sinne sind, als klassische Einfamilienhäuser oder Wohnungen wo man nicht weiß, ob der Nachbar noch lebt oder nicht.“²³¹

Sofern Solidarität im jeweiligen Wohnprojekt bereits vor der COVID-Pandemie gelebt wurde, so gingen diese Projekte auch unbeschwerter durch diese Zeit.

„(...) hast du in so einem Haus größere Resilienzen, weil du durch diese Solidarität im Haus, wenn jetzt einzelne ein Problem haben kannst eher helfen. Gerade jetzt in der Pandemiezeit, wenn jemand in Quarantäne ist und krank ist, bekommt er von der Gemeinschaftsküche das Essen an die Tür geliefert. Oder die Kinder wurden dann gemeinsam beschult im Gemeinschaftsraum. Oder solche Dinge. Es gibt dann mehr Möglichkeiten.“²³²

Die befragten Personen geben an, dass die gemeinschaftsrelevanten Treffen, wie z. B. Vollversammlungen in der Zeit von Lock-Downs und anderen Verordnungen online über Videokonferenzen stattgefunden haben. Die Personen teilen mit, dass es nicht der Wohnform entspricht sich zu vereinzeln und zu isolieren, dennoch wurden Möglichkeiten der Begegnung, beispielsweise im Freien gefunden, um die sozialen Kontakte weiter zu pflegen.

„Wir hatten ein Team Corona entwickelt, dass sich dazu bereit erklärt, eventuelle Spezialregeln zu entwickeln. Die hergegangen sind und sich auch diese Bundesgesetzblätter genau angesehen und so, und dadurch war eben so eine Aufklärungsmöglichkeit da, um auch Diskussionen vorzugreifen. (...) Videochat mit der Nachbarwohnung. (...) Wir haben dann auch Strukturen aufgebaut, also dieses Miteinander, man kauft füreinander ein, wenn jemand in Quarantäne ist, das waren halt für uns Themen, also das sehe ich gar nicht als Besonderes an, das ist eine absolute Selbstverständlichkeit (...)“²³³

Einige Projekte berichten davon, dass sie die Lockdown-Phasen genutzt haben, im Rahmen des Möglichen, Gemeinschaftsprojekte umzusetzen. So wurde beispielsweise im Projekt BROT Kalksburg ein Pavillon zu einem Gemeinschaftsraum umgebaut. Ein positiver Aspekt von Co-Housing-Projekte in der COVID-Pandemie waren die vielen Gemeinschaftsräume. Den Befragten zufolge haben diese räumlichen Ressourcen

²³¹ Interview Nr. 3, B3, Anlage 1

²³² Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²³³ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

erheblich dazu beigetragen, dass sich durch Einhalten von Regeln, Menschen, Familien, begegnen und durch das Vorhandensein dieser Flächen aufteilen konnten.

„Das Haus hier war voll mit Homeoffice, also da haben überall Leute gearbeitet, im ganzen Haus. Wir haben einen Homeoffice-Raum, jetzt reicht wieder der eine, aber damals haben wir alle gebraucht.“²³⁴

Das Co-Housing-Projekt Grüner Markt hat die Phase der COVID-Pandemie genutzt, um Strukturen zu adaptieren und Arbeitskreise zu reformieren, sowie Zielsetzungen neu zu entwickeln. Abschließend betrachtet hat das gut funktioniert und die Gemeinschaft nachhaltig geprägt.

Das Co-Housing-Projekt Auenweide fiel mit der Realisierungsphase in die COVID-Pandemie und in die Zeiten der gesetzlichen Lockdowns. Diese Zeit war geprägt von sehr hoher Unsicherheit in Bezug auf was erlaubt ist und wie die Bauwirtschaft auf diese Umstände reagieren (Ressourcenknappheiten, Lieferengpässe, etc.) wird.

Eine der befragten Personen erzählt davon, dass die Nachwirkungen der COVID-Pandemie in der Hausgemeinschaft heute noch spürbar sind und das gemeinschaftliche Leben erst wieder den ursprünglichen Zustand, wie vor der Pandemie erreichen muss.

„Also durch Corona ist das Gemeinschaftsleben weitgehend zusammengebrochen und die Folgen merken wir immer noch. Es ist noch nicht so wieder in Gang gekommen wie es vorher war. Was man ja in vielen gesellschaftlichen Bereichen jetzt auch sieht, dass man sich wieder daran gewöhnen muss, dass man wieder so leben kann wie vorher. Die Corona-Zeit selbst, hab ich zumindest, als sehr angenehm empfunden im Haus, weil es eben so ein schönes Haus ist und wir Ausweichmöglichkeiten hatten durch die vielen Gemeinschaftsräume. Es hat aber auch hier bei uns im Haus zu Spaltungen geführt zu den klassischen, bekannten corona-bezogenen Themen, die auch noch nicht ausgestanden oder noch nicht ausdiskutiert sind, da ist durchaus noch was über.“²³⁵

Eine interviewte Person aus einem anderen Wohnprojekt hat erzählt, dass sie in ihrer Gruppe nach Corona wieder ein Gemeinschaftswochenende gemacht haben und dass, bis auf eine oder zwei Wohnungen, alle Haushalte mitgemacht haben. Die Zielsetzung dieser Veranstaltung war die Gemeinschaft zu stärken, indem sie miteinander wandern gehen, musizieren und wieder Zeit miteinander verbringen. Diese Erfahrung hat die befragte Person als sehr wertvoll beschrieben.²³⁶

„Und die Frage ist nicht, dass ich deine Meinung übernehmen muss, sondern die Frage ist, wie können wir miteinander umgehen, wenn wir zwei verschiedene Meinungen haben (...).“²³⁷

Zur Zeit der Pandemie, hatten die meisten Wohnprojekte sogenannte Teams „Corona“ in der Gemeinschaft installiert. Mehrheitlich entsteht der Eindruck, dass kollektive Strategien in den Gemeinschaften schnell erstellt und umgesetzt werden konnten. Die Stärken lassen sich im Wesentlichen auf die gemeinschaftlichen Organisationsstrukturen zurückführen, welche bereits vor den Krisen bestanden und

²³⁴ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

²³⁵ Interview Nr. 8, B8b, Anlage 1

²³⁶ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

²³⁷ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

funktioniert haben. Funktionierende Kommunikationskulturen und dass sich die Gemeinschaft bereits gut kennt, tragen dazu bei, dass die Wohnprojekte überwiegend widerstandsfähig auf Einwirkungen von außen reagierten. Die interviewten Personen berichteten davon, dass die bereits bestehenden Strukturen und Räumlichkeiten gut genutzt werden konnten und die Gemeinschaft über die räumlichen Ressourcen hinaus Vorteile hatte (soziale, kulturelle Ressourcen). Projekte welche soziokratisch organisiert waren, durchlebten die multiplen Krisen weitgehend mit einer gewissen Robustheit. Durch die bereits bestehenden Strukturen in Wohnprojekten, lässt sich ein agiles und dynamisches Funktionieren und Reagieren auf und in Veränderungen durch die geführten Gespräche zusammenfassen. Es bestätigt sich die Vorahnung, dass jene Co-Housing-Projekte, welche sich zu einem hohen Anteil mit ökologischen Energiequellen versorgen, nicht bzw. nicht wesentlich von den massiv gestiegenen Energiekosten betroffen sind. Zum Teil werden mit Ende des ersten Jahresquartals noch Energie- und Stromabrechnungen erwartet, welche konkreten Aufschluss liefern werden.

„Gut, die Energiekrise, die spüren wir im Moment noch nicht so sehr und vor allem deshalb, weil wir eine sehr große Photovoltaik-Anlage haben. Ich bin schon gespannt auf die Abrechnung, die ist noch nicht fertig. Aber ich glaube, dass wir durch den Strom, den wir ins Netz einspeisen konnten, einen ziemlich großen Anteil der Stromkostensteigerungen kompensieren können. Also bis jetzt haben wir noch keine Katastrophe erlebt. Und auch das Hackgut das wir beziehen aus dem Wienerwald, praktisch ums Eck, das ist auch kaum teurer geworden.“²³⁸

Von den befragten Personen wohnen einige in Co-Housing-Projekten, welche mit einem Fernwärmeanschluss versorgt werden (vorwiegend Wohnprojekte im städtischen Bereich). Diese Projekte spüren die Preissteigerungen in Betriebskosten deutlich, da auch teilweise der Strom zu hundert Prozent, mangels eigener Photovoltaikanlage, bezogen werden muss. Durch die stark gestiegenen Betriebskosten werden nun einige Nachteile der Widmung als sogenanntes „Wohnheim“ (als Folge der genutzten Möglichkeit dadurch Wohnbauförderung zu erhalten, siehe Kapitel 4.5) deutlich. Die befragte Person B7 fasst die wesentlichen Maßnahmen in ihrem Wohnprojekt zusammen, welche wesentlich dazu beitragen nachhaltig zu sein.

„Und was die Klimakrise betrifft, wir haben versucht möglichst klimafreundlich zu bauen, wir haben diese Biomasseheizung, wir haben in Holz gebaut, wir haben ein Car-Sharing, wir haben viel versucht umzusetzen, um zukunftsfit zu sein.“²³⁹

Es wurde noch hinzugefügt, dass auch deren gemeinschaftliche Food-Coop (Lebensmittelkooperative) wesentlich dazu beiträgt, dass die Gemeinschaft nach wie vor mit leistbaren biologischen und regionalen Produkten versorgt werden kann. Die interviewte Person B7 erklärte in diesem Zusammenhang,

„(...) dass gerade bei den Bio-Produkten die Preissteigerungen nicht so drastisch sind wie bei den konventionellen Produkten, weil die Bio-Bauern ja ihre Futtermittel selbst produzieren, die importieren jetzt nicht das Soja und das Kraftfutter, die haben ihre regionalen Kreisläufe

²³⁸ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

²³⁹ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

und für die hat sich nicht so viel geändert. Also unser Milchbauer der uns beliefert, wir zahlen noch immer den gleichen Preis,(...).“²⁴⁰

Im Wohnprojekt Grüner Markt berichtet ein/e Bewohner:inn, dass zwei hausinterne Workshops zu den Thema energiebewusstes Leben und dem Anpassen von Nutzungsverhalten angeboten wurden. Darin wurde besprochen, ob es Sinn macht in der Nacht die Heizung abzudrehen und wie die Regelung von Beleuchtung in den Gemeinschaftsräumen effizient erfolgen kann. Die befragten Personen erwähnen, dass es in ihren jeweiligen Wohnprojekten vereinzelt Haushalte gibt, für die die Gesamtsituation bereits eine finanzielle Herausforderung darstellt. Hierfür versuchen die Gemeinschaften jeweils Lösungen zu finden, diese Haushalte finanziell unterstützen zu können. Zum einen haben einige Vereine einen Solidaritätsfond eingerichtet, für den monatlich von den Mietgliedern entweder mit fixen Beiträgen oder bemessen am jeweiligen Haushaltseinkommen eingezahlt wird und der im Anlassfall den betroffenen Haushalten zugewendet werden kann.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Hohe Resilienz in multiplen Krisen durch bestehende Kommunikations- und Organisationsstrukturen
2.	Ökologisch konzipierte Wohnprojekte gingen einfacher durch die Energie- und Klimakrise
3.	Gemeinsamer sensibilisierter Umgang mit dem Thema Umwelt- und Klimaschutz ermöglicht schnelleres Reflektieren, Reagieren und Handeln im Anlassfall.
4.	Räumliche, soziale, und kulturelle Ressourcen als zusätzlicher Vorteil in Pandemie

Tabelle 23: Erkenntnisse zur Wohnzufriedenheit²⁴¹

6.7 Leistbarkeit

Die befragten Personen sind sich einig, dass Co-Housing-Projekte keine Sozialwohnungen sind. In Abhängigkeit der Größe der jeweiligen Wohneinheit wird ein Finanzierungsbeitrag vorausgesetzt. Dieser kann bereits als finanzielle Einstiegshürde betrachtet werden, so wie es einige befragte Bewohner:innen beschreiben. Abhängig von der jeweiligen Finanzierungsstruktur der Projekte sind Erhöhungen der Mietkosten berichtet worden (insbesondere bei Projekten mit einem hohen Anteil variabel verzinsten Kredite). Der Anteil an ökologischen Energiequellen beeinflusst zudem den Einfluss der Energiekrise auf die Betriebskosten. Vor allem die städtischen Wohnprojekte, welche überwiegend von der Fernwärme versorgt sind, sind besorgt, wie es sich die Preissteigerungen am Energiemarkt auf die Jahresabrechnung auswirken wird (diese werden für Ende 1. Quartal 2023 erwartet).

Der Informationsgehalt in dieser Kategorie richtet sich darauf, wie die Kosten von gemeinschaftlich genutzten Bereichen im Betrieb und Verwaltung auf die Gemeinschaft

²⁴⁰ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

²⁴¹ eigene Darstellung

aufgeteilt werden und ob sich Konsequenzen, als Folge der Energiekrise und der Teuerung im gemeinschaftlichen Gefüge beschreiben lassen.

Kosten des Gemeinschaftseigentums

Die Co-Housing-Projekte, welche sich in Gemeinschaftseigentum befinden sind keiner Indexerhöhung und dergleichen ausgesetzt. Die Befragten beschreiben, dass deren Mieten bzw. Nutzungsentgelt, ausschließlich steigt, wenn sich die Betriebskosten oder Finanzierungskosten erhöhen. Im Wesentlichen kann aus den Interviews zusammengefasst werden, dass je älter ein Wohnprojekt ist, desto günstiger ist es, dort zu wohnen. Dies begründen die Personen überwiegend damit, dass CO-Housing-Projekte keinen Indexierungen oder ähnlichen Mietpreiserhöhungen unterworfen sind und diese die Mietpreise im Wesentlichen aus den ursprünglichen Gesamtinvestitionskosten ableiten. Die Mieten bzw. Nutzungsentgelte werden nur im Bedarf erhöht, d.h. wenn die Energiekosten oder Zinsen steigen.²⁴² Die befragte Person B5 gibt an, dass sie bei Einzug in das Projekt, vor ca. 10 Jahren, eine Bruttomiete warm (ohne Individualstrom) in der Höhe von ca. 9 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (jedoch inklusive der Nutzung der Gemeinschaftsräume) hatten und heute bei ca. 11 Euro liegen.²⁴³ Diese Preissteigerung argumentiert die Person wie folgt:

„Erstens haben wir im ersten Jahr unsere Betriebskosten falsch eingeschätzt, wir haben geglaubt, dass wir es billiger schaffen. Und dann ist natürlich raufgegangen und letztens haben wir die Akonti fürs Heizen rauf, die Fernwärme ist ja auf das Doppelte raufgegangen und das spüren wir da. Und den Allgemiestrom, weil wir doch sehr große Gemeinschaftsflächen haben, knallt der Gemeinschaftsstrom in die Betriebskosten rein.“²⁴⁴

Wohnprojekte, welche einerseits als Gemeinschaftseigentum konzipiert sind und als Wohnheim (resultierend aus der Wohnheim-Förderung) definiert, verfügen über keine Subzähler in den Wohneinheiten.

„(...) Wir haben keine Strom-, Wasser- und Heizungszähler, das gibt es bei uns nicht. Wir sind Passivhaus und die Zählerkosten wären so hoch gewesen oder die regelmäßigen Kosten, dass es sich nicht auszahlt. Das heißt Betriebskosten ist das eine, das macht etwa die Hälfte, der Kosten aus, was dann in diesen Mietverträgen oder in Nutzungsverträgen abgebildet ist und der Rest sind Finanzierungskosten.“²⁴⁵

Die Gesamtkosten für Heizung und Strom der Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen werden auf alle Mitglieder aufgeteilt.

Das Co-Housing-Projekt der befragten Person B10 schildert, dass der Eigenmittelanteil, den jedes Mietglied mindestens einbringen muss, in einer Höhe von 380 Euro pro Quadratmeter liegt. Das Projekt ist mit 20 Prozent Eigenkapital über die Eigenmittelanteile finanziert sowie 35 Prozent aus Förderung und 55 Prozent Hypothekarkredit, davon die Hälfte mit einem Fixzinssatz und einer Hälfte variablen Zinssatz. Demzufolge sind in diesem Projekt auch die Mieten etwas angestiegen, so berichtet die interviewte Person. Die Mieten selbst setzen sich aus den Betriebskosten

²⁴² Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²⁴³ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²⁴⁴ Interview Nr. 5, B5, Anlage 1

²⁴⁵ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

und den Finanzierungskosten zusammen, welche jeweils ca. 6,50 Euro pro Quadratmeter je Wohnnutzfläche ausmachen. Die Besonderheit in diesem Projekt ist, dass das Haus auf hundert Jahre abgeschrieben wird (Baurecht) und dadurch die Tilgung auf hundert Jahre berechnet wird.

„Das heißt, wenn ich ausziehe, bekomme ich meine 380 Euro pro Quadratmeter zurück, abgewohnt auf hundert Jahre, als ein Prozent. Und genauso die Tilgung bekomme ich auch zurück und zwar auf die Zeit wo ich da war abgezinst. Das heißt ich bezahle nicht die dreizehn Euro im Nachhinein sondern weniger, sondern neun Euro, sag ich mal, pro Quadratmeter. Nach 35 Jahren müssen wir die Wohnbauförderung zurückzahlen, die ja ein Prozent verzinst ist, also das wird nicht mehr viel sein. Und den Hypothekarkredit nach 25 Jahren. Das heißt nach 25 Jahren wird das Wohnen um einiges, nach 35 Jahren sehr viel günstiger, aber da wird dann auch irgendwie Renovierung anfallen. Rücklagen haben wir natürlich auch.“²⁴⁶

Als finanzielle Hürden für Co-Housing-Projekte werden die erforderlichen Eigenmittelanteile der Mitglieder häufiger genannt. Diese variieren je nach Projekt zwischen 300 und 700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Generell seien die Preise in Co-Housing-Projekten gegenüber Mietwohnungen eher günstiger, mit dem Mehrwert, dass es Gemeinschaftsräume gibt.²⁴⁷

Das Wohnprojekt BROT Pressbaum hat die finanzielle Einstiegshürde damit herabgesetzt, dass sie Wohnungen für Familien kleinere Wohngrundrisse geplant haben und somit die einzelnen Finanzierungsbeiträge geringer ausgefallen sind, jedoch die für die Finanzierung des Gesamtprojektes erforderliche Eigenkapitalsumme nicht reduziert wurden. Die monatliche Belastung des Wohnens betragen bei Einzug ca. 12,50 Euro (Bruttomiete) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

„(...) Wir haben ein paar Familien, die wohnen mit zwei Kindern auf 80 Quadratmeter. Die Wohnungen sind gut geschnitten, jedes Kind hat trotzdem sein eigenes Zimmer und wir haben die vielen Gemeinschaftsräume, die dann sozusagen den kleineren Wohnraum kompensieren. Wenn ich einen Gast habe, buche ich da ein ins Gästezimmer. Oder wenn ich eine größere Geburtstagsfeier machen will, dann buche ich den Raum da unten. Das heißt ich muss nicht alle Funktionalitäten in der Wohnung abbilden. Und dadurch war es dann doch für alle leistbar.“²⁴⁸

Im Wiener Co-Housing-Projekt, das sich mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger zusammengeschlossen hat, beträgt die individuelle Bruttomiete ca. 12 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, abhängig auch vom Nutzwert der Wohnung. Diese Wohnungen wurden freifinanziert errichtet. Der Eigenmittelbetrag beträgt ca. 580 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Für die Möblierung und Ausstattung der Gemeinschaftsflächen, die vom Verein angemietet sind, ist ein einmaliger Ausstattungsbeitrag von ca. 3.000 Euro pro Person zu entrichten. Den Eigenmittelbetrag sowie den Einstiegsbeitrag erhält die Person bei Auszug mit Abzügen zufolge der Abschreibung durch den Verein wieder zurück. Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen, welche vom Verein angemietet sind, werden mit den Vereinsmitgliedsbeitrag in der Höhe von 37 Euro monatlich pro Erwachsenen abgedeckt. Darin ist die Nutzung der

²⁴⁶ Interview Nr. 10, B10, Anlage 1

²⁴⁷ Interview Nr. 8, B8b, Anlage 1

²⁴⁸ Interview Nr. 7, B7, Anlage 1

gesamten Gemeinschaftsräume inkludiert sowie ein hausweites gemeinsames WLAN, Satellitenfernsehen, diverse Aktivitäten seitens des Vereins und Unterhaltskosten wie der Einkauf von Putzmittel für die Reinigung etc.²⁴⁹ Im zweiten Wohnprojekt, welches mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger kooperierte, war die Zielmiete bei Konzeption ca. 8 Euro pro Quadratmeter. Die befragte Person B1 berichtet, dass die aktuelle Bruttomiete bei ca. 8,80 Euro pro m² liegt, also schon 10 Prozent mehr als vor 10 Jahren.

Der Unterschied in der Miethöhe, der beiden voranstehenden Wohnprojekte, erklärt sich einerseits aus der Lage (Stadt, Land) und der Möglichkeit des Bezuges ökologischer Energiequellen. Die Bewohner:innen beschreiben, dass sie sich ihr Nutzungsentgelt (Miete) sozusagen selbst verordnen bzw. sich der entsprechende Arbeitskreis ansieht, ob die Kosten zu erhöhen oder zu senken sind. Im Zuge der Energiekrise sind Wohnprojekte, welche sich überwiegend durch nachhaltige Energieträger und -quellen versorgen (Photovoltaikanlage am Dach, Geothermie) mit moderaten Anstiegen der Energiekosten ausgekommen. In einem anderen Co-Housing-Projekt, in der Nähe von Wien, beträgt die Bruttomiete 8,50 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Es handelt sich um ein sehr junges, im Jahr 2022 fertiggestelltes Projekt. Die wirtschaftliche Darstellung dieser niedrigen Miete wurde durch die alternative Finanzierung mit einem Vermögenspool ermöglicht.

Den 8,50 Euro müssen noch 1,15 Euro für Nachrangdarlehen aus den Hypothekarkrediten hinzugerechnet werden. Der Verein möchte gegenständlich jedoch einen Teil des variablen Kredites abbauen und in Vermögenspoolgelder umschulden. Somit sollen die Belastungen aus den Nachrangdarlehen in den nächsten sechs Monaten wegfallen und dann ausschließlich die 8,50 Euro an Mietkosten pro Quadratmeter anfallen. Die befragte Person B11 erwähnt, dass es relevant ist, welche Teile von den Energiepreisen gefördert werden und welche nicht. So läuft in diesem Projekt die Heizung z. B. über die Gesamtbetriebskosten mit einem Stromzähler. Da nur persönliche Energierechnungen durch die Stromkostenbremse (stattliche Förderung zur finanziellen Entlastung österreichischer Haushalte zufolge der massiven Preisanstiege am Strommarkt)²⁵⁰ gefördert werden, aber nicht jene des Gesamtvereins, die über die Betriebskosten abgerechnet werden, werden nicht alle Energiekosten gefördert. Die Heizungskosten sind demzufolge stark im Wohnprojekt gestiegen, weil die Stromkosten für Wasser-Wasser-Wärmepumpe über einen allgemeinen Stromzähler für die gesamte Hausanlage laufen.

„Aber es bringt uns hier nicht in existenzielle Probleme, weil wir einfach ein neu gebautes Haus, total ökologisch haben. (...) Wir haben auch eine Photovoltaikanlage die im Winter zwar jetzt wenig, aber durch die unfassbaren Einspeistarife die es gerade gibt, die sind extrem hoch, aus meiner Sicht zu hoch, weil es ja auch eine Umverteilung ist auf Leute die sich eine Photovoltaikanlage leisten können, an Fördergeldern, das deckelt praktisch wieder das, was wir an Kosten haben. Aber dieser Betriebskostenanteil von uns hat sich verdreifacht, (...).“²⁵¹

²⁴⁹ Interview Nr. 9, B9, Anlage 1

²⁵⁰ Bundesministerium Finanzen (07.09.2022):

<https://www.bmf.gv.at/presse/pressemeldungen/2022/September/stromkostenbremse.html>
(letzter Zugriff 06.04.2023)

²⁵¹ Interview Nr. 11, B11, Anlage 1

Die interviewte Person B8a gibt als großen Nachteil an, dass sie ihr Projekt als Wohnheim konzipiert haben, denn es werden fast alle Kosten auf alle umgelegt und es gibt keine Subzähler in den Wohneinheiten. In Kombination mit den massiv gestiegenen Energiekosten könnte das mitunter neue Interessent:innen auf der Suche nach einer Wohnung abschrecken, in diesem Co-Housing-Projekt zu wohnen, da befürchtet wird, dass man durch das eigene sparsame Haushalten mit Energie keinen direkten Einfluss auf die Kosten hat.²⁵² Inwieweit sich die steigenden Kosten noch weiter auf die Leistbarkeit der Bewohner:innen auswirken wird, konnten die befragten Personen B8a und B8b aus diesem Projekt in Wien Aspern nicht abschätzen. Als weiter nachteilig empfinden diese Personen, dass sie durch die Heimmutzung die Stromkostenbremse nicht anwenden können. Zum Thema Leistbarkeit hat die interviewte Person B6 für deren Konzept, jedoch für viele Co-Housing-Projekte zutreffend, zusammengefasst, dass dieses Konzept kein Sozialbau ist, aber sie als Gemeinschaft sehr daran interessiert sind, so auch das ursprüngliche Konzept aufgestellt war, eine Mischung von Generationen in diesem Projekt willkommen zu heißen. Abschließend konnte die befragte Person zusammenfassen, dass sie gegenüber dem freien Markt vermutlich etwas günstiger sind.²⁵³ Die befragten Personen berichten, dass sie als Gemeinschaft in einen sogenannten Solidaritätsfonds einzahlen. Dieser Beitrag ist monatlich von den Bewohner:innen im Rahmen der Miete (bzw. des Nutzungsentgelts oder Mitgliedsbeitrages) zu entrichten, um damit finanzschwache Mietglieder der Gemeinschaft temporär finanziell zu unterstützen. In einigen Projekten geht es gezielt um eine Unterstützung der monatlichen Wohnkosten, in einem anderen Projekt wird die finanzielle Unterstützung weiter gefasst und dient auch dazu Mitgliedern z. B. Urlaube zu ermöglichen. Die Bezeichnung dieser Form der finanziellen Unterstützung lautet in den Wohnprojekten unterschiedlich, wie z. B. „Notgroschen“. Insbesondere in den als Wohnheim definierten Wohnprojekten ist die Intension hinter diesem Konzept, Mitglieder temporär finanziell zu unterstützen dadurch geprägt, da der Anspruch auf Subjektförderungen, wie die der Wohnbeihilfe hier nicht greifen.

Nr.	Erkenntnisse
1.	Finanzierungsbeiträge und die Umlage von Betriebskosten des Energieverbrauchs könnten Hürden für Interessent:innen darstellen
2.	Solidaritätsfonds der Wohnprojekte kompensiert teilweise den Anspruchsverlust der Wohnbeihilfe (Systemfehler in Förderwesen der Wohnbauförderung)
3.	Wohnprojekte nicht für einkommensschwache Haushalte
4.	Heimförderung dahingehend eine Fehlförderung, da keine Einkommensnachweise der Bewohner:innen als Anspruchsvoraussetzung

Tabelle 24: Erkenntnisse zur Leistbarkeit²⁵⁴

²⁵² Interview Nr. 8, B8a, Anlage 1

²⁵³ Interview Nr. 6, B6, Anlage 1

²⁵⁴ eigene Darstellung

7 Conclusio

Co-Housing-Projekte zeichnen sich durch ihre bedürfnis- und nutzerorientierte Planung aus und orientieren sich an ökologischen und sozioökonomischen Aspekten. Die gegenständliche Arbeit zeigt auf, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte einen Beitrag zur Schaffung nachhaltigen Wohnraums leisten können und mit ihren Eigenschaften auf die umliegenden Nachbarschaften (Grätzel- und Quartierseffekte, siehe Kapitel 6.2.1.) positiv ausstrahlen können. Voraussetzungen und wesentliche Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung von Co-Housing-Projekten wurden anhand von elf geführten Interviews mit Bewohner:innen und Initiator:innen von Wohnprojekten sowie Funktionär:innen von Initiativen gemeinschaftlicher Wohnprojekten erarbeitet und sind im Kapitel 6 ausführlich dargestellt. Die wesentlichen Erkenntnisse dieser Auswertung werden im nachfolgenden zusammengefasst.

Projektentstehung

Die Entstehung dieser Projekte geht überwiegend auf die Initiative einzelner Personengruppen (der sogenannten Gründer:innengruppe) zurück und berücksichtigt im weiteren Konzeptions- und Planungsverlauf primär die Interessen der Gemeinschaftsmitglieder, sprich der Bewohner:innen. Wohnprojekte sind typischerweise von einem Bottom-Up-Prozess gekennzeichnet. Zeitintensive Gruppenaufbauprozesse und die Konzeption des Projektes im rechtlichen und finanziellen Kontext spielen seitens der befragten Personen eine entscheidende Rolle für den Erfolg dieser Projekte.

Rechtsformen

Die Gründung eines Vereins ist eine der geläufigen Formen Co-Housing-Projekte zu starten. Im Fokus von Wohnprojekten steht stets eine nachhaltige Gemeinnützigkeit des Objektes und das Ermöglichen von leistbarem Wohnraum, abseits von spekulativen oder ertragsorientierten Zielen. Das Ziel, leistbares Wohnen langfristig in der Gemeinschaft sicherzustellen, wird einerseits dadurch gewährleistet, dass die Wohnprojekte bevorzugt als Gemeinschaftseigentum konzipiert und grundbücherlich im Eigentum des Vereins eingetragen werden. Alle Bewohner:innen sind Mitglieder des Vereins und nutzen gegen Entgelt die entsprechenden Wohneinheiten. Individualeigentum sollte, so der einheitliche Tenor den Interviews mit den Bewohner:innen zufolge, weitgehend vermieden werden. Zu hoch ist hier das Potential, dass die Interessen der Wohnungseigentümer:innen über jene der Gemeinschaft gestellt werden können und insbesondere durch Vermietungen und Verkauf der Wohnungen die Entstehung einer nachhaltigen Gemeinschaft verhindert wird.

Die Entwicklung von Wohnprojekten zieht für die Gründer:innengruppe bzw. die Vereinsgemeinschaft erhebliche Risiken und Haftungsthemen mit sich. Zwei Wohnprojekte in der gegenständlichen Projektauswahl wurden in Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger realisiert. Hier stehen die Vorteile der Risikoauslagerung (Finanzierung, Ausführung, Leerstand, etc.) an den Bauträger im

Vordergrund. Um die Bewohner:inneninteressen der Gemeinschaft des Wohnprojektes dennoch im Fokus zu behalten, bedarf es, zusätzlich zu einem vertrauensvollen Dialog mit dem Wohnbauträger, eine klare Regelung im Vorfeld, wie die Partizipation der Baugruppe hier gestaltet werden kann und zu welchem Zeitpunkt, in welchem Ausmaß die Gemeinschaft ihre Interessen in die Planung mit einbringen kann.

Ein wichtiger Aspekt bei Kooperationen mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Regelung der Kaufoption. Die Kaufoption ist gekoppelt an das geförderte Objekt. Eine Möglichkeit einerseits die Voraussetzungen für die Förderbarkeit des Wohnprojektes sicherzustellen und andererseits jedoch die Kaufoption im Sinne der Gemeinschaftsbildung auszuschließen, bietet das Baurecht. Die Wohnbauförderung sieht bei Objekten mit Baurecht-Liegenschaften keine Voraussetzung der Kaufoption vor. Entweder werden bevorzugt Baurechtliegenschaften entwickelt oder es werden alternativ Liegenschaften vom gemeinnützigen Wohnbauträger erworben und genossenschaftsintern als Baurecht-Modell entwickelt. Die finanziellen Mittel bleiben damit jedoch für den Wohnbauträger im Grundstück gebunden. Ob dieses Modell wirtschaftlich in Betracht gezogen werden kann, hängt vom jeweiligen Wohnbauträger ab. Eine Novellierung des Fördermodells, das Abhängigkeiten zur Kaufoption entkoppelt, zumindest für Projekte mit eindeutigem Schwerpunkt auf gemeinschaftliches Wohnen, wie diese Co-Housing-Projekte wäre ein Lösungsansatz.

Fördermodelle

In den Gesprächen hat sich herausgestellt, dass die derzeitigen Fördermodelle in Wien und Niederösterreich für Wohnprojekte aufgrund der umfangreichen Gemeinschaftsflächen, welche in der Wohnbauförderung für den Wohnbau nicht gefördert werden, unwirtschaftlich sind. Fünf von acht Wohnprojekte sind demzufolge als Wohnheim deklariert, um die Heimförderung zu erhalten. Die Heimförderung hat insofern den Vorteil, dass die umfangreichen Gemeinschaftsflächen mitgefördert werden. Diese Flächen veranschlagen in Co-Housing-Projekten einen Umfang von zwischen 20 bis 30 Prozent der Gesamtflächen und stellen somit einen erheblichen Anteil an den zu finanzierenden Gesamtprojektkosten dar. Ein weiterer positiver Aspekt der Heimförderung ist die geringer ausfallende Stellplatzverpflichtung (es ist je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen).²⁵⁵

Der große Nachteil dieser Anwendung hat sich erst mit der Zeit für die Bewohner:Innen herausgestellt. Einerseits wurden die Wohnprojekte, teilweise mitunter im Nachhinein, mit erheblichen brandschutzrelevanten Auflagen konfrontiert, welche sie (ungeplanterweise) baulich umsetzen mussten, um das Wohnheim weiter betreiben zu dürfen. Diese Brandschutzauflagen waren z. B. der Einbau von Druckbelüftungsanlagen in Stiegenhäusern, Einbau von Brandmeldeanlagen mit Direktanbindung an die Feuerwehr (TUS). Diese auferlegten Investitionen verursachten einerseits in der Errichtung erhebliche Mehrkosten und erfordern auch im laufenden Betrieb regelmäßige Kosten zu den Überprüfungen und Wartungen dieser Anlagen.

²⁵⁵ Wiener Garagengesetz 2008, § 50 (1), Fassung vom 09.04.2023

Ein weiterer Nachteil der Anwendung der Heimförderung erwies sich in Zeiten der Energiekrise. Dadurch, dass die Wohnungen rechtlich betrachtet Wohneinheiten des Heims sind, sind je ein zentraler Zähler für Strom, Wasser und Wärme ausreichend und keine separaten Sub-Zähler für die einzelnen Wohneinheiten erforderlich. Bis vor den Zeitpunkt der Energiekrise war das für die meisten Wohngemeinschaften kein Problem, dass die Gesamtenergiekosten (individueller Verbrauch der Wohneinheiten und der allgemeine Verbrauch in den Gemeinschaftsräumen und -flächen) auf die Größe der jeweiligen Wohneinheit flächenmäßig auf die Bewohner aufgeteilt wurden. Mit rasantem Anstieg der Energiekosten gab es in einigen Wohnprojekten lauter werdende Kritik an diesem System. Insbesondere in Wohnprojekten, in welchen Fernwärme bezogen wird, stiegen die Betriebskosten eklatant. Durch den erheblichen Anstieg der Betriebskosten in der Gemeinschaft, somit auch für jeden einzelnen, haben sich Bewohner:innen, welche sehr sparsam mit dem Verbrauch von Energie in der eigenen Wohnung umgegangen sind, nicht gefreut über jene Nachbar:innen und Bewohner:innen, welche im Winter z. B. die Fenster offenstehen lassen (damit, wie in einem Interview erfahren, die Katze des Nachbarn ein- und ausgehen kann). Ein weiterer Nachteil des einen zentralen Stromzählers für die Hausgemeinschaft ist, dass die Unterstützungsleistungen durch den Staat, in diesem Falle die Stromkostenbremse für die einzelnen Bewohner:innen nicht greift, da diese an individuelle Stromlieferverträge ansetzt und somit nicht an die Einzelhaushalte eines Wohnheimes ausgestellt werden kann.

Da die Voraussetzungen für den Bezug von Wohnbeihilfen (Subjektförderung) u.a. an eine vorhandene Objektförderungen (Wohnbauförderung) in der Wohneinheit in welcher der Antragsteller gemeldet ist, gekoppelt ist, können bei nicht geförderten Objekten die Bewohner:innen keine Beihilfen beziehen. Die befragten Personen berichteten, dass die Gemeinschaft in Wohnprojekten dies überwiegend mit eigenen Sozialfonds versucht zu kompensieren, in welche die Mitglieder monatlich einzahlen und Bewohner:innen mit finanziellen Engpässen damit unterstützt werden können.

Anpassungen der aktuellen Wohnbauförderungen für gemeinschaftliche Wohnformen sind notwendig, um hier zielgerichtet fördern zu können.

Im Bundesland Kärnten gilt seit 01.01.2022 eine Richtlinie (gemäß Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten LGBl.Nr. 7/1972 idgF) zur Förderung der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen. „Die Wohnbauförderung des Landes Kärnten unterstützt die Anfangsphase der Entwicklung von Gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen mit einer Initialförderung.“²⁵⁶ Mit dieser Förderung werden, aufgeteilt in insgesamt drei Phasen, Prozesse zur Gruppen- und Visionsbildung (Vision zur Gemeinschaft und Architektur), rechtlicher, organisatorischer und finanzieller Konzeption von Wohnprojekten sowie der Gruppenerweiterung gefördert.²⁵⁷ „In Kärnten sollen gemeinschaftliche Wohnformen

²⁵⁶ Land Kärnten, Förderung der Entwicklung von Gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen (BW-L96): <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L96> (Letzter Zugriff 08.04.2023)

²⁵⁷ ebd.

als Ergänzung zum sozialen und freifinanzierten Wohnbau etabliert werden. Dabei geht es sowohl um die Adaptierung von Bestandsgebäuden als auch um Neubauten in kompakter Bauweise in Siedlungsgebieten.²⁵⁸

Das übergeordnete Ziel dieser neuen Richtlinie ist es, neue „Förderanreize für Maßnahmen einer integrierten Ortsteil-, Stadtteil und Quartiersentwicklung, für Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand zur Schaffung von Wohnräumen durch Um- bzw. Nachnutzung von Bestandsobjekten und damit zur Ortskernbelebung, für Maßnahmen zur Unterstützung der Bereitschaft zur Durchführung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen sowie für die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen“²⁵⁹ zu schaffen.

Bestand nutzen

Die Gesamtanierungsrate (gefördert und ungefördert) in Österreich ist seit dem Jahr 2009 (2,2%) rückläufig und lag im Jahr 2020 bei 1,5%.²⁶⁰ Co-Housing-Projekte könnten hier durch ihren ökologischen und ressourcenschonenden Ansatz einen nachhaltigen Beitrag leisten, indem vermehrt Projekte im Bestand durch Sanierung, Umnutzung und Revitalisierung realisiert werden. Durch zielgerichtete Fördermodelle, welche die Sanierung von Altgebäuden mit der Projektierung von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten kombiniert, könnten neue Anreize geschaffen werden.

Altersstruktur

Co-Housing-Projekte verfolgen grundsätzlich einen Generationenansatz in der Bewohner:innenstruktur. Interviewte Bewohner:innen von älteren Wohnprojekten berichten davon, dass die Bewohnerstruktur zwangsläufig veraltet, wenn nicht bewusst gesteuert wird, dass junge Bewohner:innen, seien es Jungfamilien, Paare ohne Kinder, etc. nachbesiedelt werden. Gleichzeitig stimmen die Wohnungsgrößen nicht mehr mit der Anzahl der darin wohnenden Personen überein, da z. B. bei Familien die Kinder irgendwann ausziehen und in der Folge Elternpaare oder einzelne Personen zurückbleiben und somit in viel zu großen Wohneinheiten wohnen.

Im Gegenzug finden junge Familien weniger Angebot, um leistbar zu wohnen. Das heißt, ein wesentliches Kernelement in Co-Housing-Projekten ist das proaktive Lenken und Steuern der einer ausgeglichenen Bewohnerstruktur unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, effizienten Besetzung der jeweiligen Wohneinheiten. Co-Housing-Projekte bilden in einer kleinen Welt das ab, was gesellschaftlich im Großen passiert. Dadurch haben diese Wohnprojekte einen weiteren Stellenwert, insbesondere jenen für das Anzeigen von sozioökonomischen Entwicklungen. Die interviewten Personen sind sich darin einig, dass ein aktives Steuern der Altersstruktur in Wohnprojekten erforderlich ist. Eine interviewte Person hatte als Lösung den Ansatz, dass Bewohner:innen durch eine Befristung auf 3 Jahre einen erneuten Antrag auf die Vereinsmitgliedschaft stellen

²⁵⁸ ebd.

²⁵⁹ Land Kärnten, Richtlinie 10 für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung gemäß Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten LGBl.Nr. 7/1972 idGF: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L97> (letzter Zugriff 09.04.2023)

²⁶⁰ Amann/Struber, 2022: Seite 62

sollten, sodass die individuellen Voraussetzungen der Bewohner:innen im regelmäßigen Abgleich mit den Visionen und Zielen des jeweiligen Wohnprojektes stattfinden. Andernfalls, das bedeutet ohne „Monitoring“, würden alle Bewohner:innen im selben Zeithorizont älter werden.

Grätzel- und Quartierseffekte

Co-Housing-Projekten werden positive Effekte für das Grätzel, das nachbarschaftliche Umfeld zugeschrieben. Wohnprojekte strahlen durch ihr soziales Engagement auf das nachbarschaftliche Umfeld positiv aus, weshalb sie auch in Wien im Rahmen von Baulos-Ausschreibungen als Baugruppen zunehmend Berücksichtigung finden. Durch die (mehrheitliche) Vermeidung des Privateigentums bei der Konzeption von Co-Housing-Projekten und deren Philosophie wohnen leistbar zu gestalten, könnten städtischen Entwicklungen wie der Gentrifizierung in Künstlervierteln entgegengewirkt werden. Das Phänomen der Gentrifizierung wird darauf zurückgeführt, dass durch Neubau und Sanierung aufgewertete Stadtviertel die ursprünglichen Bewohner:innen (oftmals sozial benachteiligte Gruppen) verdrängt werden und durch steigende Mieten (zufolge der sanierten Wohnobjekte) von wohlhabenderen Haushalten ersetzt werden.

„Quartiere – auf Wienerisch: Grätzel – bilden den Rahmen für das soziale Miteinander in einer Stadt. Sie sind der Ort, an dem Nachbarschaft gelebt wird, im öffentlichen genauso wie im privaten Raum. Ein Quartier zu entwickeln ist daher eine so schöne wie anspruchsvolle Aufgabe, die umso besser zu bewältigen ist, je mehr Akteur*innen sich produktiv beteiligen können. Entscheidend ist, schon in einem frühen Stadium mit der Kommunikation zu beginnen, damit nicht aneinander vorbeigeplant wird. Die Koordination dieser Abstimmungen ist eine der Kernaufgaben der IBA_Wien, denn in der Quartiersentwicklung finden alle Aspekte des neuen sozialen Wohnens zusammen: leistbares Wohnen, Räume für die Arbeit und Produktion, lebendige und gemischte Erdgeschosse, klimafitte Grünräume, umweltfreundliche Mobilität.“²⁶¹

Parifizierungen von Eigentumswohnungen (ehemaliger Zinshäuser) oder Abriss und Neubau solcher, führten zu dieser Veränderung in einigen Grätzeln (Stadtvierteln) Wiens. Sobald sich ein Gebiet durch Aufwertung entwickelt, führt dies zu höheren Marktpreisen der Immobilien und zwangsläufig sind höhere Mieten die Folge. Der Wert einer Immobilie ergibt sich bei einer Wohnhausanlage, bei einem Zinshaus, bei einer Wohnsiedlung mit vielen Wohneinheiten, primär aus seinen Erträgen, die diese Ertragsobjekte einbringen.²⁶² Inwiefern sich dieses Phänomen zufolge der Energiekrise, Teuerung und aktuellen Zinspolitik auf die Quartiere und Grätzel der Stadt Wien auswirkt, wird sich erst weisen.

Resilienz in Krisen

Co-Housing-Projekte haben Potential durch deren bestehende Organisationsstrukturen innerhalb der Gemeinschaft auch in Krisen, wie z.B. die COVID-Pandemie in Dialog zu

²⁶¹ Stadt Wien, MA50, Quartiersentwicklung (o.D.): <https://www.iba-wien.at/iba-wien/kernthemen-der-iba-wien/quartiersentwicklung> (letzter Zugriff 07.04.2023)

²⁶² Red, wien.ORF.at, 23.11.2021, Gentrifizierung in Wien überschätzt: <https://wien.orf.at/stories/3130770/> (Letzter Zugriff 07.04.2023)

bleiben. Es handelt sich in diesen Gemeinschaften um aktiv gelebte Nachbarschaften und funktionierende Organisationen. Die interviewten Personen berichteten überwiegend davon, dass bestehende Strukturen auf die geänderten Umstände (Kontaktregelungen zufolge COVID, etc.) lediglich adaptiert werden mussten, sodass sie weiterhin Bestand hatten innerhalb der Gemeinschaft.

Die Auswirkungen der Energiekrise sind ähnlich erklärbar. Wohnprojekte, welche bereits im Vorfeld durch ökologisch, nachhaltige Energiequellen versorgt waren, hatten die geringeren Auswirkungen zufolge der steigenden Energiekosten.

Hausverwaltung

Grundsätzlich werden alle der acht Wohnprojekte von der Gemeinschaft selbst verwaltet. Es gibt darin unterschiedliche Abstufungen der Liegenschafts- und Hausverwaltung. Von den 8 Wohnprojekten führten 5 Wohnprojekte diese Aufgaben ausnahmslos innerhalb der Gemeinschaft durch. Die übrigen 3 Projekte lagerten zum Teil den kaufmännischen Teil zur Abrechnung der Mietvorschreibungen extern aus (2 Projekte) bzw. ließen Reinigungsarbeiten in den Gemeinschaftsflächen durch professionelle externe Firmen erledigen (1 Projekt).

Allgemeiner Tenor ist jedenfalls, dass es eine gemeinsame, geteilte Hausverwaltung (zumindest für die Gemeinschaftsräume) benötigt, sodass sich das Gemeinschaftsgefüge einstellt. Das gemeinsame „Kümmern“ um das eigene Haus verbindet. Durch geteilte Sorgen und Pflichten ergäbe sich ein Zusammengehörigkeitsgefühl und ein regelmäßiges in Dialog sein.

Gemeinschaftsräume leben von einer aktiven Gemeinschaft und Ombudspersonen, die sich für den Unterhalt dieser Räume verpflichtet fühlen. Gemeinschaften, welche ihre Wohnprojekte in Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbau umgesetzt haben, mieten als Verein alle gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten vom Wohnbauträger an und unterhalten diese auch gemeinschaftlich.

Besiedelung

Die Mehrheit der befragten Personen empfiehlt die Vergabe der Wohneinheiten auf Augenhöhe, in Gleichstellung aller Gemeinschaftsmitglieder vorzunehmen. Es besteht ein Risiko zum Aufkommen von Disharmonie durch die Bevorzugung einzelner Mitglieder (indem diese besonders große, besonders gut gelegene Wohneinheiten erhalten). Dies kann von Beginn an ein Missverhältnis zu all jenen Bewohner:innen darstellen, welche später hinzukommen (sie müssen nehmen was noch da ist) und die Gemeinschaft nachhaltig verderben.

Individualisierungsgrad

Fünf von acht Wohnprojekten würden den gelebten Individualisierungsgrad der einzelnen Wohneinheiten in der Planungsphase nicht mehr in der gelebten Großzügigkeit wiederholen und wesentlich einschränken. Um eine gewisse Marktfähigkeit zur Nachnutzung der Wohnung bei Auszug einzelner Mitglieder zu

gewährleisten, sollten die Wohnungen einem gewissen Standard entsprechen. Den einzelnen Mitgliedern wurde während der Planungsphase größtmögliche Gestaltungsfreiheit zugestanden, wodurch durchaus sehr individuelle und schwerer vermittelbare Wohneinheiten entstanden sind.

Nachbesiedelung

Wohnprojekte bewegen sich im Spannungsfeld zwischen Leerstand und der Herausforderung nicht die richtige Person für die Gemeinschaft zu finden (dieses Thema könnte insbesondere bei Kooperationen mit Wohnbauträgern größer werden da ein wirtschaftlicher Erfolgsdruck gegeben ist). Dementsprechend sind entsprechende (zeitliche) Reserven zu berücksichtigen für den Fall, dass Mitglieder ausziehen und Nachfolgen gefunden werden müssen.

Organisationsstruktur der Gemeinschaft

Die Soziokratie bildet ein Kernelement der überwiegenden Wohnprojekte. Diese Organisationsform baut auf dem Prinzip der Gleichwertigkeit auf und ermöglicht effizientes und effektives Steuern von dynamischen Prozessen (Kybernetik).²⁶³

Ökologische Konzeption

Wohnprojekte mit nachhaltiger Gebäudetechnik (wie z.B. einer Photovoltaik-Anlage, welche einen Teil des Stromverbrauchs kompensieren kann) haben, so zeigte es sich auch in den Interviews, weniger spürbare Auswirkungen zufolge der gestiegenen Energiekosten.

8 Ausblick

Die Stadt Wien hat erkannt, dass Wohnprojekte in einem Quartier eine zusätzliche Belebung mit sich bringen und durch ihr Engagement viele lebendige Möglichkeiten in einem Quartier schaffen können. Bewohner:innen von Co-Housing-Projekten führen durch viel Eigeninitiative engagierte Menschen im Umfeld zusammen wodurch sich auch intergenerationelle und inklusive Möglichkeitsräume gestalten und für das Umfeld öffnen. Gemeinschaften von Wohnprojekten betreiben z.B. Werkstätten, Küchen oder Kulturräume, welche für das Quartier offenstehen und Menschen des Umfelds als Begegnungszonen angeboten werden. Diesen Mehrwert haben Entscheidungsträger in der Stadt Wien aufgegriffen und möchten diese Konzepte weiter erschließen.²⁶⁴

Wohnprojekte im ländlichen Bereich können in diesem Zusammenhang zwar nicht mit städtischen Wohnprojekten gleichgesetzt werden, jedoch gibt es bereits Regionalinitiativen, welche Wohnprojekten insbesondere zur Ortskernbelebung und zur Reduktion des Leerstandes in Dörfern (wie beispielsweise alte, aufgelassene Bauernhöfe und leerstehende, oftmals sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser) ein

²⁶³ Rüter (o.D.): <https://soziokratie.org/wp-content/uploads/2011/06/wasistsoziokratie1.0-nutzenundgrenzen.pdf> (Stand 06.04.2023)

²⁶⁴ Zuzolge E-Mail vom 06.02.2023 der interviewten Person B6

Potential zuschreiben und die Vernetzung von interessierten Menschen zu diesem Thema durch die zur Verfügungstellung von Plattformen erleichtern.²⁶⁵

In den geführten Interviews hat sich sehr deutlich abgezeichnet, dass eine Überarbeitung der Wohnbauförderungen in Hinblick auf die Einschließung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte wie Baugruppen und Wohnprojekte längst überfällig ist. Das derzeitige Fehlen konkreter Fördermodelle zieht mit sich, dass Wohnprojekte bis dato auf nicht geeignete Fördermodelle zurückgreifen mussten. Zugleich besteht dringender Handlungsbedarf, um die politische Zielsetzung zur Sanierungsrate von 2,5% zu erreichen. Die Gesamtanierungsrate in Österreich ist seit dem Jahr 2009 (2,2%) rückläufig und lag im Jahr 2020 bei 1,5%.²⁶⁶ Die gezielte Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Kombination mit der Erhöhung der Förderbudgets für umfassende Sanierungen könnte beispielsweise einen weiteren Beitrag dazu leisten, leerstehende Bestandsgebäude neuer, nachhaltiger Nutzung zuzuführen und gleichzeitig von den sozioökonomischen Potentialen zu profitieren. Abschließend kann zusammengefasst werden, dass die Bedeutung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten insbesondere auf sozioökonomischer, ökologischer und städtebaulicher Ebene gegeben ist und die Vorteile dieses Wohnkonzepts in gegenwärtigen wohnungs-, siedlungs- und sozialpolitischen Diskussionen außer Frage zu stellen ist.

Die zeitlich intensiven, partizipativ und sozial sehr ausgeprägten Entwicklungs- und Planungsprozesse gemeinschaftlicher Wohnprojekten könnten durch gezielte Analyse dazu dienen Forschungen zur Erarbeitung von Konfliktvermeidungsstrategien in Planungsphasen zu unterstützen. In der gegenständlichen Masterarbeit stellte sich heraus, dass sich Bemühungen für einen ausgeprägten und reflektierten Konzeptions- und Planungsprozess unter Beteiligung der Wohngemeinschaft nicht nur in der Erstellung ausgereifter Raum- und Funktionsprogramme lohnten, sondern wesentlich zur späteren Wohnzufriedenheit der Bewohner:innen beitragen können. Das Verhältnis einer wechselseitigen Beziehung zwischen dem Grad an Partizipation der Bewohner:innen in der Planung und dem Ausmaß der Wohnzufriedenheit in der darauffolgenden Nutzungsphase durch die Bewohner:innen könnte eventuelle Aufschlüsse über konkrete Zusammenhänge dieser beiden Einflussgrößen ergeben.

²⁶⁵ Interview B3 und B4, siehe Anhang

²⁶⁶ Amann/Struber, 2022: Seite 62

9 Literaturverzeichnis

Gedruckte Quellen

Amann, Struber (2022): Österreichisches Wohnhandbuch 2022, Linde Verlag

Feldmann, Heinz (2022): Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft, oekom Verlag

Kuckartz, Dresing, Rädiker, Stefer (2008): Qualitative Evaluation; Der Einstieg in die Praxis, VS Verlag für Sozialwissenschaften

Internetquellen

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (01.02.2021): Niederösterreich Landesübersicht, Amt der NÖ Landesregierung, https://www.noe.gv.at/noe/Karten-Geoinformationen/NOE_Landesuebersicht_A4_1.pdf (letzter Zugriff 30.03.2023)

Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (o.D): Europäische Union-Vorgaben, <https://www.bmk.gv.at/themen/energie/effizienz/recht/eu.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (o.D): EU-Taxonomie-Verordnung, <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2022): Fortschrittsbericht 2022 nach § 6 Klimaschutzgesetz, https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:5589d089-dcc6-476b-bf21-d0231ceccc28/KSG-Fortschrittsbericht_2022_Layout_4.pdf (letzter Zugriff 27.03.2023)

Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (3.11.2022): Erneuerbaren-Wärme-Gesetz im Ministerrat beschlossen, https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html (letzter Zugriff: 10.12.2022)

Bundesministerium Finanzen (07.09.2022): Stromkostenbremse entlastet jeden Haushalt mit run 500 Euro, <https://www.bmf.gv.at/presse/pressemeldungen/2022/September/stromkostenbremse.html> (letzter Zugriff 06.04.2023)

Bundeskanzleramt (o.D): „Fit for 55“-Paket – EU-Kommission geht Herausforderungen zum Klimaschutz an, <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/europa-aktuell/fit-for-55-paket-eu-kommission-geht-herausforderungen-zum-klimaschutz-an.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Bundeskanzleramt (2023): Umsetzung der Agenda 2030 in und durch Österreich 2020-2022, <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/themen/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Distelberger, Markus (11.06.2022): Pool im Fluss (Grafik), http://www.vermoegenspool.at/191003_vermoegenspool_frame12-2/ (letzter Zugriff 31.03.2023)

Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ (o.D): Klimawandelanpassung, <https://www.enu.at/klimawandelanpassung> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ (o.D.): Klimaschutz, <https://www.enu.at/klimaschutz> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (Februar 2021): Social Impact Investing, Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft, https://www.ic-icf.com/wp-content/uploads/2021/03/ICG_Praxisleitfaden-Social-Impact_270121-1.pdf (letzter Zugriff: 27.03.2023)

Hendrich, Petra (o.D): Zinshaus X Baugruppe, Smart Cities Initiative, Klima- und Energiefonds, <https://smartcities.at/projects/zxb/> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Einszueins Architektur ZT GmbH, Projekt Die Auenweide unter <https://www.einszueins.at/project/auenweide/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

Holm, Laimer (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und Selbst-Organisiertes Bauen, TU Wien Academic Press, <https://futurelab.tuwien.ac.at/publikationen/gemeinschaftliches-wohnen-und-selbst-organisiertes-bauen> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Horx Strathern, Oona (November 2021): Home Report 2022, Zukunftsinstitut, https://www.zukunftsinstitut.de/fileadmin/user_upload/Megatrend_Doku/Maps/Wohntrend-Map_Home_Report_2022_Zukunftsinstitut.png (letzter Zugriff 25.03.2023)

ImZuWi – Impulszentrum für Zukunftsfähiges Wirtschaften (2023): Der genossenschaftliche Vermögenspool, <https://www.imzuwi.org/index.php/taten/zukunftslabore/zukunftslabore2/189-vermoegenspool> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (o.D.): FAQ, <https://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (o.D.): Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, <https://www.inigbw.org/sites/default/files/files/Definition-gemeinschaftliche-Wohnprojekte-inigbw-22.04.2020.pdf> (Letzter Zugriff 27.03.2023)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (o.D.): Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, <https://www.inigbw.org/die-initiative> (letzter Zugriff 31.03.2023)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (o.D.): Wohnprojekte Plattform, <https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform> (letzter Zugriff 31.03.2023)

iPoint-system gmbH (o.D): Ökoeffizienz, <https://www.ifu.com/de/oekoeffizienz> (letzter Zugriff 09.04.2023)

Österreichischer Rundfunk (23.03.2023): Einmalzahlung Wohnkostenbeihilfe statt Mietpreisbremse <https://orf.at/stories/3309768/> (letzter Zugriff 26.03.2023)

Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg unter <https://www.brot-kalksburg.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern unter <https://www.brot-aspern.at/> (letzter Zugriff 30.03.2013)

Gemeinschaftlich Wohnen und Leben – Mauerseglerei unter <https://website.mauerseglerei.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T. unter <https://brot-verband.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

GEN Austria (o.D.): Unsere Vision, <https://www.gen-austria.at/unsere-vision/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

Maier, Michaela (16.01.2023), Pressemitteilung 12 982-010/23: Inflation im Jahr 2022 auf 8,6 % gestiegen, Haushaltsenergie und Treibstoffe waren stärkste Preistreiber, Statistik Austria, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/01/20230116VPIJahr2022.pdf> (letzter Zugriff 26.03.2023)

Peer, Höppler (o.D); CO-Hope: Co-Housing in a Pandemic Era, Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien, <https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/new-social-housing/co-hope-co-housing-in-a-pandemic-era> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Pollock, Rufus (14.05.2021): Creating a Life Together by Diana Leafe Christian – Summary and Notes, <https://lifeitself.org/blog/2021/05/14/notes-on-creating-a-life-together-by-diana-leaf-christian> (letzter Zugriff 06.04.2023)

Putschögl, Martin (07.09.2022): Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau: Zusammen ist man weniger allein, Der Standard, <https://www.derstandard.at/story/2000138882813/soziale-nachhaltigkeit-im-wohnbau-zusammen-ist-man-weniger-allein> (letzter Zugriff 09.04.2023)

Putschögl, Martin (08.03.2023): Zahlreiche Herausforderungen für den gemeinnützigen Wohnbau, Der Standard, <https://www.derstandard.at/story/2000144252495/zahlreiche-herausforderungen-fuer-den-gemeinnuetzigen-wohnbau> (letzter Zugriff 07.04.2023)

Red, wien.ORF.at (22.11.2021): Gentrifizierung in Wien überschätzt, <https://wien.orf.at/stories/3130770/> (letzter Zugriff 07.04.2023)

Remes, Melanie (03.01.2023): RE/MAX Studie Immobilienmarkt 2023, IF Immobilien Franchising GmbH, <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-studie-immobilienmarkt-2023-ist-die-abrupte-konsolidierung-mehr-als-nur-eine-deutliche-abkuehlung-der-ueberhitzung-wertsteigerung-aus-2022-wird-2023-wegschmelzen> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Republik Österreich (2020): Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020-2024, <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> (letzter Zugriff 27.03.2023)

Rüther, Christian (o.D.): Soziokratie 2.0, Was ist Soziokratie? – Überblick und Nutzen, <https://soziokratie.org/wp-content/uploads/2011/06/wasistsoziokratie1.0-nutzenundgrenzen.pdf> (Stand 06.04.2023)

Sandbichler Architekten ZT GmbH, Projekt Grüner Markt unter <https://www.sarch.at/gruener-markt> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Stadt Wien, MA 50 (o.D.): Quartiersentwicklung, <https://www.iba-wien.at/iba-wien/kernthemen-der-iba-wien/quartiersentwicklung> (letzter Zugriff 07.04.2023)

Statistik Austria (17.03.2023), Pressemitteilung 13 030-058/23: Zahl der Mehrpersonenhaushalte 2022 gestiegen, <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/03/20230317FamilienHaushalteLebensformen2022.pdf> (letzter Zugriff am 26.03.2023)

Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (o.D.): Flächeninanspruchnahme, <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (letzter Zugriff 25.03.2023)

Verein Gemeinschaft B.R.O.T. – Pressbaum unter <https://www.brot-pressbaum.at/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Verein „Miteinander Zukunft Bauen“ unter <https://www.pomali.at/index.html> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Verein Wohnprojekt Wördern unter <https://www.auenweide.at/> (letzter Zugriff 31.03.2023)

Verein Wohnprojekt Wördern, Impressum unter <https://auenweide.at/impressum> (letzter Zugriff am 19.03.2023)

Wagner, Karin (2023): Immobilien Aktuell - Die Immobilienmarktanalyse für Österreich Q4/22, Österreichische Nationalbank, <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> (letzter Zugriff 26.03.2023)

Weber, Amann, Mundt (2019): Praxisempfehlungen zu Gemeinschaftsorientierten Wohnen. Projektbericht (Neunkirchen/Wien, im Auftrag des Landes Niederösterreich)

Weiser, Constance (2023): Seite an Seite – So funktionieren gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen und Co-Housing-Projekte, Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion, <https://www.noegestalten.at/fachbeitrag/gemeinschaftliche-wohnprojekte/> (letzter Zugriff 01.04.2023)

Wohnbaugruppe Ennstal, Gem. Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen (o.D.): Warum die Mieter auch bei Gemeinnützigen steigt, <https://www.wohnbaugruppe.at/2023/02/07/warum-die-miete-auch-bei-gemeinnuetzigen-steigt/> (letzter Zugriff 26.03.2023)

Wohnprojekt Wien Verein für nachhaltiges Leben unter <https://wohnprojekt.wien/> (letzter Zugriff 30.03.2023)

Wohnservice Wien (o.D.): Bauträgerwettbewerbe, <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/bautraegerwettbewerbe> (letzter Zugriff 09.04.2023)

Zandonella, Martina (Juni 2021): Follow-up zu psychosozialen Situation der WienerInnen während der Corona Pandemie, SORA Wien https://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2021_SORA_20164_Bericht_Follow-up_Psychosoziale_Situation_der_WienerInnen_waehrend_der_Pandemie.pdf (letzter Zugriff 25.03.2023)

Gesetzestexte und Regulative

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung Arbeitsmarkt und Wohnbau (31.05.2022): Förderung der Entwicklung von Gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen (BW-L96), <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L96> (Letzter Zugriff 08.04.2023)

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 11 – Zukunftsentwicklung Arbeitsmarkt und Wohnbau (2022): Richtlinie 10 für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung gemäß Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten LGBl.Nr. 7/1972 idgF, <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L97> (letzter Zugriff 09.04.2023)

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschlussfassung gem. § 7 a NÖ WFG 2005 am 17.01.2023) § 30 Z. 3

NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 (Beschlussfassung gem. § 7 a NÖ WFG 2005 am 17.01.2023) Abschnitt I, § 1 Z 13

NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, § 5 Z 1, Fassung vom 01.04.2023
ÖNORM B 1800 (01.08.2013): Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Austrian Standards

Wiener Garagengesetz 2008, § 50 (1), Fassung vom 09.04.2023

Wohnungseigentumsgesetz 2002, Fassung vom 19.03.2023 1. Abschnitt §2 (1)

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, § 7 (6), Fassung vom 25.04.2023

WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) 1989, Neubauverordnung 2007, § 2 Ziffer 1 (Fassung vom 01.04.2023)

WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) 1989, Neubauverordnung 2007, §1 Ziffer 3 (Fassung vom 01.04.2023)

WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) 1989,
Neubauverordnung 2007, § 1 Z 2 (Fassung vom 01.04.2023)

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Statistik Austria, Entwicklung der Haushaltsgrößen 2015-2022 _____	11
Abbildung 2: Anteil der Sektoren (ohne Emissionshandel) an den Treibhausgas-Emissionen 2020 in Österreich (Quelle: Umweltbundesamt 2022a) _____	17
Abbildung 3: Emissionsbestimmende Faktoren im Sektor Gebäude, 2005-2020 (Quelle: Statistik Austria 2021a, 2021c, 2022a) _____	18
Abbildung 4: Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich (Km²) © Umweltbundesamt _____	20
Abbildung 5: Schema Vermögenspool _____	27
Abbildung 6: Projektübersicht _____	33
Abbildung 7: BROT Kalksburg, Altbau (Objekt 1) und Neubau (Objekt 2) _____	35
Abbildung 8: BROT Kalksburg, Passivhaus Objekt 3 (ehemaliger Pferdestall) _____	36
Abbildung 9: Luftbildaufnahme Co-Housing Pomali _____	36
Abbildung 10: Wohnprojekt Wien _____	37
Abbildung 11: Wohnprojekt BROT Aspern _____	38
Abbildung 12: Wohnprojekt Mauerseglerei _____	38
Abbildung 13: Wohnprojekt BROT Pressbaum _____	39
Abbildung 14: Wohnprojekt Grüner Markt, Sonnwendviertel Wien _____	40
Abbildung 15: Wohnprojekt Auenweide in St. Andrä-Wördern © Hertha Hurnaus ____	41
Abbildung 16: Wohnprojekt Auenweide in St. Andrä-Wördern © Hertha Hurnaus ____	41

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Interviewpartner:innen (eigene Darstellung) _____	31
Tabelle 2: Projektübersicht (eigene Darstellung) _____	34
Tabelle 3: Interviewleitfaden _____	44
Tabelle 4: Erkenntnisse und Empfehlungen zur Gründung _____	45
Tabelle 5: Erkenntnisse zur Motivation _____	46
Tabelle 6: Erkenntnisse zur Erwartungshaltung _____	47
Tabelle 7: Erkenntnisse zur Prozessentstehung _____	48
Tabelle 8: Erkenntnisse zu Hürden und Erschwernissen _____	49
Tabelle 9: Erkenntnisse zu Erfolgsfaktoren _____	50
Tabelle 10: Erkenntnisse zur Nachfrage _____	51
Tabelle 11: Erkenntnisse zur rechtlichen Konzeption _____	57
Tabelle 12: Erkenntnisse zur ökonomischen Konzeption _____	60
Tabelle 13: Erkenntnisse zur nachhaltigen Konzeption _____	61
Tabelle 14: Erkenntnisse zur architektonischen Konzeption _____	62
Tabelle 15: Erkenntnisse zur sozialen Konzeption _____	63
Tabelle 16: Erkenntnisse zur arbeitsteiligen Konzeption _____	64

Tabelle 17: Erkenntnisse zum Planungsprozess _____	66
Tabelle 18: Erkenntnisse zu Funktions- und Raumprogramm _____	68
Tabelle 19: Erkenntnisse zu Wohnungstypologien _____	69
Tabelle 20: Erkenntnisse zu Arbeitsteilung _____	70
Tabelle 21: Erkenntnisse zur Wohngemeinschaft _____	77
Tabelle 22: Erkenntnisse zur Haus- und Liegenschaftsverwaltung _____	80
Tabelle 23: Erkenntnisse zur Wohnzufriedenheit _____	85
Tabelle 24: Erkenntnisse zur Leistbarkeit _____	89

12 Anhang (Interviewtranskripte)

Interview vom 12.01.2023

Befragte: [REDACTED] (B1)

InterviwerIn: Elisabeth Gily (I)

Interviewort: 3100 St. Pölten, [REDACTED]

Uhrzeit: 12:00 – 13:00 Uhr

I: Guten Tag, vielen Dank für die Einladung zum persönlichen Interview heute.

B1: Bitte.

I: Was mich interessieren würde, wie kam es zum Start des Pomali Co-Housing Projekts? Wie kam es zur Gründungsidee und wie lief dann es weiter.

B1: Die Gründungsidee war, eine Privatinitiative betrieben von Petra Kirchner und Martin Kirchner, und die beiden, das junge Ehepaar Kirchner haben immer verschiedene Familien eingeladen, um ein Gemeinschaftswohnprojekt zu entwickeln. Und ich war mit Martin Kirchner gut befreundet und habe mehrere Anläufe von Martin Kirchner und Petra Kirchner erlebt, wo ich erlebt habe, dass sie Plätze gesucht haben, Orte gesucht haben. Die haben mir alle nicht zugesagt und darum bin ich auch dem Projekt nicht nahegetreten. Ich war da im Freundeskreis dabei. Dann kam es zu einer (...) Wende. Ein weiterer Projektanlauf von dieser kleinen Gruppe war gescheitert und es ist im großen Feuer alles verbrannt worden. Und gleichzeitig war aus dieser Asche ist wie Phönix eine neue Projektidee entstanden, wo wir gesagt haben, wir wollen es viel pragmatischer machen. Also nicht selbst Häuser bauen und nicht selbst mit Mörtel und Mischmaschine am Grundstück stehen. Sondern vielleicht machen wir das professioneller mit einem Wohnbauträger, mit professioneller Finanzierung und suchen uns auch einen guten Ort. Und das hat sich dann relativ rasch ergeben und dann bin ich zu diesem Projekt dazugestoßen im Kernteam der Gründung. Das war (überlegt), mein Gott, ich weiß es gar nicht mehr, wir haben auf alle Fälle ungefähr fünf Jahre am Projekt gebaut und sind dann vor neun Jahren (überlegt), heute neun Jahre zurück, das ist (überlegt) dreizehn herum, im dreizehner Jahr, zwanzigdreizehn und zwanzigacht herum, zwanzigacht, zwanzigneun, 2009 sind wir an die Planung gegangen und ungefähr viereinhalb, fünf Jahre später, dreizehn im Winter (überlegt) zwanzigdreizehn, (überlegt) vierzehn, 2014 sind wir dann eingezogen. Der Gründungsimpuls war von einem Menschen, Pärchen, Martin Kirchner und Petra Kirchner. Die dann relativ bald schon drei Familien, fünf Familien um sich gescharrt haben und dann gabs einen wechsellvollen Aufbau mit (überlegt) 40-50 Interessierten und das ist dann zu einem Bruch gekommen, wo ein Teil wieder weggegangen ist und wo wir wieder nur 15 Interessierte, also so eine wechsellvolle Geschichte, ja. #03:08:62#

I: Was war da der Hauptgrund warum dann die Leute wieder abgewandt haben, so eine Zwischenfrage? #03:15:61#

B1: Es ist ein sozialer Prozess, wo es uns wichtig war, dass wir eine homogene Gruppe sind von Menschen, die sich mögen, die sich verstehen und dass diese Menschen die dann fünf, sechs, sieben Jahre schon miteinander gearbeitet haben, sich kennengelernt haben, sich angefreundet haben, eins sind. Und das war dann auch der Grund wie wir dann zweitausenddreizehn, vierzehn eingezogen sind im Pomali hat sich ja fast jahrelang nichts getan im Bezug auf Bewegung.

Niemand ist ausgezogen, niemand neuer ist eingezogen. Es, es ist eine ganz stabile Gemeinschaft, bis heute. Also der Kern von 29 Wohneinheiten, da sind alle zwei Jahre kommt eine Wohneinheit vielleicht einmal unter Anführungszeichen auf den freien Markt, weil wir so ein stabiler, sozialer Kern sind, weil wir so stabil im Vorfeld fünf Jahre, sechs Jahre im Vorfeld gemeinsam erarbeitet haben, aneinander uns abgerieben haben und da sind gut vier fünftel aller Menschen die dem Projekt nahegetreten sind, letztlich nicht eingezogen und sogar noch zwei Monate vor Einzug hats wieder, oder zwei Monate vor Unterzeichnung der Fixverträge, (...) ein paar Monate vor Einzug hats immer wieder auch so kleine Aderlässe gegeben von Menschen die gesagt haben „Nein, das ist jetzt doch nicht das richtige. Ich bin dann doch nicht dabei“. Und letztlich sind wir ein sehr stabiles, soziales Gefüge, arbeiten mit schönen sozialen Methoden zusammen, haben ein gutes Gemeinschaftsleben, viele eigene, viele wie andere Wohnprojekte auch viele Annehmlichkeiten. Arbeiten mit der Soziokratie, haben einen Food-Corp., Carsharing, und und und. Und das läuft gut, weil wir viele Jahre vorher investiert haben. Wir ziehen Menschen an die einen ähnlichen Lebensstil haben, also die sehr viel auf Nachhaltigkeit achten, die aber nicht unbedingt christlich, buddhistisch, spirituell überformt sind oder stark in diese Richtung tendieren. Also das zieht unser Projekt nicht an, obwohl eine sekulare Spiritualität ist definitiv bei uns gegeben, also jeder darf so sein eigenes Leben leben, in Bezug auf Bewusstsein, Menschenbild und Weltbild. Wir haben so „Häuserlbauer-Typen“ auf dem Weg verloren, weil wir haben ja die Häuser, das sind Häuser die gebaut wurden von einem Wohnbauträger, von der Heimat Österreich, in Passiv-Hausstil, Holzhäuser, die (...) da gabs Personen die hätten lieber viel mehr gern ihr eigenes Haus gebaut, also so Häuslbauer-Typen. Und die sind auch nicht mit eingezogen, weil wir verkörpern eher den Typus sozialer Wohnbau, moderner. Wo du einziehen willst, und dann muss es funktionieren. Und und und. Es gibt Menschen, die nicht so sehr soziokratieafin sind und gemeinschaftsthemenafin sind, wo wir sagen, es ist eine sehr wichtige soziale Technik miteinander die Dinge besprechen zu können, bereden zu können, miteinander sich viel treffen, austauschen, du musst mitarbeiten, du musst putzen unter Anführungszeichen, also sprich am Objekt mitarbeiten. Und das ist jetzt gewissen Menschen nicht bewusst gewesen oder wollten das auch nicht so haben. Und diese Menschen haben wir alle im Vorfeld schon eingeladen, lange bevor wir dort gewohnt haben, und diese sind dann alle nicht eingezogen. Deswegen haben wir sicherlich eine Hundertschaft von Menschen begrüßt beim Projekt die alle nicht eingezogen sind. #07:24:01#

I: Das heißt es war eine Art natürliche Selektion im Laufe des Planungs- und Gestaltungsprozesses. #07:09:48:

B1: Genau, ja. #07:30:86#

I: Was mich jetzt interessieren würde, wie kam es zur Symbiose mit dem Bauträger Heimat Österreich? #07:38:87:

B1: Persönliche Kontakte. Und wir haben abgewogen was kostet uns weniger Nerven und inneres Aufreihen. Wir hatten versucht in Niederösterreich eine eigene niederösterreichische Baugruppe oder Baugenossenschaft zu gründen. Das ist uns damals nicht gut gelungen. Anscheinend war auch die Rechtslage für uns zu verworren. Und dann war der persönliche Kontakt zum Geschäftsführer der Heimat Österreich mit Hauptsitz, der Hauptsitz ist ja in St. Pölten, (korrigiert sich) der Hauptsitz ist in Salzburg, das ist der Wohnbauträger der Caritas Österreich. Und die haben so eine soziale Ader und den Geschäftsführer im Büro in Wien hat Martin Kirchner und auch dann später auch ich gekannt und wir haben dann gesagt, als Pilotprojekt möchte er das einmal probieren, wie das ist so mit einer Wohngruppe ein Projekt zu entwickeln. Ganz auf die Bedürfnisse auf diese Wohngemeinschaft hin ausgerichtet. #08:48:97#

I: Wie war so die Arbeitsteilung dann zwischen, also einmal zwischen Bauträger und der Wohngemeinschaft und einmal noch ganz konkret wie die Aufgabenteilung im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses innerhalb der Gemeinschaft. #09:07:03#

B1: Also wir haben zuerst mit Architekten zusammengearbeitet, noch bevor wir überhaupt einen Wohnbauträger hatten. Da gab es vom Georg Reinberg sehr feine Entwürfe. Und zu meinem Bedauern kam es dann beim Umstieg von (überlegt). Wir hatten das Grundstück gekauft, haben mit Georg Reinberg die ersten Pläne entwickelt gehabt, mit dem Büro Reinberg in Wien eben, der Solararchitekt ist und das recht schön geplant hat. Und dann kam aber die Ernüchterung, dass wir das jetzt nicht selbst bauen wollen und werden sondern bauen lassen. Und das professionell sogar von einem Wohnbauträger uns in diese gemeinnützige Wohnbauträgerlandschaft begeben, sodass wir letztlich die Wohnungen dann als GenossenschaftlerInnen mietkaufen. Haben so ein Modell entwickelt. Und die Gruppe war dann auch unzufrieden. Unsere eigene Gruppe. Und wir haben dann den Architekten gewechselt gleichzeitig mit dem Architekten Fuchsberger. Der hat dann die Planungen fertig übernommen. Wir haben selbst als Gruppe fast alle Planungen, Entscheidungen, wo ist das Haupthaus, wo liegen die Co-Housing-Teile, vier so Flügel, ein Süd-Ost-Flügel, Süd-West, dann ein Nord-Ost, Nord-West-Flügel. So vier Flügel, in der Mitte das Haupthaus. Wo liegt der große (äähm), ein Löschteich, den wir auch Erwachsene zu „Badezwecke nutzen. Wo liegen andere Elemente. Die Sauna, der Wintergarten und der Kinderbereich. Also das haben alles im Grunde wir geplant. Der Architekt hat das dann umgesetzt und der Wohnbauträger hat auf die Kosten geachtet. Wir haben am Schluss dann eine große Liste gehabt von...(überlegt). Wir wussten wir wollen bei 8 €/m² Miete landen. Wir haben fast 30% Wohnfläche, die außerhalb der eigenen Wohnhäuser liegt. Nämlich die sind die Gemeinschaftsräume. Also jeder Haushalt hat jetzt angenommen bei einer 60m² Wohnung nicht 60m² Wohnungsmiete, sondern eigentlich ja beinahe 80 oder 90m² Wohnungsmiete, weil ja der Haupttrakt von irgendwem ja auch noch gemietet werden muss. Nämlich von uns allen wiederum in anteilig Wohnflächenmässiganteil. Und da wollten wir 8 €/m² Miete für alles, also für Haupthaus und für die eigenen Wohnungen, für die eigenen Häuser, teilweise Reihenhäuser, teilweise sinds Wohnungen erreichen. Und da kann ich mich gut erinnern, da gab es mehrere Sitzungen wo wir gesagt haben, brauchen wir eine Lärchenholzfassade, damit das irgendwie schön, noch schöner aussieht. Man kann es ja auch vielleicht mit anderen, mit anderen Thermoputz oder irgendwie Fassade machen. Die günstigere Fassade ist es dann geworden. Brauchen wir Balkone, vorgestellt so ähnlich wie im Salzkammergut, so diese Bauweise. Brauchen wir das eigentlich oder genügt nicht eh, wenn wir eh unsere eigenen Gärten haben, da kann jeder ebenerdig in den Garten rausgehen. Brauchts da eigentlich noch Häuser mit Balkons. Ok, also es sind Balkone gestrichen worden, die Schalung gestrichen worden. Also schöne Elemente sind gestrichen worden und andere sind geblieben. Wo wir gesagt haben, ja, aber alles ist gemeinschaftlich, ja, in der Gemeinschaft beschlossen worden. Anfangs über Mehrheitsabstimmungsentscheidung, also wer stimmt zu, wer ist dagegen usw. Aber immer mehr hat sich das in eine widerstandsbasierte Entscheidungskultur gewandelt. Also soziokratisch oder systemisch konsensieren, mit einem schwerwiegenden Einwand haben wir gearbeitet. Also dass wir letztlich im Konsent entscheiden immer. Also wir entscheiden heute immer immer im Konsent, dh. wir machen die Dinge dann, wenn kein schwerwiegender Einwand gegeben ist. Nicht wenn ein Drittel oder zwei Drittel, oder die Hälfte zustimmt. Also das ist eine andere Entscheidungskultur die wir hier pflegen. #13:46:01#

I: Schön. Das heißt ihr durftet von Anfang an bedürfnisorientiert planen und der Bauträger hat jetzt nicht beurteilt, ist das jetzt flächen- und und (ähm) ertragsoptimiert.

B1: Nein

I: Das Ziel war die Miete, die 8€ grob am m²?

B1: Genau.

I: Und die Kostenverfolgung wurde vom Bauträger genommen.

B1: Ja.

I: Und runtergebrochen dann auf euch die Fragen gerichtet, was wird gestrichen, was kann bleiben um auch die Kosten zu halten.

B1: Genau. Also zB. bekommt jede Wohnung automatisch einen Parkettboden oder ist in jeder Wohnung, also auch interieurtechnisch Fußbodenheizung und dann mit Linol ausgelegt. Und dann haben wir gesagt, na die Standardausstattung ist ohne Holzboden, Linol, und und und. Es werden relativ einfache Bäder, einfache Böden und so. Und haben dann gesagt im Haupthaus bitte nur Estrich. Weil im Haupthaus wir als Gemeinschaft selber den Holzboden gelegt haben. Oder draußen am Grundstück in der Liegenschaftsverwaltung, wir selbst haben die Liegenschaftsverwaltung, also dh. der Wohnbauträger ist nicht verantwortlich für Schneeräumung, für putzen, für nix, für nada. Sondern wir selbst, die Gemeinschaft hat die Liegenschaftsverwaltung komplett inne und da war noch das Thema mit dem Löschteich, den wir wollten. Und auch der ist komplett ausgenommen aus der Verantwortung der Heimat Österreich, sondern auch den haben wir selbst gebaut und geplant und gemacht. Also wir als Gemeinschaft haben da noch eigene, einige hunderte Tausende Euros bewegt zusätzlich zum Investment des Wohnbauträgers, weil wir das Umfeld ja auch gestalten wollten. #15:45:16#

I: Wenn ich Sie jetzt richtig verstanden habe, sind alle Wohneinheiten von Beginn an voll besiedelt worden?

B1: Ja. 29 von Beginn an.

I: Von Beginn an...

B1: Nein. Wir hatten... Das Projekt Pomali ist in zwei Baustufen geplant und ausgebaut worden. Wir hatten 17 Wohneinheiten von Beginn an, also 29 Wohneinheiten von Beginn an geplant und es ist in zwei Baustufen gebaut worden, 17 Wohneinheiten die voll ausgelastet waren und wo auch alle eingezogen sind. Und drei Jahre später oder zweieinhalb, drei Jahre später kam dann eine untere Bauphase, wo unten noch einmal vier (überlegt), vier, ich dachte da kamen noch einmal etliche dazu in der zweiten Bauphase. Ja da kam noch der Süd-Ost-Trakt und der Süd-West-Trakt kam dazu, also diese 12 Wohneinheiten kamen dann noch einmal zu 17 dazu, dann sind es jetzt 29. Genau. Diese wurden, also zuerst wurden die hinteren am Hang weiter oben liegenden Gebäude gebaut und dann wurden die vorderen Gebäude gebaut, wobei in der Baustufe 1 bereits die ganzen Fundamentplatten, die ganzen Infrastrukturverrohrungen und Zuleitungen usw. für den gesamten Bau ausgeführt wurden. Aber wir waren am Anfang nur 17 voll zahlende Menschen die hier eingezogen sind und haben es aufs eigene Risiko übernommen zu sagen, wir werden in zwei Jahren weitere 12 Menschen, Parteien zu uns holen die dann einziehen werden. Und das hat auch gestimmt, sobald wir dort eingezogen waren, diese ersten 17 Parteien, war der Zustrom gewaltig. Weil die Leute dann gesehen haben, wow die haben echt gebaut, das ist wirklich passiert, das Haus steht echt da. Und nachher hatten wir nur noch 12 Wohnungen und zu uns wollten aber Hunderte. Also wir haben dann die Qual der Wahl gehabt, welche 12 Familien nehmen wir dann neu noch auf. Nach 3 Jahren. Am Anfang ist es oft schwierig, wenn man ein Projekt plant und das sind so Visionen und so Pläne und so, da gibt es Leute die haben doch, vielleicht auch eine begründete Skepsis, die sagen, ja das wird eh nix und

ja, bevor ich mich da abmühe und dann immer wieder bei irgendwelchen Wochenendterminen bin, dann vergebe ich so viel Lebenszeit und dann wird es eh nix, und so. Und da sind viele Menschen dem Projekt nicht nahegetreten. Erst als dann wirklich in der ersten Baustufe gebaut war und sogar die Fundamente von der zweiten Baustufe schon gelegt waren, weil wir so überzeugt waren, dass das fix gebaut wird, auch mit dem Haftungsrisiko, der Übernahme unseres Vereins, dem Wohnbauträger gegenüber. Also dh. wir haben uns auch finanziell aus dem Fenster gelehnt. Kamen dann ganz viele Leute. Wie die dann gesehen haben, die haben gebaut und die werden auch erweitern, war dann der Zustrom groß. Und wir waren dann am Anfang im Jahr 2014, 15, 16 auch das eine oder andere mal im Fernsehen, im Radio, sogar bei einer Barbara Karlich Show, und dann sind Leute auch mit den Wohnbussen gekommen und haben unsere Siedlung angeschaut, sodass wir dann die letzten 4, 5 Jahre dann sehr bewusst leiser getreten sind und nicht mehr kommuniziert haben. Und es hat sich ja auch interessanterweise nach uns, gleich nach uns sind ja auch sehr viele andere schöne Wohnprojekte dann entstanden. Mit dem Wohnprojekt Wien und mit anderen, B.R.O.T. und so, die sind ja alle in der ähnlichen Zeit entstanden. Und es gibt schon ein paar ältere Projekte, klarerweise, Thomas Diener und so. Das ist ein Projekt in Gänserndorf, das ist sehr alt. Fast 40 Jahre alt schon. Ja. #20:12:03#

I: Sie sagten, es war ein Überhang an Nachfrage zum Angebot. Wie folgte dann die Selektion?

B1: Wir haben ein internes Team „Welcome“. Wir sind soziokratisch in Arbeitskreisen aufgeteilt. Ein Arbeitskreis hat mit Mitgliedern und Welcome, heißt Willkommenskultur, wie docken Menschen an. Und da gibt es 5 kleine Schritte die zu gehen sind, wenn sich ein Mensch interessiert für uns, bei uns im Pomali zu leben. Einerseits die formelle InteressentInnenschaft zu bekunden und zu sagen „Hallo, ich will dabei sein und ich möchte euch kennenlernen“. Dafür gibt es Kennenlernwochenenden. Da kann man an einem Samstag kommen uns besuchen kommen und sich die Lage anschauen. Man braucht dann aus diesem Kennenlernen, man kann Arbeitskreise, muss letztlich sogar Arbeitskreise besuchen um zu schauen will ich im AK Haus, wo es um die Liegenschaft geht, AK Ökologie, wo es um ökologische Themen, im AK Außenraum, wo es um Gärten geht, um Bepflanzung geht, usw, wo auch der Teich dabei ist, mitmachen. Da musst du da mitmachen. Du musst dir einen Buddy suchen, eine Person die für dich auch Auskünfte gibt und für dich letztlich dann auch einsteht und sagt „Ja ich bin gut, ich hab die Person gut kennengelernt und kann die auch beleumunten, dass das eine gute Sache ist wenn sie kommt. Und letztlich ist es dann so, dass die Pomali Gemeinschaft, wir alle, im Konsent entscheiden müssen, dass diese Personen, meistens sind es ja 2, 3, 4 mit Kinder und so, zu uns kommen. Im Konsent heißt, niemand ist absolut dagegen. Nicht alle sind dafür, also ich bin ganz oft nicht dafür gewesen, weil ich die Person ja gar nicht gekannt habe. Aber wenn ich sie nicht kenne, dann habe ich auch nichts dagegen, wenn andere sagen, die sind nett und so. Oft passiert es nicht, weil wir ja ein Projekt sind, das sich ja schon abgerungen hat. Abgeschliffen hat im Vorfeld. Also der Kern von 25, sag ich einmal, 25 Familien ist so stabil, dass das...in zwei Jahren wird eine Wohnung frei. Aber das ist eher aus Altersthemen, also eine ältere Dame wird gerade, ist gerade im Wiegelwogel, Pflegefall, will sie ins Pflegeheim, will sie weiter bei uns sein. Und da wird vielleicht ihre Wohnung frei. Aber das ist dann alle 2, 3 Jahre dann der Fall. #23:01:22#

I: Das heißt ich höre da jetzt heraus, dass es da von den Nutzergruppen von bis gibt.

B1: Ja genau. 5-6 Kinder sind bei uns im Pomali hausgeburtlich schon geboren worden. Die sind schon bei uns auf die Welt gekommen, die letzten Jahre. Und damit sind Kinder, Kleinstkinder, Kinder, größere Kinder, die ganz großen Kinder, die Jugendlichen, die Halbstarken, die haben schon eigenen Jugendraum, ein Lautraum, heißt er. Der ist auch wirklich laut immer wieder. Der ist im Keller typischerweise. Und dann gibt es von bis. Wir haben in der Entstehungsphase einmal einen Stopp gehabt für Jungfamilien. Wir haben gesagt „Stopp, Jungfamilien sind jetzt genug

da.“. Schon in der ersten Phase bei den 17, wir haben gesagt, jetzt sind wir 8, 9 Jungfamilien, jetzt geht es nicht mehr. Wir brauchen 2, 3 PensionistInnen. Und wir haben dann auch zwei ältere Damen bei uns gefunden und zwei ältere Ehepaare gefunden und dann waren es plötzlich 4, 8 ältere, ältere heißt 65+ Menschen, 70-80+. Christine ist jetzt Mitte 80. Ja, wir sind ein Mehrgenerationen Projekt. Gleichzeitig muss ich dazu sagen, wir haben keine Möglichkeit so betreutes Altenwohnen bei uns zu hosten. Also da sind wir jetzt schmerzlich auf die Erfahrung, die Erfahrung machen müssen, dass wir keine Zusatzwohnung haben, wo jetzt zB. eine 24h-Pflege wohnen könnte oder oder. Ja. Also wir haben zwar Gemeinschaftsküche und wir kochen gemeinschaftlich und wir haben gemeinsame Wohnräume, Atelier und großen Kinoraum, wo wir einen großen Beamer haben. Also wir haben jetzt nicht unsere eigenen großen Flatscreens, keiner hat einen großen Ding, weil das haben wir eh gemeinschaftlich. Wir haben eine tolle Gemeinschaftswaschmaschine und eine Waschmaschine langt da für 30 Parteien. Wir haben auch einen Car-Sharing-Pool mit knapp 10 Autos und die langen für 30 Familien. Was ein Wahnsinn ist. Also es ist schon sehr...Der Fußabdruck den wir haben der ist ungefähr die Hälfte dessen was ein Österreicher hat. Ja. Also wir haben den Fußabdruck halbiert. Der Stromverbrauch liegt unter 2.000 Watt bei uns. Also das ist auch unvorstellbar gering. #25:47:18#

I: Weil Sie öfters wiederholt haben, die Wohngemeinschaft ist in sich geschlossen, funktioniert. Wo würden Sie sagen, sind die besonderen Stärken der Eigenschaften der Bewohner die besonders wichtig sind, dass sie da sind, dass das so funktioniert und was könnte im Rahmen von einer, (überlegt) welche Eigenschaft würde eher toxisch wirken, dass das außer Gleichgewicht geraten würde?

B1: Oft. Ich erlebe oft. Also ich erlebe Projekte, da baut ein Wohnbauträger eine Hülle, also Räume und sagt (...), und dann müssen sich da die Leute mit diesen Räumen irgendwie abfinden und da sollen sie halt dann wohnen müssen, lernen oder was. Und das ist schon eine absolute Dissoziation, es ist (...), du bist total dissoziiert. Du bist nicht gefühlsmäßig assoziiert, es ist nicht deins. Es ist eine Hülle, eine wohnliche architektonische Hülle, die hat irgendwer gebaut und da bist dann halt zeitweilig gerne Mieter, Mieterin. Das ist aber schon mal der erste Kapitalfehler. Ähm, ja es macht mehr Arbeit, wenn ein Wohnbauträger mit einer Wohngruppe zusammen Pläne schmiedet, zusammen mit dem Architekten Wochenende für Wochenende Zeit braucht. Das ist Kräfte raubend, Nerven aufreibend. Und der Herr Straka, von der Heimat Österreich, hat auch gesagt, noch einmal so ein Projekt tut er sich sicher nicht an, sondern er baut einfach auf die grüne Wiese, 0-18-15. Da macht er viel mehr Profit. Am liebsten würde er uns da ganze Projekt rückabwickeln und rückverkaufen, weil das einfach so viel Arbeit macht. Arbeit, ja, aber ist es für uns Arbeit? Es ist Lebenszeit, es ist Freudenzeit, es ist miteinander zusammenkommen. Wir haben ja nicht Wochenendsitzungen gehabt und jetzt auch nicht, wo wir da das uns madig und fadig machen, wir haben da Jodelkurse, und wir machen da fröhliche Dinge. Wir begegnen uns da wie Menschen die einen Spaß haben an dem und wir planen noch das eine oder andere. Es ist nicht so (...), wir haben kein Planungswochenende gehabt, sondern wir haben immer ein Begegnungswochenende gehabt, wo wir unsere Herzensschmerzen, unsere Geschichten, unsere Leiden, unsere (...), erzählt haben. Ja, das musst du aber auch einmal wollen. Das musst du auch packen. Darum haben wir vier Fünftel der Leute ja nicht bei uns begrüßt, weil die ja gesagt haben „das pack ich doch nicht. So einen Seelen-Striptease lege ich doch da nicht hin. Ich will meine Ruhe haben, meine selige. Und ich will meine vier Wände haben“. Ja, aber für selige Ruhe und vier Wände ist dieses Projekt halt nicht. Das ist das Projekt für Menschen die gerne Du sagen zueinander, die gerne sagen „He, ich sehe dich“, und wenn es passt, dann lass uns einmal ein Gespräch führen, und wenn es passt, dann sei auch am Wochenende dabei, wo sich die Gemeinschaft trifft. Und wenn es nicht passt, dann (...). Bei uns gibt es so Urlaube wo du dich beurlauben kannst von der Gemeinschaft und da bist du da dann zB. ein ganzes Jahr in Urlaub.

Also es ist nicht so, du musst in die Gemeinschaft, du musst mitkochen, du musst mitputzen, nein, wir sind erwachsene, vernünftige, bewusste Leute im 21. Jahrhundert. Müssen ist von vorgestern. Host yourself, schau dass es dir selber gut geht, das ist wichtig, und fühle dich willkommen, bei denen die das gerade, die dieses Willkommen gut leben können. Ja, also was die Frage war (...), aber der Wohnbauträger lässt sich da echt auf ein neues Feld ein. Und unsere Planung war ja vor dem Wohnbauträger, also war eine Mischform, und ich kann nur jedem Wohnbauträger empfehlen, der am Ende kein Leerstandsrisiko haben möchte, der am Ende dann keine ständige Fluktuation haben möchte, der am Ende ein Projekt haben will, das stabil immer Einkommen generiert, investiere ein, zwei Jahre im Vorfeld in die Gruppe sozial, mit Professionisten, mit ExpertInnen, mit professionellen ModeratorInnen, investiere das im Vorfeld in die Gemeinschaftsseele, in den Aufbau dieses gemeinschaftlichen Körpers, dann hast du es im Nachhinein, Jahrzehnte lang, ein Leb Tag, ruhiger. #30:37:89#

I: Sie haben das Stichwort „Mediator, Mediatorin“ kurz erwähnt.

B1: Moderatoren.

I: Oder Moderatoren. Gibt es eine Art Moderator/Moderatorin in Pomali, wo jemand dann da ist und reinfühlt wo es vielleicht, dann vielleicht mal hakt?

B1: Also Mediation ist ja schon eine Konfliktbearbeitungsmethode und deswegen haben wir Moderatoren, ja wir haben externe Moderatoren, unterschiedlichster Qualität, wir haben auch verschiedene Formen des Dialogs und der Begegnung. Sei es das Forum, das wir extern moderiert pflegen, sei es Herzensrunden, die wir intern moderiert pflegen, seien es Gemeinschaftswochenenden die wir einer speziellen Sache widmen, zB. eben singen, oder was anderes, die natürlich auch wieder von externen Profis begleitet werden. Dh. wir gönnen uns den Luxus, weil wir ja 30 Familien sind, ja dann zahlen wir halt einmal 800 Euro für ein Profi-Jodler-Duo und wir singen miteinander. Und dann gönnen wir uns den Luxus, dass da extern moderiert wird. Viele Dinge wie wir sie intern bearbeiten, wären intern schon aufgrund unserer eigenen Expertise abwickelbar, viele die bei uns leben sind ja schon von ihrer Profession ModeratorInnen, SozialarbeiterInnen, SupervisorInnen, PädagogInnen, also wir können uns gegenseitig gut moderieren und das tun wir auch immer in dem System, zB. wenn der Leitungskreis eine Moderation braucht, dann machen das Menschen die in dieser Zeitperiode, in diesem Jahr, oder in diesem Halbjahr gerade keine Leitungskreisfunktion haben. Also die sowieso nicht da gewesen wären, die moderieren dann. Oder wir haben einen Top-Kreis, der über dem Leitungskreis ist, und der wird auch extern moderiert. Und da gibt es teilweise sogar Moderationstrainees die das lernen und in der Zeit von Covid, der Covid-Pandemie, wie wir viel dialogisch abstimmen mussten intern, wie gehen wir damit um, sind wir eine Wohngemeinschaft von 80 Leuten die sich maskenfrei begegnet und miteinander kocht und miteinander kuschelt. Oder verbarrikadieren wir uns in unseren Wohnungen und haben voneinander Angst. Wie tun wird da. Und es gab jeden Standpunkt. Also von Verbarrikadieren mit Geimpft und Maske, bis hin zu nein, wir müssen da einander abbusseln und kuscheln, weil das alles ist sowieso Mumbiz, gab es jede Position in Pomali. Also haben wir mit mehreren Methoden diese Positionen wertschätzend in den Dialog gebracht, ins Gespräch gebracht, miteinander geteilt, wir haben Foren gemacht, wir haben Aufstellungen gemacht, draußen im Freien. Weil die Leute gesagt haben, es ist uns im Freien lieber wie Drinnen. Und und und und. Wir haben da viel gelernt. Und ich hab die Erfahrung gemacht, dass wir sozial eine Begegnungsqualität, sozial eine Herzensqualität, Resilienz entwickelt haben, wie es in anderen, in vielen anderen Bereichen der Gesellschaft leider nicht passiert ist, wo ich mir das gewünscht hätte, dass in Wohnhäusern das passiert, dass in Siedlungen das passiert, wo die Menschen vielleicht misstrauisch voreinander das Weite gesucht haben. Bei uns war die Pandemie-Zeit, die Lock-Down-Zeit eine Hochzeit, noch nie war so viel

Freude, Gemeinschaft und coole Zeit wie im Lock-Down bei uns. Von 25, 26 Wohneinheiten, und die anderen 3 Wohneinheiten, die skeptisch waren, die ängstlicher waren, die waren mit Maske und wurden toleriert und für sie ist genauso mitgekocht worden und das Essen ist dann vor die Türe gestellt worden und sie sind mitgedacht worden und mitgemacht worden, sie sind beim Feuerkreis draußen im Freien begrüßt worden, mit 2m Abstand im Freien begrüßt worden. Mit Achtung, nicht mit Spott, nicht mit Hun, sondern „He, du bist eine ältere Dame, hast Asthma, es ist noch kein Vakzine am Markt. Du möchtest das, wir respektieren das, vollkommen, absolut, wer hat die Wahrheit, wer weiß, was ist richtig, was ist falsch. Wir sehen dich, du möchtest es so. Fühl dich trotzdem von uns gut gehalten, gut verstanden, auch wenn du selbst entscheidest jetzt auf Distanz zu gehen. #35:52:69#

I: Respekt und Wertschätzung trotz einer anderen Haltung (...)

B1: Ja und Meinung und Lebensführung.

I: Filtere ich jetzt grob heraus, dass das das Kernrezept ist warum das so gut funktioniert?

B1: Ja und man kann es ganz primitiv zusammenführen. Menschen geht es dann gut und sind dann miteinander im Vertrauen und in einer Sicherheit, wenn sie zwei Dinge tun. Raum und Zeit miteinander teilen. Es ist so primitiv wie nur geht. Es geht gar nicht primitiver. Raum und Zeit miteinander teilen. Miteinander essen, miteinander ein Spiel spielen, miteinander einen Dokumentarfilm am Abend anschauen. Und weil wir eben die Zugänge haben, haben wir vielleicht die Dokumentarfilmerin, eine Theresa Distelberger, eingeladen. Die schaut mit uns den Film an und danach gibt es sogar noch ein Gespräch dazu. Ja, Fußball-WM gemeinsam schauen. Raum und Zeit miteinander teilen. Wenn wir ein PIA-Wochenende machen, Pomali in Aktion, als am Samstag gemeinsam Hecken schneiden und häckseln und in den regionalen Biomüll, in das Biomülllager bringen. Ja, darum geht es. #37:32:73#

I: Sind da noch zusätzliche, ich nenne es salopp „Hausregeln, Verhaltensregeln“ notwendig? Gibt es da einen Kodex?

B1: Es gibt da eine Kultur die sich da eingeschliffen hat. Klarerweise. Es gibt nirgendwo keine Kultur. Überall ist eine Kultur. Auch bei uns. Wir haben jetzt keinen Verhaltenskodex. Also wir haben einen Verhaltenskodex auf den geölten, mit Schmierseife gebönnerten Parkettböden gehen wir nicht mit die Straßenschuhe. Also wir ziehen unsere Schuhe aus, sobald wir beim, vor dem Gemeinschaftsraum angekommen sind. Da stehen halt dann einmal plötzlich 30 Schuhe, weil alle sind reingelaufen und gemerkt haben „Ups jetzt haben wir die Straßenschuhe alle an“. Alle Straßenschuhe aus. Ja ist das eine Regel, ja klar ist das eine Regel. Und zu dieser Regel gibt es ganz viele. Wer die Sauna benützt, der hat Saunaregeln zu befolgen, und die Saunaregeln waren zu Zeiten von Corona noch heikler, weil das wurde desinfiziert und gewischt und so weiter. Wenn du das willst, dann mache es. Wenn du es nicht willst (...). Ab und zu gibt es einen Rüffel, von der Brigitte die die Sauna über hat. Von der Silvia und der Lilly die den Stillerraum und den Mediationsraum über haben, wenn Jugendliche einmal wieder, weils manchmal vorkommt, im Stillerraum übernachten, auf einer gemütlichen Doppelbettmatraze auf dem Boden, wo eigentlich meditiert wird, wo eigentlich Stille ist, wo in der Früh Yoga gemacht wird, sollte das nicht vorkommen. Natürlich gibt es Verhaltensregeln, in jedem Raum, in jeder Ecke, in jedem Ding. Und das wird halt miteinander besprochen und gesagt „He, warum musst du da übernachten, bist da eingepennt nur, oder?“, „Ja wüüh, bei uns im Jugendraum stinkt es so, von wüüh.“, sag ich „Ja, hallo, ich mein, kannst ja daheim übernachten“, „Nein daheim ist nicht so viel Platz“, „Ok, daheim ist nicht genug Platz. Wie machen wir denn das jetzt“. Ok, diese Jugendliche, junge Frau hat jetzt ein eigenes Zimmer, in einer Wohnung von einer Familie, wo die Kinder ausgezogen

sind, weil die Ehepartner sich getrennt haben und die Mutter die Kinder mitgenommen hat. Jetzt ist er der Papa, alleine zuhause in Pomali. Und Papa allein zuhause mit einer relativ großen Wohnung, kann einer pubertierenden großen Tochter von einer anderen Familie einen Raum geben, wo bei der anderen Familie, weil Nachwuchs gekommen ist die Wohnung schon wieder zu klein. Dh. solche Dinge werden besprochen. Und die gehen aber von dem aus, dass plötzlich im Stilleraum die junge Dame zu oft übernachtet, was nicht geht. Dieses soziale Miteinander werden, wirken, werden, wachsen. Und Mediation brauchen wir so gut wie nie. Mediation ist ein Konfliktgespräch, wo zwei Parteien sich über Konfliktregelungen austauschen und sorgen. Ok, du bis hier und dann schieße ich oder so. Sowas gibt es nicht. #40:52:08#

I: Soweit kommt es gar nicht.

B1: Nein. Aber wir haben schon Spannungen. Und diese Spannungen werden durch professionelle, externe, ModeratorInnen, zB. Dialog nach David Bohm oder andere Verfahren. Wir haben Aufstellungsarbeit, wir machen auch Aufstellungsbäume mit der Renate Daimler, und mit anderen Profis, wirklich echte Profis. Die wir einladen. Und dann wird das gemacht. Dann schauen wir uns das an. Und wenn es ein zweites, ein drittes Mal in dieser Qualität braucht, dann kommt ein zweites und drittes Mal zustande, ein viertes, fünftes Mal. Wir hatten Prozesse die sind fünf, sechs, sieben Mal hatten die eine Klärung gebraucht, bis da eine gute Lösung (...). #41:42:22#

I: Jetzt spanne ich den Bogen zu den aktuellen Krisen der letzten zwei Jahre. Wir haben gehabt die Pandemie, das wurde schon kurz erläutert, wie es in Pomali erlebt wurde. Wir haben den Krieg in der Ukraine, mit allen Folgewirkungen, Energiekrise, Rekordinflation und sowieso über allem, die Klimakrise. Wie haben sie das in den letzten Monaten und auch noch heute in Pomali erlebt. Wie geht es den Bewohnern damit und wie ging man damit gut durch die Krise. Plus auch die Stärken dieser Wohngemeinschaft in dieser Zeit gegenüber klassischen Massenwohnbauten.

B1: Zumindest bei uns ist es so, wir wohnen schon einmal mit halbwegs guten Gewissen dort. Das ist eine Passivhaussiedlung, Holzbauweise, Pelletsheizung, Solarthermie. Wir sind von Beginn an mitbeteiligt an der Öko-Strom AG. Dh. wir kriegen Öko-Strom geliefert ins Haus, grünen Strom. Wir haben jetzt mit der Stromkrise, Energiekrise, mit dem Energiethema etwas nach (...). Wir ziehen gerade etwas nach, was wir vor 10 Jahren beim Bau versäumt haben, das ist die Photovoltaik. Also wir bauen jetzt eine eigene Photovoltaikanlage, unsere Gemeinschaft baut gerade eine große Photovoltaikanlage. Wie tun wir damit? Wir solidarisieren uns viel mit der Gesellschaft, wir sind bei der Karavane der Menschlichkeit, und sammeln Kleider und die Karavane holt sich bei uns dann LKW-weise Kisten ab und Klamotten. Wir sind in der lokalen Gemeinschaft im Oberwölbling, haben WE Move mitgestartet. Also ein Elektromobiles Carsystem, ein Autosystem, wo über Elektromobilität auch ältere Menschen die keine eigene Mobilität, individuelle Mobilität haben, im Dorf zum Friseur, zum Einkaufen, zum Arzt, usw. geführt werden und auch in die Nachbargemeinde, zum Bahnhof, und dergleichen. Wir engagieren uns da regional. Wie haben eine BürgerInnenliste mitgegründet, in der Kommunalpolitik, die jetzt zwei Mandate in Wölbling gemacht hat. Und die einzige dritte Liste ist neben der SPÖ und der ÖVP. Die Krisen habe ich vorhin schon geschildert mit der Covid-Pandemie, wie wir damit umgegangen sind. Da haben wir uns externe Hilfe geholt, um das moderativ zu verständigen. Wie tun wir miteinander, wollen wir im Haus alle Masken tragen müssen. Sind wir rechtlich abgesichert, wenn wir es nicht tun. Gelten wir als ein großer Haushalt. Oder nicht, oder schon. Sind wir in einem Graubereich, einem juristischen und wollen wir sehr bewusst diesen juristischen Graubereich schön hellgrau lassen, um uns da jetzt nicht irgendwie da es schwer zu machen. Wir wie es dann auch hellgrau gelassen und haben es uns nicht schwer gemacht. Haben aber andere respektiert. Wir reden viel über Krisen. Und ich merke, dass in der

Welt draußen, da wo ich jetzt bin in St. Pölten, ich bin viel in Wien, habe eine Lehrtätigkeit an der BOKU mit Studierenden, dass hier die Hoffnung, die Ängstlichkeit steigt, die Hoffnung sinkt. Dass junge Menschen verunsicherter werden. Und merke wir stark und es gut tut in so einer Art von Wohnprojekt zu sein, in einem Lebensprojekt. Das spannende an unserem Wohnprojekt, wir bezeichnen uns als Co-Housing, wir leben miteinander in Kooperation, also wir haben nicht alle ein und dasselbe Badezimmer und wir haben auch nicht ein und denselben Ehepartner, Partnerin. Wir haben durchaus sehr gediegene, klassische Lebensentwürfe. Also wir sind da keine freie Kommune. Menschen, die uns besuchen sind sehr enttäuscht, weil wir sind sehr fader Mainstream. Und trotzdem sagen wir, haben wir ein eigenes Auto? Nein. Haben wir eine eigene Waschmaschine? Nein. Haben wir einen eigenen Fernseher? Nein. Haben wir eine Gemeinschaftssauna? Ja. Haben wir Gemeinschaftsräume und ein schönes Klavier und singen? Ja. In Härtefällen gibt es einen Solidaritätsfonds bei uns eingezahlt für Menschen denen es schwerer fällt gewisse Dinge zu tun. Und schwerer fallen wichtige Dinge zu tun, sind zB. einen schönen Sommerurlaub zu haben. Es ist unserem Kulturkreis ein Muss. Wer im Sommer nicht schön nach Südfrankreich fahren kann, weil sie einfach das Geld nicht hat, fühlt sich arm. Und dafür gibt es einen Solidaritätsfonds, dass eine Bewohnerin, ein Bewohner, ihre Familien nach Kolumbien besuchen fahren können, weil das kostet dann einmal ein paar Tausend Euro, dass BewohnerInnen nach Südfrankreich können. Das ist Geld für die wesentlichen Dinge im Leben. Da reden wir nicht Geld fürs Einkaufen und Wohnen, im Sinne von heizen können und so. Wir sind privilegierter in diesem Wohnprojekt. Aber wir schauen trotzdem hin, wo empfinden Menschen sich als arm und zurückgesetzt. Und wo haben sie eine große Freude wenn plötzlich 800 Euro da sind, weil ein Urlaub ist wichtig ist, oder weil ein Ausflug wichtig ist, oder weil eine Zahnregulierung wichtig ist. Und da haben wir, wir legen intern Geld zusammen und das nennt sich auch Geldarbeit. Wir machen Geldarbeit. Dh. wir scheuen uns nicht auch Geldthemen miteinander zu teilen. Miteinander darüber zu sprechen, wie geht es dir finanziell. Und es gibt eigene Personen, Silvia, ich sind es, meine Frau und ich und andere die dieses Thema immer wieder einpflegen in die Gemeinschaft und Kurse machen. Da geht es sehr viel um Schamabbau und Ängstlichkeitsabbau in diesem sehr tabuisierten Thema Geld, sehr tabuisiert. Wieviel habe ich, bin ich das wert, verdiene ich das richtige. Darf ich jetzt überhaupt sagen, dass ich mir eine Mieterhöhung gar nicht gescheit leisten kann, und so. Also diese Dinge werden bei uns ganz wertvoll und erwachsen angesprochen. #49:08:77#

I: Weil Sie Miete jetzt kurz erwähnt haben. Im Rahmen der Energiekrise, Inflation usw. hat sich da, ich nehme jetzt diese 8 Euro vom Anfang, hat sich da etwas geändert mit heute?

B1: Naja wir sind heute bei vielleicht 9 Euro oder 8,80 Euro, also schon 10% mehr wie vor 10 Jahren. Das ist logisch.

I: Die übliche Indexierung.

B1: Nein, es hat sich nicht gravierend, was massiv verändert. Im Gegenteil, weil wir Öko-Stromkunde sind und von der ersten Minute unserer Gesellschaft bei Öko Strom sind, haben die irgendwie ein ganz schlechtes Gewissen uns auch nur ein paar Cent die Kilowattstunde zu erhöhen, den Strompreis. Holzpellets, diese Pellets sind sehr viel teurer geworden. Und da müssen wir die Abrechnung jetzt erst vom letzten Jahr abwarten. Auch da wollen wir, sind schon in der Planung der Umstellung des noch mit anderen Alternativen Holzquellen (...). Nein, es ist miettechnisch ist es nicht sehr viel teurer geworden bis dato. #50:14:98#

I: Die Mietvorschreibungen und so, also die Betriebskostenvorschreibungen laufen über die Heimat Österreich?

B1: Ja, über die Heimat Österreich. Und auch die sind nicht besonders stark erhöht worden. Weil wir auch viele eigene, also Liegenschaftsbetreuung in eigenen Händen haben. Also da kann der Wohnbauträger nicht sagen, das ist teurer geworden, das machen wir ja selber. #50:44:38#

I: Weil Sie es jetzt noch einmal gerade erwähnt haben, greife ich es noch einmal kurz auf. Die Arbeitsteilung mit den Gemeinschaftsflächen, Außenflächen, Grünflächen. Welcher Bereich macht davon am meisten Arbeit?

B1: Arbeit?

I: Was ja Freizeit und Freude ist, aber von der Zeitintensität, wo spüren Sie wird am meisten darüber gesprochen, weil es viel Arbeit im Sinne von Einsatz, Zeit ist?

B1: Ich kann Ihnen eine feine Geschichte erzählen. Ich bin jemand der ungern putzt und gerne sauber geputzte WC-Anlagen, Gemeinschafts-WC-Anlagen hat. Also habe ich gesagt, ich putze nicht, sondern ich bezahle eine Putzfrau. Die putzt in den Gemeinschaftsräumen. Das war ein Geldprozess und zwar eine Geldarbeit, weil einige doch eher das Gefühl hatten, der Großkopferte kann sich da das einfach mit Geld leisten und das gehört aber gefälligst so, dass alle putzen, weil es müssen hier in der kommunistischen Brigadekommune alle putzen. Wir sind keine kommunistische Brigadekommune, wir achten auf die Individualität und Zugänge aller. Wenn ich da keine Lust gehabt hätte, hätte ich mich ganz beurlauben können von der Gemeinschaft und war trotzdem dort. Also was muss ich dann putzen. Also das sind Regelungen, die sich sowieso total widersprechen und wir haben ganz viele Regelungen die sich alle widersprechen. Das ist gut so. Also es gibt viele Regelungen die sich widersprechen und das ist schön. Das Leben ist widersprüchlich, bis zum Lebensende. Weil Leben will leben und am Schluss ist der Tod. Was ist denn das. Das ist der größte Widerspruch überhaupt. Also hab ich eine Putzfrau angestellt, mit anderen die auch nicht (...), die auch gedacht haben eine Putzfrau macht das professioneller, wenn die wöchentlich zweimal kommt, dann sind unsere Gemeinschaftsstiegen und Klos immer sauber und im Schuss und geputzt. Und die Kinder die da ganz viel auf die Klos gehen usw., die jeden Tag ein bisschen daneben bacherlen usw. Ach, will ich das immer putzen? Nein. Will ich dass es sauber ist? Ja. Hab ich ein Geld dafür? Ja. Also zahl ich ihr Geld. Und dann habe ich gesagt, ich nehme mich raus und ich rechne meinen Putzaufwand mit so und so einem Euro-Betrag usw. Hat natürlich zu einem Wirbel geführt, hat natürlich zu einer Diskussion geführt, und zu einem guten Ende geführt, dass Leute putzen können und nicht zahlen müssen. Und heute ist es so, dass wer sich voll in die Gemeinschaft einbringen will, Elders ab einem gewissen Alter, 65, 70 brauchen gar nichts mehr, die brauchen überhaupt nichts, nichts machen, die sind so wie die Youngsters. Kinder brauchen nicht zahlen, putzen, irgendwas. Alders brauchen nicht zahlen, putzen, irgendwas. Also die Generation in der Mitte zwischen 20 und 60 darf hackeln, putzen, machen oder zahlen. Und dann haben wir auch den Preis festgelegt wieviel ist denn das was man wir da zahlen. Jetzt zahle ich im Monat glaub ich 30 Euro für die Putzfrau. Weil es ist eh gemeinschaftlich von jedem. Oder 40-50 Euro zahle ich zusätzlich noch für Reinigungsthemen. Ja, meinetwegen. Mache ich gerne. Und ich werde nun darauf angesprochen, wenn ich bei verschiedenen Wochenenden beim Ausräumen vom Müllraum usw. wenn ich da mitmache, wieso ich mitmache, wenn ich ja eh zahl. Also da sag ich dann „Jaaaa, das ist ja wohl eine Gaudi wenn wir das machen.“ Also hallo, ich mein, ich habe einen Dauerauftrag, da ist es mir egal. Deswegen muss ich mich nicht vom Putzen explodieren. Es ist ja oft eine Gaudi, wenn da die großen Fenster, Fassaden von den ganzen Wintergärten, die sind gegen Süden große Fenster. Das ist einmal ein großer Samstag Fensterputzgeschichte. Meine Frau, die nicht zahlt, die putzt, die sagt sie gehen jetzt Fenster putzen, ok dann komme ich mit zum Fensterputzen. Was macht viel Arbeit. Viel Arbeit machen die Privatgärten und Gemeinschaftsgärten, Permakulturgärten, Kompostgewinnung. Wir haben drei oder vier verschiedene Bio-Fraktionen. Also das ist das

Schrägste überhaupt. Da haben wir nicht eine grüne Tonne und fertig, sondern die grüne Tonne ist das Letzte, also im Sinne von dem wahrsten Sinn des Wortes sind die grüne Tonne kommt jener Grünmüll, wo wir wirklich nicht mehr wissen wo gehört das jetzt hin. Also die gespritzte Zitrusfruchtschale, die kommt vielleicht in die grüne Tonne, noch. Aber davor haben wir mehrere Fraktionen, Bokashi, eigener Biomüll im eigenen Privatgarten. Erste Bio-Grün-Fraktion. Die zweite Bio-Grün-Fraktion, das sind dann quasi eigene, also von den Steidls, also von den Nachbarbauern. Die haben so eine Community supported agriculture Geschichte. Der Nachbar-Bio-Bauer hat für uns große Hühner angelegt und großes Gemüse gepflanzt usw. Und wir nehmen von ihm Bio-Kistchen dafür ab. In der Food-Corp. auch usw. Was ja wichtig ist, dass wir den unmittelbaren Nachbarn stützen, also die unmittelbare Nachbargrenze. Das ist ganz wichtig für so ein Projekt. Und jetzt nur bei dem Grün gibt es eben vier verschiedene Graduierungen von Abstufungen, wo ich meinen Grün-Kompost entsorge. Und das ist für mich eher eine lustbare Geschichte, wo werfe ich das jetzt eigentlich hin die Erdäpfelschale. Das sind jetzt doch Erdäpfel, die sind jetzt nicht vom Steidl, sondern die sind vielleicht vom Spar, sind das Bio-Erdäpfel, also werfe ich sie nicht in Bokashi, aber doch dorthin. Also, Kompost gibt es noch zwei Arten, usw. Aber was macht denn Arbeit, ich weiß es nicht. Die Leute die in der Liegenschaftsbetreuung sind, Hausthemen, stöhnen manchmal. Außenraum stöhnt manchmal. Die meiste Zeit die zu investieren ist, Zeit, ist im Gemeinschaftsgefüge. Miteinander reden, miteinander sein, miteinander gutes Abendessen kochen und zusammensitzen. Das ist mit Abstand die meiste Zeit die zu investieren ist. Dann ab und zu muss man halt einmal eine Dachrinne putzen oder sowas wenn sie verstopft ist. #57:34:30#

I: Schön. Wir sind jetzt am Ende des Interviews angelangt. Leider oder natürlich zeitlich geht Ihr Nachmittag weiter. Abschließend die Frage, was würden Sie jemanden der jetzt ein Co-Housing-Projekt startet, ans Herz legen unbedingt zu berücksichtigen, wo vielleicht aus der Erfahrung der letzten Jahre hätte etwas anders gemacht werden können. Sei es grundrisstechnisch, von der Herangehensweise?

B1: Also ich hätte gleich eine Photovoltaik-Anlage mitgeplant und die nicht erst nachträglich. Ich hätte gleich schon von Beginn an ein Vermögenspool-Projekt geplant und eben nicht im Nachhinein dann die einzelnen Gewerke privat finanzieren. Am Anfang ist es eine Grundsatzentscheidung, ob du alles für dich alleine planst und baust und als Verein das organisierst oder als eben Gruppe oder wie auch immer. Als Genossenschaft. Oder ob du einen professionellen Wohnbauträger, einen gemeinnützigen Wohnbauträger mit dir mitnimmst und das als Kooperationsprojekt führst. Es sind beide Varianten gut und legitim. Wenn du selbst baust und planst ist mehr für die „Häuslbauer-Typen“ die gerne mit dem Leatherman herumrennen und herumschrubbeln gut. Wenn du lieber sagst, ich bin Professionist und mach meine Sache gut, aber Häuserbauen kann ich nicht gut, das wirklich nicht, und die Gruppe tendenziell in diese Gruppe tendiert, wie im städtischen Bereich ohnedies das der Fall ist, im städtischen Bereich, dann wird das gebaut. Im ländlichen Bereich ist man eben flexibel und offen. Geld ist ein wichtiges Thema. Von Beginn an die Geldarbeit pflegen. Von Beginn an miteinander dazu im Dialog sein. Unbedingt sich ständig professionell begleiten lassen. Jeder Euro ist da gut investiert. Es sind ja nur ein paar hundert Euro pro Date. Wenn ich eine Waschmaschine reparieren lasse, zahle ich dem Installateur gleich viel, oder dem Elektriker. Für meinen Geschmacksinn noch nicht zu wenig Co-Housing und Gemeinschaftsprojekte am Laufen. Wir sind in Österreich da eher hinten. In Skandinavien gibt es da hunderte Formen, auch hunderte Mischformen. Siedlungen in gemischter Form, kleinere Dörflein, Kommunen die ganz eng miteinander kuscheln. Da gibt es noch eine große Bandbreite. Auch beim Global Eco Village Network sieht man welche unterschiedlichen Graduierungen und Abstufungen es da gibt. Was würde ich noch einmal anders machen im Pomali. (denkt nach) Viele Leute fühlen sich in der

Verwaltung und im Aufbau von Projekten sehr stark belastet. Es gibt durchaus das Phänomen von Burn-Out im Aufbau von Gemeinschaftsprojekten. Und bei mir war das so, dass ich gesehen habe im Pomali, da war ich ein paar Jahre in der dritten Reihe, also ich war nicht an erster Front, und ich war auch nicht an zweiter Front. Ich war weder Stellvertreter noch irgendwas. Warum? Weil ich schon ein bisschen älter war, als ich eingestiegen bin in das Projekt, Anfang vierzig und ich schon ein bisschen Erfahrung hatte in Prozessen und ich gewusst habe, dass die erste Front und die zweite Front, ich bin jetzt ein bisschen martialisch, aufgerieben wird. Sprich im Burn-Out versinken, wegen diesen Projekts. Und so war es auch. Deswegen habe ich mich von Beginn an in die dritte Reihe gestellt, weil ich gewusst habe, die muss halten. Diese Reihe muss halten. Sonst geht das Projekt nicht gut. Und ich stelle mich nicht in die erste Position, ich stelle mich nicht einmal in die zweite Position, ich bin nicht einmal Stellvertreter von Irgendwem. Sondern ich stelle mich in die dritte Position. Und die Leute haben mich immer wieder gefragt „Alfred, du könntest doch als Obmann?“ usw. Gemach, Gemach, kommt schon noch. Und tatsächlich war es dann auch so. Martin Kirchner, war im Burn-Out in Indien. Die Obfrau die da an der Reihe war, ist schon am Zahnfleisch dahergekrochen. Und ich hab dann gesagt, weißt du, die Gespräche jetzt, dass wir es professionell in die Hände von einem Wohnbauträger legen, dass wir zur Caritas, zur Heimat Österreich gehen, diese Gespräche führe dann ich. Weil wenn wir uns schon so aufgerieben hatten, mit den ersten Jahren des Findens, dass ich gewusst habe, jetzt brauchts noch einmal in der dritten Reihe, im dritten konzentrischen Kreis. Das ist ja keine Qualität, das ist nur eine Beobachtung, da braucht es jetzt die Stärke, dass wir zusammenhalten. Und wir haben uns immer im Kreis aufgestellt, Kreiskultur, Kreisgespräch. Der Kreis ist ein ganz wichtiges Phänomen. Der hält und die halten. Und da haben wir auch die Menschen die im ersten und im zweiten Kreis waren durchaus wieder in diesem großen Kreis aufgenommen. Und der ganze Kreis hält. Und das ist etwas das ich als tiefe Erfahrung weitergeben möchte. Bildets immer einen großen Kreis, von allem. Dem Kleinsten, den Ältesten, den Dicksten, den Dümmersten. Bildets einen großen Kreis und diese zwanzig Leute, diese fünfzig Leute, die halten das Projekt. Und die Weisheit des Kreises ist unglaublich. Wir sind oft zusammengekommen und haben gesagt wir haben absolut keine Ahnung wie wir aus diesem Schlamassel je wieder rauskommen könnten. Vorfinanziert eine halbe Million Euro, Grund gekauft, das war ein Superschlamassel. Und die Weisheit des Kreises hat uns immer geführt.

I: Schöne, abschließende Worte, wenn ich das so nennen darf. Vielen Dank für Ihre Zeit und für Ihre herzennahen Antworten. Danke schön.

B1: Danke. #01:04:16;43#

Interview vom 23.01.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B2)

Interviewort: Online via Zoom

Uhrzeit: 11:00 – 12:00 Uhr

I: Vielen Dank für Ihre Zeit. Ich freue mich aufs Interview das stattfinden kann. Online, aber sollte dem keinen Abbruch geben, dass wir viel über Co-Housing, Ihre Erfahrungen, erfahren. Jetzt wäre meine Frage, beim Co-Housing-Projekt wir war da so die Schnittstelle, wie kamen Sie zum Projekt? Wie kam es zum gemeinsamen?

B2: Also meine Wahrnehmung, gerade jetzt hier in Österreich, ist es, dass es immer, (...), letztendlich geht es da eigentlich um Netzwerke. Das sind teilweise auch sehr informelle Netzwerke die da bestehen. Bei mir im konkreten Fall, also wo man sich dann austauscht und kennenlernt, und Sachen, Projekte hört und so. Bei meinem konkreten Fall war es so, dass ich lange im Ausland war, zehn Jahre lang. Eben auch in Gemeinschaft gelebt habe. Darüber können wir nachher noch reden. Und dann zurückgekommen bin und dann so ein bisschen eigentlich zum Ankommen den ersten Pioneers of Change Lehrgang mitgemacht habe. Das ist einfach eben auch ein tolles Netzwerk wo sich viele Leute kennenlernen, die halt nachhaltige Sachen machen wollen, zum positiven Wandel beitragen, auf vielen verschiedenen Ebenen halt. Und so habe ich den Martin Kirchner kennengelernt. Und der Martin Kirchner ist ja sozusagen der Hauptinitiator, also nicht der Haupt, aber eh spannend, es waren sozusagen drei Paare die das im Pomali, die die erste Idee hatten und lange die Idee getragen haben. Der Markus Kirchner hat es auch nach außen quasi präsentiert. Und da habe ich ihn kennengelernt und war mir eh schon immer irgendwie interessant. Zu dem Zeitpunkt, ja das Leben macht einfach eben irgendwelche Loops, manchmal ist man ready oder eben auch noch nicht ready. Ich hab dann gesundheitliche Probleme gehabt, ein, zwei Jahre lang. Also Gemeinschaft ist schon intensiv, da muss man irgendwie fit sein. Gerade am Anfang. Und das war irgendwie nicht so der Fall. Und ich habe es aber gehört, habe mich auch immer dafür interessiert. Es war Herzogenburg. Am Anfang denkt man sich immer noch es geht sehr um das Wo es ist, es geht schon natürlich ums wo, aber eigentlich sind die Menschen viel wichtiger als das Wo. Also am Anfang war ich so, naja, Herzogenburg, ich weiß nicht. Mit dem Eck fang ich nicht so viel an. Dann hat es ein paar Loops gedreht und ich habe dann in verschiedenen WG-Settings gelebt in Niederösterreich und in Wien. Was auch alles sehr schön war. Und eigentlich der ausschlaggebende Punkt um dann doch im Pomali wieder einzusteigen, war dann einige Jahre später. Ich müsste das irgendwie nachrechnen. Wie auch immer, jedenfalls war dann ein Punkt, dass eigentlich ein Freund von mir, mit dem ich auch schon in einer WG gewohnt habe, nämlich witzigerweise genau in dem Haus in dem ich gerade bin. Der eben auch einer der Initiatoren von Pomali, Urinitiator, und gesagt hat, sollen wir nicht eine WG machen, im Pomali. Und da hab ich mir dann gedacht „Ja“. Weil es war eben auch das Pomali, ist schon sehr oder oft Co-Housings sind sehr familienorientiert oder es gibt halt diese Einzelwohnungen. Aber eine WG, ich weiß nicht ob sie WG-Erfahrung selbst haben, das ist auch so wie Mini-Gemeinschaft. Also es ist definitiv eine gute Übung oder man lebt einen Teil dieser Qualität eigentlich auch. Man definiert seinen Raum und so und man hat eben auch gemeinsames. Und das ist schon etwas was ich sehr schön und fein empfinde. Und nachdem mich der Stefan dann eben gefragt hat, hab ich mir gedacht ok. Und dann haben wir uns das überlegt und haben eben eine mittlere, große Wohnung in Pomali genommen und waren eigentlich die einzige WG in Pomali. Und das war auch mit ein Grund warum ich dort dann wieder ausgezogen sind, weil wir dann beide Partner und dann Kinder von Partnern. Und der Stefan hatte auch schon Kinder und Hund und das waren dann einfach zu viele Leute für diese

Wohnung. Das ist dann eben ein Punkt, wo ich gesagt habe, so geht es nicht mehr. Und das ist eben auch wieder das im Co-Housing, da gibt es nicht ganz plötzlich noch einmal Extra-Räume die sich auftun auf wundersame Weise. Also wenn sich etwas bewegt dann schon, aber zu dem Augenblick war da grad nix, und deswegen bin ich dann zu meinem Freund nach Wien gezogen. Gemeinschaft ist auch in Bewegung. Es gibt Menschen, die ziehen wo ein und bleiben da 30 Jahre oder bis Ende. Und es braucht auch beides. Die Bewegung und das Konstante. #04:50:61#

I: Das heißt, Ihre Rolle, wenn man es nur beispielhaft am Pomali jetzt benennt, war die Bewohnerrolle?

B2: Ja und nein. Aber das muss mal, darf mal, kann mal vielschichtig sein. Also erstmals hat man immer mehrere Rollen auf, also wir nennen das dann Hüte, oft einmal als Bild. Auch damit man dann wechseln kann zwischen den Rollen. Weil ich hatte phasenweise schon sehr viele Rollen im Pomali, das war definitiv nicht nur Bewohnerin. Und das ist aber auch gut, dass es mal wechseln kann. Wie gesagt, dann gibt es wieder die Balance zwischen, dass jemand eine Rolle sehr lange hält. Z.B. der Alfred Strigl ist natürlich sehr oft, weil das halt auch zu seinem beruflichen, sonstigen Teil passt oft im Finanzkreis gewesen oder sonstigen Rollen die dazu gepasst hat. Aber ein Co-Housing ist definitiv nie, dass darf man nie nur als passiv, ich wohne irgendwo und das ist es, sondern dass ist was sehr (...). Und das muss man auch verstehen, dass wenn man da reinsteigt, dass man eben Zeit investieren muss und Kapazitäten und auch seine Fähigkeiten einbringen kann und darf und auch noch entwickeln kann. Es ist ein super Lernort auch. Ich war dann länger auch Leiterin des Organisations-/Entwicklungskreises. Also mit Soziokratien haben Sie sich wahrscheinlich beschäftigt. Eben der Arbeitskreis der unter anderem dafür verantwortlich war, dass eben die Soziokratie-Kultur gut weitergelebt, vertieft wird usw. umgesetzt wird. Visionssuche und so. Also das waren schon sehr strategische Sachen. Irgendwann war ich glaub ich sogar Leitung des Leitungskreises, war ich glaub ich auch eine Zeit lang. Also so gesehen, durch die Soziokratie die macht das oft sehr klar. Es gab sicher vorher auch immer schon, da gibt's immer die Checker, und die die mehr Kaffeekochen und Kuchenbacken. Es braucht beides. Ich will damit nicht sagen, dass das eine wichtiger ist als das andere. Aber die Soziokratie hat das Gute, dass sie es auch sichtbar macht. Also sie macht es noch einmal sichtbar, wer ist nun wo aktiv und wer übernimmt vielleicht mehr Verantwortungspositionen, wer ist dann vielleicht mehr der Umsetzer, oder die Umsetzerin. Also so gesehen habe ich dann verschiedene Rollen eingenommen und ich war auch, weil ich ursprünglich studierte Architektin bin und als ich im Pomali eingezogen bin, weil ich war Mitglied schon davor, also ein Jahr oder so und war dann eben dabei als wir angekommen sind, was eine spezielle Phase ist. Und habe schon, also das war fast ein Halbtagsjob, und habe mich sehr darum gekümmert, dass die Innenausbauten gut funktionieren. Und da haben wir auch einen Teil selbst gemacht. Und da habe ich auch mitkoordiniert und gestaltet und so. Genau. #07:30:43#

I: Wenn ich das jetzt richtig verstehe, die Grundrisse waren gesetzt und da war jetzt wahrscheinlich nicht mehr so viel Input oder Wechsel möglich, weil es ja schon fertig war?

B2: Ja und nein. Einerseits super und andererseits ja, leider. Es wäre schon gut gewesen, wenn ich ein bisschen früher drinnen gewesen wäre. Egal. Nein, es ist eh sehr viel gut geworden. Wo ich sehr viel mitgewirkt habe, zusammen mit der Petra Kirchner, ist die Gemeinschaftsküche und dass die Gemeinschaftsräume strukturiert sind. Also die Küche war ganz anders geplant. Und nachdem ich selbst in den USA eben eigentlich in einem Öko-Dorf gelebt habe, kenne ich da beide Rollen. Wenn man in der Küche werkelt, dann ist das eigentlich auch ein Arbeitsplatz. Wo man eigentlich auch seine Konzentration braucht, wenn man für 30, 40 kocht. Und umgekehrt, wenn man den großen Gemeinschaftsraum nutzen will, ohne dass man das Küchengeklapper hört, also weil Veranstaltungen, eine Feier, was auch immer. Also da haben wir einiges an

Gestaltungsdenkschmalz hineingetan, dass die sozusagen abtrennbar ist und trotzdem transparent. Waren Sie schon einmal im Pomali? #08:50:62#

I: Nein, das habe ich jetzt vor.

B2: Ok. Weil es gibt da offene Theken, das kann man sozusagen als Bar verwenden wenn man will oder es sind so Schiebeelemente, wenn die oben sind, kriegt man gut mit was da so passiert, aber man kann sagen, ok jetzt konzentrieren wir uns auf Kochen und was da draußen passiert, dann kann man es zumachen. Aber die großen Pläne waren schon da. Aber es ging viel auch um die Nutzung und Gestaltung. Jetzt würde ich es vielleicht noch einmal anders machen. Also wie macht man sozusagen einen partizipativen Gestaltungsprozess. Also wie schaut es dann wirklich aus. Also das wird sich immer wandeln und Ding. Aber was ich zB. im Wohnprojekt, natürlich da war das 1 zu 1 Architektenteam unterwegs, die haben einfach eine sehr gute Basis gelegt. Das war im Pomali eigentlich eh schon eine ganz gute Basis, aber nicht auf dieser Möblierungs-, „Wie-fühlen-wir-uns-hier-wohl“-Ebene. Also wie auch immer. Egal. Da habe ich eine Zeit lang mitgewirkt, sage ich mal so. Manches ist noch so, manches ist inzwischen wieder anders. Es ist lebendig. #10:01:84#

I: Wenn Sie mir jetzt Ihre Lieblingsprojekte noch nennen können? Jetzt nicht bezogen auf Pomali, sondern Sie haben ja wirklich eine Bandbreite an Projekten begleitet und unterstützt. Sie können sich auch gerne Ihr Lieblingsprojekt herausnehmen. Welche Stärken der Gemeinsamkeit sind besonders wichtig, dass man diesen Planungsprozess möglichst bedürfnisorientiert durchbringt, sodass am Ende doch ein jeder seinen Beitrag dazu leisten konnte. Also das am Ende doch jeder sich wiedererkennen kann, gleichzeitig weiß ich selbst von anderen Projekten, also nicht auf Co-Housing-Projekte bezogen, dass umso mehr unterschiedliche Interessen es gibt umso natürlich schwieriger es wird einen gemeinsamen Nenner zu finden. Vielleicht gibt es da ein Rezept, das sich wie so ein kleiner roter Faden durch Ihre Erfahrungen in diversen Projekten durchzieht oder sich herauskristalisiert hat, als besonders wertvoll? #11:19:70#

B2: Also am aller, aller, aller, aller, aller wichtigsten ist die Kommunikation. Also letztendlich ist die Soziokratie das größte Geschenk was der Gemeinschaftsbewegung passiert ist, glaub ich in den letzten 30 Jahren. Sag ich jetzt mal. Weil einfach diese Mischung, aus sich gut hören können, was sowohl das emotionale abholt, „Ah ich habe gerade Angst“ oder „Ich bin gerade voll begeistert“, also dass man das voneinander mitbekommt. Also, dass man das Emotionale von den Leuten gut abholen kann. „Ah ich hab eine Erfahrung und Freunde von mir haben ein Haus und da ist das so und so“ oder „Ich fürchte mich davor, dass wir Wasserschäden bekommen, wenn wir das und das nicht machen“. Also es steht und fällt alles mit der Kommunikation. Also dass die Art der Kommunikation klar ist. In der Soziokratie ist eh schon ein bisschen beides da. Aber es gibt zB. das Ökodorf ZEGG in Deutschland, die haben das sehr gut kultiviert sage ich jetzt einmal bzw. eine Kultur entwickelt, dass es klar ist es braucht Räume für das Emotionale und es braucht Räume für das Praktische, Tatsächliche, Organisatorische. Es braucht einfach genug Leute die moderieren können und nicht nur das aktive Moderieren sondern auch das Vorbereiten. Es liegt ganz viel Arbeit in der Vorbereitung, was für eine Art von Austausch man will. Brauchen wir einen wilden Brainstorm, zeichnen wir alle Collagen oder müssen wir jetzt ganz detailliert die Zahlen anschauen. Dann muss das vielleicht eine kleinere Gruppe sein die sich da jetzt hineinversteift und dann einen Vorschlag macht für die große Gruppe. Also es ist eigentlich egal in welche Größenordnungen man was macht. Dass man es klar macht oder zumindest ein paar Leute es klar haben. Und dann den Vorschlag zu machen. Und dann sieht man eh „Ah wir haben das unterschätzt, das braucht viel mehr emotionalen Raum“ oder „Ah das das ist ja eh gar nicht so ein heißes Thema“. Da braucht es einfach nur die Fakten und jemanden der das klar ausrechnet und einen klaren Vorschlag macht. Also Kommunikation ist das A und O, wurscht

welches Projekt. Und da ist das, wo sich halt die Projekte, denn ich habe ja in vielen alten Gemeinschaften gelebt, wo die noch im Konsens unterwegs war, also alle müssen bei allem immer zustimmen und alle müssen womöglich über alles reden, also das ist (...). Aber die haben Gottseidank, also war helden-/heldinnenhaft, dass die das gemacht haben. Es muss nicht per se die Soziokratie sein, aber es muss diese Qualitäten drinnen haben. #13:47:83#

I: Das heißt die Qualität auf Augenhöhe, mit Wertschätzung, Zeit da zu sein, zuzuhören, der Austausch miteinander.

B2: Ja. Austausch und es braucht schon ein paar Leute die, wie gesagt, diese Räume gestalten. Also öffnen. Und „auch wieder schließen und einfangen“. Denen sagen „Aha, jetzt haben wir so und so viel gehört.“. Vielleicht gibt es da auch irgendwie eine riesige Flipchart wo irgendwas draufsteht. Und da braucht es dann schon wieder ein paar Leute die dann „Aha, und was heißt denn das dann konkret?“. Da kann man schauen, dass man in der Session schon hinbekommt. In Pomali ist es sowieso luxusmässig, weil da ist ein Drittel der Leute sowieso in einer Leadership-Position die das eh von Berufswegen können. Da muss man dann nur ein bisschen aufpassen, dass man nicht eine Schiefelage kriegt, insofern dass entweder eh immer die das machen, und dann macht man das beruflich und dann muss man das da auch noch machen. Und dass auch die anderen mal die Chance kriegen, das mal zu erleben wie das ist einen großen Kreis anzuleiten oder da vielleicht auch hineinwachsen können. Ich habe auch toll gesehen, dass Leute die am Anfang noch „Uh, Gott, keine Ahnung, traue ich mir nicht zu“. Und dann halt zuerst ein Team von drei und dann mehr, also es ist wirklich eine tolle Lernumgebung auch. Aber dass man halt eine Balance reinkriegt und nicht dann sagen, alle die das immer machen „Uh ich kann nicht mehr“ und dann treten die zurück und dann ist dann natürlich Chaos. Aber das muss man vielleicht auch einmal aushalten. Gemeinschaft ist lebendig, auch Co-Housing. Auch wenn Co-Housing ein weniger intensiveres Öko-Dorf ist, ist halt manchmal Chaos oder Neustrukturierung, es ist lebendig, ja. Aber je klarer man es hat, dass man auch die verschiedenen Qualitäten, die verschiedenen Rollen braucht, die wie gesagt für die Soziokratie so hilfreich ist, weil hier das einfach hilfreich ist. Aha, da braucht es eine Leitung Gemeinschaftskreis, aha und was heißt das jetzt. Es kann jemand sein, der das total wirklich im Team macht oder manchmal weil sonst niemand da ist oder keine Kapazität, wo dann halt die Person mehr wirklich in die Leitung gehen muss. Was jetzt gar nicht unbedingt die Idee ist, aber es ist mehr ein Backup-System. #15:51:12#

I: Welches Werkzeug hätte sich da als besonders gut hervorgehoben, diese Rollen grob zu definieren? Welcher Charakter dafür prädestiniert ist? Gab es einen Kick-Off-Workshop? Gibt es ein Werkzeug wie man das herausfindet am Anfang? #16:24:05#

B2: Jein. Also man wirft so und so viele Menschen in eine Gruppe und dann passiert sowieso manches. Da gibt es einfach die Alpha-Leute die dann halt laut sind. Und die Schüchternen die sich zurückziehen. Und wenn es gut ist gibt es auch Leute die das beobachten und ansprechen. Also es passiert eben natürlich, was wir an natürliche Qualitäten haben. Und die Vielfalt ist eben das Schöne daran. Und das andere ist eher anders rum. Wenn man den Weg der Soziokratie geht, besteht ja eine offene Wahl. Haben Sie sich das auch schon angeschaut, wie das genau abläuft? Also es ist eine Mischung aus, dass man (...). Nehmen wir an wir sind hier zu zehnt im Kreis, dann schreibt jeder auf seinen (...) und es werden Leitung Ökotechnik, dann schreibt jeder zuerst auf einen Zettel wen er dafür (...). Und es geht auch darum, dass man vorher darüber spricht. Also aha, das ist jetzt die Leitung vom Ökokreis. Das ist ja ganz was anderes, wenn das ganz am Anfang vom Projekt ist, wo man ganz viele Entscheidungen treffen muss. Machen wir Solar am Dach, machen wir eine Wärmepunkte. Oder 20 Jahre später, Kreis Ökotechnik schaut einfach, ob die Pflanzenkläranlage funktioniert, check, passt schon, oder man macht Finetuning. Also wo steht man überhaupt und was tut der jeweilige Kreis, was hat der gerade für ein Paket oder Pakete

am Teller. Und dann schreibt man auf einen Zettel, wen man wählen würde. Das bekommt dann der Moderator oder die Moderatorin. Und dann gibt es eine offene Runde wo man dann sagt „Ich wähle die Waltraud, weil sich die Waltraud sich mit technischen Dingen gut auskennt und die Begeisterung dafür hat“, ja und dann sagt der nächste „Ja, Waltraud hab ich mir auch überlegt, aber die hat ja einfach überhaupt keine Zeit“. Und so entsteht eigentlich auch ein Bild, wo man von vielen verschiedenen Seiten kommt. Also von ganz praktischen „Die Waltraud ist immer so chaotisch, wir müssen das nächste mal einen Förderantrag schreiben, das ist keine gute Kombination“. Und dann macht man das zwei Runden lang. Das ist nämlich auch das spannende, weil dann hat man alle anderen gehört und denkt sich, aha, das stimmt eigentlich. Also so gesehen, wäre es wichtig, dass die Waltraud im Kreis ist, aber vielleicht nimmt sie sich die Leitung mit. Also es ist differenzierter eigentlich. Es ist schon aufwendig muss man schon sagen, es braucht immer Zeit. Es ist aber auch das Schöne und das Spannende. Wenn es gut läuft, ist man viel differenzierter unterwegs. #18:48:57#

I: Das Thema Zeit ist von Beginn an der entscheidende Faktor wie sich dann weiteres entwickelt. Kann man sagen.

B2: Ja.

I: Schön. Vielen Dank für die Ausführung. Sie haben jetzt ein wichtiges Wort angesprochen. Thema Vielfalt. Jetzt würde mich sehr Ihre Erfahrung und Beobachtung interessieren, wie sehr vielfältig sollte jetzt eine kooperative Wohnform, ich weiß jetzt nicht, ob man zwingend zwischen Öko-Dorf, Co-Housing, etc. unterscheiden sollte oder muss, oder ob es in jedem dieser weiteren Typen einen Super-Mix gibt an unterschiedlichen Typen und Lebensformen? Sie haben es vorhin angesprochen, jetzt eher mehr die Singles, WG, kleinere Wohnung, größere Wohnung, Familien. Gibt es da so aus der Erfahrung heraus einen groben Mix, wo man sagt, da findet sich jetzt alles wieder und da stellt sich ein natürliches Miteinander ein, wohl bemerkt, dass es doch Diversität bietet, weil ein jeder einzelner anders tickt. Familie versus Single. Das würde mich interessieren. #20:13:60#

B2: Wichtig ist auf jeden Fall die Vielfalt. Also einerseits ist die Gemeinschaftsbewegung eh schon lange unterwegs und dann auf der anderen Seite Projekt sind einfach aufwendig, dass man dann auf der Finetuning-Ebene immer die Zeit hat, um da noch einmal darauf zu schauen. Weil zB. was passiert manchmal ist, ah wir wollen Vielfalt, dh. wir wollen auch 55 Plus, aber da hab ich dann halt auch erlebt oder gehört von verschiedenen Projekten, dass das manchmal (...). Also man muss sich ein bisschen überlegen, und das ist gar nicht so einfach, was heißt denn jetzt Vielfalt eigentlich? Aber wie gesagt, wenn man das jetzt mit dem Lebensalter auffächert, dann muss man ein bisschen, dass das auch in beide Richtungen geht. Wenn man zB. schreit man will unbedingt 55 Plus dabei haben, und dabei aber in Wirklichkeit eigentlich lauter Kinderaufpasser haben will, lauter Omas und Opas die schön auf alle, die 30 Kinder aufpassen, dann muss man das allen sehr klar kommunizieren. „He Leute, habt ihr vielleicht keine Enkelkinder, wollts ihr, ja? Go for it“. Aber erstens mal ist es nicht so, dass jeder mit 55 Plus automatisch nichts anderes tun will als rund um die Uhr Oma und Opa sein oder es liegt ihnen nicht oder whatever. Und auf der anderen Seite haben die 55 Plus dann auch bestimmte Bedürfnisse. Die brauchen dann vielleicht mehr Ruhe oder mehr Klarheit, mehr Ordnung. Das ist gar nicht so einfach. Weil Sie gesagt haben, Tool. Da wäre es glaub ich gut, wenn noch bissl mehr ein Tool gäbe oder mehrere Tools, die einfach helfen das ein bisschen aufzufächern. Die Altersding ist eine Möglichkeit das aufzufächern. Und das ist auch hilfreich, weil zB. wenn man sich, sag ich mal, unter 27-jährigen anschaut. Unter 27 ist man im Leben meisten noch nicht, da weiß man noch nicht genau, vielleicht was man will, was man beruflich tut, God knows. Da ist das Leben wirklich noch dynamisch. Also da von jemanden unter 27 zu verlangen oder die Idee zu haben, dass der oder

diejenige, sich an eine Wohnung zu bindet, also mit Eigenmittelanteilen usw. ist eigentlich nicht realistisch. ZB. was das Wohnprojekt Wien, die haben A Solidarwohnungen wo sie eben auch finanziell ein Puffer drinnen ist und B, da gibt es WGs, ich weiß da gar nicht wie sie das genau gemacht haben, aber jedenfalls dass es da WGs, wo es Einzelnen leichter möglich gemacht werden kann. Sprich, also „Aha“, da kann man ja flexibler einziehen, raus, rein ist flexibler und damit hat man mehr die Jugend drinnen. Also das ist eine Art aufzufächern. Was mir immer wichtig gewesen wäre oder was ich eingebracht habe, aber nicht immer gehört wurde, ist dass man auch einmal drauf schaut was brauchen wir jetzt eigentlich. Wir sind in der Phase X, brauchen wir irgendwie Leute die ein gutes technisches Verständnis haben, oder sind wir so in der Pampa draußen, was jetzt in Pomali eh nicht der Fall ist, aber nehmen wir an im tiefsten Waldviertel vielleicht, wir brauchen irgendjemand der vielleicht, und wir sind sehr für alternative Medizin zB., und sind vielleicht viele 55 Plus oder auch nicht, wie auch immer, aber bräuchten wir eigentlich einen TCM-Arzt oder eine Homöopathin oder ja. Das man so schaut. Aber das ist etwas, dass ich halt mehr aus der Öko-Dorf-Perspektive gelernt habe. Denn die Öko-Dorf-Perspektive schaut halt mehr darauf, im weitesten Sinne, wie ein Dorf, sprich, das sind viele verschiedene Funktionen, Fähigkeiten, Bedürfnisse des Lebens. Wir versuchen die selbst abzudecken. Das kann jetzt von Medizin, bis Schule, also unterrichten, Leute begleiten, Technik, whatever und das Co-Housing ist ein bisschen schon noch sehr aus diesem normalen Setting. Wir setzen uns irgendwohin und da ist dann irgendwo ein Arzt oder Ärztin. Das wäre eine andere Art draufzuschauen. Es wird schon kommen, irgendwann wird dann jemand das aufschreiben und ein Werkzeug daraus machen wo dann draufsteht, denkt mal darüber nach was in eurem Projekt so für Fähigkeiten fehlen. Das ist ein großes Thema, wirklich eigentlich, da können wir alleine über eine Stunde lange reden. Weil das andere Problem was wir haben mit den Öko-Dörfern oder Gemeinschaftsprojekten, wenn nicht vielleicht sogar noch mehr in den Co-Housings, da ist schon eine Vielfalt drinnen, natürlich, introvertiert, extrovertiert, älter, jünger, usw. aber es ist letztendlich immer noch weiß und hoch gebildet. Ja. Also wenn wir wirklich auf Vielfalt schauen, also wenn wir in Österreich schauen, ich weiß jetzt die Zahlen nicht, aber wenn wir schauen aus wie vielen ethnischen Hintergründen und Kulturen sind, dann sind die Co-Housings überhaupt nicht vielfältig. Wenn man es aus der sozialwissenschaftlichen Perspektive anschauen würde. Da müsste man die Iris Kunze fragen, die hat wirklich viele alle möglichen Forschungen gemacht. Es funktioniert natürlich leichter, wenn ich schon Leute habe, die einfach schon gemeinsame Kultur, gemeinsame Wertvorstellungen haben. Also die gemeinsamen Werte muss es eh geben. Ich bin mir sicher, dass es die auch in unterschiedlichen Kulturen gäbe, aber da müsste man halt mehr Brücken bauen und mehr Räume aufmachen. Und das geht auch ins Wirtschaftliche. Ich habe da schon im Netzwerktreffen Leute der sagt „Ich kann mir das einfach in hundert Jahren nicht leisten. Geht nicht.“. Wo ist da jetzt die Antwort drauf. Und die ist ein bisschen da, aber nicht stark genug. Also wieder eine Vielfalt. Also wirtschaftliche Vielfalt. Wenn dann nämlich die Alleinerziehenden in Mini-Wohnungen sitzen und dann irgendwelche Einzelpersonen die es halt wirtschaftlicher besser erwirtschaften haben in größeren Wohnungen ohne die Kinder, dann denke ich mir „Ist das jetzt stimmig?“. Aber wie gesagt, jedes Projekt versucht bisschen was anders zu machen, zu lösen was sie auch, was man wuppen kann auf Deutsch. Wo man sich dran traut. Und es gibt ja immer wieder Wellen, es tauchen Themen auf. Bisschen eine Antwort darauf. #26:36:53#

I: Das heißt die zwei Kernpunkte die ausbaufähig wären, oder ich will da auch das Wort „standardisierbar“ ein bisschen umschreiben, aber in die Richtung geht es. Dass man sagt, man hat einerseits einen Entwicklungsleitfaden, wie geht man von der Stunde Null mit dem Projekt um, nicht nur hinsichtlich der technischen Ausführung, der Projektentwicklungsthematiken sondern bewusst, welchen Personenkreis spreche ich an und möchte ich und kann ich ansprechen. #27:12:90#

B2: Ja.

I: Schön. Und das zweite hätte ich jetzt herausgehört, geht in Richtung, wen scheidet ich leider unbewusst im Vorhinein schon aus, weil es eine finanzielle Barriere gibt und auch eine Bildungsbarriere, so nenne ich jetzt einmal.

B2: Potentiell.

I: Potentiell. Da man sich etwas nicht zutraut, weil man ja oft nur glaubt etwas nicht zu wissen, obwohl es dann oft gar nicht so ist.

B2: Plus auch andersrum, dass das Bild halt entsteht, oh Gott, das sind jetzt alle wie in den Kommunen in den 70igern und da geht es wild um. Ich habe eben wie gesagt, im Waldviertel eine WG-Situation, wo ich da nachher gemerkt habe, da im Dorf ist da projiziert worden, es war ein Wahnsinn. Das ist in der Realität nicht im Entferntesten nichts, was zu tun. Aber einfach, dass irgendwas anders ist, ist eine Super-Projektionsfläche einerseits und andererseits denkt man halt auch das ist so. Dem ist aber vielleicht auch gar nicht so. Da muss und wird es an Zugänglichkeit gearbeitet werden. Das machen wir eh bei GEN Austria und Initiative für Gemeinsam Bauen und Wohnen. Also ich glaube schon, dass es zugänglicher geworden ist, aber wir müssen weiter daran arbeiten. #28:27:86#

I: Das heißt man ist nach wie vor mit Vorurteilen konfrontiert?

B2: Ja das sowieso. Weil es einfach, weil es manches in Frage stellt. Und es ist ja meiner Meinung nach auch Teil der Aufgabe von Gemeinschaftsprojekten Gespräche anzuregen und Diskussionen im konstruktiven Sinne. Ich sage wirklich nicht, dass das jetzt für jeden das richtige ist. Aber das wir vielleicht überall überlegen, wo und wie wir gemeinschaftlich tun. Das glaube ich sollte sich jeder und jede überlegen. Aber wie das genau passiert, wie gesagt, da bin ich bei dem, dass es eigentlich Labore sind, wo man was ausprobieren. Und wenn man das so sieht und auch selbst wenn es schief geht, also so, dass niemand einen Schaden davon hat, aber wenn etwas halt nicht funktioniert, kann man auch was davon lernen. Aber das ist eine ganz andere Haltung, das muss man erst einmal mit unserem „Ah man muss sich ein Einfamilienhaus erwirtschaften!“, das ist ja ein ganz klares Bild, dass man dann vielleicht in Frage stellt. Oder warum bist du da jetzt wieder in Pomali ausgezogen? Du bist gescheitert. Whatever. Letztens hat es nicht mit Scheitern zu tun, sondern das Leben verändert sich und man ist halt vielleicht flexibler. Es entspricht halt nicht dem klassischen Bild. #29:43:50#

I: Jetzt haben Sie kurz die Initiative für Gemeinsames Bauen und Wohnen sowie GEN, die Netzwerkgruppe für gemeinsames Bauen. Welche Rolle, oder welche Rollen, bzw. welche Hüte dürfen Sie sich da bei diesen beiden Initiativen aufsetzen bei diesen beiden Initiativen. Und wenn es darüber hinaus noch weitere wesentliche gibt, die Sie noch mitbetreuen und unterstützen? #30:08:67#

B2: Ich bin Co-Initiatorin von GEN, vom österreichischen kleinen Netzwerk. Es ist leider wirklich sehr klein, weil wir halt in Österreich eigentlich auch nicht so viele Projekte haben, die man als Öko-Dorf bezeichnen kann. Das ist einfach in Deutschland ganz anders. Wir haben das aber auch von der Barbara Strauch. Also eigentlich ist das auch wieder Martin Kirchner, der hat vor 20-30 Jahren das angefangen. Das hieß damals Austrotopio und dann hat es die Barbara Strauch, die das Soziokratie-Zentrum maßgeblich mit aufgebaut hat, übernommen. Und die hat das dann ein bisschen mir und der damals (...), also wir waren dann zu Dritt, drei Frauen die das dann irgendwie ein bisschen übernommen haben. Wo uns schon klar war, dass wir nicht die Kapazität haben, was oft einmal passiert. In diesen Geschichten es dann so, dass es einmal im Jahr so ein

riesiges Netzwerk, eine Live-Geschichte gibt. Und wir haben gesagt „Boah, wir haben die Kapazität nicht und auch nicht so sehr den Drive, dass wir das machen wollen“. So gesehen ist GEN Austria was kleines feines. GEN Deutschland ist eine größere Organisation, die viel aktiver ist und so. Aber ich glaube wir erfüllen bisschen unsere Rolle insofern, dass wir halt eben auch für diese noch vertiefende Gemeinschaftsdynamik stehen und für eben auch für Stadt-Land oder verschiedene Formen, dass einfach da ein bisschen diese Vielfalt vertreten. Und die Initiative für gemeinsames Bauen und Wohnen, ist eben ein Kooperationspartner, oder wir kooperieren mit ihnen. Also die sind auch eben eine viel größere Organisation. Das ist auch bis zu einem gewissen Grad stimmig, weil es einfach sehr viele Co-Housings gibt und die vertreten einfach ganz klar die Co-Housings. So gesehen sind wir ein bisschen eine Geschwisterorganisation, klein, aber fein und ergänzen da ein bisschen, kooperieren, was sich halt an Kapazität noch ausgeht, weil ich ja auch bei Permakultur Austria, das ist wirklich einer meiner Haupthüte und bei Permakultur International. Also man muss schauen wie viele Hüte man wie ausüben kann. Also Permakultur ist in den letzten Jahren bei mir stärker geworden, obwohl Gemeinschaftsthema eigentlich eins wirklich meiner Herzenthemata ist, aber ja, es geht sich nur aus was sich ausgeht. Und es gibt eh überall Überlappungen. Also von dem her. #32:19:62#

I: Das heißt die beiden Plattformen sind durchaus jetzt die Drehscheibe für Menschen die sich als Bewohner interessieren? #32:31:90#

B2: Naja, beides. An und für sich für Personen, die sich für Gemeinschaft interessieren, die Gemeinschaft suchen oder die gerade Projekte angefangen haben. Also die machen auch dieses Podium. Vielleicht wollen Sie da mal teilnehmen. Aber da ist das nächste erst im Mai, glaube ich. Da stellen sich aktuelle Projekte vor, die können noch total in der Traumphase sein oder schon „Wir haben schon ein Grundstück und da gibt’s schon die Pläne und wir haben jetzt noch fünf Wohnungen frei“. Also das war eine Idee von der Initiative und wir machen jetzt eben Moderation, einmal GEN und einmal die Initiative. Also da sieht man einfach, dass es sich da einiges tut, was wirklich schön ist. Also es tut sich einiges rund um Gemeinschaft. Man merkt halt ein bisschen in dem Augenblick wo Gemeinschaften gebaut oder eingezogen sind, dass die sehr viel mit sich selbst beschäftigt sind. Was auch gut ist, das müssen sie auch eine Zeit lang. Das ist ganz logisch, dass man sich im Inneren sortiert und orientiert und organisiert. Und dann ist es so, dass ist aber eine Kapazitätsfrage, dass man schauen müsste, welche von denen, (...). Aber das ist auch wieder so eine Rolle, selbst wenn eine Gemeinschaft sehr nach Innen orientiert ist und jetzt nicht so wahnsinnig sagt „Wir sind ein Labor, was wir sind kein Labor“, dann wird es trotzdem Leute geben, ein, zwei vielleicht die an einem Austausch mit anderen interessiert sind. Die müsste man noch stärker vernetzen. Die sind schon auch ein bisschen vernetzt. Das wäre wo noch Handlungsbedarf wäre. Die Idee von den Netzwerktreffen ist eben eine Mischung aus denen die noch neu dran sind, die gerade noch ein Projekt voll am Anfang haben oder die Platz frei haben oder dann diejenigen, die einfach in Gemeinschaft merken „He das interessiert mich wie das andere machen“. #34:15:13#

I: Weil Sie vorher auch die Finanzierbarkeit angesprochen haben. Sehen Sie das als mitunter der größten Barrieren, dass man sowas angeht, sag ich einmal. Wenn man sich schon mit soziokratischen und kooperativen Themen bewusst auseinander gesetzt hat, dass man, wenn man das als Hürde bezeichnen will um zu entscheiden „will ich“ das oder „will ich das nicht“, dass man sagt „ja, eindeutig dafür“, dass dann die Finanzierbarkeit in der Gemeinschaft, dass es daran öfter scheitern dürfte? #34:56:23#

B2: Ja, es gibt einfach mehrere Faktoren. Ein Faktor, über den wir noch nicht geredet haben ist, wo kann man überhaupt landen. Wo so ein Gemeinschaftsgarten entstehen kann. Die Finanzierung ist natürlich auch eine Hürde. Mit der Inflation ist der Vermögenspool als Konzept

extrem hilfreich. Muss man sich wieder neu anschauen mit der Inflation wie gesagt. Aber trotzdem immer noch hilfreich. Vor allen Dingen diese Idee, man muss jetzt irgendwo eine Bank finden die einem eine Million Euro Kredit gibt. Man kann auch, wie zB das Wohnprojekt Wien mit den Solidarwohnungen. Man kann auch innerhalb des Systems schauen, dass man da ein bisschen anders damit umgeht. Wie weit nutzt man jetzt vorhandene Förderungen. Mit ein Grund warum in Pomali zB. nicht so sehr WG's oder was drinnen waren, ist weil Wohnbauförderungen genutzt worden ist. Und das ist halt total familienorientiert. Das ist halt wieder ein bisschen diese Geschichte, wie viel Diskussion oder Kommunikation kann auch zwischen den öffentlichen Stellen und den Projekten stattfinden. Da ist wie gesagt die Initiative auch mehr im Detail dran und bemüht sich auch politisch eine Kommunikation zu führen. Wie in Wien, da gibt's große Entwicklungsflächen und da werden halt manche Stellen eben auch für Baugruppen zur Verfügung gestellt. Und ob eine Baugruppe jetzt dann eine lose Baugruppe wird oder ein Co-Housing, das hängt dann ja auch von den Leuten ab die das dann bespielen oder die Gruppen die sich melden und so. Pomali war zB. jetzt nicht per se billig. Die Geschichte ist auch, und das ist etwas wo glaub ich noch Handlungsbedarf ist, das man eigentlich schaut wie viel baut man da jetzt wirklich. Es ist schon so, dass man sehr schnell in unserer, doch auch Konsumgesellschaft, so eine lange Liste. Wir wollen eine Sauna, wir wollen ein Dings und tatata, und das werden dann hunderte Quadratmeter die dann nachher nicht genutzt werden, manchmal. Also das kann einem schon passieren. Und da sind wir bei dem, wofür ich eigentlich plädiere, aber natürlich ich verstehe auch, dass es nicht immer so einfach ist. Weil ich sage einfach immer, nicht alles fertigbauen und noch irgendwo was lassen, dass man was erweitern kann, wenn man eigentlich wirklich weiß was man braucht. Aber das wir halt ganz oft nicht gemacht. Da werden halt schon zwei Geschosse voll oder ein ganzes Geschoss Gemeinschaftsflächen gemacht. Man weiß ja noch gar nicht wie das dann im Alltag aussieht. ZB. in einem Projekt gibt es eine sehr schöne Initiative von Mittags- und Abendtisch, das machen nicht alle mit, aber nennenswerte Gruppen, sprich die Gemeinschaftsküche ist sehr bespielt. Wenn es das aber nicht gäbe, dann wäre diese Gemeinschaftsküche viele Tage der Woche leer. Und die muss man halt auch mitfinanzieren. Also am Anfang finanzieren und dann Kredit abtragen und auch laufende Kosten von Heizung usw. Also wie man das gut löst, keine Ahnung. Da bräuchte man wirklich clevere Architekturteams die wirklich diese Planungszeit auch bezahlt bekommen, dass man sich das ausdenkt. Und dann auch Bewohner die dann sagen „Ok, aha, wir nutzen das gar nicht. Na vermieten wir das doch. Oder schauen wir mal ob wir da Kochkurse reinkriegen“. Das ist wieder eine andere Denke, wenn du mehr aus diesem „Wir sind ein (...)“. Ich muss nach einem guten Wort suchen, weil „wirtschaftlich“ klingt, dann oft mal gleich „wir sind auf Kohle aus“. Aber geht ja auch darum Ressourcen gut zu nutzen. Und ein Raum der da ist, ist auch eine Ressource. Und wenn man jetzt, nehmen wir an es wäre in einem Wohnprojekt so, dann könnte es auch voll befruchtend sein. Vielleicht ist eine Kochschule daran interessiert da drei Tage die Woche zu kochen und vielleicht gibt es dann auf einmal einen Abendtisch, weil die sowieso kochen. Also „you never know“. Oder irgendwer findet einen Job, weil er dann dort vielleicht mitarbeitet oder irgendwer macht die Webseite von denen. Also das könnte viele Benefits haben. Das ist auch wieder die Frage wie abgeschlossen oder wie offen ist dann das Gemeinschaftssystem. Es gibt verschiedenste Hürden. #39:07:73#

I: Das heißt die Grundrissgestaltung und wieviel man hineinpackt, was man alles bis zum Einzug fertig haben möchte, ist offen gesprochen auch ein Diskussionspunkt?

B2: Sollte einer sein.

I: Als Architektin hat man da sicher auch eine andere Vorstellungskraft. Das ist schon einmal vorgekommen, dass großzügig geplant wurde, großzügig Wohnraum geschaffen wurde oder

auch Gemeinschaftsflächen, die dann nicht so intensiv genutzt wurden wie in der Euphorie der Planung gedacht? #39:51:07#

B2: Ja. Es ist ja wirklich gar nicht einfach. Von dem her sind wir wieder bei der Soziokratie. Es ist gar nicht so einfach. Also ich kenne Projekte wo in Phasen vielleicht manche Leute sehr stark drinnen waren, die halt bestimmte Meinungen vertreten haben, die dann vielleicht am Ende gar nicht dort wohnen. Die dann auf einmal aussteigen. Projekte, wo die sagen, es muss unbedingt ein Schwimmbad da drinnen sein. Gut, wenn wirklich viele schwimmen und dann alle Kinder sich bewegen. Kann ja alles super sein. Aber wenn die dann aus irgendwelchen anderen Gründen aussteigen und du hast auf einmal, und dann haben die am Ende ein Schwimmbad und nur ein paar Leute gehen schwimmen. Wo es vielleicht in den nächsten zehn Minuten weg in der nächsten Stadt ein Schwimmbad gibt. Man wird es nie perfekt kriegen. Da ist halt immer der Vorteil, wenn man in eine bestehende Struktur einzieht, ist der Vorteil, dass die Struktur schon da ist und dann kann man schauen „aha, nutzen wir das, wie nutzen wir das, ändern wir es oder bauen wir was dazu?“. Also man ist da eh nie gefeiert, dass man eben irgendwann veränderte Bedürfnisse hat. Also ich würde gerne das Wort „eine Spur mehr Bescheidung“ da hinein tun und eine „Spur mehr praktischer denken“. Also schon im Sinne von Multifunktion, aber was ganz oft vergessen wird, was auf der architektonischen Ebene ganz oft vergessen wird, ist dieser Zwischenmaßstab. Man denkt oft, wo passen wir alle rein, aber das ist nicht unbedingt gemütlich. Also wenn alle drinnen sind, ist es gemütlich, aber wenn da nur drei Leute drinnen sitzen, ist es riesig und hat nicht die Proportion. Also was ganz oft vergessen wird ist dieser Zwischenmaßstab eigentlich. Also dass man irgendwo kleine Nischen, was Gemütliches braucht. Irgendwas wo man vielleicht auch mal zu fünft sich hinsetzt und irgendwie nicht das Gefühl hat man hat irgendwie so einen Schall oder so. Ich würde mir wünschen Mut zur a) Bescheidung und b) dass vielleicht nachher eh was passiert. Dass man nachher was ausbaut, dazu baut. Aber dann hat man noch mal Baustelle. #41:58:79#

I: Jetzt ganz extrem gedacht, wenn auf der Planungsseite jemand vorgibt, jemand der sich eben fachlich und auch von der Erfahrung her damit auskennt und sagt „So, so wird das jetzt gemacht“ plus Raum bewusst offen lässt für spätere gemeinsame Gestaltung, würde das (...). Also ich habe jetzt immer wieder ein bisschen rausgehört, dass speziell der gemeinsame Entwicklungs- und Planungsprozess von kooperativen Wohnformen sehr viel gesunde Reibung mit sich bringt, aber auch sehr sehr viel Energie und Kraft nimmt, die dann doch den einen oder anderen nicht mehr mitnehmen kann. Weil man dann selbst erschöpft ist. Dass sich das Planungsteam dann selbst ändert, weil es einen Abgang gibt oder einen Neugewinn an Personen. Aber das man sagt, um das auf eine gewisse, professionelle Ebene bringt auf der Planungsebene mit Raum für eine spätere Endgestaltung, wo dann sich alle wieder partizipativ und gemeinsam abgeholt fühlen. Wäre das ein Kompromiss? Was wäre der Ratschlag oder auch das Conclusio wie man diese Planungsphase optimiert? #43:39:30#

B2: Ja diese Frage beschäftigt mich wirklich seit 20 Jahren. Ich habe mein Studium abgeschlossen mit einem Planungsguide, also auf Holländisch halt, für Gemeinschaften wo mein Ansatz damals war, einfach verschiedene Möglichkeiten aufzuzeigen. Das ist auch genau der Grund warum ich diesen kurzen Kurs da gebe. Weil es mir darum geht, dass mehr Leute mehrere Beispiele kennen. Also sich mit bestimmten Brillen man Beispiele anschauen. Wenn ich jetzt mit räumlichen, wirtschaftlichen und technischen nichts anfange, dann gehe ich irgendwohin und schaue wie ist denn die Atmosphäre und was machen die Leute. Braucht man genauso. Irgendwer, also möglichst mehrere, müssen mal diese verschiedenen Brillen aufsetzen und so draufschauen. Und was ich auch wirklich gelernt habe, ist, dass es nicht nur „der Planer sagt oder die Planerin“, sondern das Emotionale braucht genauso seinen Raum. Selbst das feinstoffliche,

wenn eine Gruppe halt sehr spirituell ist. Was auch immer, das muss dann die Gruppe entscheiden. Aber es braucht definitiv dieses, dass man sich mehrmals diese Brillen aufsetzt. Und, dass man sich halt genauer anschaut, warum ist zB. das Wohnprojekt Wien, die einzueins Architekten die Gänge bewusst so gestaltet haben, breiter und vielfältig, mit schönen Fenstern und so, und Einblicken, Ausblicken, dass der Gang zur Begegnungszone wird. Also das ist definitiv ein Muster, das könnte man sich überall vornehmen. Ist aber immer noch keine Garantie, dass es passiert. Muster zu erkennen und anzuwenden ist natürlich insofern gut. Was Sie ansprechen mit dem, dass man noch etwas offenlässt, ist auf jeden Fall auch gut. Das ist eh in Pomali ein bisschen gerade passiert. Da müsste vielleicht einfach jemand noch einmal eine vertiefende Studie machen. In Pomali zB. wurden die Gästewohnungen gestrichen, was meiner Meinung nach ein fataler Fehler gewesen ist. Weil einfach diese Pufferzonen fehlen. Die Geschichte ist die, dass wir alle zusammen nicht so viel Gemeinschaftserfahrung haben. Es ist nicht so, dass wir auf so viele Sachen zurückgreifen können. Deswegen greifen wir auf so „Aha, wie schaut meine einzelne Wohnung aus und wie schaut das für alle aus“. Und wie gesagt, es passiert ganz viel dieses dazwischen. Und wenn man wieder Wohnprojekt Wien als Beispiel nimmt, die haben sehr tolle Gästewohnungen und Gästezimmer. Und das war schon für wahnsinnig viele Sachen gut. Da haben sie Flüchtlinge aufnehmen können, die dann sogar mehrere Jahre drinnen gewohnt haben und die jetzt im Sinne von der Vielfalt, was ich sehr sehr schön finde, auch wirklich, offiziell in eine eigene Wohnung eingezogen sind. Natürlich wenn in Beziehungen was schief rennt, wenn Jugendliche gerade mal Abstand brauchen, wenn man Eltern entweder für die Geburt als Hilfe da braucht, oder umgekehrt, die sind krank. Also Pufferräume sind wahnsinnig wichtig. Aber wer redet, also ich rede wenn ich kann darüber, und hoffentlich ein paar Leuten wird das auffallen. Aber das ist nicht das, was wir im Kopf haben. Also es ist ein bisschen so, Leute die vielleicht in einem Haus aufgewachsen sind, die wissen schon „Ah, es gibt einen Dachboden“. Wenn irgendwas ist bauen wir den Dachboden aus, oder so, oder wenn irgendwas ist gibt es einen Raum im Keller der ein Fenster hat. Also das gibt es schon irgendwo. Aber es ist nicht so präsent, dass wir jetzt sagen würden, wir machen ein Gemeinschaftsprojekt und „Ah, wir brauchen auf jeden Fall Pufferräume“. Und dafür rede ich mir dann hin und wieder den Mund fusselig. Wenn man jetzt eine Wohnbaugenossenschaft da hat, ist natürlich auch nicht das was die gewohnt sind. Die müssen ja auch die Wirtschaftlichkeit usw. schauen. Krieg ich da jetzt ein paar drei kleine potentielle Wohnungen, die alles mögliche sein können, können wir uns das leisten? Wie puffern wir das ab? Was passiert dann damit? Da fühlt sich dann keiner zuständig. Wäre bei solchen Projekten extremst wichtig. #47:41:98#

I: Das heißt eine Pufferfläche wäre jetzt eine Möglichkeit, wenn ich das richtig verstanden habe, um auch Wohneinheiten möglichst effizient und schlank zu halten und gleichzeitig flexibel?

B2: Auch ja, eben. Es kann ja sein, dass einer auf einmal ein Buch schreibt oder jemand macht sich selbstständig, oder hat zwei kleine Kinder und muss da jetzt trotzdem in der Nähe sein und braucht einen eigenen Raum. Es gibt einfach unheimlich viele Dinge. Ich komme auch deshalb mehr aus der Öko-Dorf-Perspektive, weil in dem Öko-Dorf-Konzept eben das Arbeiten schon mit drinnen ist. Also Corona hat uns das ja jetzt gezeigt, dass in Wirklichkeit zuhause ja auch Arbeitsplatz sein. Ich bin seit immer eigentlich selbstständig. So gesehen ist bei mir immer alles verwoben und ich bin auch so aufgewachsen, weil mein Vater selbstständig war. Aber wenn man jetzt das klassische Wohnen sieht, da passiert wohnen und arbeiten gehe ich woanders hin. Und das hat ja auch seine Vorteile und Qualitäten, ich sage jetzt nicht, dass man das nicht machen soll. Aber Leben ist eben differenzierter. Oder wenn ich die Räume dafür habe, dann kann es noch einmal differenzierter werden. Man sieht halt dann, was in Co-Housings manchmal passiert. Dann gibt es diese mikroskopischen Kinderzimmer, gut, ein mikroskopisches Kinderzimmer kann dann auch ein mikroskopisches Arbeitszimmer werden. Aber das ist halt das. Ich weiß nicht ob Sie

schon einmal in einem Altbau gewohnt haben. Da gibt es einfach schöne Räume. Das kann ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Mischung davon, weiß der Himmel was sein. Aber das widerspricht wieder dieser Idee mit diesen Riesen-Wohnzimmern. Die auch wieder ihre Berechtigung haben. Das sind verschiedene Muster. Also ich glaube, ich würde mir eigentlich wünschen, dass man da Vielfalt hineinbringen. Also auch in die normalen Grundrisse, also kleiner einerseits ja, oder auch flexibler, oder auch mit Einheiten wo man dann das eine Zimmer entweder von außen begeht oder bei der einen oder anderen Wohnungen dazutun kann. Also solche Sachen. Hat es ja Alles schon gegeben. Gibt's ja auch. Das brächte es noch mehr. Aber das ist halt wieder, irgendjemand muss sich da wieder mehr durchdenken und es ist ein bisschen mehr Fragezeichen drinnen, auch mehr Antwortmöglichkeiten, aber halt noch nicht für den Moment, man muss sich das dann vorstellen können. #49:56:62#

I: Sie haben mein nächstes Stichwort schon aufgegriffen, Corona. Und jetzt erweitere ich es um die darauffolgenden Krisen, Ukraine, Rekordinflation, Energiekrise dazwischen, massiv steigende Energiepreise. Wenn Sie jetzt so reinfühlen oder sich auch miterleben, bei Mitbewohnern, Bewohnern von kooperativen Wohnformen, könnten Sie zusammenfassen oder auch übersetzen wie es denen gerade geht? Also wie einerseits in kooperativen Wohnformen genau diese multiplen Krisen erlebt wurden, ob es jetzt eine spezielle Stärke ist von kooperativen Wohnformen, dass man solche Krisen gemeinsam besser bewältigt und übersteht? Und gleichzeitig gibt es jetzt neue Themen, die aufgrund dessen aufgeworfen sind? So wie Sie es jetzt genannt haben, man braucht jetzt mehr Platz für Homeoffice-Plätze. Also einmal das Funktionale, dass sich vielleicht daraus ergeben hat, auf der anderen Seite auch Dinge, die sich gemeinschaftlich ausgewirkt haben, auf der sozialen Ebene, also Ängste zB. Und der wirtschaftliche Aspekt würde mich auch interessieren, ob es da Auswirkungen gegeben hat in dem einen oder anderen Projekt. # 51:31:98#

B2: Fangen wir mal irgendwo an. Also ein kleines Beispiel schon ganz vor Corona. Wo man dann merkt, dass man in der Gemeinschaft potentiell was abrufen kann. Pomali hatte zB. auf die Anregung mancher und das ist immer so, wenn man irgendwie was spezielles macht, in diesen Fall war es ein Osmose-Filter, also ein Wasserfilter, der auf mikroskopischer Ebene, atomarer Ebene eigentlich, wie auch immer, Wasser reinigt. Dies war eine Idee, die wurde von manchen mit Feuer und Flamme, manche „Pfh, keine Ahnung, wenn ihr meint“, manche „Naja, glaub ich brauch ma nicht“, wie auch immer. Aber es gab eine kritische Maße, wo das manifestiert worden ist. Und dann war es irgendwann mal so, ich glaub das waren, ich weiß nicht viele Jahre her, jedenfalls ein Sommer mit so ganz viel Starkregen, wo dann halt irgendwas mit der Kanalisation in der Gemeinde schief gegangen ist und wo dann halt vom Abwasser was in das Trinkwassersystem hineingekommen ist. Sprich Trinkwasser war sozusagen nicht mehr so zum Trinken und musste abgekocht werden. Und dann war aufgrund dieses Elements Osmose-Filter hatte die ganze Gemeinschaft faktisch Zugang zu sauberen Trinkwasser. Das ist definitiv eine auf der technischen, praktischen Ebene, eine Möglichkeit, dass man Dinge anders abrufen kann. ZB. die PAN-Gemeinschaft, eine bisschen schon eine auch religiöse Gemeinschaft im Waldviertel. Also das ist definitiv, also von dem, was sie technisch haben, mehr auf der Öko-Dorf-Seite. Also die haben Solar am Dach, eigene Gemüseproduktion, Werkstätten, Pflanzenkläranlage, whatever. Also wenn die Welt untergeht, die werden noch länger versorgt sein. Das heißt, das hängt auch ein bisschen davon ab, wieviel investiert man da, wieviel Knowhow hat man da, wie lebt man das dann auch. Also auch das ZEGG in Deutschland hat auch eine Pflanzenkläranlage. Also sprich, da kannst einfach nicht zuhause dann mit Chlor werkeln, oder zuhause mit normalen Haarfärbemitteln zugange sein. Also eines wird es schon aushalten, aber wenn es jetzt „in“ wäre alle super blond zu sein, das würde nicht (...). Also man muss halt dann schon schauen was heißt das im täglichen Leben. Oder in den USA, wo ich gelebt habe, wo eben auch mit Solar (...). Aber

da gab es dann zwei Stromkreise. Und die Waschmaschine hing aber an dem Stromkreis der mit der Photovoltaik verbunden war und das hieß eigentlich nur Wäschewaschen, wenn bestimmter Batteriestand usw. da ist. Also das ist immer die Frage, wie ist man da gewillt und fähig und da hat die finanziellen Mitteln und das technische Know-How. Also von dem her sind Gemeinschaften natürlich, wenn es gut ist, da auf jeden Fall oft auch Inseln. Was ja viele nicht am Radar haben, ist, dass zB. Pomali hat eine Foodcoop. Und diese Foodcoop. Ist ein Lebensmittelspeicher. Also wenn alles steht, (...). Gerade wenn man gemeinsam kochen kann. Da kommt wieder die Kombination aus, es gibt den Raum dafür, die Sachen sind dort und es gibt aber dann a) die Küche und hoffentlich auch das Know-How von ein paar Leuten die dann im Notfall das verkochen können. Also es ist wirklich immer die Mischung aus der Hardware und der Software, weil nur der Reis und die Haferflocken nutzen einem nichts, wenn dann wieder jeder für sich herumköchelt. Von dem her. Was ich jetzt so zu Corona habe ich sehr unterschiedliche Sachen wahrgenommen und gehört. Das europäische Ökodorf-Netzwerk hat eh auch eigene Broadcast dazu gemacht und Gespräche eben, wie gehen wir damit um wie ist es unterschiedlich. Und es war auch unterschiedlich, weil natürlich, wie soll ich sagen. Covid war halt im Speziellen schon, sozusagen lebensbedrohlich. Und das hat halt schon gezeigt wie, (...). Also ich gehe entweder von „wie ich mit Angst umgehe“, anders um, aber ich gehe auch, weil ich vielleicht Vorerkrankungen, wie auch immer. Also gab es da sehr wohl Bandbreiten. Es gab schon auch, so wie es in den Familien Spaltungen gab, gab es auch in Gemeinschaften sozusagen, Leute die dann so oder so waren. Der Unterschied ist halt, dass du dann halt trotzdem zu mehr bist und wenn zB. zehn Leute sagen „Pah, passt ist eh nichts los“, und die zehn machen halt so wie sie wollen. Und die anderen zehn, die ganz vorsichtig sind, unterstützen sich halt ganz vorsichtig mit Handschuhe und zehn Meter Abstand. Ist jetzt auch ok. Ich würde sagen, das ist jetzt nicht so anders als im normalen Setting. Aber es ist ja sowieso schon mehr Kooperation drinnen. Also dass man füreinander einkauft oder solche Dinge, hat es ja vorher schon gegeben. Bei meine Mutter, die in einem ganz normalen Genossenschaftsbau sitzt, ist das eben in Corona entstanden, dass eben mit Corona entstanden, dass auf einmal mehrere Nachbarinnen sich da auf verschiedenen Ebenen unterstützen. Ich bin für meine Mutter einkaufen gegangen und meine Mutter hat gekocht für die anderen. In einer Gemeinschaft gibt es das halt vorher schon. Von dem her kann man dann halt schnell auf das zurückgreifen und das ist schon ein gigantischer Vorteil. Das ist schon sehr hilfreich. Was haben Sie noch gefragt. Den wirtschaftlichen Aspekt davon. Da weiß ich nicht, ob ich was davon sagen kann. Natürlich jetzt mit der Energiekrise ist es natürlich schon so, wenn die Co-Housings, also ich würde sagen jedes Projekt hat am Anfang einfach solche Ziele. Wir wollen nur Vollholz, das Beste vom Besten, Vollholz-Massivwände usw. Dann kommt die Realität mit der Finanzierung und auch mit welchen Partnern man unterwegs ist. Auf der offiziellen Seite und so. Und dann kommt das halt irgendwo runter, und wenn es gut ist, kommt es in die Realität. Und ich sage immer, jedes reale Projekt ist ein reales Projekt und es ist super. Selbst wenn da Styropor drinnen ist. Also ich bin definitiv kein Freund von Styropor, aber whatever. Von dem her sind natürlich Co-Housings die jetzt neu gebaut worden sind, sicher immer auf einem hohen Standard, was schon einmal Energiekosten reduziert. Dann ist wieder die Frage ist die Gruppe so klein (...). Also wenn wir jetzt ganz extrem werden würden, also wenn wir jetzt mit Black-Outs oder so zu tun hätten, dann würde man hoffen, dass in diesen Systemen einfach mehr, was weiß ich. Im Pomali ist zB. im Wintergarten ein Ofen drinnen. Da könnte man sagen, das ist jetzt ein Aufenthaltsraum von allen Kindern, damit die halt warm sind. Das heißt du kannst dann schon anders darauf reagieren, du kannst es mehr bündeln und hast damit mehr Puffer auf einer anderen Ebene. Und es ist eben von bis. Da gibt's natürlich Leute die sich ganz in ihre Wohnung zurückziehen und ganz auf ihrem individuellen Dings laufen. Und andere Leute die halt die bestehenden Strukturen nutzen oder erweitern oder verändern halt. Also es ist ein sowohl als auch. #58:24:90#

I: Hätten Sie mitbekommen, dass je nach Finanzierungsform des Projektes, aber das Betriebskosten jetzt, speziell auf gemeinsam genutzte Räume ein Thema sind. In der Erhaltung sich Gemeinschaftsräume sich neuen Diskussionen unterwerfen müssen. Weil es jetzt mehr kostet, weil es einfach präsenter ist und jetzt sich der einzelne Bewohner mit der Miete schon schwer tut, dass man da jetzt sagt, ok, man ist auf gewisse Kostenaspekte in der gemeinsamen Abrechnung sensibler geworden oder diskutiert das eher was man wirklich braucht, was man nicht braucht? #59:07:47#

B1: Auf der Detailebene, will ich sagen, habe ich zu wenig, glaube ich, Einblick momentan in Projekte einerseits und andererseits kann ich nur sagen, dass das sowieso immer als Thema schon bisschen da ist. ZB. auch wieder in Pomali. Wenn da jetzt jemand hinget und den Meditationsraum für sozusagen Massage nutzt oder irgendwelche Heilsitzungen, die man halt als Business macht, ja, dann ist sehr wohl diese Frage aufgetaucht, wo man dann die volle Bandbreite hat von irgendwem „Super mach doch, um Gottes Willen. Schön, dass du den Raum nutzt.“ Zu „Naja, jetzt ist dann aber so und so viele Stunden, und dann ist das aber nicht frei.“ Man hört leider ein bisschen meine Meinung raus. #59:46:03#

I: Das ist gut so, ich freue mich sehr darüber. Bitte das ist sehr willkommen.

B1: Ich bin immer immer mehr darauf gekommen, dass das ganze ein großer langer Prozess ist. Also Gemeinschaft müssen wir allesamt wieder lernen und üben. Und ich bin froh über jeden der so mutig ist und jede die so mutig ist, da hineinzugehen. Aber manche sind halt noch sehr weit weg von dem wir und großzügig und gemeinsam, einerseits. Und andererseits ist es schon so, dass man sich das auf der praktischen Ebene immer wieder anschauen muss. Also bei unserem Projekt hier, wo ich jetzt gerade sitze, das ist ja eigentlich eine Gemeinschaft light, weil wir zu acht ein Bauernhaus haben. Da muss man dann einfach schauen, wenn man dann im Winter irgendwie voll viele Freunde einlädt, und überall rennen die Heizstrahler. Das ist ganz simpel mit Holzöfen und so. Und da rennen jetzt schon schön die Euros durch. Da muss man einfach schauen, wie man darüber redet. Da muss man, merke ich auch immer wieder, mal schauen (...). Also was man wirklich in Gemeinschaft lernen muss, ist immer wieder mal inne zu halten und versuchen ein bisschen Abstand zu kriegen, und zu schauen, wie fühlt sich das jetzt wirklich an. Was ist jetzt wirklich tatsächlich meine finanzielle Situation zB. bevor ich überhaupt meinen Mund aufmache. Wie ist die finanzielle von den anderen. Ja, wenn ich weiß irgendjemand hat es ur schwer, und endlich hat er mal seine Freunde irgendwo eingeladen. Mein Gott, ich bitte dich, vergessen wir die Euros. Oder ist es eher mehr, dass man darauf kommt, Moment, da gibt es immer so einen Schlendrian drinnen, so ein Muster, was mich immer ärgert. Dann muss ich das vielleicht einfach irgendwo ansprechen. Wir sind da auch wieder beim Praktischen genauso wie beim Emotionalen. Da sind wir wieder bei dem, dass es eben Räume, wo man sich halt austauscht und sagt „Puh, Leute es tut mir leid, aber irgendwie, mich ärgert das immer irgendwie.“ Plus andere die halt vielleicht hingehen und sagen „Na jetzt rechnen wir es mal wirklich aus.“ Eigentlich ist es absurd, aber wir sind faktisch vier Paare. Wir haben jetzt hier vier Holzstapel. Also jeder hat seinen eigenen Holzstapel, weil das einfach total unterschiedlich ist, wann wer da ist. Und auch durch den Klimawandel, da sind wir bei der nächsten Krise. Es kann ja im März eiskalt sein, dass man super heizen muss oder es ist im März bacherlwarm wie im Sommer und man hat nicht einmal eine Idee, dass man einen Holzscheit in die Hand drückt. Also das ist jetzt momentan unser Versuch für den ersten Augenblick. Jetzt merke ich, es ist einfach total unterschiedlich und somit hat jeder sein Holz und muss auch sich jeder darum kümmern, dass das Holz geliefert und aufgestapelt wird. Weil sonst sind es manchmal auch die üblichen Verdächtigen die sich um solche praktischen Sachen kümmern. Wie gesagt, Gemeinschaft ist auch immer ein Experiment. Wo man sich einerseits natürlich gemeinsam Kultur aufbaut und

das ist auch das, was einem dann trägt einerseits. Aber man muss immer auch bereit sein vielleicht wieder was los zu lassen oder zu verändern. Dann kann es sehr stark und freudvoll sein. Also wir haben heuer gemeinsam ein Dach gedeckt. Manche von uns sind schon mehr handwerklich als andere unterwegs. Es war eine sehr intensive Erfahrung, aber irrsinnig schön. Und da sieht man eben auch was man zu mehr schaffen kann. Das ist schon wirklich eine sehr schöne Erfahrung. Hat man natürlich im Familien- und Freundeskreis auch, aber ja, wie gesagt ist eine sehr schöne Qualität. Die natürlich auch einen wirtschaftlichen Faktor hat, wenn man da stundenlang steht und Ziegel runterwirft oder Ziegel wieder rauf, dann erspart man sich auch Geld. Man muss halt immer schauen, was ist meine Stunde wert am freien Markt. Und wie gehen wir damit um, dass das bei uns vielleicht unterschiedlich ist. Also man hat diese Fragestellungen immer drinnen. Ich weiß nicht, ob Sie wissen um die Fraktalis. Also die Frage die wir im Kleinen haben, haben wir in der Gesellschaft natürlich im Großen auch. Also warum ist jetzt ein Herzchirurg, der da irrsinnig viel Verantwortung hat und viel Trainings braucht und eine Kinderhortbetreuerin. Was ist da wirklich der Unterschied der Wertigkeit von deren Zeit und Aufmerksamkeit. Wie auch immer. Gemeinschaft bringt uns auch diese Fragen. Bringt diese Fragen einfach auf den Tisch, noch einmal, im Kleinen wie im Größeren.

I: Bevor ich dann langsam zu meinen letzten Fragen komme, würde mich noch interessieren, von Angebot und Nachfrage, vielleicht kann man es auch auf Co-Housing speziell bündeln, ansonsten gerne allgemein kooperative Wohnformen. Wie ist das Verhältnis momentan, spüren Sie, dass es gewachsen ist, dass es jetzt sogar mehr Nachfrage als Angebot gibt, oder umgekehrt. Spüren Sie da irgendeine Trendentwicklung oder rückblickend auch gerne.

B1: Also es ist definitiv am Zunehmen. Es ist definitiv zunehmend. Man muss sich vorstellen jedes reale Projekt, nehmen wir an da leben 50 Erwachsene, dann sind ja davon, wieviel Familie hat jeder so von uns, drei bis fünf, bis zehn, und dann noch einmal wie viele Freunde. Also das kriegen ja dann wirklich eigentlich hunderte Leute vielleicht mit. Fahren auch mal hin, öfters, nicht öfters, kriegen den Prozess mit, kriegen die Qualität mit, kriegen auch die Schwierigkeiten mit. Also es wird mit jedem Projekt, das manifestiert wird und das ist schon stetig wachsend, werden das einfach auch mehr Leute die das gehört, die dann auch wieder darüber reden. Also es ist auf jeden Fall eine Zunahme, das ist ganz klar, sowohl am Interesse, Gottseidank, hoffe ich auch ein bisschen von dem was es eigentlich ist. Die Vor- und Nachteile usw. Und wenn es real ist, wird es auch real. Man kann ja sagen, ich träume eigentlich schon immer von sowas. Habe vielleicht noch nicht einmal den Namen im Kopf, oder den Begriff, weil er ihn noch nie gehört hat oder sieht. Und dann wird das auf einmal realer, konkreter, kann man sich das anschauen. Also wir merken bei diesen Podien-Veranstaltungen, die wir machen, da haben wir regelmäßig 70 Anmeldungen, was ich jetzt als nicht wenig erachte. Das ist online. Und mittlerweile was auch sehr schön ist ein Trend, dass es früher schon sehr Wien und Niederösterreich zentriert, dass es jetzt irgendwie mehr ganz Europa. In Kärnten tut sich einiges und so, Graz bisschen was, Linz, also dass es sich ein bisschen verteilt, dass es nicht nur so, was in Österreich halt typisch ist mit dem wasserkopfmäßigen, das nehme ich wahr. Ich würde sagen, dass sich das wahrscheinlich von selbst auch ein bisschen nivelliert, also wie viele Leute etwas suchen und wie viele Initiativen anfangen. Also vor 20 Jahren hat mir die Diane Leafe Christiansen, also echt auch eine Öko-Dorf-Expertin in den USA gesagt, dass von zehn Initiativen zwei durchkommen. Was schon ein bisschen hart ist. Ich würde wagen zu behaupten, aber da hab ich jetzt keine Studie darüber gemacht, ich würde aber wagen zu behaupten, dass es besser geworden ist. Vielleicht sind wir jetzt bei vier von zehn. Das ist schwierig zu sagen. Auf jeden Fall mehr, weil einfach durch die Soziokratie, durch die Erfahrung, durch den Austausch, dadurch, dass das jetzt nicht mehr sowas super alternatives am Rand der Gesellschaft ist. Also schon auch durch Co-Housing ist es jetzt mehr mittelfähig, sag ich jetzt mal, wie auch immer, an Mangel eines anderen Wortes. Ja, dass

es mehr breitenfähig geworden ist, zugänglicher. Von dem her eine Zunahme. Und ich würde sagen es hält sich in der Waage. Und wenn es auch von der öffentlichen Hand mehr Bauplätze zur Verfügung gäbe, oder mehr Förderungen dafür, dann wird das natürlich mehr werden. Was ja ein bisschen passiert. Man kommt ja Gottseidank von mehreren Seiten. Also soweit meine Einschätzung.

I: Vielen Dank. Meine vorletzte Frage wäre noch, zusammengefasst, fiel Ihnen im Laufe des Gespräches noch etwas ein, was Sie jemanden unbedingt ans Herz legen würden, der oder die jetzt 2023 startet eben eine kooperative Wohnform aufzubauen, zu starten?

B2: Projekte anschauen. Projekte anschauen. Projekte anschauen. Vor allen Dingen anschauen, besuchen, irgendwohin gehen und mitarbeiten. Also selbst bei etwas, was einem als vielleicht extrem erscheint. Einfach mal wirklich möglichst hautnah erleben um dann besser sagen zu können, was will ich davon, wie will ich, was interessiert mich, was ist mir zu steil, was denke ich, aha, das wäre eigentlich super wenn wir uns dorthin entwickeln, da sind wir noch nicht. Also das würde ich auf jeden Fall den Leuten ans Herz legen. Also der Ralf Aydt von der Initiative, hat ja das super Projekt gestartet, dass er eben wandernd herumwandert. Was natürlich eine super Möglichkeit ist, weil da schaut man sich eben Projekte an, einerseits live und man ist eben wandernd, da hat man auch diesen Austauschraum darüber, diesen lockeren, also das ist im doppelten Sinne gut. Was würde ich noch jemanden ans Herz legen. Irgendwas in mir schreit schon noch, denkt ein bisschen radikaler. Also im Sinne ökotechnischer. Denkt noch kleiner, also entweder mal bescheidener oder denkt ein bisschen ambitionierter. Also der Klimawandel, der Biodiversitätsverlust, wir haben nicht mehr viel Zeit. Nicht zu gemütlich, also gemütlich ist gut, wie soll ich sagen, sehr gemütlich, aber vielleicht ein bisschen extremer gemütlich, wenn das irgendwie Sinn macht. Also wir bräuchten Beispiele, wo die Leute selbst bauen, wir bräuchten Beispiele wo das als Stroh und Lehm ist. Das klingt jetzt ein bisschen sehr „Uh, was brauchen wir das jetzt für die Allgemeinheit?“. Aber ich habe genug gesehen glaube ich, dass diese Werkstoffe sicher wirklich zukunftssträftig sind. Wir haben Jahrhunderte mit diesen Werkstoffen gearbeitet, in Wirklichkeit. Wir können, ich sage nicht zurück zu irgendwas, sondern wir können das neu mitdenken. Wenn ein Co-Housing zB. mit Strohballen entstehen würde, dann kann sich eine Wohngenossenschaft die vielleicht progressiv ist, sich denken „Aha die haben das mit dem sozialen zusätzlichen gemacht. Das schaffen wir vielleicht nicht, aber wir bauen jetzt eine Siedlung mit Strohballen.“ Also in der Hinsicht, würde ich mir wünschen, ein bisschen progressiver. Weil es dann einfach Beispiele sind, die sich multiplizieren oder auch fragen, da kommen wir drauf „Ok, Strohballen sind es wirklich nicht, aber wir müssen halt mit Strohhalmmodulen arbeiten.“ Das braucht es glaub es glaube ich.

I: Super. Dann danke ich für die Zeit. Vielen lieben Dank.

B2: Gerne, gerne. #01:10:18;45#

Interview vom 24.01.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B3)

Interviewort: Online via Zoom

Uhrzeit: 12:00 – 13:00 Uhr

I: Der Regionalverein Mühlviertler Kernland fördert und unterstützt insbesondere das Gemeinwohl und die Gemeinsamkeit in der Region. Jetzt interessiert mich sehr, wie es zu Initiative Neues Wohnen in der Gemeinschaft gekommen ist?

B3: Also die Grundlage für diese Initiative war der Bürgerbeteiligungsprozess anlässlich der Leader Bewerbung für die Förderperiode 2020, den wir im Jänner oder Februar 2014 gestartet haben und der sein Ende Mitte des Jahres 2015 gefunden hat. Und im Zuge dieses wirklich breit angelegten Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligungsprozesses ist eben auch diese Initiativgruppe Neues Wohnen in Gemeinschaft entstanden, die seither gemeinsam mit uns im Büro, dieses Thema bearbeitet und sich um die verschiedensten Projekte annimmt und auch dieses dreijährige Schwerpunktprojekt bei uns in der Region umgesetzt hat. #01:19:70#

I: Gibt es da schon Projekte auf die Sie zurückgreifen können? Welche Kooperationen gibt es da, mit dem Schwerpunkt der Frage, ob Sie selbst in dieser Initiative Projekte initiieren und umsetzen, oder ob Sie eher ein Kooperationspartner sind um Projekte zu ermöglichen?

B3: Naja, für dieses Projekt Neues Leben in Gemeinschaft sind wir als Leader Region und Regionalentwicklungsverein Projektträger, das heißt alle Initiativen die aus dieser Thematik herausgehen kommen direkt von uns. Werden dann entweder von einer Projektgruppe oder von anderen Kooperationspartnern umgesetzt, zum Teil auch von uns selbst. Aber das Ziel dieses ersten dreijährigen Schwerpunktprojektes war, einmal zum Thema Neues Thema in Gemeinschaft Bewusstseinsbildung zu machen. Denn die Realität schaut ja so aus, dass jeder und jede am Liebsten im Einfamilienhaus lebt und es nach Möglichkeit so lange selbst bestimmt bis keine Alternative mehr als das Altenheim bleibt. Ich glaube, diese Wohnformen oder diese Lebenseinstellung haben ein Ablaufdatum. Aus verschiedensten Gründen. Ich glaube das brauche ich hier nicht aufzählen. Flächenverbauung, gesellschaftliches und soziales Zusammenleben. Also da wird sich viel verändern. Aber wir sind überzeugt davon, das es einfach zu Beginn oder sehr lange einen Bewusstseinsprozess braucht um da Veränderungen herbeiführen zu können. Wir haben in dieser ersten, dreijährigen Phase vieles gemacht. Wir haben eine Website erstellt, wir haben Folder, Informationsbroschüren aufgelegt, wir haben verschiedenste Veranstaltungen gemacht, wir haben Best-Practice-Beispiele besucht. Wir haben die Träger von ganz konkreten Projekten zu uns in die Region geholt. Wir haben Schwerpunktveranstaltungen durchgeführt. Podiumsdiskussionen. Also wirklich ganz ganz vieles. Es ist eh alles auf der Webseite Wohnen in Gemeinschaft nachzulesen. Und wir haben auch den einen oder anderen Projektträger oder Ideenträger, Ideenträgerin begleitet. Ganz konkret ging es um ein erstes gemeinschaftliches Wohnprojekt bei uns in der Region das eine Baufirma geplant hat. Der eh mit uns zusammengearbeitet hat. Der uns dann auch den Auftrag gegeben hat, als Projektgruppe, so eine Checkliste zu erstellen, was denn, wenn eine Baufirma sozusagen so ein Projekt errichtet, was es denn braucht um tatsächlich im Bereich gemeinschaftlich wohnen angesiedelt zu sein. Also welche Gemeinschaftsräume braucht es, was muss man bedenken im Zusammenleben selbst, und und und. Also so eine Checkliste haben wir erstellt, wir haben Exkursionen besucht, die sich mit dieser Thematik beschäftigen. Wir haben einen Architekten, der selbst über ein großes Grundstück in einem Zentrum einer Stadt unserer

Region verfügt und darauf ein gemeinschaftliches Wohnprojekt errichten will, in den Anfängen begleitet. Und wir haben jetzt am 09. Februar einen Workshop wo es darum geht ein neues Schwerpunktprojekt wieder aufzusetzen in diesem Themenbereich. Wieder über drei Jahre, weil das ist bei Leader Förderungen die maximale Förderzeit. Also die Projekte können auf drei Jahre aufgesetzt sein. Und in diesem zweiten Teil-Projekt soll es dann schon darum gehen, zumindest ein ganz konkretes Umsetzungsprojekt zu ermöglichen. Und wir haben jetzt wieder eine Neubewerbung als Leader Region für die neue Förderperiode die jetzt im Juli 2023 startet, haben wir wieder einen Strategieentwicklungsprozess durchgeführt, also mit Beteiligung der Bevölkerung. Und auch da ist das Thema wieder Schwerpunktthema geworden, zusätzlich zum Schwerpunktthema Leerstand entgegenwirken. Was ja alles zusammenhängt und wo wir als Region arbeiten möchten. #05:43:91#

I: Jetzt habe ich auf der Homepage für Neues Wohnen in Gemeinschaft, die von Ihnen erwähnte Exkursion kurz gesichtet. Das war ein Schwerpunktausflug zum Co-Housing Pomali und zum GENAWO in Garsten in Steyr. Jetzt würde ich gerne von Ihnen wissen, was waren die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Besuch dort, aus der Auseinandersetzung mit diesem Thema kooperatives Wohnen und wo sehen Sie auch besondere Herausforderungen in der Umsetzung derartiger Wohnformen? #06:26:36#

B3: Also die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Wissen um alle möglichen bestehenden Beispielsprojekte, ist auf jeden Fall, dass es immer handelnde Personen braucht, die sich um dieses Thema annehmen. Das heißt es braucht Interessentinnen, Interessenten, das ist kein Thema das von oben aufgesetzt wird. Also niemand wird sagen, so, da haben wir jetzt einen Bauernhof und das bauen wir jetzt um zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, zu einem kooperativen gemeinschaftlich Wohnen. Sondern das ist ein klassisches Bottom-up-Projekt, das heißt, wenn es Menschen gibt die etwas zu bieten haben und die finden Menschen die etwas suchen und daraus entsteht sozusagen die Idee da gemeinsam in die Umsetzung zu bringen, entweder völlig neu oder an einem bestehenden Platz etwas umzubauen, dann kann es gelingen. Dann kann es gelingen das wirklich so aufzusetzen, dass gemeinschaftlich Wohnen funktioniert, denn es braucht ganz klare Spielregeln. Zweite Erkenntnis ist, dass gemeinschaftlich Wohnen alles andere als einfach ist. Wir haben uns diesen Film „Und wenn wir alle zusammenziehen“ mit der Jane Fonda, also ein französischer Film, den haben wir uns angeschaut. Und dieser Film zeigt sehr deutlich wie schwierig es eigentlich ist, gemeinschaftlich zu wohnen. Und erst wenn man wirklich als Gruppe zusammenwächst und das eben aus einer gemeinschaftlichen Idee heraus entstehen kann, sich entwickeln kann, dann kann es auch funktionieren. Und zwar eben was das Zusammenleben per se betrifft, aber auch was den Bau betrifft, die Finanzierung betrifft und was die Nachhaltigkeit des Projektes betrifft. Das ist das eine. Und das andere. Die zweite Frage war (...)? #08:14:84#

I: Die Voraussetzungen für die Umsetzung. Also in dem Rahmen in dem Sie in der Initiative Neues Wohnen in Gemeinschaft umsetzen würden. Also jetzt gehe ich einmal davon aus, um jetzt auszuschweifen, die Exkursion wurde vorgenommen um Vorzeigeprojekte mal zu sehen, in welche Richtung könnte es gehen. Jetzt wird es ja nicht eins zu eins umgesetzt, sondern in einer Form wie es einerseits die Bürgerinnen und Bürger gerne hätten und wie es auch in die Region jetzt passt. Also vom gesamten Konzept auch in Hinsicht auf die strategischen Förderprogramme.

B3: Das glaub ich gar nicht. Ich glaub gemeinschaftliches Wohnen ist so vielfältig, hat so viele mögliche Gesichter, dass das gar nicht in einer Strategie oder so zusammenhängt. Die Grundvoraussetzung ist wirklich sich einander finden und dieses miteinander etwas entstehen zu lassen. Und wir haben beim Besuch dieser Best-Practice-Beispiele oder auch bei den verschiedensten Veranstaltungen die wir selbst organisiert haben und wo wir breit eingeladen

haben, oder auch bei Vorträgen die wir in anderen Regionen zu diesem Thema gehalten haben, weil wir natürlich auch immer wieder in andere Regionen eingeladen werden, als Referentinnen und Referenten. Wir haben überall mit sehr offenen Karten gespielt. Das heißt es war nie etwas geschönt, oder das Thema ist so super und so toll. Nein, das Thema hat ganz ganz viele Hürden, ganz viele. Die erste große Hürde ist glaub ich gar nicht die, dass man jetzt wirklich ein geeignetes Objekt findet. Ich komme gerade von einem Leerstandsmeeting, wo es darum geht, dass mehrere Gemeinden gemeinsam schauen, welchen Leerstand haben sie wo in den Zentren der Gemeinden. Was können sie denn miteinander tun um das strategisch einmal anzugehen und dann natürlich auch mit Umsetzungsprojekten. Da habe ich wieder gesehen, es gibt ganz viele mögliche Objekte, die sich super eignen würden für gemeinschaftliches Wohnen, gerade auch in Zentren, wo Menschen, wenn sie älter werden auch zu Fuß unterwegs sein können, begleitet sein können. Aber das Wichtigste ist, dass sich die Interessierten finden, denn sie wissen wahrscheinlich auch nicht, wer in ihrem Umfeld interessiert sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Und das ist so ein bisschen was, was wir mit unserem Projekt und mit der Webseite auch anbieten wollen. Da gibt es eben dieses Suchen und Finden. Und da haben wir gemerkt, das wird jetzt mehr. Es ist jetzt schon lange online. Das wird jetzt immer mehr, weil es braucht einfach Zeit, dass es auch wachsen kann. Das ist kein Thema, dass von heute auf morgen irgendwie in Umsetzung geht oder realisiert werden kann oder wo plötzlich die Lösung auf dem Tisch liegt. Das braucht einfach Zeit zu wachsen und es braucht auch Betreuung. Und das ist unser größtes Problem, wir haben weder die personellen noch die finanziellen Ressourcen, dass wir dieses Thema in und aus der Region, oder auch für die Region so bearbeiten, dass da ganz schnell viel weitergeht. Das heißt wir sind darauf angewiesen, dass halt durch Mundpropaganda, durch Erzählung, durch viele Gespräche immer mehr Menschen neugierig werden, vielleicht auf die Webseite schauen, sich eintragen und dadurch zusagen mit unserer Unterstützung und auch Informationen was möglichen Leerstand betrifft oder mögliche Basisprojekte die es in der Region gibt betrifft, dass da sich was entwickeln kann. Aber die Voraussetzung ist gar nicht so eine Strategie oder ist auch nicht irgendwie die Finanzierung. Die Voraussetzung ist, das ist jetzt meine persönliche Erkenntnis, wie das andere aus unserer Gruppe sehen oder Menschen die jetzt wirklich als Experten da arbeiten, das sei dahingestellt, das weiß ich nicht, aber meine Erkenntnis ist, dass es ganz wichtig ist diese Interessenten an einem Tisch zu bringen. #12:28:81#

I: Genau, also diese Plattform der Initiative ist eben aufgebaut auf Suchen und Finden. Sie bündeln diese Interessensseiten, nenne ich jetzt einmal, die zwei Pole die notwendig sind um eben etwas gemeinsam zu starten. Wie gestaltet sich dann der weitere Prozess? Das heißt die werden suchen und finden und dann wird wahrscheinlich auch gebündelt nach Region, nach Ort?

B3: Nein, wir vernetzen. Meistens gibt es ganz konkrete Anfragen „Ich habe zu bieten“. Und wenn wir dann jemanden haben, der etwas sucht, dann leiten wir das weiter. Natürlich gibt es da ganz viele Anfragen, die wir gar nicht öffentlich machen können, weil da geht es um einzelne Wohnungen die Menschen suchen. Wir sind ja keine Vermittlungsagentur. Die Suchenden und Findenden, die zusammenpassen, schicken wir die Kontakte weiter, immer in Rücksprache, aus Datenschutzgründen, eh klar, und die verbinden und vernetzen sich selbst. Und aus diesen Vernetzungen kommen dann manchmal Anfragen an uns „Wir würden gerne kooperieren, gibt es mögliche Projekte, können Sie uns weiterhelfen?“. Und leiten wir diese Interessenten auch wieder weiter an die Gemeinden oder an Private, die vielleicht bei uns gesagt haben „Boah, ich hab da einen Bauernhof, den würde ich gerne verkaufen oder ich würde ihn gerne umbauen zu gemeinschaftlichen Wohnungen. Also so findet aktuell diese Vernetzung statt. Aber das muss professionalisiert werden und das muss einfach auch intensiviert werden. Aber da sind wir gerade auf der Suche nach einer Lösung wie wir das aufgrund der personellen und finanziellen Ressourcen einfach besser machen können. #14:19:23#

I: Sie haben es eingangs kurz erwähnt, dass eine Baufirma da aktiv geworden ist, eine Wohngemeinschaft, ich nehme an ein Mehrparteienhaus im Sinne dieser Gemeinsamkeit zu planen und umzusetzen. War das ganz klassisch eine Baufirma oder war das schon ein Bauträger, ein privater Bauträger der sich mit dem beschäftigt hat und umsetzen wollte?

B3: Nein, das ist der Senior-Chef einer Baufirma, einer großen Baufirma, der sich wirklich in seinem Unternehmen, der hat mittlerweile an seinen Sohn übergeben, aber er betreut nach wie vor so soziale Wohnprojekte und eben Gemeinschaftswohnprojekte. Der ist da total interessiert, der hat uns einen Teil des Projektes auch vorfinanziert, weil er gesagt hat „Das ist wichtig, das ist die Zukunft“. Und viele Häuser, Immobilien, Grundstücke die er erwirbt oder die die Firma erwirbt, da ist auch geplant immer immer mehr im Bereich gemeinschaftliches zu errichten und anzubieten. Und das ist super in einer Region. Was natürlich auch noch Thema ist, was auch Schwerpunkt sein wird in Zukunft, das ist, das ja viele Einfamilienhäuser irgendwann leer stehen, weil die Kinder oder Enkelkinder daneben oder in der Nähe selbst bauen. Und die Häuser die eigentlich lange als Familienhäuser gedient haben, irgendwann wann die Eltern, Großeltern sterben, leer stehen. Aber da wird ganz oft weggerissen oder neu gebaut, also da auch sozusagen gemeinsam mit Bauträgern, mit Baufirmen, mit Architekten, mit Ortsplanerinnen und Planern zu überlegen, wie können solche Häuser schon bevor die BewohnerInnen ins Altenheim müssen oder sterben gemeinschaftlich genutzt werden, weil vielleicht umgebaut wird, weil in die Höhe gebaut wird und nicht immer nur in die Fläche. Das ist so ein bisschen unsere Aufgabe im Bereich der Bewusstseinsbildung. Auch das ist so zu sagen im Thema ein Schwerpunkt. Also nicht nur die Interessierten zusammen zu finden, also, dass man sagt wer kann da was errichten, was bauen, was initiieren, sondern auch wie kann man jetzt zB. bekannten Halbleerstand nutzen indem man Menschen motiviert vielleicht Wohnungen zu vermieten und da wieder irgendwie dafür betreut zu werden, länger zuhause bleiben zu können und so. Auch wenn die eigenen Kinder oder die eigene Familie nicht im näheren Umfeld ist. #17:05:24#

I: Das heißt auch Kooperationen im Sinne von man gibt Fläche her und bekommt dafür eine Dienstleistung? Also als Tauschidee sogar vielleicht, wenn ich das richtig herausgehört habe?

B3: Ja genau. Ich habe selbst lange in Wien gelebt. Wenn man jetzt in einer Stadt ist kriegt man diese Thematik nicht so mit. Aber am Land ist es tatsächlich so. Ich lebe jetzt wirklich am Land und es ist tatsächlich so, jeder und jede baut neu. Die Häuser der Eltern die nutzen die Eltern, da kommt man zu Besuch hin. Aber jeder will sein eigenes Haus und das wird irgendwann mal nicht mehr funktionieren. Die wirtschaftliche Entwicklung setzt dem jetzt eh gerade aktuell einen Riegel vor. Da wird jetzt auch ganz vieles wieder verkauft. Aber das kann ja nicht unsere Zukunft sein, dass wir alles verbauen und jeder sitzt in seinem Kastel und hat sein Leben und irgendwann ist niemand mehr da mit dem man kommunizieren kann und die Vereinsamung nimmt zu. Also da rechtzeitig auch entgegenzuwirken entweder zu motivieren in die Höhe zu bauen, oder bestehende Häuser umzubauen, so umzubauen, dass vielleicht dann an andere junge Familien, die ans Land ziehen wollen oder zurückkommen wollen vermietet wird, vielleicht irgendwann auch verkauft wird. Also da sozusagen schon rechtzeitig anzusetzen, das muss ein Ziel unserer regionalen Arbeit sein, oder ist ein Ziel unserer regionalen Arbeit. Aber das geht natürlich auch nicht von heute auf morgen, das dauert ewig. Das eine Veränderung entsteht und die Lust auf Veränderung. #18:52:71#

I: Das heißt Sie sehen das als gutes Instrument auch für die Nachverdichtung und um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken?

B3: Auf jeden Fall. Ganz wichtig. Also wir arbeiten ganz eng mit dem Energiebezirk Freistadt zusammen, mit der Klima- und Energiemodellregion und KLAR, Klima-

Anpassungsmodellregionen, auch mit Architekten die sich wirklich intensiv dafür einsetzen. Im Bereich Smart Villages was zu erreichen, sozusagen die Thematik der Flächenversiegelung durch immer neuen und immer mehr Neubau von kleinen Einfamilienhäusern zu verhindern oder dem entgegenzuwirken. Und ich weiß das aus eigener Erfahrung. Wir haben lange in Wien gelebt und haben dann irgendwann entschlossen wir ziehen aufs Land zurück. Haben uns ein Grundstück gekauft, haben dort ein Riesenhaus hingebaut, völlig sinnlos. Also wenn man jung ist hat man das Gefühl man braucht das alles groß. Dann sind die Kinder erwachsen, unsere Tochter ist nach Irland ausgewandert. Also wenn nicht irgendwie alles schief geht, wird sie nie zurückkommen. Und irgendwann kommst du zu diesem Punkt, wo du dir denkst „Boah, was mache ich jetzt mit dem Riesenhaus, außer viel Arbeit. Das kann ich gar nicht nutzen“. Und dann fangen wirklich die Überlegungen an, baue ich es um, verkaufe ich es an eine junge Familie, ziehe ich selbst woanders hin. Auch da schon rechtzeitig Bewusstsein zu schaffen für notwendige Größe von Wohnungen oder von Häusern. Oder dass nicht jede Familie einen eigenen Pool braucht, sondern dass vielleicht ein Dorf, ein Stadtviertel gemeinsam was errichtet. #20:48:34#

I: Sie haben eingangs eine Checkliste erwähnt die im „Learning bei Doing“ und Unterhaltungen und Meetings mit Architekten und Baufirmen und dergleichen gewachsen ist. Können Sie mir so ein paar Auszüge, Big Points aus dieser Checkliste nennen die wesentlich sind für den Start eines Projektes?

B3: Diese Checkliste ist jetzt nichts so Großartiges. Das sind einfach wirklich ein paar Punkte von denen wir es wichtig finden, dass sie berücksichtigt werden. Dass es in so Wohnbauten wo es um gemeinschaftliches Wohnen geht, dass es Gemeinschaftsräume braucht, dass es verschiedenen große Wohneinheiten braucht. Dass manche vielleicht trotzdem mit einer jungen Familie 120m² brauchen und später vielleicht nur mehr 50m². Dass man dann aber auch tauschen kann. Dass es so errichtet wird, dass es nicht für immer und ewig gedacht wird, sondern, dass innerhalb dieses Wohnprojektes auch Tausch möglich ist. Dass es auch Platz gibt für Gäste. Dass es Räume für den Rückzug gibt, das heißt es gibt öffentliche Räume und es gibt private Räume. Also die Privatsphäre wirklich ernst zu nehmen ist einer der Erfolgsfaktoren von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Es ist nicht jeder da 24 Stunden öffentlich, dazu hat niemand Lust. Dass man trotzdem auch ganz klare Spielregeln beim Zusammenleben aufstellt. Denn wenn ich jetzt sage, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ist jetzt nicht nur für gleichaltrige, sondern auch für Menschen in verschiedenen Altersstufen, dann muss ich mir auch überlegen, was brauchen die. Ich werde jetzt jemanden, der schon etwas Ruhe bedürftiger ist nicht situativ in diesem Gebäude neben eine Familie mit fünf Kindern setzen. Weil das einfach dann für Konflikte sorgt. Das heißt schon rechtzeitig daran denken, welche Konflikte können entstehen und wie kann man denen vorbeugen, dass es gar nicht so weit kommt. Dass natürlich die finanzielle Struktur ordentlich geplant ist. Welche Belastungen trägt wer, wann? Was ist wenn Renovierungskosten entstehen, wie wird das aufgeteilt? Also alle diese Themen, wo diese Gemeinschaft sich dann wirklich ineinander verzahnt, dass man die ordentlich mitberücksichtigt. Also das sind so diese Hauptthemen, die da oben stehen. Und da gibt es auf der Checkliste einen Bereich, da geht es eher darum, was müssen Architekten, Planer und Planerinnen berücksichtigen und was muss man selbst berücksichtigen, wenn man sich für sowas interessiert und Teil eines gemeinschaftlichen, kooperativen Wohnprojektes sein möchte. #23:53:50#

I: Welche Rolle könnten da gemeinnützige Wohngenossenschaften spielen? Haben Sie da schon Kontakt oder Kooperationen? Weil der Hintergrund der Frage ist jener, Sie haben es angesprochen, tauschen und flexibel sein und vielleicht wegkommen von diesem eingekastelten „Das ist meins“. Wenn man das jetzt auf die eigentumsrechtlichen Beziehungen setzen, könnte Miete durchaus vernünftig sein alle zu erreichen auch in der Finanzierbarkeit. #24:32:55#

B3: Ja ich glaube, das es so ist, dass gemeinnützige Wohngesellschaften immer mehr beginnen Gemeinschaftswohnprojekte zu planen. Also wir wissen von einigen Projekten die da jetzt aktuell auch in Planung sind, auch ganz konkret in Freistadt. Wo eine Wohnungsgenossenschaft einen Lebensmittel, also da ist ein Lebensmittelnahversorger, der wird abgerissen, der ist ur alt, wird aber neu errichtet und rund um diesen Nahversorger entsteht sozusagen so ein Wohnprojekt mit Blick auf Freistadt, wo es eine Arztpraxis geben wird, wo es Gemeinschaftsküchen geben wird, wo es Möglichkeiten gibt für Gäste zu übernachten, also wenn jemand Besuch kriegt, dass die eigenen Wohnräume nicht so riesig sein müssen. Das wird jetzt gerade geplant. Da sieht man, dass in diesem Bereichen immer mehr eben dieses gemeinschaftliche Wohnen angedacht wird. Leider ist es so, dass bestehende Wohnprojekte, also gerade bei uns in der Region, noch zu selten umgebaut werden. Wenn sie umgebaut werden nicht unbedingt in diese Richtung, aber ich glaube, dass da in den nächsten Jahren trotzdem ganz vieles passieren wird und sich ganz vieles ändern wird. So wie es jetzt ist so kann es und wird es auf keinen Fall weitergehen. #26:04:52#

I: Jetzt haben wir die letzten zwei Jahre multiple Krisen erlebt, begonnen von der Pandemie, gefolgt von Ukraine, gefolgt von steigenden Energiepreisen, Energiekrise, Inflation, Rekordinflation und natürlich über allen die Klimakrise. Sehen Sie da besondere Stärken in dieser kooperativen Wohnform und haben Sie schon persönliche Erkenntnisse gewinnen können, wo Sie sage, dieses Wohnprojekt ist gewachsen in dieser Zeit oder hatte spezielle Herausforderungen?

B3: Ich kann Ihnen jetzt aus eigener Erfahrung kein Beispiel liefern. Ich kann Ihnen nur sagen, also ich bin überzeugt davon, dass solche Projekte durchaus krisenstandhafter sind. Also ich glaube, dass Menschen die in Gemeinschaftswohnprojekten leben, sowohl in wirtschaftskrisenrelevanten Zeiten wie jetzt, aber auch in kriegsrelevanten, in Situationen in denen es schwierig ist, so wie in der Pandemie, sich leichter tun, weil sie den direkten und den gewohnten Austausch haben. Die leben ja miteinander trotzdem wie Familien. Also diese Form des Zusammenlebens ist nicht allein in meinem Haus und ich kann dann ich nirgendwo hingehen, sondern da gibt es viel intensiveren Austausch, Hilfeleistungen, Hilfestellungen. Ob das Kinderbetreuung ist, Car-Sharing und Mobilität grundsätzlich, auch im Alter, Vereinsamung, denen gemeinschaftliche Wohnprojekte entgegenwirken. Dass man gemeinsam kocht, dass man Essen anders verwertet, dass man gemeinsam Gemüse anbaut, dass man den Austausch hat, dass die Jungen von den Alten lernen, also dieses lebenslange Lernen. Also da gibt es ganz viele Bereiche, die sozusagen viel krisenrelevanter im positiven Sinne sind, als klassische Einfamilienhäuser oder Wohnungen wo man nicht weiß, ob der Nachbar noch lebt oder nicht. #28:34:71#

I: Es gibt sehr viele kooperative Wohnformen die in der Gemeinschaft den soziokratischen Miteinander-Aspekt sehr betonen, also dieses Schlagwort „Soziokratie“. Können Sie mit dem Begriff was anfangen und wenn ja, fließt das mit ein in diese Projekte die Sie jetzt begleiten dürfen oder diese Aufbruchstimmung die Sie mitbekommen. Merken Sie hat das einen Stellenwert, dass es im gemeinsamen Wohnen für wichtig empfunden wird? #29:19:62#

B3: Wir haben in einem ganz konkreten Projekt das geplant wurde, auch ein Leader Projekt und das jetzt in der nächsten Periode in Umsetzung kommen soll. Das Smart Village Kernland, das gesamte Projekt wurde im Rahmen eines soziokratischen Prozesses erstellt, also da gibt es jetzt ein Konzept das im Grunde genommen auch umlegbar und anwendbar ist für andere Regionen, die sich für sowas interessieren, wo es ganz viel um Gemeinschaft und ums Teilen geht. Wir haben aber zB. auch ein KünstlerInnen- und Kunsthandwerkshaus in Freistadt das soziokratisch geführt ist, wenn man von Führen in dem Zusammen reden kann. Also ich glaube, dass dieses Thema Soziokratie, dieses tatsächlich echte Gemeinschaftliche immer wichtiger wird, nur es ist

halt so, dass es einfach in erster Linie trotzdem von sehr offenen, jüngeren Menschen kommt und dann in einer Art und Weise kommuniziert werden muss die verständlich ist und auch annehmbar ist für andere Generationen. Weil das ist oft die Schwierigkeit bei solchen Prozessen, Methoden, dass die sozusagen, so High-Level und hochschwellig sind, dass viele ausgeschlossen werden. Aber grundsätzlich gehe ich davon aus, dass Modelle wie die Soziokratie einfach letztendlich auch dazu führen werden, dass Demokratie neu definiert wird, also das jetzt nur am Rande. Wichtig ist es eben, wie es kommuniziert wird und wie das hinausgetragen wird. Aber hat jedenfalls große Relevanz. #31:07:80#

I: Und die Zielgruppe, an die Sie auch denken, wenn ich das kurz zusammenfassen darf, betrifft jeden, von jung bis alt.

B3: Jeden. Also bei uns ist es nie Thema gewesen wollen wir die Zielgruppe für dieses Schwerpunktthema in dieser Region definieren oder eingrenzen. Nein, es betrifft jeden. Es betrifft Familien, alleinerziehende Mütter oder alleinerziehende Väter mit Kinder, Jugendliche die eine erste kleine Wohnung suchen, Jugend-WG's, Senioren-WG's, ältere Menschen, es betrifft eigentlich die gesamte Gesellschaft. #31:56:68#

I: Abschließend würde mich noch interessieren, vom Erfahren und Herausspüren, fühlen Sie sich als Vorreiter in dieser Thematik in der Politik, und wie soll ich sagen, im gesamten Steuerungskreis? Weil Sie sagen, Sie bilden auch Podiumsvorträge, bilden Kommunikationsplattformen zum Treffen mit anderen Bundesländern, sehen Sie sich da als Vorreiter oder spüren Sie, dass sich die anderen noch ein bisschen zurückhalten sich mit dem Thema auseinanderzusetzen? #32:43:83#

B3: Wir sind eine Region, die geprägt ist durch Jahrzehnte langes Leben am Eisernen Vorhang. Wir sind ja direkt an der tschechischen Grenze und wir haben in ganz vielen thematischen Bereichen einen sehr praktischen Zugang. Das heißt unser Zugang ist nie hochwissenschaftlich, ist nie theoretisch, sondern resultiert in vielen Themenfeldern aus dem Erfahren, aus dem Erleben aus dem Alltag. Und so war es auch bei diesem Schwerpunktthema Neues Wohnen. Wir sehen ja, was täglich passiert. Wir haben vor Augen wie viele Einfamilienhäuser gebaut, wie viele Menschen vereinsamen, wie viele Menschen haben nie eine Chance lange selbstbestimmt zuhause zu bleiben, weil es an Betreuung fehlt. Das kriegt man ja in so ländlichen Regionen viel schneller und viel intensiver mit als im städtischen Umfeld. Weil das sehe ich ja alles, das erlebe ich alles täglich. Und daraus sozusagen Themen aufzusetzen, wir haben ja nicht nur Neues Wohnen, wir sind auch die Pilotregion für „We locally“, also , wir setzen uns seit ewigen Zeiten mit Ausheimisch auseinander, bei uns heißt das „Dahoam im Mühlviertel“, und wir versuchen von Menschen, von Mühlviertlerinnen und Mühlviertlern, die irgendwohin ins Ausland gezogen sind auch wieder mit Ihnen in Verbindung zu treten. Ein Stück weit von Ihnen zu lernen und Ihnen dafür wieder einen Kontakt von Zuhause zu geben. Wir haben in Themenfeldern wie den Festival für regionale VordenkerInnen und Transforming Communities, ganz wichtige Ansätze. Aber es ist immer schwierig, als ländliche Region zu sagen, wir fühlen uns als Vorreiter oder Vorreiterinnen. Wir sind es ganz bestimmt, und auch ganz speziell im Mühlviertler Kernland, in vielen thematischen Feldern. Aber dadurch, dass wir eine kleine, in Wirklichkeit, überregional gesehen, unbedeutende Region sind, wird dieses „Boah, die sind Vorreiter“, sehr schnell überholt von anderen, größeren die viel mehr finanzielle, personelle Ressourcen haben, die Projekte aufsetzen können. Die einfach eine andere Wirkung erzielen, weil sie finanziell anders getragen sind. Also zu Ihrer Frage, ja, wir fühlen uns durchaus in diesem Themenfeld als Vorreiterin, als Vorreiter. Wir haben gesehen, dass viele Kolleginnen und Kollegen aus anderen Leader Regionen in Österreich uns zum Vorbild nehmen um in diesen Themenfeldern aktiver zu werden. Aber wir fühlen uns jetzt nicht, oder wir sind keine Vorbilder, die jetzt auch im Außen im

großen Stil oder großen Rahmen also solche kommuniziert werden. Obwohl wir vielleicht die erste Region sind, die von den Zukunftsorten, ich weiß nicht, ob Ihnen das was sagt, als Zukunftsregion aufgenommen wurden. Wir wissen schon, dass wir durch unseren praktischen und täglichen Zugang durchaus in vielen Themenfeldern Vorreiterinnen und Vorreiter sein können, aber das gilt für viele Leader Regionen und nicht nur für uns. Aber wir können es halt eher im Kleinen machen und wenig sozusagen im großen Wirkungsvollen. #36:23:22#

I: Ich bedanke mich ganz ganz herzlich.

B3: Sehr gerne.

Interview vom 24.01.2023

Interviewpartner: [REDACTED] (B4)

Interviewort: Online via Zoom

Uhrzeit: 13:00 – 14:00 Uhr

I: Vor unserem Termin durfte ich mit [REDACTED] sprechen, Geschäftsführerin des Regionalvereins Mühlviertler Kernland. Jetzt interessiert mich besonders inwiefern die Caritas Oberösterreich hier eine Symbiose mit dem Leader Kernland hat, plant bzw. ganz konkret geht es mir um die Initiative Neues Wohnen in der Gemeinschaft. Wie Sie da gemeinsam daran arbeiten und welche Rollenverteilung es da auch gibt?

B4: Ja grundsätzlich ist das Projekt Neues Wohnen in Gemeinschaft so entstanden, dass die Leader Region Mühlviertler Kernland im Rahmen der Strategieentwicklung und auch dann später, weil einfach die Themen herausgekommen sind, dass das ein wichtiges Thema wär, an verschiedene Personen herangetreten ist, und hat gesagt „Wer könnte bei dieser Arbeitsgruppe mitarbeiten?“. Und da haben sich von den Sozialeinrichtungen, vor allem einmal die Volkshilfe und die Caritas zur Verfügung gestellt und wir haben dann auch weitere interessante Gesprächspartner gefunden, die zB. im Krankenhaus, Schulwesen tätig ist, eine Person und andere die einfach interessiert waren an der Thematik. Warum Caritas? Jetzt Caritas nicht als Landesorganisation in Oberösterreich, sondern eher Regional Caritas Freistadt in dem Fall. Wir haben eben auch Bewusstseinsbildungsschienen und je nachdem in welchem Bereich gerade bei uns etwas aufpoppt, da schaue ich dann halt dann, dass ich in solche Arbeitsgruppen hineingehe, um verschiedene Themen mit weiter zu entwickeln. Es ist jetzt immer wieder dann so, dass ich das auch in meine Zentrale zurückspiele und sage, ok, da haben wir das und das vorgedacht, wie schaut das aus, wäre das überhaupt was, was die Landesebene auch unterstützen kann. Es wird halt dann unterschiedlich aufgenommen, bzw. habe ich dann auch Vernetzungen mit anderen Caritas Bundesländern gehabt. ZB. die Caritas Wien, hat da ja auch ein Projekt am Laufen, das Projekt Melange, mit denen ich dann auch Kontakt aufgenommen habe und wo wir versucht haben die Best-Practice-Beispiele, die es einfach gibt möglichst gut darzustellen. #03:45:90#

I: Was wären das zB. für Projekte? Welche hätte Sie sich da schon angesehen, welche sehen Sie da als maßstäblich für die Region Freistadt zB.?

B4: Projekt die uns sehr gut gefallen haben die haben wir auch gleich bei unserer ersten Veranstaltung, die im Februar 2018 gewesen ist, eingeladen. Wir haben die meisten auch mit Exkursionen besucht. Und das ist jetzt ganz unterschiedlich, aus welchem Kontext die Projekte sind. Es ist schwierig manchmal diese Sachen heranzuziehen, wenn sie aus großen Städten kommen, aber trotzdem sind immer Nuancen auch interessant. ZB. die Rosa Zukunft in Salzburg, die von der Diakonie hauptsächlich betreut wird bzw. auch so Projekte wie die Sargfabrik in Wien, das sind natürlich interessante Projekte, aber sind nicht eins zu eins umlegbar jetzt in den ländlichen Bereich. Sicherlich ist Freistadt auch eine Stadt, aber trotzdem viel kleiner gestrickt, und uns ist es halt vor allem darum gegangen die ländliche Region anzuschauen. Und da waren halt so Projekte wie GENAWO in Garsten, natürlich ein interessantes Projekt mit einem Vierkanthof. Oder das Lebensgut Miteinander in Rohrbach an der Gölßen, dass Sie sicher auch kennen. Auch eine spannende Sache, wieder anders gedacht, als die anderen Projekte. Und bei den Veranstaltungen hatten wir auch dann die Wohnoase von der Volkshilfe in Freistadt dabei, oder die Wohngemeinschaft Menschen mit Demenz in Wels, bzw. auch Mehrgenerationen-Häuser die immer wieder auch entstehen. Ja in jüngerer Zeit ist mir auch der Bele-Hof in

Rutzenmoss untergekommen, oder Pomali ist auch so ein Vorzeigeprojekt. Auf der Homepage haben wir eine ganze Reihe von Projekten. Aber diese die ich jetzt genannt habe, habe ich auch persönlich kennenlernen dürfen. Das war immer wieder sehr interessant, wo sich entweder Menschen oder Organisationen auf den Weg gemacht haben und eine, ja, wie soll ich sagen, eine flexiblere Form von Wohnen anzudenken. Und das ist auch das Thema das für uns wichtig ist. Wir haben am Anfang des Projektes mit der HAK in Freistadt eine Umfrage gemacht und da ist eben herausgekommen, dass eben diese herkömmlichen Formen wie Seniorenheim, wie Betreutes Wohnen, eigentlich zu kurz greifen. Es gibt viel mehr, ja, Überlegungen bei den Leuten was da jetzt sinnvoll sein könnte und da ist die Plattform Wohnen in Gemeinschaft eine gute Sache, dass man sich da erkundigen kann, was gibt es schon und wie weit kann ich denken. Wir haben dann ja auch dieses Suchen und Finden auf der Plattform installiert. Ja da, würden wir uns wünschen, dass das noch besser funktionieren würde. Aber ja, es ist zumindest mal ein Anfang. Auch unser Abschlussfolder, den Sie vielleicht auch kennen, der ist natürlich auch ein ganz ein gutes Handout, weil es immer darauf ankommt, das haben wir auch im Projekt gemerkt. Es gibt einfach manchmal Gruppen von Menschen die etwas wollen oder es gibt Bauträger oder Unternehmer oder Baumeister die sagen „Ja, eigentlich, möchte ich da etwas tun“. Und es wird eher vom Baumeister her gedacht oder eben zuerst von den Gruppen der Menschen gedacht. Und das sind auch die zwei unterschiedlichen Methoden. Die eine ist, wenn schon eine Gruppe von Menschen da ist, sicher wesentlich zeitintensiver. Aber wenn jetzt eher der Baumeister hergeht und sagt „Ich mach einmal was“, dann ist es im Nachhinein wieder zeitintensiver, auch die richtigen Menschen zu finden, die dann zusammenpassen usw. Das hat alles seine Vor- und Nachteile. #09:03:44#

I: Also Sie fühlen meiner nächsten Frage am Punkt vor. Es gibt ja momentan diesen Konflikt zwischen den Ertrags- und Flächenoptimierungen auf der wirtschaftlichen Seite, gegenüber gestellt mit dem Schlagwort „bedürfnisorientierter Planung“, dass man genau auf den Menschen oder auf die Menschen, die Gemeinschaft eingeht. Wie sehen Sie momentan die Entwicklung, spüren Sie, dass das Gehör findet, dass man eben auf die Bedürfnisse der Bewohner eingeht oder merken Sie, dass es nach wie vor ein Konflikt ist, eben zwischen der wirtschaftlichen Erwartungshaltung. Oder hängt es einfach davon ab, wer dieses Projekt startet, dass es vielleicht gar nicht der Bauträger „sein darf“, das ist jetzt sehr provokant formuliert, aber um eben diese Erwartung von klein auf (...) oder steht es überhaupt im Konflikt miteinander? Gibt es aus Ihrer Sicht vielleicht sogar eine Lösung wo man beides bedienen könnte? #10:18:57#

B4: Ja das ist meines Erachtens sehr abhängig von den handelnden Personen. Einerseits, sag ich einmal, dem Investor, der natürlich rechnet und dem auch Prozesse manchmal zu lange dauern, das haben wir auch alles erlebt. Der dann sagt „Naja, ich höre mir mal einiges an. Dann mache ich mal einen Plan und dann bekomme ich schon ein Gespür, ob das funktionieren kann oder nicht“. Und so haben wir trotzdem, glaube ich, einige interessante Projekte auch realisieren können und unterstützen können. Die idealere Form jetzt aus meiner Sicht, als Regional Caritas Vertreter ist natürlich eher die bedarfsorientierte Geschichte. Die ist halt gerade am Anfang viel intensiver. Meistens werden solche Projekte dann auch mit Soziokratie umgesetzt. Das heißt, das macht das Ganze zwar wesentlich tragfähiger, aber es braucht wesentlich mehr Zeit bis sich die Menschen dann auch so geeinigt haben „Ja, so könnte es funktionieren“, dann steigen wieder einige aus, weil sie sagen „Nein, das ist doch nicht ganz was für mich.“, dann sagen andere „Ah, das dauert mir jetzt schon so lange, jetzt suche ich mir lieber was anderes.“. Man kann nicht sagen, das ist richtig, das ist falsch. Das ist einfach situativ, glaube ich, immer abzuwägen, wie funktioniert was. Und ein Stück weit kommt es auch ein bisschen auf die Gemeinde an, wie können die das auch irgendwie beeinflussen. Und wenn eine Gemeinde mit einem Bauträger gut kann und sich auch ein Stück weit ein bisschen einsetzt für die Personen die da Ideen hätten,

dann ist das ganz was anderes wie, wenn einer Gemeinde das egal ist oder wann eine Gemeinde, wie es ja auch schon passiert ist, auf einmal die Bebauungspläne nicht so umgestellt hat wie ursprünglich gedacht. Ja, dann sind auch Projekte schon aus dem Grund nichts geworden. Also ich finde, es gibt nicht DIE Lösung für das Thema. Es gibt natürlich idealere Herangehensweisen, für mich zumindest, aber ich bin jetzt auch kein Investor. Die Frage ist, wie können sich die drei Parteien irgendwie einigen, dass es zu einem Prozess kommt, der tragfähig ist. Also das, was man schon gesehen hat, glaub ich, das was man in der früheren Zeit oft mit diesen betreuten Wohnen, betreubare Wohnen gemacht hat. Man hat gesagt „Ja, da werden wir schon Leute finden. Bauen wir es halt einfach einmal“. Die sind oftmals wieder umgewidmet worden diese Dinge. Also das ist glaub ich nicht der Weg. Aber die anderen zwei Wege würde ich trotzdem beide als berechtigt ansehen, weil sie je nach Rahmenbedingungen auch zum Ziel führen.
#14:34:25#

I: Das heißt ich höre heraus, dass das schon ein wesentlicher Bestandteil ist, dass man die Nutzer die konkret in diesem Projekt, nenne ich es einfach, oder Objekt, das ja schon besteht, die entscheiden dort wohnen zu wollen, von Anfang an schon braucht für den Planungsprozess?
#14:54:86#

B4: Ja, wir haben das auch bei unsere Projekte, die auch irgendwie eher von Bauträgern gewesen sind, auch immer wieder gut geschafft, dass eben da die Nutzer oder zumindest eine interessierte Nutzergruppe, ich würde das einmal so sagen, am Anfang auch einmal dabei war und gehört hat, was hat denn der Bauträger vor. Wie denkt der das Ganze in Punkto Gemeinschaftsflächen, in so Kombi-Flächen wo vielleicht eine Arztpraxis, ein Physiotherapieraum dabei ist, vielleicht sogar ein kleiner Shop, wenn es in einer kleinen Gemeinde ist, dass man auch so einen Nahversorger-Shop irgendwie reinbekommt. Also das hat eigentlich schon sehr gut funktioniert finde ich.
#15:56:34#

I: Und inwieweit haben Sie das beobachtet oder, Sie waren ja mittendrin, wenn ich das so auch kurz fassen darf, haben Sie das bei der Grundrissgestaltung die Mitsprache erlebt? Da gibt es ja oft viele Bedürfnisse, wie haben Sie beobachtet, dass das am Erfolg bringendsten ist, dass man das zu einem gemeinsamen Nenner zusammen führt? Ist es die Soziokratie? War die Soziokratie schon in dieser Phase wichtig, dass sie da war? Oder hat es andere Wege gegeben, dass man da dann doch alle gemeinsam auf einen Nenner bringen konnte? #16:37:21#

B4: Also die Soziokratie war meistens in den Projekten wo die Bauthematik in den Händen von den Bewohnern war. Also die kenne ich hauptsächlich in der Form. ZB. eben GENAWO in Garsten, war so ein Projekt. Da ist das ganz intensiv gelebt worden. Die haben einfach auch miteinander entschieden wie schauen die Grundrisse aus und haben einen super Architekten, glaub ich, auch dabei gehabt, der auch immer wieder Ideen entwickelt hat. Bei denen ist ja auch dieser Innenhof überdacht und die haben sogar einen Schwimmkanal drinnen. Es ist ja irre wie das Objekt aussieht. Haben aber trotzdem die Orientierung nach Außen, dass sie sagen „Ok, ich habe auch meine Privatsphäre, innen komme ich zusammen, nach außen habe ich meine Privatsphäre“. Das ist bei diesen Projekten ganz gut gegangen, mit der Soziokratie, glaube ich. Natürlich gibt es da immer wieder Reibungspunkte. Hat mir gut gefallen. In den anderen Projekten, wo eben die Bauträger waren, da war es eher immer so ein, wie soll man sagen, mehr so eine Grundidee, ein Brainstorming, wo ich sage „Ok, das bräuchte es in diesem Ort.“, weil auch das eine Rolle spielt. Ich kann ja jetzt, wenn ich jetzt ein Kombigebäude mache, nicht sagen „Ich baue das in alle Orte gleich“, sondern vielleicht brauche ich in einem Ort eine Arztpraxis und einem anderen brauche ich es eben nicht, vielleicht brauche ich einen Nahversorger in einem Ort oder ich brauche ihn nicht. Oder manche sagen „Ok, eigentlich möchte ich ein Generationenwohnen haben und ich muss mir einfach bewusst machen, wenn ich da jetzt

mische, Jung und Alt, dann brauche ich auch Ruhezeiten und Bewegungszonen und das muss man halt irgendwie schauen, wie bekomme ich das auch in den Plan hinein. Und da habe ich einfach erlebt, bei den Bauträgern mit denen wir gearbeitet haben, dass das schon ganz gute Gespräche waren am Anfang, wo der Bauträger gesagt hat „Ok, Interessenten habe ich mir angehört, jetzt kann ich weiterplanen.“. Und ja, diese Sachen sind eigentlich grundsätzlich dann auch so aufgegangen, nicht überall jetzt, dass dann die selben Leute dann eingezogen sind die interessiert waren sondern ein paar sind halt geblieben, ein paar neue sind dazugekommen, andere haben gesagt „Nein, passt doch nicht so für mich.“ Also da ist halt dann in der Endplanungsphase weniger darauf eingegangen worden, was die Menschen dann endgültig wollen. Sondern man hat sich grundsätzlich einmal das angehört und versucht umzusetzen und diese Spitzfindigkeiten, die man jetzt zB. bei GENAWO irgendwie gemacht hat, oder was auch immer. Also die wären in so einem Projekt niemals realisierbar gewesen. #20:15:40#

I: Jetzt unterstelle ich einmal, dass das auch unterschiedliche Finanzierungskonzepte waren, oder?

B4: Also wir haben Finanzierungskonzepte ganz unterschiedliche gesehen. Wir haben den Vermögenspool kennengelernt als Finanzierungsform, den wir zuerst überhaupt nicht gekannt haben. So zB. das Leben Miteinander in Rohrbach an der Gölse. Ganz interessante Sachen gemacht über diesen Weg. Aber immer eine Kombi-Finanzierung auch mit, normale Banken, mit Anteilserwerb, mit Genossenschaftsüberlegungen. Ich glaube die GENAWO haben eine GmbH. sogar gemacht und haben das irgendwie so finanziert. Aber das müsste ich mir jetzt noch einmal im Detail anschauen, weil das ist auch schon wieder lange her. Man ist sehr erfinderisch gewesen in diesen Bereichen, habe ich das Gefühl gehabt. Ja, und natürlich, wenn das ein Bauträger macht, der hat halt seine GmbH und mit der macht er das halt und vermietet es halt dann oder gibt es ins Eigentum. Je nachdem welche Form er halt wählt. Dort ist es ähnlich, relativ einheitlich. Schon fast ähnlich wie die Genossenschaftsbauträger die sowieso im Wohnbau unterwegs sind, die natürlich meistens in andere Größenordnungen denken, als wie ein kleiner Bauträger, Baumeister. Die haben halt dann trotzdem eher so Objekte mit vielleicht 12 Einheiten, ein Bauträger hat halt dann eher so 40, 50, im Stadtbereich sicher noch mehr.

I: Haben Sie mitbekommen, dass jetzt der klassische Bauträger, da nehme ich jetzt auch die gemeinnützigen Wohnbauträger mit rein, dass die bei der Entscheidung jetzt so eine kooperative Wohnform zu unterstützen und zu übernehmen, also zu projektieren, dass Zeit da wirklich der Knackpunkt war, sich mit dem Thema genau, Schrägstich Soziokratie, Schrägstrich bedürfnisorientierter Planung, auseinanderzusetzen? War das ein zeitlicher Aspekt und ein Ressourcenthema oder doch tendenziell mehr die wirtschaftliche Grundlage, die ja berechtigt da ist, dass man sagt, das muss sich einfach ausgehen. #23:04:39#

B4: Also unsere Gespräche, die wir geführt haben, waren schon von einer Bereitschaft gezeichnet, dass man sagt „Ja, spannend was ihr jetzt irgendwie nachdenkt, was ihr überlegt, was eure Gedanken sind.“, und wo man sich schon ein Stück weit öffnet, aber Richtung Nutzer hätte ich es bis jetzt eher weniger erlebt. Eher vielleicht noch Richtung Kommunen. Also, dass man sagt „Ok, mit dem Bürgermeister oder mit den relevanten Personen überlege ich mir was. Was wären denn vielleicht Herangehensweisen die zielführender sind als wie das Bisherige. Aber jetzt, dass man es direkt mit den Bedürfnissen der Bewohner macht, hab ich jetzt nicht so häufig erlebt. Ich habe ein paar Sendungen gesehen aus Deutschland, wo ich mir gedacht habe, ja da ist ein bisschen ein Ansatz drinnen. Aber oft sind es dann einfach wirklich Kennzahlen, die sagen (...) oder Wohnbauförderungen, die halt irgendwie Vorgaben hat und wenn ich die nicht einhalten kann, ja dann komme ich da nicht weiter. Und das ist schon, glaube ich, der größere Druck den diese Genossenschaftsbauträger haben, als wie dass sie sagen „Ok, ich kann mit einer

Landesebene auch irgendwas ausverhandeln“, das ist schwierig glaube ich. Also zumindest hätte ich es jetzt so nicht erlebt. Wir haben auch Gespräche gehabt, aber die waren eher in der Richtung, dass man wirklich sagt „Ok ja, mit den Gemeinden ja“, aber jetzt mit den Bewohnern (...). Wie gesagt da habe ich halt von Bayern und Baden Württemberg einmal ein paar Beiträge mitbekommen, wo ich mir gedacht habe „Aha, interessant“, aber das waren auch nicht so riesige. #25:48:89#

I: Jetzt haben Sie vorhin erwähnt, dass Sie sich schon persönlich sich Eindrücke verschafft, haben von, ich nenne es jetzt allgemein kooperativen Wohnformen, das Pomali, das GENAWO, und und und und. Was sind jetzt Ihre persönlichen Eindrücke und Erkenntnisse aus dem was dort besonders gut funktioniert hat oder was Sie auch nachhaltig beeindruckt, hat, dass man so etwas wieder macht? #26:25:51#

B4: Also bei GENAWO zB. hat mich das recht beeindruckt, dass das generationenübergreifend war. Also da sind jetzt nicht lauter Jungfamilien oder so zusammengezogen, sondern wirklich eine Mischung. Das hab ich eigentlich recht spannend gefunden und gefällt mir als Idee einfach irrsinnig gut, weil einfach die Probleme die wir heutzutage haben und wir auch gerade im Moment wieder solche Überlegungen weiter diskutieren, wie kann man die Generationen näher zusammenrücken lassen, damit wir unsere Problemstellungen irgendwie besser in den Griff bekommen. Das finde ich nach wie vor eine gute Sache und gefällt mir vom Ansatz her sehr sehr gut. Das Lebensgut miteinander hat mir auch so gut gefallen, weil ich mir gedacht habe, da werden einfach verschiedene Sachen verbunden. Also einerseits Wohnthemen mit Beschäftigungsthemen, wo auch für alte Menschen ein Platz ist, wo auch für einen Kindergarten ein Platz ist, wo auch manche Menschen einen Beruf ausüben können, in dem was dort stattfindet. Wenn die Situation passt, dann ist das einfach die richtige Form, dass man auf das eingeht. Das sind Punkte glaube ich, die in allen Gemeinden viel mehr Raum gegeben werden soll, weil man merkt trotzdem, es findet sich immer wieder irgendeine Möglichkeit, dass man sowas finanzieren kann. Wo es zuerst so aussieht, das ist völlig unmöglich und mit den ganzen rechtlichen Vorgaben nicht denkbar. Das gefällt mir einfach und das bringt uns auch gesellschaftlich weiter. #28:57:26#

I: Jetzt sind wir die letzten ca. zwei Jahre mit vielen Krisen konfrontiert worden. Eingangs mit der Pandemie, gefolgt von Ukraine, Energiekrise, massiv steigende Lebenshaltungskosten, Rekordinflation, über allem die Klimakrise. Sehen Sie da eine Chance durch diese Krisen, dass diese gemeinschaftlichen Wohnformen, kooperativen Wohnformen noch mehr Berechtigung bekommen oder hätten Sie mitbekommen, dass die einfach in dieser Gemeinschaft besser durch diese Krisen gegangen sind?

B4: Bei Corona ist es natürlich ein bisschen schwierig, weil da geht es um Abstand halten. Wobei man natürlich schon auch sieht, dass wenn so eine Gemeinschaft funktioniert, dass sich die Menschen auch gegenseitig sehr unterstützen. Das hat in dem Sinne schon einen Vorteil. Sonst würde man vielleicht bei Corona sagen, in einem Einfamilienhaus ist es irgendwie sicherer. Aber jetzt die anderen Aspekte, die Sie genannt haben, ist glaub ich schon so, dass man wann auch weniger Geld da ist und das alles immer teurer wird, trotzdem eine Möglichkeit ist Eigenheim zu finanzieren, das man, sag ich einmal, so wie man es herkömmlich gewohnt ist auf der grünen Wiese, halt jetzt schwer finanzieren kann, weil einfach überall die Preise so in die Luft gehen, da brauche ich schon halbwegs ein gutes Einkommen in einer Familie, dass ich mir das alles leisten kann. Wann ich aber eine gemeinschaftliche Wohnform mache, dann gibt es manche Sachen, die sich halt nicht immer wieder einzeln finanzieren müssen, sondern die man auch miteinander hat. Und das macht halt in allen Aspekten, die Sie genannt haben Sinn und auch diese genannten Themen, die wir auch behandelt haben in Punkto Barrierefreiheit, weil wir ja auch immer wieder

diskutiert haben, können bei solchen Wohnformen auch beeinträchtigte Personen mitreden und so. Es ist halt die Chance, wo ich das auch realisieren kann und was ich „jedes für sich“ gesehen eigentlich nicht kann. Es hängt einfach von den Personen ab und wie die Partner in diesen Projekten einfach miteinander tun, ob was gelingt oder ob es nicht gelingt. #31:59:59#

I: Bei den Projekten, welche Sie mit unterstützt haben, mit initiiert haben, hat es da so eine Art Auswahl gegeben von den Bewerbern und Interessenten wie sie dann auch tatsächlich in die Gemeinschaft eingetreten sind. Weil so wie ich es jetzt mitbekommen habe bewerben sich jetzt auf diversen Plattformen Interessenten, ich suche nach Gemeinsamen die selbe Ziele haben, jetzt von der Wohnraumschaffung, und dann gibt es meistens einen Überhang zu dem was da ist. Jetzt haben Sie gesagt, es passen nicht immer alle zusammen. Wie haben Sie das beobachtet, dass es dann zum Schluss zu einer Gemeinschaft wird oder für das Projekt konkret dann? #32:55:54#

B4: Also das, was von Personen ausgegangen ist, haben wir jetzt eigentlich keines begleitet, das jetzt sozusagen bis zum Ende wirklich entstanden ist. Das waren meistens nur Initialbegleitungen die wir gemacht haben. Bei Bauträgerthemen, Baumeister und so, da gibt es einige die entstanden sind. Das ist trotzdem wesentlich einfacher, wenn man wen hat der das Ganze auch finanziert und einfach durchzieht. Wiewohl solche Projekte wie GENAWO usw. wir uns schon gewünscht hätten, aber soweit kann ich mich jetzt nicht erinnern, dass wir in unserer Region eines begleiten haben können, weil einfach zu viele Faktoren immer wieder mitspielen, ob etwas gelingt oder nicht. Wir haben einige Initialsachen mal begleitet, aber entstanden ist in unserer Region, soweit ich mich erinnern kann jetzt, kein gesamtes Projekt. #34:39:21#

I: Woran könnte es gescheitert haben? Haben Sie für sich ein persönliches Fazit, wo es dann einfach nicht mehr weitergegangen ist weil?

B4: Ja, ich habe zuerst auch ein bisschen gesagt, zB. Umwidmungsverfahren waren ein Thema, dass man trotzdem irgendwie andere Vorstellungen hat, wie die anderen die dabei sind und dann die Gruppe wieder zu klein wird, dass man dann wirklich was umsetzen hätte können. Da hat man natürlich, sag ich einmal, im Speckgürtelbereich oder im städtischen Bereich wesentlich mehr Möglichkeiten wie bei uns am Land, weil da muss schon 100% alles passen, dass dann letztendlich ein Projekt entstehen kann. Da gibt's gute Modelle, wie auch zB. dieses Smart Village in Götschka. Ich finde es gut, dass es solche Modelle gibt, weil sie helfen einem sehr, dass man so eigene Denkmuster weiterbetreiben kann. Und es braucht auch einige Jahre, bis das Ganze auch wirklich reif ist. Man kann nicht von heute auf morgen, also wie jetzt beim Eigenheimbau, wann ich sage „Ok, jetzt habe ich mich entschlossen mit meiner Frau das zu machen und nächstes Jahr habe ich den Rohbau fertig und dann übernächstes Jahr ziehen wir ein oder vielleicht eh in einem Jahr schon, wie es heutzutage gebaut wird.“, das ist nicht die Zeitperspektive. Die Zeitperspektive ist eher, ich würde sagen, fünf Jahre und mehr, dass so ein Projekt was wird, und ja, solange haben wir eigentlich auch noch nicht arbeiten können, vor allem auch sehr beeinträchtigt durch Corona, dass wir diese Sachen machen können. #37:18:64#

I: Das heißt würden Sie den Trend spüren, dass da mehr Nachfrage, langsam steigende Nachfrage nach solchen Wohnformen aufkommt?

B4: Ich glaube schon, ja.

I: Hätten Sie noch etwas auf dem Herzen, wo Sie sagen, das möchte ich mitteilen oder als Ratschlag mitgeben für all jene die sich für so ein Projekt interessieren? #37:48:86#

B4: Ja, einen langen Atem, würde ich mal sagen. Gerade in diesen Projekten die auf Basis von den Bewohnern aufgebaut werden, das ist ganz wichtig. Bisschen ein Glück braucht man auch.

I: Schön. Vielen Dank, es hat mich sehr gefreut, dass Sie sich die Zeit genommen haben.

B4: Bitte, danke!

Interview Nr. 5 vom 26.01.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B5)

Interviewort: Wohnprojekt Wien, Krakauer Straße 19/45, 1020 Wien

Uhrzeit: 19:00 – 20:00 Uhr

I: Vielen Dank für das Gespräch heute, für die Zeit. Zur Eingangsfrage, kurz, auf den Punkt gebracht, wie ist es zur Idee vom Wohnprojekt Wien gekommen. Was waren die Anregungen das zu starten?

B5: Für mich ganz persönlich, ganz konkret, ein Sabbatical in der Lebensmitte, also in der geschätzten Lebensmitte, ein Jahr Weltreise und einmal um die Welt mit dem Rucksack. Und da ist mir klar geworden, so wie wir die Wirtschaft gestrickt haben werden wir die Karre an die Wand fahren. Und dieses Höher, Schneller, Besser wollte ich nicht mehr mitmachen. Ich war damals Neo-liberaler-Hippie und Konzernchef und hab mir gedacht, das will ich nicht mehr. Und dann hab ich beschlossen meinen Lebensstil zu ändern und versuche einen CO2-reduzierten, enkeltauglichen Lebensstil zu leben. Und da war relativ bald klar, das geht entweder als Eremit irgendwo in einer Baumhütte oder in den Bergen, oder eben in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten. Und das war eben die Idee der Wahl, dass man sich Leute sucht die das auch probieren und dann hier den Balanceakt versuchen, zwischen einerseits einem Leben in Fülle, was braucht man alles oder wünscht sich alles, und dann selbst wenn es ums Wohnen geht und über das Wohnen hinaus, natürlich auch Ernährung, Mobilität, das spielt da alles hinein, und gleichzeitig den CO2-Fußabdruck reduzieren und das war und ist so ein bisschen die Idee hier. Das war so der Gründungsfunke, da habe ich ein paar Freunde angefixt mit der Idee und haben die ersten Mails verschickt und 2009 begonnen Leute einzuladen da mitzureden. Und Anfang 2010 war dann die kritische Masse von 12 engagierten GründerInnen da, mit denen hab ich dann mit einem Visionsworkshop das gestartet. #01:50:76#

I: Das heißt, das begann dann, was ich so ein bisschen recherchiert habe, als Verein?

B5: Ja, genau. Wir haben dann einen Verein gegründet. Die Idee war natürlich eine Genossenschaft zu gründen, weil die Genossenschaft eigentlich die ideale Gesellschaftsform ist für so ein Vorhaben, weil sie als einzige Unternehmensform so diesen Gemeinwohlgedanken im Genom hat und nur damals haben uns alle abgeraten, weil es zu mühsam ist in Österreich. Damals war eine Genossenschaft zu gründen, eine Bank zu finden, die waren alle so verpöft früher. Das ist mittlerweile besser. Also heute würde ich einer Gruppe, also ich berate ja Gruppen, ist ja mein Brotjob jetzt, also ich würde jetzt einer Gruppe, die ein Projekt in dieser Gruppe machen, durchaus anraten, dass als Genossenschaft zu machen. Wir haben die Vereinsstatute so hingestrickt, dass sie sind wie eine Genossenschaft, im Prinzip. Also in Österreich ist der Verein ja der Master den man für alles verwenden kann. Es gibt ja ganz ganz große Organisationen die Vereine sind, ÖAMTC zB. mit zigtausend Angestellten, also die sind auch ein Verein, das geht schon. Aber während des Planen und Bauens ist das Risiko am Größten bei so einem Projekt, wenn da was schief geht kann es sehr teuer werden und da ist eine Genossenschaft natürlich besser, weil man das Risiko besser abgrenzen und eingrenzen kann. Was im Verein schwieriger ist. Wenn es einmal später ist so wie jetzt, dann ist das Risiko enden wollend, weil ich glaub, eine Wohnimmobilie in Wien in der Lage, in der Qualität, wennst nicht gerade deine Vollversicherungspolizze nicht rechtzeitig einzahlst, hast eigentlich an sich kein Problem. #03:23:51#

I: Wodurch begrenzt sich das Risiko in der Genossenschaft?

B5: Eine Genossenschaft, reg.Gen., registrierte Genossenschaft mbH., üblicherweise in allem mit beschränkter Haftung. Das heißt die AnlegerInnen haben ihre Haftung beschränkt mit der Höhe ihrer Einlage plus einer Nachschusspflicht von noch einmal dieser Höhe, aber darüber hinaus nicht. Und beim Verein kann es sein, dass die im Vorstand dann solidarisch haften für irgendwelche Blödheiten die irgendwer gemacht hat. Und wenn gerade die Vorstände im Vereinsregister im Vorstand stehen, die das vielleicht gar nicht überrissen haben oder dieser Tragweite sich nicht bewusst sind, dann könnte das teuer werden. Daher ist die Genossenschaft die empfehlenswerte Rechtsform, wenn man sowas als Gemeinschaftseigentum macht und nicht irgendwie von jemanden mietet. Es gibt ja auch Gemeinschaftsprojekte die einfach das mit einer BauträgerIn vereinbaren und dann das ganze Objekt mieten oder die Wohnungen einzeln mieten. Das gibt es auch. Das funktioniert auch. Wir wollten das im Gemeinschaftseigentum selbst besitzen, weil wir wollten sicherstellen, dass dieser Wohnraum nachhaltig der Spekulation entzogen ist. Das ist dann eher sicher, wenn man verhindern kann, dass es irgendjemand jemand verkauft, siehe BUWOG und andere Blödheiten. #04:42:22#

I: Das heißt es ist jetzt im Eigentum des Vereins?

B5: Genau. Der Verein kann es laut Statute nicht verkaufen, wenn dann müsste er es einem gemeinnützigen Bauträger verkaufen, das will keiner. Also ist es auf Dauer gesichert. #04:54:47#

I: Und die Bewohner hier, wie sie jetzt sind, sind im Großen und Ganzen von Beginn an dabei? #05:03:28#

B5: Genau, also die GründerInnen-Gruppe war eben 12 Menschen. Und das ist auch die Empfehlung, wenn man, (...) schade, dass man nicht gleich mit einer so großen Gruppe beginnt, weil dann kommt man richtig ins Tun. Weil man muss zuerst Strukturen schaffen um dann arbeitsteilig tätig sein zu können und daher ist die Empfehlung, so GründerInnengruppe zwischen 8 bis 16 Leute, plus minus zwei, und die machen einmal das grundsätzliche Visionskonzept und machen das ideale Fundament, und das dann idealerweise gut beschreiben, sodass andere die später dazukommen wissen worauf sie sich einlassen. Und in dieser Beschreibung soll auch drinnen stehen, was ist nicht mehr verhandelbar. Also wenn du eine Eigentumswohnung für deinen Enkel kaufen willst gehe woanders hin. Also was ist nicht mehr verhandelbar und was ist noch diskutierbar. Also dass welche die später dazukommen sagen können, taugt mir oder taugt mir nicht. Aber dann kann man sich da unnötige Diskussionen, idealerweise, ersparen. Und die Empfehlung ist dann auch, die Aufnahme von neuen Mitgliedern dann nicht einzeln zu machen sondern schubweise. Weil jeder neue der dazukommt hat wieder alle Fragen die alle haben. Und die Gruppe trifft sich einmal im Monat, oder einmal in der Woche oder einmal alle zwei Wochen um was zu arbeiten und zu entscheiden. Und dann ist der Neue, der will alles wieder wissen, hält alle auf. Und wenn jetzt jedes Monat ein Neuer dabei ist kommst nie wieder zum Arbeiten. Daher muss man die gut strukturiert aufnehmen und dann sozusagen paketweise in einem, idealerweise gut organisierten Prozess, wo man die Einstiegshürde ganz hoch macht und die Ausstiegshürde ganz niedrig. Also es soll sich jemand ganz gut überlegen, ob er sowas will, ob er weiß auf was er sich da einlässt, mit lauter Wahnsinnigen das gemeinsam zu besitzen und zu betreiben. Und das noch einmal überschlafen und noch einmal überlegen und wenn jemand das dann wirklich will, dann ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Person weiß, dass das halt zwei Seiten hat. Das eine ist das schöne Leben in Gemeinschaft, in der Fülle und das andere ist halt es kann auch mühsam sein, es gibt Diskussionen, irgendwer hält sich nicht an die Regeln, wie tun wir damit. Also alles das, es menscht. Und wenn man mit zu romantischen und idealisierten oder verklärten Vorstellungen kommt, dann ist die Enttäuschung vorprogrammiert. So wie früher, in den Heiratsannoncen, als es noch kein Internet gab, ich bin ja schon so alt, ich kann mich noch erinnern, da waren dann viele nach dem Muster „Also mein Leben ist beschissen, aber wenn Du

kommst, dann wäre es super!“. Aber he, Moment, was ist, warum ist es jetzt beschissen? Also was machst du, damit du mit allen Nachbarn streitest? Was machst du, damit dein Vermieter so schlimm ist zu dir? Also das sind so die Dinge die es abzuklären gilt. Also Einstiegshürde hoch, Ausstiegshürde niedrig. Weil wenn jemand drauf kommt „Ach, das ist doch nicht meins.“, oder „Ich hab mich in Australien verliebt und will weg.“, dann sollte der nicht irgendwie gebunden sein und nicht mehr rauskommen oder zu viel Geld verlieren, weil das vergiftet dann das Klima. #07:54:63#

I: Einzueins Architekten dürften eine große Rolle gespielt haben als Planungspartner. Waren die von Anfang an dabei, wie war so die Arbeitsteilung zu Beginn und die Strategie nehmen wir einen professionellen Bauträger mit, warum bewusst dagegen, und wie sich diese Konzeptions- und Planungsphase gestaltet hat? #08:15:98#

B5: Also in dieser 12er-GründerInnen-Gruppe war der Markus als Privatperson dabei, mit seiner damaligen Frau Barbara. Und es war nicht klar definiert und auch nicht aufgeschrieben, dass dieser auch die Architektur machen wird. Weil er natürlich wusste, dass das schwierig ist, so eine Doppelrolle Bewohner und Architekt in Personalunion. Aber die ganze Gruppe inklusive ihm hat sich dann im Prozess dafür entschieden, dass doch er und seine Geschäftspartnerin, die Kathi, die Architektur machen sollen, weil die haben sich zu dem Zeitpunkt sehr für dieses Thema engagiert und die wollten ohnehin in den Bereich, sprich gemeinschaftliches, partizipatives Planen und Bauen. Und dann war das eine super Möglichkeit, dass er da quasi gleich beim ersten Projekt, wo er nachher auch wohnen wird da mitmacht. Und es hat sich auch gut ergeben, weil es gut gelungen ist diese Rollenverteilung klar zu machen. Also bin ich jetzt als Architekt in einer Besprechung oder bin ich als zukünftiger Bewohner da. Und in welcher Rolle hab ich jetzt welche Meinung und welchen Punkt zu vertreten. Und sie haben es auch gut geschafft sich dann wirklich nur auf die Architektur zu konzentrieren, und bei der ganzen Umsetzung und Mängelbehebung haben sie nichts mehr zu tun gehabt. Weil sonst stehen dann die Nachbarn ständig beim Architekten am Sonntag auf der Dackel, weil die Lüftung nicht funktioniert oder irgendwas, und der hat dann kein schönes Leben. Und es gibt unzählige Beispiele, wo das eben nicht funktioniert hat. Darum sind wir da recht froh, dass es so geklappt hat. #09:43:46#

I: Und die Arbeitsteilung, also die Aufgabenaufteilung war die zu Beginn schon nach dem soziokratischen Prinzip aufgestellt? War das damals schon klar, das ist unsere Art miteinander das abzuwickeln? #09:57:57#

B5: Also das ist uns zugeflogen. Ziemlich zeitgleich mit dieser Gründung hab ich damals, da hab ich mit dem Christian Felber und ein paar Engagierten die AlltagsunternehmerInnengruppe gegründet, woraus dann die Gemeinwohlökonomie entstanden ist. Und bei der einen der frühen Besprechungen hat der Christian Felber, einen anderen Christian, den Christian Rütter eingeladen. Der war GFK-Trainer, also gewaltfreie Kommunikation, und der hat uns die Idee von dieser Soziokratie erklärt und erstmals vorgestellt, das war ziemlich gerade in der Gründungsphase. Und da hab ich mir gedacht, das klingt super und hab das den GründungskollegInnen erzählt. Dann haben wir beschlossen, das probieren wir jetzt einmal für ein Jahr. Und das ist das charmante an der Soziokratie, du kannst alles für eine gewisse Zeit entscheiden und dann entscheidest, dass die Entscheidung ausläuft, dann musst es neu entscheiden. Darum haben wir uns glücklicherweise dann gleich am Anfang dazu entschieden, haben uns auch die Expertise reingeholt und haben auch, damals kam das eher direkt aus Holland, wir haben auch einen sehr gut Deutsch sprechenden Holländer engagiert gehabt, der uns das beigebracht hat. Und daher haben wir ziemlich am Anfang gleich mit der Soziokratie begonnen. Wir sind so ein bisschen die Pioniere in der Szene für das, in der gemeinsam bauen und wohnen Szene. #11:17:61#

I: Das heißt, jetzt stelle ich mir so die zwölf Mitglieder vor, doch ein großes Gebäude, das da gebaut wird. Wie habt ihr das organisiert, mit Ausschreibung, machen wir Einzelvergabe, geben wir es einem Generalunternehmer der das macht, wie ist das dann von statten gegangen?
#11:37:46#

B5: Wir haben uns aufgeteilt am Anfang in kleine Arbeitsgruppen. Klein darum, weil wir nicht so viele Leute waren. Und ich war mit dem Markus zusammen, die Arbeitsgruppe Grundstücks-/Objektsuche. Und der Markus hat recherchiert. Wir haben relativ am Anfang schon definiert, ein Zinshaus mit zwölf Wohnungen ist uns zu klein, wir brauchen 40 Wohnungen so ungefähr. Weil klar war, dass was sich alle wünschen, große Gemeinschaftsküche, ein Kinderspielraum, eine Werkstatt, eine Fahrradgarage, eine Sauna, Gästeappartements, eine Bibliothek. Wenn wir das alles haben wollen, brauchen wir ausreichend Schultern um das a) kostenmäßig aufzuteilen, sonst wird das teures Eliteprojekt für besser verdienende ZahnärztInnen und GynäkologInnen, zum einen, und zum anderen war uns auch klar bei der Recherche bei anderen Projekten, dass Projekte die zu „klein“ sind, dass die sozial auch nicht so einfach sind, weil es wird dann sehr schnell ein bisschen so sektiererisch und ein bisschen eng, wenn da 5, 6, 7, 8, 9 Wohnungen Pärchen sind, und das sind dann 15-16 Leute und die sind dann alle ganz eng miteinander und dann lässt sich ein Paar scheiden, dann hast den Graben durch die ganze Gemeinschaft, wenn die zB. einen Rosenkrieg in die Gemeinschaft tragen, was leider oft der Fall ist. Und ab einer gewissen Größe ist es nicht mehr so schlimm. Also bei 100 Leuten wie hier, also 70 Erwachsenen und etwas mehr als 30 Kinder, da muss nicht jeder mit jedem super befreundet sein, das geht sich eh nicht aus im Leben, also in Facebook vielleicht aber nicht im wirklichen Leben. Und darum haben wir beschlossen, das muss so groß sein. Dann war klar, wenn wir so groß bauen wollen, dann können wir nicht irgendwie am freien Markt ein Grundstück kaufen. Dafür sind wir viel zu träge und auch nicht finanzstark genug, weil da musst mit irgendwelchen internationalen Spekulanten mitbieten und das geht sich nicht aus. Und darum hat der Markus dann recherchiert, dass es gerade so einen Bauträgerwettbewerb, da die zweite Phase von hier am Laufen war. Das war aber noch bevor die Stadt Wien für Gemeinschaftsprojekte und Baugruppen quasi die Möglichkeiten eröffnet hat. Es war ein reiner Bauträgerwettbewerb für ArchitektInnen zusammen mit gemeinnützigen BauträgerInnen. Da konnten wir als Gruppe gar nicht mitspielen. Und wir haben gesagt, der Martin „Schau, das Grundstück, schau her, das ist dann weg, und da ist eine Wohnstraße, und das ist super, und da ist der Park, das müssen wir haben.“. Und dann sind wir zum Wohnfonds Wien und haben denen erklärt, dass wir da gerne mitspielen würden. Und dann sagt die damalige Chefin, Frau Dipl.-Ing. Trojan gesagt „Naja, das geht nicht. Ihr müsst gemeinnütziger Bauträger sein.“. Und wir haben dann auch das schon recherchiert gehabt, das wäre technisch fast gegangen, weil wir haben einige Leute eben, acht Diplomingenieur und so in der Gruppe gehabt, aber nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hast auch einen Bauzwang, du musst alle zwei Jahre bauen, wir wollten ja nur einmal bauen und nicht ständig bauen. Daher war die Option für uns nicht attraktiv. Und dann haben wir gesagt „Naja was ist, wenn wir uns eine BauträgerIn suchen und gemeinsam an diesem Wettbewerb teilnehmen?“. Dann hat sie so zu ihrem Adlatus geschaut „Naja, das hat noch niemand geschafft, wir hätten nichts dagegen.“. Und da hatten wir die Motivation, da müssen wir mitspielen. Aber der Wettbewerb hat aber bereits begonnen gehabt und die waren damals sehr kurz getaktet, weil es war immer für eingespielte Teams, zwischen Bauträger und Architekten, die haben sowas in ein paar Wochen rausgenudelt. Und wir natürlich brauchen da länger, mit zwölf Laien und einem Architekten oder so, und wir musst auch eine BauträgerIn die sich auf das einlässt mit uns gemeinsam da mitzuspielen. Und dann haben wir auf Vermittlung vom Robert Korab, von der Raum und Kommunikation, der hat uns die Rutsche gelegt zur Schwarzatal, damals war die Martina, damals Schödel, jetzt Trescher, gerade neu als Geschäftsführerin, die wollte ein bisschen was neues probieren, also die wollte auch ein bisschen in der Macho-Betonmafia

aufzeigen, dass es auch anders geht. Und war offen für die Idee. Und wir haben gesagt „Schau, da können wir zwei Gebäude bauen. Wir stimmen den Städtebau ab. Du baust ein Gebäude mit deinem Architekten – sie hatte ja schon vor da teilzunehmen und hatte ja schon einen Architekten – das zweite baust mit unserem Architekten. Und wenn es fertig ist kaufen wir unseres und du behältst die das andere.“ Mit dem Argument, durch die Gruppe hat man eine höhere Chance bei dem Wettbewerb zu gewinnen, weil damals war ganz frisch die vierte Säule, nämlich die soziale Nachhaltigkeit, in der Juryierung eingeführt worden, davor war es eben nur, Architektur, Ökologie und Ökonomie und ganz frisch die soziale Nachhaltigkeit. Und wir haben gesagt, wennst mit einer Gruppe spinnerter Ökos kommst hast bessere Chancen. Und das haben wir dann gemacht, und das war natürlich nicht einfach, weil wir haben quasi das erstmalig so gemacht. Superkomplex. Aber es hat funktioniert. Sie hat es für uns gebaut und wir haben es dann fertig gekauft sozusagen, als Verein. #17:00:79#

I: Wie war die Finanzierung damals als Konzept? #17:05:73#

B5: Wir haben es natürlich quasi nach dieser genossenschaftlichen Idee mit Eigenmitteln usw. aufgesetzt, sodass wir gesagt haben, wir sollten so um die 20 Prozent Eigenmittel auftreiben, damit eine Bank mitspielt, weil sonst schaut es schlecht aus. Dann haben wir ausgerechnet, dass wir pro Individualquadratmeter Wohnnutzfläche jede BewohnerIn, ca. 570 Euro pro m² einzahlt und damit wir quasi die Eigenmittel darstellen können. Das hat dann aber nicht ganz gereicht, weil wir im Wettbewerb war auch (...). Das Thema war zum einen Integration, weil der zweite ja ein traditionell migrantischer Bezirk ist, also das man irgendwas macht, dass schaut, dass man auch eine gemischte BewohnerInnenschaft hat, und das andere war, dass im Wettbewerb natürlich die Idee war, dass die Erdgeschosszonen belebt sind und dass es Gewerbeflächen gibt, einen gewissen Prozentsatz. Jetzt haben wir 3.200m² Wohnnutzfläche und noch einmal 400m² Gewerbefläche. Und für die Gewerbeflächen aber keine Eigenmittel. Jetzt sind wir aber nicht ganz auf die 20 Prozent gekommen mit unserem Geld. Und dann haben wir beschlossen, das war damals auch noch relativ neu die Idee vom Markus Distelberger mit diesem Vermögenspool, dann haben wir einen Vermögenspool aufgelegt. Den die Bank dann so mit beide Hühneraugen zudrücken, als Eigenmittel ähnliche Mittel anerkannt hat und so sind wir dann auf die 20 Prozent gekommen. Und dann gab es noch ein Wohnbauförderdarlehen der Stadt Wien. Wir haben hier aber nicht den Wohnbau gefördert, also nicht Wohnungen, sondern technisch haben wir ein Heim gebaut, wir haben Heimförderung kassiert. Das ist so eine Wiener Lösung. Die ist eigentlich schon mit der Sargfabrik erfunden worden. Weil damals war der Topf leer in der Wohnbauförderung und der Zuständige hat gesagt „Geh, probieren wir es über die Heimförderung, weil ihr baut eh sowas wie ein Heim.“ Und das hat sich dann bewährt, weil mit der Heimförderung kann man die Gemeinschaftsflächen mitfördern, aber man kriegt weniger pro Quadratmeter. Und im Endeffekt gleicht es sich fast wieder aus. Es ist ein bisschen schlechter als ein normaler Wohnbau. Es war damals ok. Es ist mittlerweile nicht mehr gut, weil irgendwann ist die Feuerpolizei draufgekommen „Ja, wenn das ein Heim ist muss man da ganz andere Vorschriften...“ usw. Und bei Lisa in Seestadt habens angefangen. Die mussten dann jetzt ein zwangsbelüftetes Stiegenhaus haben mit Alarmanlage und Direktverbindung. Die zahlen jedes Monat ein paar hundert Euro an die Feuerwehr für die Fehlalarme, also es ist nicht mehr lustig ein Heim. Damals war das ok noch. Es hat für uns funktioniert. Und es waren dann 2,3 Millionen das Darlehen von der Stadt Wien. Es ist ja kein geschenktes Geld aber man bekommt es billiger als zu einem Fixzins. Und was die zwei Vorteile noch sind, das eine ist die Banken sehen das so ein bisschen als Qualitätskriterium, wenn der Wohnbau gefördert ist und die Förderstelle geht in den zweiten Rang, dann tut sich die Bank quasi leichter da zu finanzieren und die sehen das attraktiver. Was bei uns nicht der Fall war, wir haben dann mit der Deutschen Bank finanziert. Und das zweite ist du tilgst erst, wenn du die Bankdarlehen getilgt hast. Das hat den großen

Vorteil, dass man die Belastung nicht nur auf die erste Generation schultert sondern ein bisschen was in die Zukunft schieben kann. Das macht die Förderung attraktiv. #20:54:08#

I: Ward ihr da in der Grundrissgestaltung trotzdem flexibel oder hat es da bei der Förderung Auflagen gegeben? #21:02:40#

B5: Wir haben ewig diskutiert. Und dann die eine Magistratsabteilung, die im selben Gebäude ist wie die andere, die nie miteinander reden, also die 35er und die 50er irgendwie, also die Förderstelle und die andere die für die Grundrisse zuständig war, da bin ich mir vorgekommen wir in einem kafkaischen Albtraum, weil die einen gesagt haben, das geht ja nicht, das ist ja kein Wohnheim, das sind ja normale Wohnungen und die Förderstelle „Na, das passt schon.“. Aber die haben nicht miteinander geredet. Und ich hab dann gesagt „Ich verlasse dieses Gebäude nicht, wenn ihr euch nicht zusammen an einem Tisch setzt.“ Und habe die dazu gezwungen, dass die mit ihren Kollegen reden. Dann ist es irgendwann gegangen. Und es ist nicht optimal. Und daher ist es gut, und ich bin ja auch in der Initiative für gemeinsames Bauen und Wohnen, und da lobbyieren wir schon lange dafür, dass es eine faire Lösung gibt für Gemeinschaftswohnprojekte. Das sind auch SteuerzahlerInnen, warum sollen die nicht auch gefördert werden, und natürlich sollen da auch dieselben Regeln gelten, aber es soll auch eine Möglichkeit geben, dass man nicht (...). Weil die Heimförderung ist nicht optimal, weil die von der Intension her eben für Studentenheime und Pflegeheime und Altenheime her ist. Wir sind ein bisschen sowas aber nicht wirklich, also wir haben so ein bisschen einen Heimcharakter durch die Gemeinschaftsflächen, aber es ist kein betreutes Wohnen da. Darum ist es gescheiter da eine eigene Förderschiene zu haben. Da gibt es schon Zusagen von der Stadt, aber das dauert halt. #22:29:99#

I: Ist das bundesweit oder auf Wien konzentriert?

B5: Also die Initiative versucht bundesweit zu unterstützen, aber natürlich hat es einen hohen Wien Fokus, a) ein guter Teil der ÖsterreicherInnen wohnt in Wien und b) ist halt hier am meisten passiert in der Szene, in den letzten 10, 15 Jahren. In den 80iger Jahren gab es ein bisschen so Gemeinschaftsprojekte, dann war lang Pause und dann so nach der Jahrtausendwende, wie wir dann angefangen haben seither gibt es sowas wie einen Mikroboom, könnte man sagen. Auch dadurch, dass es dem Christoph Chorherr gelungen ist, die KollegInnen im Stadtrat dazu, fast zu nötigen, dass man in der Seestadt endlich einmal Gemeinschaftsprojekten eine Chance gibt. Und damals war es eben erstmalig, dass die Stadt Wien für fünf Baugrundstücke für Gemeinschaftsprojekte quasi ausgeschrieben hat als besonderen Bauwettbewerb, und die Stadt gelernt hat, dass das gut ist und, dass das einen Mehrwert hat, weil es einfach eine gute Durchmischung gibt und weil diese Gemeinschaftsprojekte meistens auch ins Grätzel-Profil ausstrahlen, weil das sind die Weltverbesserer, die wollen was tun für die Gegend und so. Und gerade in Aspern ist das super, dass sie es gemacht haben. #23:57:05#

I: Das heißt es kommt in die Gänge, auch in den politischen Kreisen?

B5: Ja, also ich glaub schon. Ich weiß nicht, wie es jetzt ist. Aber es hat sich für die Stadt herausgestellt, dass es tatsächlich einen Mehrwert gibt. Aus meiner Sicht, also nur meine subjektive Wahrnehmung. Und daher gibt's immer wieder Wettbewerbe, die eben auch für Baugruppen-Gemeinschaften sind. Man hat aber ein bisschen das Gefühl, es wird dann oft zu viel verlangt von den Baugruppen, weil die können natürlich nicht alle Versäumnisse der Raumplanung wieder gut machen und können nicht alle Funktionen für das Gemeinwesen übernehmen, aber die sind schon bereit irgendwas zu tun für das Grätzel, wenn man sie nicht überfordert. #24:42:01#

I: Von Angebot und Nachfrage her, also Angebot ist, wenn man das Wohnprojekt Wien hernimmt, begrenzt, die Nachfrage?

B5: Ist groß. Wir haben jetzt gerade zwei Wohnungen ausgeschrieben, weil sie freigeworden sind und wir haben über hundert hochkarätige Bewerbungen gehabt. Wir haben ein riesiges Auswahlverfahren gemacht, weil wir natürlich die die sich ernsthaft bewerben und sich die Mühe machen um einen mehrseitigen Fragebogen auszufüllen und auch eine Bewerbung zu schreiben und so, die bekommen im Gegenzug als Wertschätzung auch ein Interview mit zwei von uns, idealerweise Männlein, Weiblein und nicht Paare, sodass es eine kontrolliert subjektive Vorentscheidung gibt, und dann aus dem Ganzen ausgewählt dann noch die endgültigen neuen Bewohner auswählen, ist ziemlich aufwendig. Da haben wir sicher an die weit über tausend Stunden investiert. Aber weil wir natürlich das ernst nehmen und wenn sich jemand da engagiert, wollen wir das nicht einfach so, oder nach Freunderlwirtschaft oder so, das versuchen relativ transparent zu machen. Aber die Nachfrage ist sehr groß. Wie wohl es in Wien ja, im Vergleich zu Rest-Österreichs, eh viele Projekt gibt die gerade am Entstehen sind oder entstanden sind. Und wenn sich jemand etwas umtut in der Szene und den Newsletter von der Initiative abonniert, dann kann man auch irgendwo unterkommen. Aber natürlich ist es für die Leute attraktiv, wenn sie sehen, aha, das ist schon fertig, das funktioniert so, da hab ich kein Risiko mehr, das dauert nicht mehr zwei Jahre. Und darum ist es, wenn wir etwas ausschreiben, ist es für die Leute sehr attraktiv, weil sie sehen was da steht und wie es funktioniert. Und mittlerweile, weil wir ja schon seit 10 Jahren hier wohnen, ist es vergleichsweise günstig. Also wenn wir dieses Gebäude so, wir haben es um brutto 12,5 Millionen gebaut mit Grundstücksanteil, das sind netto 10,5 Millionen, da würden wir jetzt mindestens 18 zahlen. Also wenn man das jetzt in der Qualität neu macht ist es um einiges teurer und das heißt dann auch, dass das Nutzungsentgelt dann um das teurer und darum ist es auch attraktiv in ein schon bestehendes Wohnprojekt einzuziehen, das funktioniert. Weil dort ja die Nutzungsentgelte nicht raufgehen, weil die Inflation hoch ist oder weil irgendwer sagt, Indexerhöhung, sondern nur dann wenn wir es brauchen, weil halt die Zinsen raufgehen oder weil die Energiekosten raufgehen. Aber wir höhen nur auf Bedarf und nicht weil der Index raufgeht. Darum ist es á la long wird's immer billiger in so einem Projekt zu wohnen.

I: Das heißt nebst der, ich nenne es jetzt Barriere, viele Jahre Zeit zu investieren in Planung, Konzeption, das ist jetzt so mein Gefühl, dass es schnell einmal, unabhängig von der Projektgröße, aber um das auf diese Qualität zu bringen, was jetzt bedeutet bedürfnisorientiert zu planen, hat man schnell, glaub ich, einen Planungsprozess von 2-3 Jahren. Das heißt das ist dann einerseits die eine Hürde des Wartens und die andere dürfte mit Stand heute die Finanzierung, die Kosten sein?

B5: Ja. Wir haben viereinhalb Jahre gebraucht von der ersten Idee bis zum Einzug und da waren wir vergleichsweise schnell. Es gibt schon Projekte, die noch schneller sind, wo dann schon vorher eine Idee da ist. Wir haben es auch wirklich von Null weg visioniert und ins Universum gestellt und geplant. Aber viereinhalb Jahre ist an sich eh schon auf der schnelleren Seite.

I: Ist das mit so ein Gemeinrezept, dass die Wohngemeinschaft nachher funktioniert, dass man sich in der Planungsphase schon abgerieben, abgesteckt, beschnuppert hat wie der andere tickt?

B5: Ja, ich glaub schon, dass das hilft. Das ist da eine. Das andere ist aber auch, dass es gelingt, die später dazukommenden auf Augenhöhe ranzulassen und keine Zweiklassenpartie zu haben, wo die GründerInnen sich die schönen Wohnungen aussuchen und mehr zum Reden haben als die anderen. Sondern wo man dann wirklich das Gefühl hat, da hat jeder dieselben Rechte und wer sich einbringt und engagiert kann mitreden. Und das ist glaub ich ganz gut gelungen. Und

es gab so einen Moment auch bei uns der Versuchung, während der Planung, bevor wir die erste Aufnahmewelle gemacht haben. „Naja, jetzt können wir uns dann schon zuerst die Wohnungen aussuchen, weil der Plan ist schon so da. Wir haben ja eh so viel gehackelt, und so.“ Und die anderen kriegen dann eh auch noch schöne Wohnungen, aber unsere sind dann schon weg. Und da haben wir dann nach kurzer Diskussion gesagt „Nein, Finger weg. Das ist Gift.“ Weil du hast dann eben auf Generationen so ein Zweiklassending, die die es sich vorher gerichtet haben und die anderen. Das hat sich segensreich herausgestellt. Ich kenne andere Projekte, wo es nicht so ist und die haben massive Bröseln. Wo eben die Verlockung zu groß war sich zuerst die Wohnungen zu checken und dann die anderen die Restln aussuchen zu lassen. Genau, das ist der zweite Teil. Das eine, dass man sich miteinander schon zusammengerüttelt hat und zum anderen, dass es gelingt die anderen dann auch wirklich auf Augenhöhe mitspielen zu lassen. Was auch bedeutet, dass die (...). Du brauchst ein paar Zugpferde am Anfang, so Typen wie mich, die halt so Pionierarbeit machen und andere mitreißen können. Aber wenn die Typen dann eben auf dem Chefsessel picken, dann wird es fad. Also die müssen auch loslassen können und das ist gut gelungen. Ich bin dann nach dem Einzug auch aus allen Ämtern (...), ich war dann ein normales Mitglied und hab auch keine Leitungsfunktion mehr gehabt für viele Jahre. Ich bin erst jetzt wieder, vorletztes Jahr wieder, in den Leitungskreis gewählt worden, weil ich gesagt habe, jetzt sind die anderen schon wieder ein bisschen müde, jetzt mache ich mal wieder einen Turnus Finanzleitung. Aber das ist glaub ich auch ein ganz wichtiges Rezept, dass man auch loslassen kann wenn man sich lange sich wichtig gemacht hat. Es ist natürlich verlockend, weil wenn man natürlich dann das Gefühl bekommt, ja (...). Und auch die Gefahr sich selbst zu übernehmen. Es gibt auch viele so GründerInnen die dann im Burnout herumgeigen, weil sie eben nicht loslassen können und auch nicht aushalten, dass es wer anderer vielleicht ein bisschen anders macht.

I: Jetzt interessiert mich sehr wie dann die Wohnungsvergabe und das Aussuchen von Statten gegangen ist?

B5: Da haben wir einen ziemlich aufwendigen, aber tollen Prozess gemacht. Da haben sich die Architekten ziemlich ins Zeug gehaut. Und zwar war es so, dass wir gesagt haben, bei der großen Aufnahmewelle, die wir geplant haben, nehmen wir bis zu 80 Prozent der Gesamtkapazität auf. Wir machen das Haus nicht voll. Weil wir haben recherchiert, Deutschland, Österreich, Schweiz, die ganze Welt, was hat funktioniert, was nicht. Und da war ganz klar, tuts nicht alle Wohnungen vergeben, weil in den letzten Monaten wird's eng. Die einen lassen sich scheiden und wollen zwei Wohnungen, weil sie bei den Kindern bleiben wollen, die nächste hat eine pflegebedürftige Mama, die muss auch noch rein, da braucht man noch einen Platz für eine Pflegerin. Das haben wir von anderen gelernt. Darum haben wir gesagt, wir vergeben nur 80 Prozent, dann hats ein bisschen eine kritische Masse für diese. Und dann haben wir einen Prozess aufgesetzt, wo wir gesagt haben, jede Wohneinheit, die ja eine Person ist oder Ehepaar oder WG, also jede Wohneinheit die sich als Wohneinheit definiert sagt, wie viel Quadratmeter sie brauchen, plus minus ein bisschen. Mit der Idee natürlich, dass wir mit diesem reduzierten CO2-Fußabdruck den Individualquadratmeter eher gering halten, weil du kannst ja viele Funktionen deines Lebensvollzuges in die Gemeinschaftsräume outsourcen. Du brauchst keine riesige Küche daheim, wenn du ein großes Fest machst, dann kannst du dich da einschreiben und zuhause hast du eine Küche für deinen Alltag. Du brauchst keine riesigen Kinderzimmer, wenn du kleine Kinder hast, weil die haben da einen Kinderspielraum, die bespielen das ganze Haus und kommen zum Schlafen heim. Also du kannst den Individualquadratmeter reduzieren, das war so ein bisschen die Auflage. Also du kannst nicht sagen, zu zweit brauchen wir 140 Quadratmeter, gibts nicht. Also das war das Erste, wie viele Quadratmeter braucht ihr, wie viele Räume ungefähr. Und dann konnte man, so ein bisschen abgeleitet vom dem Systemischen Konsensieren, kennen Sie das? Das ist so eine Art, das ist ähnlich wie der soziokratische Konsent. Im soziokratischen Konsent

geht es ja nicht darum die beste Lösung zu finden, sondern eine Lösung, wo es keinen schwerwiegenden Einwand gibt. Also wo die Leute damit leben können. Weil sie sagen „Ok, pfh, meine Präferenz ist nicht alles super zu finden, hab keinen schwerwiegenden Einwand dagegen.“ Vielleicht einen einfachen Einwand, weil ich habe die Sorge sowieso, die wird protokolliert, aber trotzdem ist die Entscheidung durch. Beim systemischen Konsensieren ist es ähnlich, aber anders. Das haben zwei Grazer entwickelt, von der TU oder so. Da geht es darum aus verschiedenen Optionen eine auszusuchen. Also immer dann, wenn es kein objektiv richtig gibt, wie bei der Farbe von der Küche oder Fassadengestaltung oder beim Logo für die Homepage oder so. Da gibt es keine objektiv beste Lösung. Also immer dort wo es verschiedene Optionen gibt ist dieses systemisch Konsensieren sehr gut. Und da gibt jeder für jede Variante Widerstandspunkte ab. Das heißt null Widerstandspunkt heißt, das wäre eigentlich meine Lieblingsvariante. Eins bis neun ist ein graduell immer stärker werdender Widerstand und neun ist schon „Pah, da tu ich mir echt schwer damit.“ Und 10 ist ein schwerwiegender Einwand, denn muss man begründen, in Bezug auf das Ziel der Entscheidung. So und wenn dann alle ihre Widerstandspunkte abgegeben haben, dann zählt man es zusammen und die mit den wenigsten ist es. Es sei denn, es ist ein 10er dabei, dann muss man es ausdiskutieren, wenn es ein schwerwiegender Einwand ist. Das ist dieses systemische Konsensieren, also super geeignet wenn Gruppen aus mehreren Varianten was aussuchen ohne, dass man Nächte lang sich gegenseitig erklärt warum das oder das besser ist. Das war so die, glaub ich die Inspiration für die Architekten. Und sie haben gesagt, es gibt glaub ich, vier, fünf Kriterien, das eine Kriterium ist Geschoss, das andere Kriterium ist, es gibt sechs, das Haus hat sechs Seiten, die Seite, die Seite, die Seite, und dann gibt es noch irgendwas. Also Geschoss, und die Seiten glaub ich, vielleicht gab es noch was. Und da konntest du Widerstandspunkte angeben. Aber insgesamt nur so viel. Mir war es ganz besonders wichtig, dass ich auf den Park hinausgehen. Darum hab ich da am wenigsten Widerstandspunkte aber für alles andere viel. Aber mir war es wurscht in welchem Stock, darum bin ich jetzt im dritten und nicht im sechsten oder so. Aber ich bin dafür auf der Seite. Und andere haben dafür haben gesagt, das vorne ist mir nicht so wichtig, aber ich wäre lieber höher oben. Dann sind die vielleicht hinten oben. Also so hat man das dann vorausgewählt. Und dann haben wir mit diesen ganzen Vorauswahlen und Abgaben haben die ArchitektInnen Tetris gespielt und ein, zwei Varianten zusammengestüekelt. Und dann haben wir einen ganzen Sonntag lang, das dann ausdiskutiert, sodass am Abend dieses Sonntags alle happy waren.

I: Das heißt auch die systemische Verteilung war dann eine transparente Grundlage und jeder hat nachfragen können warum da?

B5: Ja genau. Da gab es dann noch so Diskussionen, warum bist du jetzt da, aber unsere Kinder sind befreundet, also da gab es noch ein Herumgeschiebe. Und dann waren alle happy, bis auf ein Ehepaar, das dann gesagt hat „Ah, doch nicht.“ Weil die Frau hat ein schweres Augenleiden, die hat eine genetisch bedingte Augenkrankheit, die wird in den nächsten 10, 20 Jahren irgendwann erblinden, das ist nicht aufhaltbar und sieht immer schlechter. Und darum hätten sie gerne möglichst weit oben eine Wohnung, wegen des Lichts. Da hätte man dann sagen können „Wieso sagst du das erst jetzt?“. Ich war gar nicht dabei bei dem Prozess, weil ich gesagt habe, ich bin zufrieden mit dem was ich bekomme, das sind meine Widerstandspunkte und ich bin dann halt im dritten Stock gelandet und ich habe keine Präferenzen gehabt wer links oder rechts ist, das war mir wurscht. Darum bin ich zufrieden mit dem was ich bekommen habe. Aber andere denen war es wichtig, da waren vielleicht die Kinder befreundet. Dann hat die Gruppe beschlossen „Ok, wenn das für euch so wichtig ist, dann werden wir alles einstampfen und dann treffen wir uns nächste Woche noch einmal.“ Und das war natürlich ein extremes Kommittent und das hat auch die Gruppe unheimlich zusammengeschweißt, zu sehen, ok, wenn jemand

wirklich ein Problem hat, dann sind alle bereit auch einen Schritt zurückzugehen und das ganze noch einmal zu machen. Das Ehepaar ist nie eingezogen, obwohl sie da ganz oben gewesen wären. Andere Geschichte.

I: Das heißt eine Art von, ich höre jetzt ein bisschen Spielregeln heraus, das dürfte sich wie ein roter Faden auch durchziehen, dass das gesamte Miteinander, dann funktioniert, oder? So stelle ich mir das jetzt vor.

B5: Genau, du brauchst irgendein Betriebssystem auf das man sich einigt. Eben Spielregeln, auf die man sich gemeinsam einigt und die dann aber auch exekutierbar sind. Spielregeln die keine Konsequenzen haben sind zahnlos. Worauf einigen wir uns, wie entfallen wir Entscheidungen, wie teilen wir uns arbeitsteilig auf, und da bietet die Soziokratie viele Möglichkeiten, auch Vor- und Nachteile wie alles im Leben. Aber wir haben die Nachteile dann ein bisschen herausoptimiert. Also es funktioniert ganz gut. Aber es kostet Zeit und man muss sich darauf einlassen. Die Leute müssen bereit sein das auch zu lernen, weil es ist nicht intuitiv, dass man so moderiert und zu einer Entscheidung kommt. Das muss man üben. Und das ist der Preis dafür. Die Beobachtung ist, dass wenn man das sauber macht, die Zeit die man mehr investiert, während der Entscheidungsfindung, holt man locker wieder rein in der Umsetzung, weil die Umsetzung schneller geht und die Entscheidungen besser halten. Weil eben nicht wie bei einer Mehrheitsentscheidung, es eine unterlegene Minderheit gibt, die sich als Verlierer sehen und sagen, das schauen wir uns an und das vielleicht sogar hintertreiben. Und das ist der große Vorteil. Aber es gibt natürlich auch viele Fallstricke im Umsetzen. Gruppen die das halt halbherzig machen die gehen dann angewidert wieder weg davon. Weil wenn man es nicht gescheit umsetzt, dann funktioniert es nicht rund. Es gibt ein paar so Fehler die dann sich einschleichen. Und wenn man da nicht wirklich eine gute Betreuung und Beratung hat, wo man sagt, pass mal auf, macht es nicht so, das ist ein Irrweg. Dann kann die Gruppe auch damit, nona, auch mit dieser bestgemeinten Soziokratie Schiffbruch erleiden. Aber zurück zu Ihrer Frage, ja, es braucht ein gutes Set von Spielregeln, die sollten transparent sein und nachvollziehbar für alle, sodass die Leute das verstehen. Und es erfordert aber auch die Bereitschaft der Leute sich das anzuschauen, das zu lernen. Und das haben wir bei der Auswahl auch immer geschaut, dass die Leute sagen, ok du bist nicht nur bereit da Geld einzubringen und in Gemeinschaft zu leben, sondern du unterschreibst auch im Mietglieds-Contract, dass du physisch in der Lage und bereit bist 11 Stunden im Monat für das Projekt zu arbeiten, ehrenamtlich. Damit das funktioniert. Nur wenn sich alle einbringen können wir das ganze Stemmen.

I: Was sind so zum Beispiel für Konsequenzen, wenn was nicht so gemacht wird?

B5: Die Geschichte ist die, dass wenn jemand Jobs übernimmt in der Arbeitsgruppe und nicht umsetzt, dann wird es für die Person unangenehm. Weil beim nächsten Gruppentreffen „Du hast dir das vorgenommen. Es ist nicht passiert. Was ist?“, und das vor den Anderen. Das ist nicht angenehm. Also es ist schon durch diese Art des Zusammenarbeitens, es ist Kommittent, wenn du einen Job übernimmst, dann hat es auch die Konsequenz, dass du ihn umsetzen musst. Und wenn du ihn nicht umsetzt oder wenn du es nicht schaffst, dann musst du rechtzeitig rückmelden ich schaffe es nicht oder ich habe mich übernommen. Aber nicht dann, wenn der Fälligkeitstermin ist, sagen „Ich bin nicht fertig geworden.“. Da leiden dann die anderen, das kriegt man dann mit. Das ist nicht nett.

I: Das heißt im Extremfall ist dann dann...

B5: Im Extremfall würde die Person, dann in der Gruppe nicht mehr mitarbeiten können.

I: Ist das schon einmal passiert?

B5: Ich kann es nicht sagen für die anderen Gruppen. Ich erlebe es dann eher so, dass die Leute, die merken „Hoppala, da krieg ich den Fuß nicht auf den Boden, da komme ich nicht nach.“, sie sich dann von selbst wieder eine andere Gruppe suchen.

I: Aber innerhalb des Hauses?

B5: Innerhalb des Hauses, ja. Und meistens gelingt es ja auch, dass man etwas findet, was einem mehr liegt. Menschen, die jetzt grundsätzlich nicht wahnsinnig zuverlässig sind, die kriegen auch keine guten Aufgaben mehr übertragen. Weil das spricht sich natürlich herum bei den anderen. Wenn der das sagt, dann macht er es eh nicht, dann schauen wir gleich, dass wer anderer macht oder das mit jemanden anderen gemeinsam gemacht.

I: Das heißt es wird in irgendeiner Art und Weise geduldet?

B5: Also es wird jetzt keiner rausgeschmissen, weil er seinen Job nicht macht. Aber es steigt natürlich so ein gruppeninternes Unwohlsein und auch Feedback. Also wenn es gut gemacht wird, gibt es auch ein klares Feedback in der Gruppe. Also je nachdem wie gut die Gruppen das organisieren. Wo man für seine Rolle ein Feedback bekommt, also wie man die Rolle, die man übernommen hat, erfüllt. Und es will ja keiner mutwillig die Arbeit von jemanden anderen torpedieren, also es ist eher so, dass man sich übernommen hat oder so. Also die Menschen sind dann schon bemüht, dass sie ihren Beitrag auch leisten. Weil jeder der da sich das lange überlegt hat und mitmacht der will ja auch, dass es funktioniert. Also es ist grundsätzlich das Wollen da, aber manchmal halt nicht das Können oder manchmal übernimmt sich halt. Und dann gibt es halt ebenso diese Anstupser von den anderen und da gibt es auch Unterstützung „Ok, wenn du es nicht schaffst, dann helfen wir dir, aber dann musst du es rechtzeitig sagen.“. Und natürlich gibt es Unterschiede zwischen Must have und Nice to have Geschichten. Also Haustechnik ist ein Must have, also wenn wir da alle frieren, dann hat keiner eine Freude. Oder der Lift. Oder die Technik nicht funktioniert. Oder die Nutzungsentgelte nicht eingezahlt oder nicht eingezogen werden oder wenn die Versicherung nicht gezahlt wird. Das sind Must haves. Nice to have wären jetzt z.B. das Gemeinschaftswochenende, wenn das jetzt um einen Monat verschoben werden muss, weil die Leute nicht fertig werden. Da bricht die Welt nicht zusammen, aber ist eigentlich noch nie vorgekommen, weil da auch ein Ehrgeiz da ist das dann auch gut zu machen. Also grundsätzlich wollen die Leute ja einen Beitrag leisten.

I: Die Liegenschafts- bzw. Hausverwaltung macht ihr auch selbst als Verein?

B5: Haben wir bis vor einem Jahr selbst gemacht, alles. Und jetzt haben wir einen Teil outgesourct, weil die Frau die das gemacht hat, hat auch ein paar Stunden bezahlt bekommen, weil das wäre mit den ehrenamtlichen Stunden nicht gegangen. Und daher wir haben ihr auch was gezahlt. Aber den Job wollte jetzt keiner mehr machen. Darum haben wir das jetzt extern vergeben, sprich die Betriebskostenabrechnung, die Vorschreibungen und das Einziehen von Nutzungsentgelten. Und den Rest machen wir immer noch selbst.

I: Das heißt Nutzungsentgelten ist gleich Miete?

B5: Genau, wir nennen es nicht Miete.

I: Wie war die Einstiegsrente am Quadratmeter, kann man das grob sagen?

B5: Ja, wir waren ca. bei 9 und ein paar Zerquetschte und sind jetzt bei 11 und ein paar Zerquetschte nach 10 Jahren. Also für mit Betriebskosten und warm. Ohne Individualstrom, der

ist separat. Aber warm brutto. Sogar die GIS-Gebühr ist dabei, weil wir eine Heimplizenz haben, die ist billiger. Erstens haben wir im ersten Jahr unsere Betriebskosten falsch eingeschätzt, wir haben geglaubt, dass wir es billiger schaffen. Und dann ist natürlich raufgegangen und letztens haben wir die Akonti fürs Heizen rauf, die Fernwärme ist ja auf das Doppelte raufgegangen und das spüren wir da. Und den Allgemeinstrom, weil wir doch sehr große Gemeinschaftsflächen haben, knallt der Gemeinschaftsstrom in die Betriebskosten rein.

I: Hab ihr eine Art ModeratorIn im Haus, wenn es doch die eine oder andere Diskussion gibt, die unterstützt.

B5: Wir haben eine Arbeitsgruppe die ModeratorInnen anbietet. Also Leute aus dem Haus die sich speziell auch schulen lassen in Moderieren. Die Idee ist, dass jeder und jede mit der Zeit eine einfache Besprechung moderieren können sollte und auch einen Konsent moderieren sollte. Aber bei schwierigen Themen, bei schwierigen Besprechungen kann man auf diesen Moderationspool zurückgreifen, den betreibt eine Gruppe, das ist Arbeitsgruppe Orga. Und es gibt für Konfliktfälle, wir wählen jeweils zwei Ombutsleute, wenn jetzt jemand das Gefühl hat, ich komme irgendwie in dieser Struktur nicht zurecht oder ich brauche was von der Gruppe, weil ich bin da nicht Mitglied und ich komme da nicht hin, oder mit einem Nachbarn Bröseln habe, dann könnte man die Ombutsleute ansprechen. Umgekehrt auch. Wenn die Arbeitsgruppe oder irgendwer das Gefühl hat, diese Person kommt zu keinem Treffen mehr oder die entfremdet uns, dann kann man zu den Ombutsleuten sagen, „Du, geh mal zu der und schau, was die braucht, dass sie wieder ein bisschen mitmacht.“ Das geht in beide Richtungen.

I: Jetzt komme ich dann bald zum Abschluss meines Interviews. Wie geht es den Bewohnern jetzt, unter Rückblick auf die letzten zwei Jahre. Die waren geprägt von multiplen Krisen, wir haben gehabt Corona, wir haben gehabt die Ukraine, wir haben jetzt gehabt die Energiekrise, Rekordinflation, also das Spektrum geht von Pandemie bis zu finanziellen Themen, sonstigen Themen. Was ist so momentan in diesem Haus emotional los?

B5: Das hat die Leute hier genauso betroffen, nona, wie jeden von uns. In so einem Haus sind eher so die Öko-AktivistInnen und Öko-Afinnen, wie wohl es hier welche gibt die nicht Müll trennen können, abgesehen davon, aber da ist der Leidensdruck was die Klimakrise angeht wahrscheinlich im Haus größer, weil die Leute sehen wir fahren den Planeten gegen die Wand, warum machen wir nichts. Also auf Planetarebene. Und die Klimakonferenzen die zur Farce werden. Also das lässt die Leute nicht unberührt. Und gleichzeitig hast du in so einem Haus größere Resilienzen, weil du durch diese Solidarität im Haus, wenn jetzt einzelne ein Problem haben kannst eher helfen. Gerade jetzt in der Pandemiezeit, wenn jemand in Quarantäne ist und krank ist, bekommt er von der Gemeinschaftsküche das Essen an die Tür geliefert. Oder die Kinder wurden dann gemeinsam beschult im Gemeinschaftsraum. Oder solche Dinge. Es gibt dann mehr Möglichkeiten.

I: Abschließend gefragt, was würden Sie jemanden ans Herz legen, der oder die ein ähnliches Projekt, ein paar Stufen kleiner oder ein paar Stufen größer, starten möchte mit Gleichgesinnten. Was wäre da so unbedingt der Ratschlag?

B5: Der erste Tipp wäre, nicht viel kleiner. Also ich würde nicht unter 20, 25 Wohneinheiten machen, wen man so plant. Und zweitens mein Buch kaufen, da hab ich 15 Jahre Erfahrung reingeschrieben, also nicht nur meine, sondern alle die ich interviewte, und dann kann man sichs trauen.

I: Vielen Dank!

B5: Gerne. #1:21:08:83#

Interview Nr. 6 vom 30.01.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B6)

Interviewort: BROT Kalksburg, Promenadeweg 5, 1230 Wien

Uhrzeit: 11:00 – 12:00 Uhr

I: Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen habe.

B6: Gerne.

I: Eingangs würde mich sehr interessieren, wie kam es zu diesem Projekt, BROT Kalksburg in Wien 1230. Wie kam es zur Idee und wie entstand es auch in Anlehnung an den Dachverband BROT, wie kam diese Symbiose und alles weitere.

B6: Es ist so, ich weiß nicht, ob Sie andere BROT-Häuser schon besucht haben oder da jemanden besuchen werden. Es ist so, es gibt mehrere BROT-Häuser und es gibt das Ursprungs-BROT-Haus. Und das Ursprungs-BROT-Haus ist im 17. Bezirk in der Geblergasse. Und dort gab es den Herrn Helmut Schatowitz, über den Namen werden Sie stolpern in der Arbeit. Und der wollte ein zweites BROT-Haus errichten. Also die hatten dort eines, das ist schon alt sozusagen und der wollte sozusagen sein Konzept noch einmal weitergeben. Und da ist jetzt BROT 2 entstanden. Und wir sind eigentlich BROT 2. Da haben sich dann Leute gefunden, die sich dafür interessieren. Und so wie es im Leben ist, der eine sagt es dem nächsten und der nächste sagt es dem übernächsten. Und dann hat sich eine richtig größere Gruppe gefunden, die da gerne mitmachen möchte und das war dann eine Vorarbeitszeit von, bis wir wirklich eingezogen sind, von drei, vier Jahren. Da hat sich einmal der Verein gebildet, dann musste erst klar werden was soll das wirklich sein. Dann war die Findung des Platzes. Den wollte auch noch jemand anderer haben. Und bis sich die Gruppe gefunden hat, es sind ganz viele weggegangen und auch ganz viele Leute wieder dazugekommen. Und bis zum Punkt wo eingezogen wurde, sind noch immer Leute weggegangen und Leute dazugekommen. Das war ein sehr dynamischer Prozess. Da ginge es ganz viel um was wollen wir teilen, was ist wirklich unserer Absicht im miteinander leben. Und BROT 1, also BROT in der Geblergasse hat ja ein ganz klares Konzept mit diesen vier Buchstaben, die heißen ja auch alle was. Und das sind eigentlich die Basis-Buchstaben für die Statuten, also Basis-Werte für die Statuten. Und wir haben unsere Statuten fast gleich wie die von BROT 1. Und dann kam eben noch BROT Pressbaum und BROT Aspern. So ist die Entstehungsgeschichte einmal. Ende 2009 sind die ersten eingezogen und im August 2010 waren wir voll. Also bis dahin waren alle gesiedelt. Noch in Baustelle, also es hat noch ganz anders ausgesehen. Und seit dem hat sich relativ wenig bewegt hier, was die BewohnerInnen betrifft. Es hat sich was bewegt, aber relativ wenig. Weil einfach die Leute hier sind und hier sein möchten. #03:39:94#

I: Das heißt bewegt meinen Sie?

B6: Dass ausgezogen wurde und eingezogen wurde. Also relativ, ich finde relativ wenig.

I: Vom Gefühl her, in der Planungsphase, diese 3-4 Jahre die Sie beschrieben haben, bis zum Einzug, was schätzen Sie wie viele Menschen waren am Anfang dabei und wie viele vom Anfang sind dann tatsächlich eingezogen?

B6: Oh, eine kleine Gruppe. Ich würde sagen, 20 Prozent, wirklich, vielleicht sind es sogar weniger, die so ganz ursprünglich dabei waren. Vielleicht sind es nur 10 Prozent, also wenige. Da hat sich richtig viel getan. Das hatte natürlich damit zu tun mit dieser Vorgabe, die es ja gab, dass da eben eine ähnliche Form entstehen soll und dass da ja schon ganz viel, wie soll ich sagen, Grund gelegt

war und die Leute dazugekommen sind. Zuerst war es sehr katholisch. BROT 1 ist relativ katholisch. Und da immer mehr Leute gekommen sind die gesagt haben, na so katholisch bin jetzt auch wieder nicht. Bis dann die, die so richtig heftig katholisch waren gesagt haben, na das gefällt mir jetzt nicht mehr, da gehe ich lieber. Und so hat sich diese Dynamik ergeben. Ich glaube die hat sich sehr gut dadurch ergeben, dass da schon viel Grund gelegt war von einer Idee. #05:17:52#

I: Das heißt die Erwartungshaltung, Vorstellung hat sich dann nicht gedeckt mit dem Angebot, grob gesagt.

B6: Was auch klar ist. Denn das würde in jeder Gruppe so sein. Man kommt zusammen und hat eine Idee. Man hat immer einen Beweggrund warum man was macht. Und da muss man schauen deckt sich das. Deckt sich das was wir wollen, was ich will mit dem was andere wollen. Ich glaube das ist auch ein Grund warum so viele Projekte nicht zustande kommen. Es sind ja ganz viele Menschen in Projektaufbaudynamiken drinnen. Und die wenigsten Projekte haben Bestand oder kommen überhaupt ins Entstehen, weil eben sich da so viele soziale Dinge ergeben, die dann zeigen, das ist mir doch nicht recht, das will ich doch nicht haben oder das ist mir zu irgendwas. Und dann bewegt sich was, natürlich. #06:23:74#

I: Das heißt, weil sie sagten, der Verein wurde gegründet, damit meinen Sie den Dachverband BROT, oder BROT Kalksburg?

B6: BROT Kalksburg, und dann wurde der Dachverband gegründet. Der Dachverband war eine Antwort darauf, dass es mehrere BROT Häuser gab. Weil BROT 1 würde keinen Dachverband brauchen. Den gibt es erst seit dem wir sind. Also mit uns wurde der Dachverband gegründet und dann kam eben die Sache mit Pressbaum und mit Aspern und die sind dann im Dachverband mit drinnen. #06:58:98#

I: Das heißt bei der Konzeption von BROT Kalksburg hat der Dachverband selbst noch keine operative Rolle gespielt, dh. der Verein BROT Kalksburg selbst hat das entwickelt, geplant?

B6: Durch die Hilfe von dem Helmut Schrattowitz, der ja in der Geblergasse war, der schon gestorben ist, so ganz nebenbei. Da ist ganz viel wie es dort ist implementiert worden und auch der Dachverband gegründet, damit wir eben ein Konstrukt sind. Und gleichzeitig haben wir natürlich eigene Dinge, die nicht bei ihnen drinnen stehen, in ihren grundsätzlichen Vereinbarungen. Wir haben ein bisschen andere Dinge auch, aber wir haben auch vieles gleich. So wie es im Dachverband halt diese Grundregeln, die alle BROT Häuser teilen, aber es sind nicht alle gleich, also in jedem Buchstaben gleich ausgeformt. #08:03:68#

I: Bei der Planung und Errichtung. Mich interessiert jetzt speziell die Planungsphase und natürlich auch die Grundstückssuche, also von der Projektidee bis zur Umsetzung, Ausführung, wie war die Aufgabenverteilung da? Wurde das vereinsintern, hat es Kooperationen mit einem Bauträger gegeben, war die ausführende Firma/Baufirma, eine professionelle Firma die euch auch unterstützt hat? Planung, auch ein Thema.

B6: Ja, es gab einen Architekten. Also wie wir das Grundstück gefunden haben, es war klar, das ist eigentlich Jesuiten-Grund, und da gibt es den Verein der Ordensschulen, die haben eigentlich alles gepachtet gehabt. Das ist jetzt die Schule Kalksburg. Und die haben dann gemerkt es ist ihnen zu groß. Und sie würden da etwas davon abtreten. Und da haben sie geschaut wer könnte da hin. Und da gab es halt die Connections, weil die ja auch eine recht katholische Sache sind in der Geblergasse, da gab es dann diese Verbindungen. Allerdings hätte zB. auch gerne die Sargfabrik. Die wollten unbedingt hierher. Und da war die Frage wer bekommt. Und dann wars

schlussendlich BROT. Die Sargfabrik hätte gerne hierher expandiert. Ich glaube wir wurden da eher in ihrer Linie gesehen. Und somit sind wir hier, genau. In der Bauphase, wir hatten einen Architekten, da wurden Pläne gemacht und auch Spezialfirmen geordert. Was hier speziell ist, dass die Bauaufsicht wir hatten. Wir haben das selbst gemacht. Wir haben eigentlich alles selbst gemacht hier. Wir haben in der Zeit der Planung und des Baus Sitzungen. Das waren richtige Halbtagsjobs zusätzlich. Da gab es Arbeitsgruppen und je nach Arbeitsgruppen hat man sich getroffen und dann wurde ausgemacht wie soll das sein, wie soll das sein. Die Vollversammlungen, das ist ja einer unserer Eckpfeiler. In den Vollversammlungen wurde dann vieles abgestimmt, da wurden Millionen herumgeschoben, es wurden Kredite aufgenommen, alles im Namen des Vereins natürlich. Da wurden richtig riesige Dinge gemacht von Menschengruppen so zu sagen. Und die Bauaufsicht wurde bis zum Schluss in unseren Hängen gelassen, also die haben wir behalten. Wobei es natürlich so war, dass der Architekt und diese ganzen Fachleute uns beraten haben. Es sind einige Baufehler passiert, die wären vielleicht auch passiert, wenn es wer anderer gemacht hätte, das kann sein. Aber wir haben es halt so gemacht. Bis jetzt ist es so, dass die Liegenschaftsverwaltung ganz in unseren Händen liegt. Wir haben keine externe Firma die das für uns macht. Wir machen alles selbst. Also so als ob es unser Eigentum wäre. Wie im Einfamilienhaus wo man entscheidet, muss man das richten oder nicht, wen holen wir uns dafür, nur halt immer in der Gruppe der vielen. Was extrem aufwändig ist, weil die ganzen Entscheidungsprozesse immens Kommunikations- und Energieaufwendig sind. Aber das ist eben die Form die wir hier haben. #12:20:47#

I: Das heißt der Verein selbst ist im Grundbuch, also er ist auch Kreditnehmer.

B6: Wir sind Kreditnehmer, ja, ja. Und jeder der hier wohnt, das ist vielleicht nicht unwichtig, also man kann hier nur wohnen, wenn man Vereinsmitglied ist. Außer, es gibt eine Ausnahme, wenn man sozusagen mitwohnt mit jemanden als MitbewohnerIn oder so. Dann ist die Person die in der Wohnung ist, die ist Vereinsmitglied. Wir tragen ja auch ein gemeinsames Risiko und das teilen wir auch so auf. Daher muss, wenn jemand hier wohnt, die Person, die hier eine Wohnung hat, muss Vereinsmitglied sein. Und umgekehrt, wenn man Mitglied ist, das muss immer zusammengebündelt werden. Auch wenn neue aufgenommen werde, die müssen dann Mitglieder werden, damit dieses Risiko wirklich aufgeteilt ist. #13:17:85#

I: Mitglied werden, ist da auch ein finanzieller Beitrag zu leisten?

B6: Vielleicht muss man grundsätzlich mal sagen, wo wir hier sind das ist nicht Eigentum. Wir haben den Grund gepachtet, von den Jesuiten, wir haben als Verein vier Gebäude übernommen. Das heißt den alten Patreistrakt, dann wurde so eine alte Werkstatt neu gebaut, wo wir hier sind ist der Pferdestall, der wurde abgerissen und neugebaut, und dann gibt es noch das Gärtnerhaus. Wir haben halt beschlossen wie soll das alles sein. Das ist jetzt nicht Besitz, das gehört dem Verein und wir als Mitglieder des Vereins bewohnen das Ding. Und es gibt keine Miete. Es gibt einen Grundteil den man einbringen muss, das ist ein bisschen ähnlich wie ein Genossenschaftsteil, so kommt das eigentlich. Es ist halt eine Grundsumme die wir einbringen zum ganzen Bauen als Grundanteil mal, das ist genau festgelegt wie viel das pro Quadratmeter ist, da kann man natürlich mehr reingeben. Und das sind die Kreditrückzahlungen dann die wir leisten. Die Miete setzt sich zusammen aus der Kreditrückzahlung und den Fixkosten. Und wir haben halt als Verein nur einen Mitgliedsbeitrag als laufende Kosten. Aber ansonsten ist das eben die Art wie es läuft. #15:12:16#

I: Das heißt, Mietvertrag per se gibt es keinen wenn man hier wohnt?

B6: Es gibt einen Nutzungsvertrag. Das heißt wenn ich Mitglied bin, da muss ich eine eigene Prüfung durchlaufen die sich auf die Grundlagen, was ist der Verein, was will der Verein, kann ich mich da wiederfinden, das heißt alles durchläuft plus eine Bonitätsprüfung. Und wenn ich dann zeigen kann, ich kann da wohnen, also rein monetär, dann kann ich in Betracht gezogen werden, sonst geht es nicht. #15:50:04#

I: Sind das jetzt hohe finanzielle Hürden oder ist eher so, dass es für einkommensschwächere Personen auch möglich wäre? Also welche Zielgruppe würde das überhaupt betreffen? #16:06:81#

B6: Im Ursprung war es so, man kommt auch ohne Grundbeitrag rein. Dann haben sich halt diese Beiträge zur Bedienung des Kredits erhöht pro Monat, logischerweise, manche haben auch sehr viele Eigenmittel eingebracht, dann haben sich diese Kosten natürlich gesenkt. Das ist kein Sozialbau, aber wir sind sehr daran interessiert und so war auch unser ursprüngliches Konzept, so eine Mischung von Generationen hier wohnen zu haben. Aber das hat jetzt nicht direkt damit zu tun, dass wir gezielt einkommensschwache Menschen auch ansprechen. Wenn man den freien Markt anschaut, sind wir wahrscheinlich etwas günstiger. Aber man muss schon hier wohnen können, jetzt rein vom Geld her, das muss sich ausgehen, sonst geht es nicht. Wir haben keine Sozialform. #17:19:45#

I: Weil Sie sagten, Eigenmittel einbringen. Wie werden die dann abgesichert? Die sind dann in dem Topf?

B6: Genau, dann gibt es auch Teile die wir der Bank zurückzahlen, es gibt aber auch Reserven die wir zurückhalten, weil es könnte ja sein, dass jemand auszieht auch aus einer Wohnung wo sehr viele Eigenmittel eingebracht wurden und die müssen wir auszahlen können.

I: Das heißt das nimmt derjenige bei Auszug wieder mit?

B6: Die nimmt der wieder mit, genau. Da wird nämlich die Wohnungsabnutzung usw. alles abgerechnet. Aber natürlich nimmt der die Eigenmittel mit. Und der nächste der reinkommt der hat dann wieder ein bestimmtes Ausmaß an Eigenmittel die er bringen muss, damit der Teil im Kredit einfach bedient ist.

I: Jetzt kenne ich es nur von Baukostenzuschüssen bei einer Genossenschaftswohnung, das wird dann jedes Jahr, dieser Baukostenzuschuss weil er Genossenschaft ist, werden jetzt Prozente abgezogen, also wertgesichert ist es nicht. Also so ähnlich kann man das hier auch betrachten. #18:26:68#

B6: Es ist nicht wertgesichert. Nein, es ist eine Kreditbedienung, eine Rückzahlung. Ein Landesdarlehen ist auch drauf und natürlich ein Bankdarlehen.

I: Das heißt der Verein hat auch eine Förderung bekommen.

B6: Der Verein hat eine Förderung bekommen. Unterm Strich sprechen wir schon darum, dass eine Gruppe von Menschen schon ziemliche Millionen in die Hand nimmt. Also das ist schon ein großes Ding. #18:58:84#

I: Ich habe es auf der Homepage gesehen, so überschlagsmäßig ca. 9,3 Millionen Euro.

B6: Ah, steht das drinnen? Weiß ich gar nicht.

I: Ja, ein paar Wörter stehen drinnen.

B6: Ja, genau, um diese Summe dreht sich die Sache, das ist jetzt nicht wenig, das darf man schon sehen. #19:22:48#

I: Jetzt im klassischen Mehrparteienwohnbau, im großen konventionellen Wohnbau, trifft ja die Planung eher auf Ertragsoptimierung, Flächenoptimierung, habt ihr hier den Grundsatz vom bedürfnisorientierten Planen bevorzugt, oder war es eine Mischung aus beidem? Wie kann man sie die Planungsphase, die Schwerpunkte vorstellen, auch mit dem Hinblick, jeder wollte sich einbringen und hatte so seine Vorstellungen von einer Wohnung? #20:04:00#

B6: Das war alles sehr schwierig. Natürlich. Weil wenn so viele Menschen was gemeinsam machen. Es reicht schon, wenn ein Ehepaar oder Paar sich gemeinsam eine Wohnung nimmt, auch da gibt es schon Diskussionen. Also da gab es viele Diskussionen, wie geht denn das. Und dann gab es viele Kompromisse. Und manche Kompromisse waren gut und manche schlecht. Und natürlich gibt es manche Dinge, die finden manche überhaupt das Letzte. Aber das ist so. Wenn man miteinander was macht muss man irgendwo auch was geben. Und es war einiges vorgegeben, vieles an Form war vorgegeben. Also die Grundfläche von dem Pferdestall hier war vorgegeben. Da war vorher der Pferdestall dadurch konnte man nicht drüber natürlich. Die Grundfläche war da. Die einzige Frage war, welche Art des Hauses wird es. Da gab es natürlich alle möglichen Ideen, wie es wäre doch nett ein Lehmhaus zu haben. Natürlich, man geht auch durch diese Phase. Bis man draufkommt „Hoppla, da gibt’s es überhaupt keine Förderung, kein gar nichts dafür.“ Und bis man draufkommt es geht sich finanziell nicht wirklich aus. Bis man halt zu der Lösung kommt die man dann hat. Und die Wohnungen selbst wurden sehr von den ursprünglichen Menschen die darin auch wohnen wollten. Da gab es einen eigenen Prozess, wo will ich wohnen. Also wieder eigene Treffen. Ganz viel soziales eigentlich. Das ist gut gegangen, wir hatten wenig Streitereien, bis klar war wo wer wohnt. Und die Personen konnten dann sehr viel umsetzen von dem was sie wollten. Das ist super und nicht super. Denn wenn man da drinnen ist und immer da drinnen bleiben möchte ist das wunderbar. Da denk man sich was aus und denkt sich, das wäre doch toll und das mache ich so. Aber Tatsache ist, sie sind zum Teil so geschnitten jetzt, logisch, dass wer danach kommt sagt, das muss ich jetzt nicht dringend so haben. Also da ist sehr viel Rücksicht genommen worden auf die Menschen die ursprünglich darin wohnen wollten. Daher haben wir jetzt manche Dinge auf eine Weise die jetzt nicht allgemein gültig. So im Sozialwohnbau da gibt es ja diese Grundformen und das alles irgendwie gleich. Da kann man die Wohnung A, B, C, D, ist egal. Hier hat jede Wohnung so ihre Schönheiten, auch ihre Vorteile, aber auch ihre Nachteile. Weil zB. haben wir speziell im Patrastrakt die Erdgeschosswohnungen die sind doch recht unten und dunkel zum Teil oder man kann direkt vom Fenster reinsehen. Das ist nicht jedes Menschen Sache. Und da muss man eine Form finden wie können die gleichwertig sein, wie kann alles hier gleichwertig sein, obwohl sowohl die örtlichen Gegebenheiten unterschiedlich sind, die finanziellen Gegebenheiten aber auch natürlich die Umsetzungen der Wohnungen, wie kann denn das gehen. Auch allein wie kann man das heizen. Weil eine Wohnung mit 4 Meter Höhe, 4,5 ist unsere höchste Wohnung ist anders als eine Neubauwohnung. Und das musste halt alles durch und wirklich zu einer Lösung wo wirklich alle damit sein können. #23:37:29#

I: Wie hat die Lösung dann ausgesehen?

B6: Die hat so ausgesehen, dass wir uns die Heizung teilen egal wo wir leben. Das heißt wir haben in den Betriebskosten den Heizungsanteil drinnen, der der Durchschnitt ist von allen Heizungskosten die wir haben dividiert durch Quadratmeter. Und je nachdem wie viele Quadratmeter jemand hat zahlt er die Heizkosten aliquot mit. Ganz wurscht wo er wohnt. #24:07:06#

I: Gibt dann so Ansätze zum Sparen oder für eine Grundraumtemperatur? Weil jetzt könnte ja jemand sagen, er fühlt sich erst wohl bei einer Raumtemperatur von 24 Grad. #24:21:58#

B6: Ja das ist vollkommen so. Oder wie Sie merken, es ist relativ kühl. Weil ich gerade ausprobieren, ob ich mein Wohlfühlgefühl senken kann aufgrund der Kosten. Weil ich habe hier eine Passivhaustechnik herinnen, da wurden ein paar Fehler gemacht, jetzt ist alles nicht so toll wie es sein könnte. Ich hätte jetzt eine zusätzliche Wärmequelle, aber die möchte ich in dem Winter nicht verwenden, weil ich gerne schauen möchte, ob ich auch wohlig so leben kann mit 18 Grad. Das macht nicht jeder. Das ist so. Und ich muss damit leben. Und das ist auch alles soziales teilen. ZB. gab es da einen Bewohner, der wohnt jetzt gerade nicht mehr bei uns, aber den gab es. Der hatte einen Kater. Und der hatte im Winter permanent sein Fenster offen gehabt. Da kriege ich die Krise. Natürlich kriege ich die Krise. Wenn ich auf 18 Grad gehe, damit wir die Heizkosten senken und dann hat jemand das Fenster offen. Also es berührt einem alles was jemand macht. Und das ist unangenehm und gut. Beides. Denn das ist die Welt. Das ist ein reales Abbild der Welt. Was ich mache, bewegt jemanden anderen und was jemand anderer macht, bewegt mich. Wir tun so in unserem klassischen, wie wir miteinander leben, also ob das nicht so wäre, das ist ein Irrtum. Einfach nur ein Irrtum. Es bewegt uns, und es berührt uns, und es beeinflusst uns und es hat eine echte Auswirkung wie wir leben als Einzelmenschen. Sagen wir „Ja, ich bin ja nur ein Einzelmensch.“. Ja, aber hier ist es erfüllbar, das ist groß, was ich tue ist groß. #26:15:08#

I: Das heißt ein hohes Maß an Solidarität ist Voraussetzung, dass man sich alleine bei dem Thema Heizung auf einem Nenner trifft.

B6: Ja. Da gibt es ganz viele Dinge. Da gibt es in der Vollversammlung dann „Wie machen wir das?“. Gestern hatte ich eine Sitzung, natürlich jede Menge Sitzungen. Arbeitsgruppen, Aufwand ohne Ende. Das ist einfach so, weil man hier anders lebt als woanders. Wie könnten wir neue Energien hier implementieren? Das ist unser Projekt jetzt gerade, seit eineinhalb Jahren. Wie machen wir das? Wie können wir all diese Techniken, die wir hier verwenden, vom Niedrigenergiehaus und Passivhaus und klassischer Altbau. Wie können wir da so tun, dass wir einfach weniger Energiekosten haben und die Kosten die wir haben auch aus Quellen stammen, die vernünftiger sind als das was wir allgemein jetzt gerade tun. Ein riesiger Prozess. Ein riesiger Prozess. Und gut, denn das gehört auf die Erde. Wir brauchen Formen, wo wir neu denken, neu leben. Einfach neu uns wieder rückbesinnen auf das wer wir sind, wir sind Menschen. Wir sind nicht irgendwelche, abgekapselten Ufos, die durch die Gegend schwirren. Und es ist schön, wenn auch die Kinder das mitbekommen. Die, die hier aufwachsen, die haben auch mehr mitbekommen, ganz automatisch. Also wenn sich das ganze Ding nicht gelohnt hätte, für die Kinder hat es sich tausendmal gelohnt. Weil die haben eine Aufwuchsform, die ist nicht herstellbar mit konventionellem Wohnen, wenn man so sagen möchte. Unmöglich. Wir haben Gemeinschaftsräume jede Menge, für verschiedene Anliegen. Die gehören geheizt, die gehören gepflegt, die werden benützt, natürlich benützen die Kinder und Jugendlichen die auch. Natürlich gibt es da mal Reibungspunkte. Wie hinterlässt man einen Gemeinschaftsraum. Was darf man, was soll man, was muss man, was will man, nicht? Es ist immer der Punkt wie sehr möchte ich mich ausdehnen und wo stoße ich dann gleich mal an jemanden. Und der Weg kann kurz sein. Und dann braucht es irgendjemanden der sich hinstellt und sagt „Freunde, das geht nicht!“. Und dann kommt man unweigerlich zu vielen Grenzen in einem selbst, weil man will nicht immer die Keppelperson sein. Sowas passiert dann. Ganz viel Soziales. Also was hier so technisch aussieht, ist in Wahrheit sehr sozial. Alles miteinander. #29:06:21#

I: Sie haben jetzt die Kinder erwähnt. Jetzt würde mich sehr interessieren, der Nutzungsmix. Die einzelnen Bewohner, wie kann man das zusammenfassen? Alt, jung, von der Verteilung der Lebensphasen und Menschen. #29:30:03#

B6: Also begonnen haben wir mit ganz vielen Kindern. Da hatten wir so 60 Erwachsene, 40 Kinder. Es waren immer so um die 100 Menschen, 110 die hier gewohnt haben. So. Ganz viele Kinder so im Alter, wir haben da auch die ganzen Diagramme und was wir alles haben, die dann erzählen, die größte Gruppe war damals glaub ich fünf bis sieben, oder so. Mittlerweile sind wir jetzt ganz woanders, wir sind alle alt geworden, älter. Und die Kinder sind älter geworden. Die Jugendlichen die sind jetzt schon alle ziemlich erwachsen. Wir sind jetzt gerade, ja am Schauen „He, wir brauchen wieder mehr Kinder.“, weil das ist das was hier stattfinden muss. Wir brauchen eine Durchmischung. Wir können nicht gemeinsam ein Altersheim hier gründen und wollen das auch nicht. Das ist eine Herausforderung. Das ist eigentlich eine Herausforderung wie in einem Staat. Österreich steht ja nicht unbedingt an einer anderen Stelle. Bei uns gibt es auch die Frage „Ja, wie tun wir jetzt denn?“. Und wenn wir so weiter tun mit unseren Kindern, dann werden wir blöd schauen. Also wenn wir keine Form finden, wo die wirklich gut integriert sind, als die die halt einfach unser Leben bereichern, weil das ist das was sie tun, dann werden wir uns was ausdenken müssen auf Dauer. #30:55:35#

I: Gibt es da schon Ansätze wie das ausschauen könnte?

B6: Bei uns ist es ja klar. Wir haben jetzt, was Zuzug betrifft, den Fokus auf Jungfamilien. Ganz klar. Ist auch nicht einfach, weil so wenig Leute ausziehen. Also wir haben jetzt jede Menge soziale Dinge. Wir sind schon in der Phase wo manche so, (...). Also da gab es diese großen Wohnungen und da gab es die fünf Menschen drinnen, sagen wir mal so. Da sind jetzt zwei Menschen drinnen. Und irgendwann ist eine Person drinnen. Und jetzt gibt es die Frage, wie ist das mit diesen großen Wohnungen, eine Person. Im freien Markt sagen wir „Ist doch kein Problem. Ich kann es mir leisten, ich habs.“. Das ist hier nicht so. Denn wenn ich sage, ich habe 120 Quadratmeter und wohne alleine drinnen, das sind ja Familienwohnungen, dann macht das etwas mit unserem Bevölkerungsprofil hier, wenn man das so sagen möchte. Dann gibt es eine alte Person auf 120 Quadratmeter und eine junge Familie kann nicht rein. Hier sehen wir, das ist dramatisch. Das ist aber auch österreichweit dramatisch. Dasselbe Ding. Wir bilden hier nur ab. Ich glaube was wirklich Wohngemeinschaften ganz stark machen ist abbilden. Abbilden dessen was wir als Gesamtkollektiv hier haben. #32:26:11#

I: Das heißt in weiterer Folge, entweder gelingt es Wohnungen zu tauschen, aber tauschen geht eigentlich auch nicht, denn die Bewohnergruppe bleibt gleich, das heißt eigentlich muss jemand weg?

B6: Nein, nein, das geht gut tauschen. Tauschen ist kein Problem. ZB. haben wir jetzt eine Jungfamilie die hat einen kleinen Platz. Die haben auch ganz wenig Geld, das passt ihnen. Aber auf Dauer ist das sicher nicht möglich. Das heißt die Frage wird sein, wie bekommen die eine größere Wohnung hier. Und das ist das Thema das wir in Österreich haben. Und dann gibt es die Menschen die jetzt zu wenig geworden sind und haben ganz viel Platz. Und das ist echt ein existentieller Prozesse, weil die sagen „Meine Küche ist meine Küche!“. Logischerweise. „Ich hab die geplant, ich dies, ich hab das alles so gemacht wie ich es genau will.“ Und ich verstehe es. Und es geht nicht. Es ist beides. Wenn wir ihnen nicht ein bisschen eine Flexibilität lernen werden wir in Teufels Küche kommen. Wir hier und alle. #33:39:93#

I: Das heißt dieser Prozess findet gerade statt. Da gibt es noch kein Erleuchten in jedem einzelnen Kopf?

B6: Nein. Sie sprechen mit jemanden, die ist immer zwei, drei Schritte voran und initiiert auch ganz viel, mit unterschiedlicher Freude der Menschen die das abkriegen. Aber das ist halt so. Wir sind so wie wir sind. Ja das wurde schon angestoßen. Es gibt ja auch ein Leitungsteam und die

haben immer ihre Profile. Ich war natürlich auch mal, und tamtamam. Wir wechseln alle zwei Jahre. Und da werden solche Prozesse auch angestoßen oder von Gruppen, wie wir intern arbeiten. Wie gesagt, viele Arbeitsgruppen, Arbeitsgemeinschaften. Eine ganze Arbeitsgemeinschaft Neuaufnahme, da geht es auch um diese Frage, wer kommt. Das ist das Thema, vor dem wir stehen und das Thema wird Gottseidank ziemlich aktuell, mit jedem Tag mehr. Logischerweise, weil wir jeden Tag älter werden. Und das ist eine Frage von wenigen Jahren, wo wir da an eine Grenze stoßen werden. Da werden auch die dann, die heute sagen „Das geht nicht.“ werden sich fragen, obs nicht doch gehen könnte. Und das ist gut. Verstehe ich. Finde das nur gut. Dazu möchte ich sagen, das ist ja auch spannend. Die Geblergasse die haben auch von Beginn an gesagt, das wird ein Thema sein. Logisch. Und die haben dann, das finde ich überhaupt gscheit, haben dann die Wohnungen so konzipiert, dass man da leicht hier mal ein Zimmer dazugeben kann zu der einen oder zu der anderen Wohnung. Das heißt, wenn hier meine Nachbarin, das Zimmer nicht mehr bräuchte, könnte ich hier, dieses Zimmer dazunehmen. So haben es die Geblergassler gemacht. So haben sie es geplant. Man kann Zimmer hier oder da dazunehmen, je nachdem wie man es braucht. Dann hat man noch immer „meine“ Küche, „mein“ Wohnzimmer, also diesen vertrauten Bereich und das Zimmer dazu. Wenn ich dann merke ich brauche es nicht mehr, dann kann man wieder anders tun. Und das ist eigentlich hilfreich. Aber, und das ist spannend. Aus der Geblergasse die sagen „Wir haben das, aber wir machen es nicht.“. Ist das spannend? Wir machen es nicht. Am grünen Brett ist alles leicht zu planen, aber wir sind dann schlussendlich emotional so fixiert, dass wir uns richtig schwer tun wir Menschen. Das ist interessant. Wir haben mal angedacht, da hatten wir Zeit und gewusst wir brauchen mehr kleine Wohnungen. Dann haben wir angedacht wie können wir eine große zu einer kleinen machen. Wir haben auch wirklich gute Leute hier, also Architektin zB. Und die hat sich mal den Spaß gemacht und hat dann bei so größeren Wohnungen geschaut, wo geht es denn leicht, dass man die zu kleineren machen könnte. Und dann wurde das sichtbar für alle, dass sich da jemand was ausgedacht hat. „Uuuuuh, meine Wohnung wird hier in Betracht gezogen anders zu planen, das geht ja überhaupt nicht!“ So, spannend nicht? Und in dem Prozess stehen wir als Wohnprojekt. Ich sehe das immer als großes, wir bilden wirklich nur ab. #37:40:65#

I: Das heißt wie hat BROT 1 es geschafft diesem Mix der Bewohner gerecht zu werden?

B6: Ja die haben es auch mit den Jungfamilien. Die haben ein bisschen anderen Fokus, die haben auch sehr sozial, die haben zB. doch einige Wohnungen für sozial bedürftige. Wir hatten das für alte Menschen. Mit der Caritas hatten wir da eine Kooperation. Wir haben aber die Kooperation dann aufgekündigt, weil sich das nicht mehr gerechnet hat, glaube ich. Jedenfalls haben wir die Wohnungen wieder bei uns, das ist jetzt gerade in dieser Übergangsphase. Und da wird die Frage sein, wie wollen wir uns da, wir wollen wir denn das haben, dass dann diese Wohnungen, die eigentlich Caritas-Wohnungen waren, einfach nur zu BROT kommen und wir bevölkern sie normal oder denken wir uns da was gscheites aus was sozusagen dem großen Leben auch noch besser zu Gute kommt. Da sind wir noch nicht fertig. #38:46:74#

I: Das heißt die Kooperation mit der Caritas war jetzt zu viel Aufwand oder wie kann man sich das vorstellen?

B6: Das war so, die Caritas war Inhaberin von sechs Wohnungen hier. Wir haben ungefähr 50, 51 Wohnungen, oder 52 oder 54, weiß ich jetzt nicht so genau. Und sechs Wohnungen waren Caritas Wohnungen. Das heißt wer dort reingekommen ist, war mit der Caritas auszuhandeln und die hatten einen Mietvertrag. Das war ein anderes Wohnen hier als alle anderen. Von hier, vor Ort gab es eine Kontaktperson, Sozialarbeiterin, die diese Menschen betreut hat und das waren lauter Menschen über 60 und mussten ein bisschen schon dazu passen. Was jetzt plus minus so war, aber das war dann nicht so wichtig, weil die waren nicht so involviert, die waren auch nicht in

Prozesse so involviert, die waren auch nicht in der Verantwortung, logischerweise. Und das war eine gute Sache, da haben einfach alte Menschen dann ein anderes Setting und haben einfach eine Form von gemeinschaftlichen Wohnen. Das manche mehr, manche weniger genützt haben. Jetzt sind wir in der Phase wo die noch hier leben die ursprünglich mit der Caritas den Vertrag abgeschlossen haben. Da muss man in vielen Verhandlungen schauen wie kann das gehen, denn diese Menschen wollen ja nicht automatisch bei uns Mitglied sein natürlich, weil sie das ursprünglich ja gar nicht so angedacht hatten. Sie könnten außerordentliche Mitglieder werden, das ist möglich. Und das machen manche und manche nicht. Aber wie das jetzt dann ganz genau weitergeht werden wir sehen. Da sind auch einige noch die in diesen Wohnungen leben, wo sie ursprünglich mit der Caritas waren. Und eine Familie haben wir auch, eine ukrainische Familie, die hat auch eine Wohnung. Also uns ist wichtig, dass wir schon, (...) wir haben eine soziale Absicht hier. Das Projekt in sich ist mal in der Form beendet und was dann wirklich kommt werden wir sehen. #41:09:95#

I: Das heißt da ist die Caritas so wie jetzt ein jedes Mitglied von BROT hier wohnt, als Baukostenzuschussgeber, aber nicht als Eigentümerin per se. Das heißt wenn die gehen, bekommen sie ihren Eigenmittelanteil zurück und gehen.

B6: Eigentümer sind wir alle nicht. Genau, und mit den Menschen die da wohnen muss BROT eine Form finden und die haben dann eigene Verträge bekommen. Das muss man das alles entwickeln, dass man Verträge macht die dann für die passen. Also es ist da rein von dem her was hier zu tun ist, ist das wirklich mega viel, wenn man ein bisschen was voranbringen möchte. #42:08:72#

I: Welchen Stellenwert haben in dieser Gemeinschaft hier soziokratische Aspekte?

B6: In der Entscheidungsfindung?

I: Ja.

B6: Das ist ein gutes Thema. Da sind wir auch schon durch viele Phasen durch, natürlich. Das ist ja das schöne an Gruppen, dass die Dynamik auch ihre Wellen hat. Wir haben ursprünglich das Mehrheitsprinzip und haben es nach wie vor. Mit der klaren Überzeugung vieler Menschen hier, das ist die Form die wir halt haben. Und mit der klaren Überzeugung einiger und vieler hier, die sagen, das hat echte Grenzen. Und trotzdem haben wir gerade noch die Mehrheitsform. Mit den Aufteilungsschlüsseln ab zweidrittel, ab dreiviertel, ab irgendeinem Prozentteil, gilt eine bestimmte Entscheidung. Und was extrem unangenehm ist, ist, dass die Menschen die dagegen stimmen nicht den Raum haben dann ihre Seite einzubringen, weil das ist ja Teil der Soziokratie, dass die die ein nein haben dazu, wirklich gute Gründe haben das zu haben. Und insofern ist das aus meiner Sicht, Sie sprechen halt mit einer Person von den Hundert, ein Nachteil. Aber wir sind noch nicht so weit. #43:21:43#

I: Wie komme ich jetzt auf die Soziokratie. Das ist jetzt so meine Beobachtung aus den vergangenen Interviews, bei anderen Wohnprojekten, auch Co-Housing-Wohnprojekten, dass dieses Prinzip der Soziokratie sehr hohen Stellenwert hat, dass die gesamte Entscheidungsfindung auf dieser Basis aufgebaut ist. Das heißt bei euch hier kann man das auf BROT allgemein umlegen oder ist es hier bei euch das Mehrheitsprinzip, das sich durchgesetzt hat?

B6: Es gilt in einigen BROT Häusern das Mehrheitsprinzip. Aber was wir jetzt gemacht haben ist, dass wir schon im Vorfeld, vor Entscheidungen, Themeneinladungen haben, wo all die die ihre Meinung dazu einbringen möchten, das auch tun können. Und dann haben wir auch ein breiteres

Feld von Stimmen zu hören. Die Vollversammlung ist manchmal extrem dramatisch, natürlich. Wenn es um bestimmte Entscheidungen geht die auch größere Folgen haben, logisch. Diese Gruppen im Vorfeld mildern daran was ab. Aber es ist keine per se soziokratische Form wie Soziokratie läuft. Meine Beobachtung ist, in Gruppen wo Soziokratie praktiziert wird, ist die ganz oben im Ranking, weil ja die Strukturen so massiv anders sind, und auch manche so richtig eine, sag ich mal, eine Religion daraus machen, so sage ich es in meiner Diktion, dass dann ganz viel damit beschäftigt wird, wie kriegen wir dieses soziokratische Ding so hin. Da geht es jetzt auch nicht nur um gescheite Entscheidungen, sondern es muss dann soziokratisch sein. Und trotzdem hat sie Vorteile die nicht zu leugnen sind, natürlich. Wir haben es bei uns noch nicht hinbekommen. Wir haben versucht mit Konsensieren, mit allem, da geht auch viel, und trotzdem sind wir schlussendlich bei den Entscheidungen bei der Mehrheit. Konsensieren hilft. Wenn ich Widerstände und es ausdrücken kann das hilft. Aber es ist nicht die Kultur der Nein-Sager, die Kultur die hereinzunehmen und als positives Element uns bereichern zu lassen, diese Kultur, die finde ich, ist nicht hier. Der ist halt dagegen. So klassisch. #46:28:42#

I: Das heißt umgemünzt auf die Gesellschaft, aufs große Ganze ist hier eine sehr klassische Entscheidungsfindung.

B6: Ich finde wir sind gut abgebildet als Gesamtgesellschaft, jaja. Also auch in der Entscheidungsform. Vielleicht abgemildert, aber ich finde es ist noch immer so.

I: Wie viele Bewerber gibt es pro Jahr die hier wohnen möchten?

B6: Es gibt viele Menschen, die sich interessieren. Wir haben Aktionstage, Arbeitstage wo die Menschen auch kommen können, sie können auch in die Vollversammlung kommen und sich mal informieren. Also es gibt viele InteressentInnen. Es gibt doch einige die dann immer wieder kommen und es gibt nicht jedes Jahr Menschen die ausziehen. Also das ist sehr ein Missverhältnis. #47:32:86#

I: Grob geschätzt wie viele konkrete Interessenten gibt es pro Jahr?

B6: Also wir haben einen Newsletter und da kann man sein Interesse bekunden. Weiß gar nicht viele da gerade drauf sind, 100, 200.

I: Pro Jahr?

B6: Ja, schon viele. Und die dann wirklich kommen das ist noch einmal ein großer Unterschied. Die dann wirklich kommen, wie viele werden das sein pro Jahr, 25? Und dann einziehen tut dann eine oder keine Person. Das ist wirklich viel. Und ein Grund, warum das so ist. Und das ist etwas was halt auch die Dynamik von solchen Gruppen ausmacht ist, wenn jemand in einer größeren Wohnung wohnt, das ist ein Grund warum wir auch so wenig flexibel sind und es auch sein können, jemand wohnt in der großen Wohnung und sagt „He, das ist mir zu groß.“, dann wird irgendein guter Freund oder so bei der Person mitwohnen. Und das ist alles verständlich. Aber für uns eigentlich nicht gut. Wir haben einfach viele Menschen die dadurch kommen, dass jemand anderer sie mal mitwohnen lässt, dann sagen sie „Wow, das ist aber toll.“, dann wollen sie Mitglied werden und dann sagen sie zB. sie teilen sich diese Wohnung mit der anderen Person. Und wenn dann schon mal jemand da ist und das sind ja lauter nette Menschen, da kann man ja gar nichts sagen, dann würde wir wahrscheinlich nicht sagen „He, komm nicht.“. Warum, das ist unlogisch. Aber es verzerrt das ganze so. Denn eigentlich haben wir eine ganz klare Aufnahmeform. Ich interessiere mich, ich möchte da sein, ich mache mir ganz klare Formen. Und dadurch wird halt die Anzahl der Menschen minimiert die da mit drinnen sein könnten. #49:34:27#

I: Das heißt ihr habt ein ganz klares Auswahlverfahren?

B6: Wir haben ein sehr klares Auswahlverfahren und das wird halt verwässert dadurch, dass da Menschen quer reinkommen, und trotzdem sind das nette Menschen, aber ich persönlich, da bin ich mehr auf der extremeren Seite was das betrifft, finde ich wir verwässern uns da was. Natürlich wenn die anderen aufgenommen werden müssen auch die Leute zustimmen. Aber wenn ich schon mal, ein, zwei, drei, vier Jahre mit jemanden gelebt habe und es passt gut, warum soll ich den nicht aufnehmen. Aber von Zugang her ist es nicht gleichwertig. Das ist schade. #50:16:50#

I: Was passiert, im Extremfall, wenn sich ein Mitglied der Gemeinschaft hier nicht so verhält wie man sich das vorstellt? Also Arbeitsgruppen nicht mit macht, seine Aufgaben nicht im Sinne der Gemeinschaft erfüllt. #50:36:84#

B6: Das ist eine schwierige Sache, denn wir sprechen hier von sozialen Sachen. Wir sprechen davon, dass man als gleichwertiges Mitglied zu einem anderen geht und sagt „Du, das passt nicht was du machst.“. Das ist schwierig. Und doch gibt es Situationen, wo wir das müssen. Wir haben ja auch die ganze Kontrollaufgabe miteinander. Ich sage jetzt einfach nur, Wohnungsabnahmen. Wenn ich eine Wohnung verlasse, dann muss jemand die Wohnung kontrollieren, ob das in Ordnung ist. Wie jede Hausverwaltung. Und das ist alles unangenehm unter gleichwertigen Menschen. Und so ist es auch unangenehm wenn jemand nichts tut. Sehr unangenehm. Und das Gummiband ist da sehr weit sag ich mal. Denn manche machen viel. Manche machen zu viel, für sich selbst auch. Manche machen so, dass es passt. Und dann gibt es welche die hätten Kapazitäten und tun nicht. Schwierig. Schwierig. Wir haben eine Arbeitsgemeinschaft, eine eigene Gruppe, die über die Mitarbeit schaut. Und die schaut, ob alle Arbeiten die wir haben wohl bedacht sind und besetzt sind. Es ist halt so, wenn alle Arbeiten eh gemacht werden, dann fallen die, die eigentlich wenig tun raus. Und sagen „Naja, die Arbeiten sind eh gemacht.“. Was wir dadurch vermeiden, sind soziale Reibungen, logischerweise. Das kann man nur lösen, wenn es mutige Menschen noch gibt, zB. mutige Menschen im Leitungsteam. Wenn die nicht mutig sind und das ist halt verschieden, alle zwei Jahre wechselt das Leitungsteam. Wenn die nicht mutig sind, sondern sagen, weniger Konfrontation ist mehr, dann geht es gar nicht und wenn die mutiger sind und die Dinge benennen, dann gibt es den absoluten, hatten wir mal, absoluten Aufruhr in der Gemeinschaft, dann knallt es mal ordentlich. Dann ist das alles benannt und ist die Frage was passiert. #52:55:04#

I: Wie bekommt man das wieder auf den Boden?

B6: In diesem Fall war es so, aber das war dramatisch, da war das so, wir haben ja SprecherInnen oder Sprecher, zwei, und die haben damals, wirklich, das war arg, die haben das ganze gedeichselt, und haben das wirklich sichtbar gemacht, wenn jemand sagt „Mich interessiert das alles nicht und die Vollversammlung brauche ich auch nicht gehen.“, „Was wollt ihr eigentlich, was macht ihr da für einen Blödsinn.“, usw. Das haben wir alles vor die Vollversammlung gebracht. Und dann war es so, dass klar war, dass der verstanden hat, der kriegt jetzt seine Füße nicht mehr auf den Boden. Da war klar, da hat er sich zu weit aus dem Fenster gelehnt, das geht sich nicht aus. Und der ist dann ausgezogen. Aber es hätte, wir waren noch nie in der Situation, es hätte möglicherweise darin gemündet, dass er dann wirklich gebeten worden wäre zu gehen. #54:00:82#

I: Aus Mund der Gemeinschaft oder spricht das eine Person aus? Geben das die Statuten her, dass jemand auszieht?

B6: Ja, die Statuten würden das hergeben, aber das Soziale gibt es nicht her. Das gibt es nicht her. Man sagt zu einem Nachbarn nicht „Zieh aus, du benimmst dich furchtbar.“ oder „Du, das passt alles nicht.“. Wenn der nicht von sich aus das gemacht hätte, dann wäre spannend gewesen wie es weiter gegangen wäre, dann hätten wir vielleicht wirklich einmal an den Punkt kommen wollen und sagen „He, wie tun wir da denn jetzt?“. Und dann wäre es vielleicht wirklich so weit gewesen, dass wir als Gruppe gesagt hätten „He, du bitte zieh aus.“. Was schwierig gewesen wäre, weil der ist ohnehin nicht in die Gruppe gekommen. Also hätte eine Person hingehen müssen. Oder in dem Fall die SprecherInnen natürlich und sagen „Du, ich glaub das ist jetzt zu weit, das geht sich jetzt nicht mehr aus.“ Das hätten dann wir machen müssen, von uns aus. Sowas ist schwer, es war so schon extrem schwer. Es war auch so die Regeln brechend, sozusagen, sich zu erlauben, dass da etwas über ein Mitglied gesagt wird und öffentlich gemacht wird, sozusagen, was mit lauter Verstößen zu tun hatte. Das hat auch Angst ausgelöst, denn natürlich haben die Leute gesagt, wer ist denn der nächste. Da kommen so ganz tiefe Urängste, darum, es sieht technisch alles einfach aus, aber unter dem Strich ist es ein ganz komplexes soziales Ding unser Leben hier, also in Österreich und auf der Welt, und hier natürlich auch. Eigentlich ist es ein komplexes soziales Ding. Und es braucht ganz viel Zuwendung, all diese Prozesse. Und die Idee „Na mach ma halt und tu ma halt und geht scho!“, so ist es nicht, nicht in meiner Erfahrung, nicht in unserer Erfahrung hier. #56:05:41#

I: Weil Sie sagten, Sprecher, haben diese Sprecher auch die Funktion der Moderation? Oder gibt es einen eigenen Arbeitskreis der sich mit Moderieren von sozialen Themen beschäftigt?

B6: Also wir haben Arbeitskreise für alles. Für Finanzen, für die Liegenschaft, für die Neuaufnahme, für unser soziales Zusammenleben, wir haben eine Task Force sozusagen, wenn es wo kracht, die dann reingehen und dort helfen. Wir haben eigentlich für alles Arbeitsgruppen. Arbeitsgruppen natürlich nur für die Außengebiete hier, eine Arbeitsgruppe nur für den Wald, wir haben ja 10 Hektar zu verwalten hier, und davon ist viel Wald. Es gibt für Alles Arbeitsgruppenzuständige und die Heimleitung, wir sind ein Wohnheim, rein technisch betrachtet sind wir ein Wohnheim.

I: Darum auch die Förderung hier, durch die Heimmutzung.

B6: Ja, genau. Wir sind ein Wohnheim und das Wohnheim hat eine Leitung und die Leitung sind die SprecherInnen. Und rund um die SprecherInnen gibt es natürlich eine Vereinsgruppe, ganz klassisch. Kassier, Schriftführer, so wie halt diese ganzen Organe aufgestellt sind. Und unterm Strich, sind die SprecherInnen, die das Ding verantworten und die sind die Gleichen unter Gleichen, sozusagen. Und die wechseln alle zwei Jahre, außer sie wollen länger.“ #57:53:02#

I: Das heißt die Leitung wechselt alle zwei Jahre grundsätzlich. Betrifft das auch die Arbeitsgruppen selbst? Wenn jetzt jemand sagt ich will in die Arbeitsgruppe Verwaltung wechseln. Geht das?

B6: Ja, das geht.

I: Aber einen automatischen Turnus gibt es nicht, wo man sagt, man löst jetzt jeden irgendwie ab?

B6: Nein, gar nicht. Das ist jetzt dieses Arbeitspaket Mitarbeit, wo der Überblick ist über all das, über alle Arbeiten die wir haben und da sagt man dann bei uns in der Vollversammlung, das ist unser höchstes Gremium das wir haben, immer alle, da geht man hin und sagt, man möchte diese Arbeit nicht mehr machen, sprich ich lege diese Arbeit zurück. Dann gibt es ein ganz genaues Prozedere was dann passiert. Man macht diese Arbeit noch weiter ein Monat lang. In

dem Monat schaut man schon, ob das jemand auch machen möchte. Ansonsten geht das in das Arbeitspaket Mitarbeit und die schauen dann, ob das jemand anderer machen könnte. Also man kann Arbeiten zurücklegen und man kann auch Arbeiten nehmen, wenn dann Arbeiten dastehen und diese sind nicht besetzt, kann man sagen „Ich mache das.“. Da gibt es einen eigenen Punkt, wo es nur um diese Arbeiten geht die besetzt sind oder eben abgegeben werden oder neu genommen werden. #59:20:03#

I: Was mich noch interessieren würde. Kochen, ist das „Jeder kocht in seiner Wohneinheit.“ oder gibt es so ein Rad, dass man sich auch eine Arbeit im Alltag teilt?

B6: Sehr gute Frage. Das machen viele Gruppen. Die tun miteinander kochen und halt auf die Weise auch alltäglich Zusammenkommen. Das gibt es bei uns so nicht. Es gibt immer wieder Initiativen, jetzt zB. eine „Am Abend tun wir gemeinsam und so...“. Es gibt immer wieder Initiativen, aber wir haben keine Kultur.

I: Jetzt haben wir in den letzten zwei Jahren viele Krisen erleben müssen, beginnend mit der Pandemie, mit der Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, Rekordinflation, über allem die Klimakrise. Jetzt würde mich interessieren, wie haben Sie das hier in BROT Kalksburg erlebt. Einerseits persönlich und auch was die Bewohner im Durchschnitt anbelangt, wie seid ihr hier, auch gemeinsam mit all diesen Krisen umgegangen?

B6: Es ging ganz viel um das Thema (...) Also wieder eine soziale Geschichte eigentlich. Verbindung und wie sind wir miteinander. Die ganzen Vollversammlungen haben weiterhin stattgefunden, haben natürlich per Zoom stattgefunden. Wobei man sagen muss, wir haben wieder abgebildet, ganz extreme, ganz vorsichtige Menschen, die es schon schrecklich gefunden haben, wenn eine Person einen Lift benützt wo eine andere Person den 10 Minuten vorher auch benützt hat, bis zu denen die gesagt haben „He, was ist da, Impfung ist für mich kein Thema.“. Also wir hatten es Extrem und dementsprechend auch Auseinandersetzungen. Wie gesagt, die Zoom-Sitzungen waren dann die Vollversammlungen, auch andere Arbeitsgemeinschaften haben sich per Zoom getroffen, oder im Freiraum. Das ging ja gut. Es sind einige Aktionen gesetzt worden, dass man sich getroffen hat im Freien, wo man wirklich miteinander dann am Feuer war oder sowas. Und mal geredet hat, wie geht es denn dir. Dann haben wir immer wieder Gemeinschaftstage über dieses Thema, das ist jetzt mal diese Corona-Geschichte. Die ist nicht leicht gewesen. Weil es so unlogisch ist in so einer Struktur, auf komischerweise lose und extra zu sein. Und ich tippe mal, da sind wir wieder einmal nur beim Abbilden. Es ist nicht logisch und natürlich. Das war herausfordernd. Wir hatten syrische Flüchtlinge hier, wir haben eine ukrainische Familie hier. Uns ist es wichtig da Anteil zu nehmen und auch denen zu ermöglichen, dass sie hier den Raum teilen. Und wir haben jetzt, was die ganze finanzielle Geschichte betrifft, einen Topf, einen eigenen Topf für Notfälle. Also wenn jemand sagt „Bei mir geht es jetzt gerade nicht.“ oder nicht mehr. Wir zahlen alle in einen eigenen Topf ein um Menschen weiterhin zu ermöglichen hier zu wohnen, wenn es schwierig wird. Wobei es sehr klar ist, es kann nicht auf immer und ewig schwierig sein. Das heißt da gibt es wieder einige Leute die in diesen Gruppen sind, in der Gruppe von denen, die dann sagen, geben wir doch mal denen das und denen das. Notgroschen heißt das bei uns. Und das Notgroschen-Team kommt dann zusammen und bespricht wie tun wir denn da, wenn jemand das Notgroschen-Team anpeilt und sagt „Ich bräuchte jetzt mal Unterstützung...“. Das gibt es.

I: Wird da offen über das gesprochen in einer Vollversammlung oder eben in diesen Arbeitskreisen?

B6: Nur in dem Notgroschen-Team. Das ist eine ganz klare Vereinbarung, dass das komplett Top-Secret ist. Man erfährt nichts, wenn man nicht im Notgroschen-Team ist. Wer Hilfe beansprucht, wie viel gegeben wird, gar nichts. Aus den Gründen, dass, das ist halt unsere jetztige Form. Ich persönlich sehe das anders. Aber die Menschen sind so verschieden und es gibt wirklich viele Menschen die schämen sich dann so dafür oder schämen sich dann in der Gruppe zu sitzen, in der Vollversammlung sitzen und sagen „Ich sitze hier, weil du mich sponserst.“ Ich sage es jetzt mal salopp so. Und das kann sehr unangenehme Gefühle hervorrufen und das ist der Grund, warum wir es komplett Top Secret machen. Da erfährt man gar nichts, auch nicht wenn man es wissen will. Man erfährt nichts.

I: Das heißt der Notgroschen wird monatlich wahrscheinlich als Bestandteil des Nutzungsentgelts eingehoben?

B6: Nein, der Notgroschen ist Teil des Mitgliedsbeitrages. Der wird automatisch eingehoben. Ich habe einen gewissen Mitgliedsbeitrag. Es ist immer der Notgroschen mit drinnen. Und das wird relativ wenig beansprucht. Aber ich nehme mal an das wird anders. Und das ist in Ordnung, denn es ist wirklich so gedacht. Wir brauchen ein Netz für solche Sachen.

I: Das heißt der Notgroschen der ist zweckgebunden auf „Ich kann mir das Leben hier nicht mehr leisten sprich das Nutzungsentgelt.“ oder auch, ganz ein anderes Beispiel „Ich möchte jetzt meine Tochter auf Schiwoche mit der Schule schicken und kann es mir nicht leisten.“ Wie weit geht da der Spielraum?

B6: Ja, das ist Ermessenssache dann. Es geht eigentlich um das Nutzungsentgelt, das ist eigentlich so gedacht. Ja. Ich kenne keinen Fall, wo das so wäre, dass das jemand für eine Schiwoche oder sowas beantragt hätte. Es ist schon gedacht für das hier wohnen.

I: Aus dem Bauchgefühl heraus, wie viele Mitglieder könnten da abgefangen werden für ein paar schwierige Monate?

B6: Doch einige.

I: Doch einige. Also es sind so, glaube ich, zumindest was ich recherchiert habe, 57 Wohneinheiten, zu mindestens auf der Homepage. Wenn jetzt 25 in einen Engpass fallen, oder ein Drittel?

B6: Das wäre zu viel. Aber 10 würden sich wahrscheinlich ausgehen für eine kurze Überbrückung. Was nicht so ist. Nur was man schon sehen muss, das ist prinzipiell in diesem Wohnprojekt oder in vielen, wenn auf der Stelle jetzt viele ein Problem hätten, dann hätten wir alle ein Problem. Und das ist wieder die Abbildung. Wir sind hier nur ein kleines Puzzle-Stück und zeigen jedes Element das im Großen passiert. Weil wenn zehn ein Problem haben, haben alle ein Problem. Wenn wir als Gesellschaft, sagen wir mal ein Fünftel ein Problem hat, dann haben wir auch alle ein Problem.

I: Mit welchen besonderen Stärken würden Sie sagen ging jetzt BROT Kalksburg, nehmen wir an per heute ist es vorbei mit diesen Krisen, mit welchen Stärken ging BROT Kalksburg besonders durch diese Zeit? Oder was war so Ihrer Meinung nach der Riesenvorteil von dieser Gemeinschaft hier, dass man das besser meisterte als einer allein in seinem Gemeindebau?

B6: Das ist offenkundig. Das ist logisch. Das betrifft auch die ursprüngliche Wohnform. Ich muss wissen, ob ich ihm kleinen Mäusekäfig wohnen möchte oder im großen. Und wenn man mal so gewohnt hat, dass mit nicht mehr nur in seinem kleinen Zellerl hockt, dann kann man sich gar

nicht mehr vorstellen, dass das so wäre. Das heißt, man hat viel mehr Vernetzung. Wir haben ja auch Projekte gemacht in dieser Zeit. Wir haben zB. einen ganzen neuen Gemeinschaftsraum gebaut. Also da gab es richtig viel Aktivität. Das wurde schon vorher geplant. Unser Pavillon da drüben, gegenüber dieses Gebäude, das war ursprünglich genutzt von der Schule als Raucherpavillon, vor langer Zeit. Und den haben wir umgebaut in der Zeit.

I: Das heißt das Gemeinschaftliche, das soziale Miteinander ist ein Riesen Pluspunkt?

B6: Ja, das ist gar keine Frage. Obwohl, und das ist spannend, es auch hier Menschen gibt die sagen sie fühlen sich einsam. Weil es eben so ist, ich muss auch was reingeben, ich kann nicht nur sagen „Ahhh, wo ist denn meine Versorgung?“ auf jeder Ebene. Ich muss auch was reingeben. Das ist ein Gesetz. Und hier spürt man alles deutlicher.

I: Welchen Schwachpunkt könnte es geben, jetzt auch wieder auf die selbe Frage bezogen, der letzten zwei Jahre. Gibt es einen Schwachpunkt der jetzt woanders da wäre, der jetzt da deutlich zu spüren wäre als eher negative Auswirkung wie man durch schwierige Zeiten kommt, also finanzielle Themen...?

B6: Finanziell natürlich ist es eine Hilfe gewesen, das ist klar. Im Alltag halt, ganz klar. Zu sehen, dass unsere Strukturen noch immer funktionieren, auf andere Weise, ist zum Beispiel etwas was man in einer Krise braucht, zu sehen das Leben geht weiter. Da gibt es bestimmte Dinge die gehen weiter. Aber das ist jetzt nicht der Schwachpunkt vielleicht den Sie angesprochen haben.

I: Also welchen Nachteil könnte jetzt diese Art des gemeinsamen Wohnens haben?

B6: Sie sprechen jetzt mit einer die hier wohnt. Also ich persönlich kann nicht verstehen wir jemand anders wohnt, das ist mir komplett schleierhaft. Das kann ich in meinen kühnsten Träumen nicht mehr nachvollziehen. Ich habe auch so gewohnt. Aber es ist die unlogischste Form zu wohnen.

I: Das heißt selbst bei Krisen, bei denen vorher ja niemand gewusst hat, dass sie mal kommen könnten, gehen sie als gestärktes Team hervor?

B6: Man ist noch immer miteinander. Da ist einfach mehr Kraft, ich sage es mal so. Als wenn ich irgendwo hocke und die Ängste packen mich und schütteln mich und ich kann nur mehr sagen „Hilfe“. Und da ist nichts und niemand.

I: Was mich jetzt noch interessieren würde, als vorletzte Frage. Das Nutzungsentgelt verglichen heute mit damals bei Einzug, hat sich das verändert?

B6: Das hat sich verändert. Weil es ist ja so, wir verordnen uns selbst sozusagen das Nutzungsentgelt. Wir rechnen uns selbst aus so viel ist meine Miete. Die ja keine Miete ist, aber es schaut so aus. Wir sagen halt Nutzungsentgelt. Aber es sieht wie eine Miete aus und dementsprechend zahlt man monatlich halt sein Ding. Natürlich hat sich das geändert. Die Kreditzinsen haben sich verändert, die Betriebskosten haben sich verändert. Wir haben jetzt eine massive Steigerung gehabt. Wie soll ich sagen. Wir haben ein sehr umsichtiges Finanzsystem hier, eine sehr umsichtige Finanzgruppe. Die rechnen dann ganz genau aus, wenn das jetzt so weitergeht, welchen Betrag müssen wir, damit sich das alles immer gut ausgeht. Dann wird geplant auf zehn Jahre. Was steht uns dann bevor. Wir stehen ziemlich umsichtig da. Das ist ein riesiger Pluspunkt von hier. Und jetzt haben wir zum Beispiel eine Erhöhung gehabt, je nach Quadratmeter und großer Wohnung zwischen 100 und 250 Euro im Monat, ab Jänner. Wir nennen es Betriebskostenvorschreibung oder so ähnlich wie wir das nennen. Und da haben wir

uns selbst verordnet, dass wir mehr zahlen, weil wir wissen, dass wir vielleicht nicht genau das brauchen werden. Aber das ist die Verordnung, die wir eingehen, damit das alles einfach auf guten Beinen steht. Das hat sich sehr verändert. Und im Laufe der Jahre hat sich das Nutzungsentgelt erhöht aber manchmal auch gesenkt. Es ist darauf angekommen, sind die Zinsen weniger dann sinkt das auch.

I: Das Zinsenthema und die Energiekosten sind ein treibender Faktor.

B6: Genau. Und die Energiekosten jetzt haben wir versucht jetzt einzubauen, auf möglichst eine Weise, die vielleicht das Szenario ist, das, was es am Besten trifft. Wissen tun wir es ja alle nicht.

I: Meine letzte, Abschlussfrage wäre, was würden Sie heute anders machen, als damals sag ich jetzt, in der Planungsphase, in der Konzeption, fällt Ihnen was ein, rückblickend jetzt, all diese Themen die wir jetzt besprochen haben, wo Sie sagen, das wäre ein Verbesserungsvorschlag, das würde ich heute anders machen.

B6: Ich weiß, dass es da Geld gibt für die Bauaufsicht. Und die haben wir uns eingespart. Ich glaube das wäre gut gewesen die trotzdem zu haben. Also im Nachhinein, das wäre besser gewesen. Also manche Menschen sind sehr ausgelaugt durch all das und man hat nicht so den Blick auf wirklich alles. Logischerweise. Die Bauaufsicht würde ich belassen, auch wenn es viel Geld ist. Das würde gescheit sein. Wir haben einige Baufehler hier herinnen, das hat mit den Firmen selbst zu tun natürlich. Wir waren da auch ziemlich genau im Urgieren von irgendwelchen Fehlern die wir dann im Nachhinein entdeckt haben wo man das dann auch ausbessern konnte. Aber da wäre vielleicht was vermieden worden sein. Vielleicht. Und wenn es nur der Teil ist, Ressourcen. Es bildet wahnsinnig viele Ressourcen. Und es ist eine Riesenverantwortung. Das hätte sich gelohnt.

I: Und von den Räumen her? Von den Gemeinschaftsräumen? Grundrisse sagten Sie schon.

B6: Das war klar. Wir haben einen Gemeinschaftsraum, wir haben eine Gemeinschaftsküche, wir haben eine Silberkammer, wir haben ein Atelier, wir haben einen Jugendraum.

I: Würden Sie da heute was anders machen?

B6: Ich finde wir haben ziemlich das Beste gemacht aus dem was ist. Natürlich kann man immer noch was verbessern, das ist klar. Aber die ist sehr viel sehr fundiert schon gemacht worden, da waren sehr verantwortungsbewusste Menschen am Werk. Auch Eingaben und so, das hat alles so Hand und Fuß. Aber Sie peilen vielleicht die Idee für andere Projekte an als Frage, was ist da wirklich wichtig?

I: Nickt.

B6: Was ich wirklich wichtig finde ist, also man muss Verantwortung übernehmen, man muss sich voll reingeben. Da geht kein Weg vorbei.

I: Als jeder einzelne Bewohner schon?

B6: Absolut, absolut. Man muss sich zumuten mit dem wo man steht. Man muss mutig sein auch natürlich. Und vernünftig.

I: Das heißt auch wissen, wo seine Grenzen sind?

B6: Ja. Und man muss viel aushalten. Man muss ganz viele Gespräche führen, wo man sich im Nachhinein vielleicht denkt, wofür war das jetzt gut. Aber man muss viel Diskurs aushalten, es ist nichts einfach. Wenn man wirklich was möchte. Aber es ist lohnend.

I: Dankeschön. Vielen Dank.

B6: Gerne. #01:17:20;16#

Interview Nr. 7 vom 02.02.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B7)

Interviewort: BROT Pressbaum, Haitzawinkel 11g, 3021 Pressbaum

Uhrzeit: 11:00 – 12:30 Uhr

I: Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben, dass wir uns hier treffen können im BROT Projekt Pressbaum. Eingangs die Frage, wie kam es zu dieser Idee, wie war so der Initiativprozess, wie können Sie das kurz beschreiben?

B7: Also wir hatten bei diesem Prozess eigentlich ein ziemliches Glück, weil nämlich zuerst das Grundstück da war. Das Grundstück gehört der Pfarre und wir haben es in Baurecht von der Pfarre bekommen, auf 99 Jahre. Und die Pfarre wollte mit diesem Grundstück, das liegt im Bauland Wohngebiet, die wollten das verwerten aber nicht verkaufen. Und eigentlich ist die Initiative von einem Pfarrgemeinderat ausgegangen, der sich auch sehr zum Thema Nachhaltigkeit engagiert. Und so ist dann irgendwie über einige Kontaktpersonen, ist dieses Projekt dann entstanden. BROT ist ja eigentlich eine Marke, da gibt es schon vier Projekte mittlerweile und da hat es in dieser Dachorganisation von BROT gab es einen sehr rührigen Projektentwickler, der das, glaube ich in seiner Pension dann gemacht hat, der Helmuth Schattovits. Und der hat schon einige andere Projekte entwickelt, und da war viel Erfahrung da. Und der hat uns am Anfang unterstützt. Also es war das Grundstück da und dann haben sich einige Leute gefunden, die gesagt haben „Ja, da können wir uns vorstellen was zu machen.“ Und die haben dann weitere dazu gesucht. #02:02:79#

I: Und Sie waren von Beginn an dabei?

B7: Ich war fast von Beginn dabei. Wir haben den Verein 2014 gegründet und 2013 hat es schon ein, zwei formlose Treffen gegeben wo wir geschaut haben, steigen wir da ein oder nicht. Oder wohin könnte die Reise gehen.

I: Wenn Sie sich jetzt zurückerinnern an die Planungs- und Errichtungsphase, wie war das aufgeteilt von der Aufgabenteilung? Habt ihr da einen professionellen Bauträger dabei gehabt oder habt ihr alles alleine geplant, hattet ihr Architekten die da unterstützt haben in der Grundrissgestaltung? #02:45:82#

B7: Die Architekten sind natürlich sehr wesentlich. Wir haben ein Architekturbüro gehabt, Nonconform, die sich eigentlich auf partizipative Planung spezialisiert haben. Und mit denen haben wir das gemeinsam entwickelt. Also die haben was zumindest den Bereich der Architekturentwicklung betrifft, die haben uns da durchgeleitet. Also erstens um zu schauen, was wollen wir haben, welche Funktionalitäten soll die Siedlung haben, welche Wohnungstypologien, welche Wohnungsgrößen, große, kleine, WG, welche Funktionen brauchen wir als Gemeinschaft, das hat sich dann hier verortet in dem Gemeinschaftshaus, wie wird gebaut, welche Haustechnik, also mit welchen Baumaterialien, da haben die uns durchgecoacht. #04:01:96#

I: Und vom Bewohnerstand heute, wie viele waren da damals zu Beginn schon dabei?

B7: Wie viele werden wir da gewesen sein (...) Vielleicht 15 oder so? Ja. Also das war auch eine Frage in der Planung. Weil bei diesem Grundstück hätten wir natürlich auch die maximale Ausnutzung an Parzellen nutzen können. Wir haben uns dann für 11 Parzellen entschieden und auch für eine bestimmte bei der BewohnerInnenanzahl. Also wir hätten weniger sein können, wir hätten aber auch noch mehr werden können. Und da haben wir uns dann auf diese Größe

festgelegt. Das war auch ein Prozess, das war eigentlich ein Workshop, ein Tag, um das zu verhandeln innerhalb der Gruppe. #04:56:91#

I: Auf der Homepage habe ich gelesen, 59 Erwachsene, 49 Kinder, das heißt ein gutes Viertel vielleicht war von Beginn an dabei und hat den Planungsprozess mitgestaltet?

B7: Wir haben uns eigentlich entschieden für ein kontinuierliches Wachstum bei der Gruppengröße. Also ganz am Anfang bei der Vereinsgründung waren wir weniger, aber wir haben dann immer sukzessive Leute aufgenommen. Und die letzte Wohneinheit haben wir vergeben kurz vorm Bezug. Da waren wir dann voll. Also ein bisschen Beteiligung haben fast alle gehabt, aber bei manchen Themen waren halt noch nicht alle dabei. #05:50:35#

I: Und habt ihr da, ich nehme an bei der Größe, eine Baufirma gehabt, also einen Generalunternehmer der alles gemacht hat oder habt ihr bewusst gesagt „Das machen wir selbst.“?

B7: Also was wir gemacht haben, wir haben uns eben entschieden, dass wir das ohne Bauträger bauen. Es hat uns auch einiges an Geld gespart, weil ein Bauträger kostet ja auch was, der braucht ja auch seinen Aufwand finanziert. Also die Ausschreibung haben die ArchitektInnen gemacht und wir haben uns aber dann eine Projektsteuerung geleistet. Also das war eigentlich ein lokaler Baumeister, der sogar von einer Gesellschaft war, die der Gemeinde gehört hat, was auch positiv war. Der hat dann sozusagen die Projektsteuerung gemacht. Und wir haben dann uns entschieden für zwei Teil-GU und noch zwei Haustechnikfirmen, also eine Elektro und eine Haustechnik. Also eigentlich haben wir mit vier Unternehmen gebaut. #06:55:79#

I: Begleitet von einer Projektsteuerung?

B7: Begleitet von einer Projektsteuerung, ja. Wir sind eigentlich die Bauherren und wir waren sehr stark involviert. Also wir waren auch bei jeder Baubesprechung dabei.

I: Und wie haben sich die Abstimmungen dann gestaltet? Thema Grundriss, Thema Funktionen, so dass am Ende das Ziel war wahrscheinlich, jeden abzuholen, jeden seinen Wunsch zu lassen.

B7: Also wir haben eben mit dem Architekturbüro, da hat es das Format gegeben der Baugruppen-Workshops, die immer unterschiedliche Themen gehabt haben. Und der erste, da ist eigentlich gegangen um die Vision. Wie wollen wir leben, was kommen da für Bilder, wir haben selbst mit Bauklötzen gespielt am Grundstück wie wir die Häuser anordnen und natürlich auch entsprechend der Rahmenbedingungen die der Bebauungsplan eigentlich vorgegeben hat. Wir hätten sonst vielleicht viel dichter gebaut, aber das ist ein Bebauungsplan, der eben zwei Wohneinheiten pro Parzelle zulässt. Jedenfalls haben wir da gespielt und wir haben unsere Visionen entwickelt, und was wir uns alles wünschen und vorstellen. Und das Architekturbüro hat das dann verortet und architektonisch umgesetzt. Dann sieht eben diese Gebäudekomplexe herausgekommen und immer mit einem Grundriss von 140m² pro Gebäude, die aber in sich unterteilt sind, sodass man einfach größere Wohnungen hat, kleinere Wohnungen. Wir haben dann auch während der Bauphase noch aus zwei größeren Wohnungen kleinere daraus gemacht. Aus einer Maisonette sind dann noch zwei kleinere Wohnungen entstanden, weil wir gemerkt haben, da gibt es noch mehr Bedarf. Aber im Wesentlichen war das dann bei diesen Baugruppen-Workshops. #09:17:42#

I: Und haben die grob plus minus 15 Beteiligten am Anfang und dann auch sukzessive, hat dann schon jeder irgendwie gewusst „Ok, die Wohnung ist einmal meine.“

B7: Nicht ganz von Anfang an, aber nachdem wir uns für dieses Prinzip entschieden haben, dass wir einfach sukzessive die Gruppe erweitern und wie dann schon klar war, von der Planung, wie die Wohnungen sein werden, da war es dann am Anfang, ja, haben die Leute halt gewusst die sind noch frei und die haben sich dann was ausgesucht, an den noch freien Wohnungen, welche für sie passt. Bei zwei Familien hat es zum Beispiel mal den Wunsch gegeben nach der gleichen Wohnung. Und da haben wir dann im Rahmen von einem Gruppen-Workshops, sozusagen, mit einer externen Moderation ist da dann eine Einigung erzielt worden. #10:17:69#

I: Weil das stelle ich mir jetzt doch auch herausfordernd vor, man plant etwas, jeder identifiziert sich wahrscheinlich dann mit irgendeiner Ecke, mit irgendeinem Bereich.

B7: Ja, aber es sind keine Eigentumswohnungen. Es gibt da unterschiedliche Philosophien. Manche Baugruppen die starten einfach mit einer Kerngruppe und entwickeln es ziemlich weit und dann machen sie so in Tranchen Gruppenerweiterungsprozesse. Das haben wir nicht gemacht. Das hat sich auch bei uns bewehrt. Also man kann jetzt nicht sagen, das eine ist richtig oder das andere ist richtig. Wir haben immer die Leute einfach dann wieder mitintegriert und auf die Art und Weise. Und es hat auch eine gewissen Mitsprachemöglichkeit gegeben, dann noch bei irgendwelchen Feinjustierungen in den Wohnungen, mit den Architekten. Das würde ich aber in Zukunft drastisch einschränken, weil das doch sehr aufwendig war im Planungsprozess und es sollen ja alle Wohnungen den selben Standard haben. #11:31:91#

I: Das heißt das würden Sie zum Beispiel anders machen, dass Sie sagen, Planung, bis zu einem gewissen Rahmen wird das vorgegeben?

B7: Ja. Wir haben uns ja auf die Standards auch geeinigt. Also das eine war sozusagen die Typologie und die Verortung, dann war einmal großes Thema wie bauen wir, bauen wir in Stahlbeton, bauen wir in Holz, wie bauen wir, Skelettbauweise, Massivbau, Holzleichtbau, was es halt da gibt in der ganzen Palette. Und dann haben wir uns für den Holzleichtbau entschieden. Das war auch eine gemeinsame Entscheidung. Dann hat es auch einmal einen Bemusterungsworkshop, wo wir geschaut haben wie soll die Innenausstattung sein, da sind zum Beispiel diese Böden rausgekommen. Und welche Fenster nehmen wir, also da haben wir halt dann immer mitentschieden und haben uns dann schon darauf festgelegt, dass alle Wohnungen denselben Standard haben sollen. #12:38:13#

I: Und jetzt hab ich so ein bisschen mitbekommen, Soziokratie ist ein Thema. Wie sind da die Entscheidungsprozesse getroffen worden?

B7: Wir waren von Anfang an sehr arbeitsteilig organisiert. Und haben eigentlich von der ersten Stunde der Vereinsgründung an schon die Arbeitsteiligkeit festgelegt. Die einen kümmern sich um Finanzen, die anderen um Bau und Architektur, die anderen um Gemeinschaft und Öffentlichkeitsarbeit, das war damals auch recht wichtig weil wir ja noch Mitglieder akquiriert haben. Also da hat es glaub ich vier Arbeitsgruppen gegeben, bald auch noch eine fünfte, Grünraum, weil es ja ein Riesen Grundstück ist, 14.000 m². Und haben von Haus aus eigentlich viele Entscheidungen in den Kleingruppen getroffen und irgendwann später haben wir uns auch mit dem Thema Soziokratie befasst, wobei da ist es vor allem darum gegangen, dass es einfach eine weitere Entscheidungsfindungsmethode gibt, nämlich die Konsentmethode. Systemisch konsensiert haben wir auch schon öfters. Das war eigentlich auch nichts neues. Dass der Konsent eine sehr brauchbare Entscheidungsfindungsmethode ist, das haben wir irgendwann eingeführt. Aber wir haben nicht alle Elemente der Soziokratie eingeführt. Die Arbeitsteiligkeit ist ja nichts soziokratisches, das ist ja normal in Organisationen, dass man arbeitsteilig ist und auch diese doppelte Verknüpfung haben wir nicht eingeführt. Das brauchen wir nicht. #15:00:20#

I: Ich hab gelesen, das gibt es von Jung bis Älter die komplette Bandbreite. Das heißt das lebt ihr auch so, dass von Jung bis SeniorInnen eine Diversifikation auch in der Gemeinschaft da ist?

B7: Ja. Ich mein, jetzt sind wir schon fünf Jahre da. Jetzt wissen wir schon, es zieht ja niemand aus. Aber wenn jemand ausziehen würde, dann würden wir entweder wieder schauen, jünger, noch jüngere, weil es sind die meisten schon so um die 30 oder so und der Älteste wird 70. Also wir könnten sozusagen noch ältere, könnten wir noch, wäre noch gut für die Diversität, oder ganz junge. Aber dazwischen gibt es eine Bandbreite. #15:55:71#

I: Jetzt haben Sie gesagt, es zieht keiner aus, das heißt es fühlen sich alle wohl. Das ganze dürfte auf Mietbasis funktionieren, oder? Weil Sie gesagt haben, es ist kein Eigentum.

B7: Es ist kein Eigentum, aber es ist ein Gemeinschaftseigentum. Also Eigentümer ist der Verein. Und der Verein hat mit den Mietgliedern Nutzungsverträge abgeschlossen. Die lehnen sich an das Mietrecht an, aber wir sind nicht im Mietrecht. #16:26:53#

I: Das heißt nicht im Mietrecht. Das heißt es gibt dann eine Vereinsordnung und auch eine Nutzungsordnung?

B7: Wir haben eine Nutzungsvereinbarung, die ist auch rechtsanwältlich gemacht worden, die jeder unterschrieben hat. Und wir haben halt unsere Beschlüsse, die wir halt so im Laufe der Zeit fassen und die dann auch gelten. Wir haben ein Grünraum-Statut. Also wie man im Außenraum damit umgehen, denn es gibt ja keine sichtbaren Grenzen, aber es gibt natürlich schon Bereiche wo man was darf oder wo man was nicht darf, zum Beispiel. #17:09:54#

I: Und an das halten sich alle?

B7: Ja, im Großen und Ganzen. Aber ich mein, wenn es Regeln gibt, gibt es auch immer welche die sich nicht daran halten, aber das haben wir ja dann gemeinsam auch beschlossen.

I: Das heißt es gibt Regeln für die Wohngemeinschaft hier, wie funktioniert der Spagat zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre, Ihrer Meinung nach? #17:39:50#

B7: Ja das ist ja ein großes Thema in gemeinschaftlichen Wohnprojekten, dieses Spannungsfeld Individualität, Gemeinschaft. Also wir haben hier eigentlich eine Konstruktion gewählt, wo es sozusagen für jede Partei eine eigene Wohnung gibt, wir sagen eigentlich Unterkunftseinheiten bei uns. Also das hat jeder. Und es gibt die gemeinschaftlichen Bereiche. Und wir verwalten uns selbst, und organisieren uns selbst und es sind eigentlich alle aufgefordert sich da auch zu beteiligen an der gemeinsamen Verwaltung und halt da mittun. Und es gibt halt immer wieder Themen die man dann untereinander verhandelt. Zum Beispiel jetzt, gestern haben wir (...). Wir sind ja jetzt fünf Jahre hier herinnen und irgendwie sind wir drauf gekommen es gehören ein paar Dinge geklärt wie wir unser Gemeinschaftshaus nutzen. Da geht es sehr viel um die Kinder, was dürfen die Kinder herinnen, ab welchem Alter dürfen sie alleine da sein, was ist erlaubt, was nicht, was wird gewünscht, was soll man unterlassen. Also über das haben wir gestern gesprochen und da wollen wir auch einen Beschluss fassen. #19:01:79#

I: Das heißt Nutzungsvereinbarung, dann gibt es die Unterkunftseinheiten, wie, jetzt springe ich wieder zum Anfang, das Budget das vorhanden war, wie hat sich das für euch dann herausgestellt, das ist die Summe x mit der gehen wir ins Rennen und das ist auch unser Korsett auch für die Planung und für das was wir uns leisten wollen und was nicht. #19:36:55#

B7: Wir haben ursprünglich einmal einen Zielwert gesagt, wir würden gerne um, ich sage jetzt eine Hausnummer, ich glaube es waren 1600 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bauen. Es hat

sich dann ziemlich schnell herausgestellt, dass das nicht realistisch ist. Wir haben ungefähr gewusst, was wir den ArchitektInnen zahlen werden. Also vorher haben wir mit Schätzungen gearbeitet und haben aufgrund dieser Schätzungen gewusst, das wissen wir ja von den Banken, ein Drittel müssen wir schauen, dass wir an Eigenmittel zusammenbringen und die haben umgelegt dann auf die Quadratmeter Nutzfläche insgesamt und man hat halt gewusst, wenn ich eine große Wohnung nehme muss ich mehr Eigenmittel aufbringen, als wenn ich eine kleine nehme. Und dann nach der Ausschreibung da ist dann wie bei jedem Bau die Ernüchterung gekommen, denn es war natürlich viel teurer als wir geplant haben. Da haben wir dann wieder ein paar Sachen weggelassen, dass wir dann eben auf eine Summe kommen, wo wir gewusst haben, das geht gerade noch, das können wir uns leisten. #21:05:70#

I: Das heißt ein Teil ist jetzt Eigenmittel?

B7: Ungefähr 30%. Vielleicht sogar ein bisschen mehr, weil es auch die Möglichkeit gibt zu überzahlen, wenn jemand mehr gehabt hat. Also das hat den Vorteil gehabt, dass wir mit den Überzahlungen nicht mehr Kredit haben abrufen müssen.

I: Das heißt das eine ist als Eigenmittel abgebildet, wahrscheinlich wie bei einem Genossenschaftsbeitrag, einen Baukostenzuschuss, und der Rest ist fremdfinanziert?

B7: Genau, das war bei uns so. Es gibt ja auch die anderen Modelle. Immer mehr Wohnprojekte die mit Vermögenspool zum Beispiel arbeiten oder mit Direktkredite. Da haben wir uns noch nicht drübergetraut, damals. Das war vor zehn Jahren ungefähr. Neun Jahren. Da ist es erst aufgekommen. Da haben sich unsere Kassiere nicht drübergetraut. Es war dann doch so, dass alle zum Teil auch mit gegenseitiger Unterstützung, dass alle die da wohnen wollten die haben auch die Eigenmittel zusammengebracht. #22:27:91#

I: Und von der Mieter? Miete ist es ja nicht. Vom Nutzungsbeitrag her, da habt ihr auch gewusst, so da wollen wir jetzt am Quadratmeter Brutto landen?

B7: Ja genau, das war eigentlich die Messgröße. Dass die Leute gesagt haben, wie viel kann ich mir leisten. Wir waren damals bei 12,50 Euro warm, dass das das Maximum ist. Und das ist natürlich viel, weil da hat jetzt niemand verdient daran, da hat kein Bauträger oder irgendwer verdient daran. Das waren einfach die Errichtungskosten. Und wir haben uns aber damit geholfen, dass sich doch sehr viele Familien dann kleinere Wohnungen genommen. Wir haben ein paar Familien, die wohnen mit zwei Kindern auf 80 Quadratmeter. Die Wohnungen sind gut geschnitten, jedes Kind hat trotzdem sein eigenes Zimmer und wir haben die vielen Gemeinschaftsräume, die dann sozusagen den kleineren Wohnraum kompensieren. Wenn ich einen Gast hab buche ich da ein ins Gästezimmer. Oder wenn ich eine größere Geburtstagsfeier machen will, dann buche ich den Raum da unten. Das heißt ich muss nicht alle Funktionalitäten in der Wohnung abbilden. Und dadurch war es dann doch für alle leistbar. #23:53:24#

I: Sie haben zu Beginn gesagt, das hätte ich jetzt rausgehört, die Liegenschaftsverwaltung macht ihr auch selbst? Das heißt Instandhaltung, Instandsetzung, Reinigung, die Vorschreibungen wahrscheinlich auch für die Nutzungsentgelte. Das heißt den technischen und kaufmännischen Verwaltungsbereich und da hat ein jeder seine Aufgabe?

B7: Wir hatten auch das Glück, dass wir Leute in der Runde haben die entsprechendes Know-How auch in der Runde gehabt haben. Und natürlich haben wir einen Steuerberater. Ist klar. Wir sind ja auch Vorsteuerabzugsberechtigt. Wir machen auch eine Bilanz, jährlich. #24:52:39#

I: Hat es Unterstützungen gegeben im Sinne von Förderungen, Wohnbauförderung. War das interessant, war das möglich? #25:03:01#

B7: Danke, dass Sie das sagen. Es ist leider so in Niederösterreich, dass Baugruppen nicht berechtigt sind eine Wohnbauförderung zu bekommen. Also es gibt ja nur die Subjektförderung, also wenn man ein Einfamilienhaus bauen würde, dann würde man eine bekommen oder auch bei einer Eigentumsförderung. Aber bei der Objektförderung bekommen nur Bauträger eine Förderung. Und unser Ziel ist es eigentlich, jetzt rede ich mit dem anderen Hut, als Vorstandsmitglied von der Initiative für Gemeinsam Bauen und Wohnen, dass wir jetzt auch in Niederösterreich das sozusagen angehen wollen, dass Baugruppen, so wie in anderen Bundesländern auch, sozusagen einem Bauträger gleichgestellt werden. #25:51:31#

I: Das heißt in anderen Bundesländern ist es schon so?

B7: Da gibt es das schon zum Teil. Zum Beispiel in Salzburg oder in Wien, da muss man nicht mit einem Bauträger bauen und man und bekommt trotzdem Anspruch auf Wohnbauförderung.

I: Das heißt es ist einmal aufgrund der Rechtsform nicht möglich. Ich kenne es jetzt nur von der Wohnbauförderung im Einfamilienhaus, das gibt es ein Punktesystem. Würde etwas anderes noch entgegenstehen, jetzt beispielsweise, dass die Gemeinschaftsräume nicht gefördert werden.

B7: Das muss man erst verhandeln. Das gibt es noch nicht. In Wien werden sie sogar vorgeschrieben. Da gibt es dieses 4-Säulen-Modell bei der Wiener Wohnbauförderung, bei den Bauträgerwettbewerben da gibt es auch die Säule der sozialen Nachhaltigkeit, da müssen sogar Gemeinschaftsräume gebaut werden. Und es ist ja etwas ressourcenschonendes, also ich brauche weniger individuellen Wohnraum und ich kann einfach trotzdem durch das Teilen von Ressourcen eine sehr hohe Lebensqualität schaffen. Also es kann jeder alles haben. Wir haben sogar ein Car-Sharing-System, ich muss nur einbuchen. Ich kann es vielleicht nicht immer jetzt haben, aber wenn ich ein bisschen plane, dann kann ich alles haben. #27:36:28#

I: Bei der Förderung von Baugruppen? Vom Gefühl her wie weit sind Sie da schon? Scheinbar ist es jetzt noch in Verhandlung mit der Landesstelle?

B7: Wir wollen das jetzt angehen heuer. Wir sind gerade dabei. Es betrifft ja viele Baugruppen in Niederösterreich die alle durch den Rost fallen. Also wir wollen einfach jetzt vorstellig werden und ansprechen bei der Politik. #28:12:86#

I: Haben Sie das Gefühl, dass dieses Thema schon am Schirm, am Radar seitens der Politik ist?

B7: Nein. Naja, Sie wissen es schon. Anfragen hat es gegeben. Wir waren damals beim Sobotka und es war nicht möglich. Eine andere Baugruppe war beim Eichtinger. Und wer es jetzt wird wissen wir noch nicht. Der hat auch gesagt, das geht nicht. #28:44:67#

I: Hätten Sie eine Idee, Vorstellung, ob es da Hürden gäbe oder Gründe, dass es noch nicht soweit ist?

B7: Ich glaube, das ist eine Vermutung, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger, dass die sehr ihre Felder abgesteckt haben und die nicht gerne etwas von ihrem Kuchen hergeben. Also das ist eine Vermutung. Denen würde man vielleicht was wegnehmen, wobei das Wegnehmen sehr relativ ist, weil es ist ja keine Massenbewegung. Diese Baugruppenszene ist ja eine sehr kleine Szene, derzeit noch. Aber es gibt sie. Sie zeigt auf, weil es gibt immer mehr unterschiedliche Wohnformen und da sollen halt die Baugruppen auch einen Platz haben dabei. Das könnte ich

mir vorstellen. Und auch, dass die Gemeinden zum Teil noch nicht erkannt haben, was ihnen Baugruppen eigentlich bringen. Also wenn wir jetzt wissen, ich weiß nicht, in ein paar Jahren sind 60% der Bevölkerung über 60 oder so und die Vereinzelung nimmt zu und ganz viele alte Leute leben in 100-Quadratmeter-Wohnungen oder in Einfamilienhäusern und kommen eh nicht mehr zusammen und brauchen mobile Dienste, damit es überhaupt noch irgendwie geht. Also in solchen Wohnformen da ist einfach viel mehr Inklusion, auch für Ältere zum Beispiel, oder auch für die Familien. Bei uns gehen zwei Eltern mit allen Kindern in den Kindergarten. Da fährt nicht jeder extra mit dem Auto. Sondern die tun sich zusammen. Da gibt es viele so soziale Unterstützungsnetzwerke, die den Menschen gut tun und die sie auch wollen. Und die die öffentliche Hand entlasten letztendlich.

I: Von der Nachfrage her, können Sie grob sagen wie viele pro Jahr hier anklopfen und gerne hier wohnen würden?

B7: Nein, kann ich nicht, weil ich da jetzt da ganz an der Quelle sitz, weil das wer anderer macht. Aber es klopfen immer wieder welche an. Ich weiß von der Initiative für Gemeinsam Bauen & Wohnen, wir haben da haben ein Format, das heißt Inpodium, das findet so alle paar Monate statt und das ist eigentlich ein Online-Format, wo sich Leute, die für ihr Projekt noch weitere Personen suchen die da mitmachen oder die sagen „Ich will gemeinschaftlich leben, ich will mich wo anschließen, ich will schauen was gibt es, wo könnte ich mich einklinken?“. Wo sich die treffen. Und das ist extrem gut gebucht. Da haben wir bis zu hundert Leute. #31:53:80#

I: Niederösterreichweit?

B7: Nein, österreichweit. Wir sind in österreichweit tätig. Aber wir spüren schon, dass eine große Nachfrage ist.

I: Würden Sie auch sagen, dass das im Steigen ist jetzt?

B7: Ja, würde ich schon sagen. Also wir merken es an unseren Webzugriffen, wir merken es an den Anfragen, am Interesse an unseren Veranstaltungen, dass sich da einfach ganz viel getan hat, in den letzten Jahren.

I: Was würden Sie sagen, sind so die Leit motive der Menschen, die sich für so etwas interessieren, bzw. dann auch wirklich so wohnen wollen? Denn die Vorstellung deckt sich ja dann nicht immer mit dem was dann wirklich ist. Aber so im Großen und Ganzen kann man das auf einen Nenner bringen? #32:47:16#

B7: Das Hauptmotiv ist sicher das „Gemeinsam statt Einsam“, dieses Schlagwort, dass man nicht so vereinzelt leben will. Dann ist auch das Thema Mitbestimmung. Dass man nicht eine vorgefertigte Wohnung aus dem Regelwohnbau nimmt, sondern sich von Anfang an mitpartizipieren kann und sich einbringen kann. Da entstehen dann ja dann auch passgenaue Lösungen, denn die Leute wissen ja was sie wollen und was sie brauchen. Und das Dritte ist schon auch, dieses, viele Leute haben ja den Wunsch auch wirklich nachhaltiger zu leben. Auf verschiedensten Ebenen. Also wenn man die Sharing-Kultur hernimmt, die natürlich extrem viele Ressourcen einspart. Wir haben auch nicht jeder eine Waschmaschine, wir haben bei uns 5 Parteien. Wir haben uns eine super gute Miele gekauft und mit der waschen wir und es hat nicht jeder die Waschmaschine herumstehen in der Wohnung. Da gibt's fast keine Gleichzeitigkeiten. Das sind so kleine Beispiele. #34:11:92#

I: Wenn jetzt beispielsweise eine Wohnung leer werden würde oder auch damals im sukzessiven Baufortschritt in dieser Phase, wo ihr neue Mitbewohner dazugewonnen habt, wie war hier der Auswahl- und Aufnahmeprozess?

B7: Ja genau, das haben wir natürlich gehabt. Was glaub ich ein wichtiger Teil des Ganzen war, dass wir ziemlich bald einmal einfach so ein Leitbild gemacht haben, mit einer Vision und wie wir miteinander tun wollen und wofür wir stehen. Und das haben wir publiziert. Also es sind schon einmal Leute gekommen wo da schon ein bisschen eine Resonanz war zu dem. Und dann haben wir das auch formalisiert. Also wir haben gehabt so informelle Treffen, ich glaube eins oder zwei, wir haben Infoabende gehabt wo die Leute gekommen sind, dann musste sie zweimal, glaube ich, bei einer Plenumssitzung dabei sein und dann hat es noch Einzelgespräche gegeben. Und nach der ganzen Prozedur sind sie dann in der Vollversammlung aufgenommen worden. Also da hat es eben dann auch eine Arbeitsgruppe gegeben, das war die Arbeitsgruppe Gemeinschaft, die hat sich um diese Aufnahmen gekümmert. Und letztendlich haben dann alle noch die Möglichkeit gehabt die neuen zu fragen und natürlich auch umgekehrt und dann sind sie aufgenommen worden. Und es hat ein paar ganz wenige gegeben die wir nicht aufgenommen haben.

I: Was würden Sie so grob sagen, wirkt jetzt wirklich förderlich als Eigenschaft für die Gemeinschaft hier und was ist eher so eine toxische Eigenschaft, wo Sie sagen, das ist eher ein Ausschlusskriterium? Haben Sie da erfahrungsmäßig schon ein Gefühl auf welche Eigenschaften man das grob herunterbrechen kann?

B7: Es ist jetzt schwierig zu sagen. Zum Teil ist es dann schon, dass man die Leute auch kennenlernt, ein bisschen. Wichtig ist, dass die Leute geschäftsfähig sind, also wir sind kein Pflegeheim und wir sind keine Sozialeinrichtung, sondern es muss schon jede Person da auch für sich selbst verantwortlich sein. Und wenn man schon im Vorfeld merkt, dass die Leute nur ziehen und nur brauchen oder gleich mit allen zum Streiten anfangen, oder so, da haben wir dann schon ein bisschen ein Gefühl dafür bekommen, das ist es eher nicht. Wir hatten auch jemanden der beruflich in einem Feld tätig war, wo wir das Gefühl gehabt haben, das passt irgendwie überhaupt nicht, wenn Leuten Heilung verspricht online, wo man sowas ja nicht versprechen kann, wenn jemand zum Beispiel schwer krank ist. Also es hat irgendwie durch dieses ganze Verfahren haben wir uns einfach gegenseitig kennengelernt und dann eben auch gemerkt, das könnte gut gehen. Und hundertprozentig weiß man es eh nie. Doch bis zu weiten Teilen.

I: Von der Durchmischung sehen Sie da auch grob jetzt ein Spektrum was zur Ausgewogenheit führt? Dass man sagt, man hat jetzt eine gute Mischung aus Jung und Alt? Jetzt haben Sie vorher gesagt, es werden langsam alle älter, das heißt es kommen junge nach, das heißt das ist schon auch eine Beobachtung?

B7: Ja, das ist auch unser Ziel. Also wir haben uns entschieden ein Mehrgenerationenprojekt zu sein. Wir haben uns auch in unserem Leitbild entschieden, dass wir sozusagen für Lebensformen offen sind. Also ob Single, Paare oder gleichgeschlechtliche Paare, oder Familien mit Kindern, ohne Kinder. Wir wollten auch eine WG machen, aber da haben sich keine Leute gefunden, hier heraußen. Also das ist vielleicht doch eher ein städtisches Phänomen bzw. glaube ich mittlerweile, dass auch die Eigenmittel für ein WG-Zimmer eine Hürde waren. Das hätten wir anders lösen sollen. Wir haben sehr viel Werbung gemacht in unseren Netzwerken und haben altersmäßig könnte es noch mehr durchmischt sein, also könnten noch ein paar Jüngere und noch ein paar Ältere. Wir haben uns halt versucht dem anzunähern so gut es ging. Ich glaube es ist ganz gut gelungen.

I: Und die Nachfrageseite, kann man da auch sagen da gibt es ein deutliches Mittelfeld, ein starkes, wo man sagen, das ist der klassische Interessent, Bewerber?

B7: Nein, das kann man jetzt gar nicht sagen. Und das weiß ich eben jetzt wieder von meiner Tätigkeit bei der Initiative. Es gibt wirklich einen Boom an älteren Menschen die in Gemeinschaft älter leben wollen und nicht allein leben wollen in ihrem Einfamilienhaus oder in ihrer 150-Quadratmeter-Wohnung. Da gibt es wirklich einen ziemlichen Sog, ein großes Interesse. Vielleicht hat es auch mit der Lage zu tun. Wir haben uns eher bemüht darum, dass wir noch ältere finden die bei uns einziehen wollen. Bei uns waren eher die Familien mit den Kindern, die waren schon eine wichtige Zielgruppe. Aber man kann es ja steuern. Wir haben ja auch unsere Wohnungstypologien und wir haben eben Wohnungen die sind einfach Singlewohnungen, da wird keine Familie mit vier Kinder einziehen. Und so hat sich das aber auch ein bisschen dann gesteuert, von der Verfügbarkeit.

I: Jetzt waren die letzten zwei, drei Jahre geprägt von vielen Krisen. Eingangs Corona, wir hatten dann, noch immer Ukraine-Krieg, Energiekrise, massiv steigende Lebenshaltungskosten, Rekordinflation, über allem die Klimakrise. Wie haben Sie diese Krisen und erleben diese Krisen auch jetzt noch im BROT Pressbaum? Unterfrage: Wie geht es den Bewohnern jetzt damit?

B7: Ich behaupte mal, dass da eine sehr hohe Resilienz ist. Die Corona-Krise, fange ich mal mit der an. Natürlich hat uns die auch gebeutelt. Wir leben ja in einer Gesellschaft. Also auch hier, diejenigen die sich impfen lassen und die anderen die sich nicht impfen lassen. Das hat auch zu Spannungen geführt. Wir haben ein Gesundheitsteam installiert. Das löst sich jetzt wieder auf. Und da haben wir versucht das zu managen, wie tun wir miteinander. Es haben sich Familien zum Beispiel in einem Haus zusammengetan und gesagt, wir sind einfach eine Familie, die Kinder dürfen hin und her und dürfen miteinander spielen. Wir waren in keiner Weise so isoliert wie es andernorts war. Also das ist wirklich gut gegangen. Wir haben halt unsere Meetings zum Teil dann online gemacht, also auch hier. Und haben uns dann eigentlich auch an die gesetzlichen Vorgaben gehalten. Da war mal so eine kurze Phase wo geimpfte Personen schon durften und nicht geimpfte nicht. Da waren die Vollversammlungen halt hybrid. Wir haben uns da irgendwie ganz gut durchgewurschtelt und es ist uns sicher viel besser gegangen als woanders. Also diese Vereinsamung hat es einfach nicht gegeben bei uns. Das Haus hier war voll mit Homeoffice, also da haben überall Leute gearbeitet, im ganzen Haus. Wir haben einen Homeoffice-Raum, jetzt reicht wieder der eine, aber damals haben wir alle gebraucht. Gut, die Energiekrise, die spüren wir im Moment noch nicht so sehr und vor allem deshalb, weil wir eine sehr große Photovoltaik-Anlage haben. Ich bin schon gespannt auf die Abrechnung, die ist noch nicht fertig. Aber ich glaube, dass wir durch den Strom den wir ins Netz einspeisen konnten, einen ziemlich großen Anteil der Stromkostensteigerungen kompensieren können. Also bis jetzt haben wir noch keine Katastrophe erlebt. Und auch das Hackgut das wir beziehen aus dem Wienerwald, praktisch ums Eck, das ist auch kaum teurer geworden. Und dann haben wir noch die Food-Kooperative und das ist ja ein Phänomen, vielleicht haben Sie das auch schon gehört, dass gerade bei den Bio-Produkten die Preissteigerungen nicht so drastisch sind wie bei den konventionellen Produkten, weil die Bio-Bauern ja ihre Futtermittel selbst produzieren, die importieren jetzt nicht das Soja und das Kraftfutter, die haben ihre regionalen Kreisläufe und für die hat sich nicht so viel geändert. Also unser Milchbauer der uns beliefert, wir zahlen noch immer den gleichen Preis, es ist wesentlich günstiger beim Hofer zum Beispiel, dem billigsten Supermarkt, zahlen wir weniger für die Milch und zahlen wir weniger für die Butter. Also kommen wir ganz gut durch die Krise. Und was die Klimakrise betrifft, wir haben versucht möglichst klimafreundlich zu bauen, wir haben diese Biomasseheizung, wir haben in Holz gebaut, wir haben ein Car-Sharing, wir haben viel versucht umzusetzen um zukunftsfit zu sein.

I: Jetzt greife ich die 12,50 Euro von Beginn an wieder auf. Hat sich da dadurch oder durch andere Umstände, abseits des Stromthemas, schon etwas erhöht seit damals?

B7: Ich weiß es jetzt nicht ganz genau, aber nicht wesentlich. Das hat auch damit zu tun, dass wir jetzt vom Darlehen her einen Fixzinssatz noch haben der dann irgendwann einmal umgestellt werden wird auf EURIBOR, das werden wir dann wahrscheinlich schon merken. Aber bislang hat sich da noch nicht viel verändert.

I: Das heißt die Leistbarkeit der Wohneinheiten hat jetzt noch keine Wogen geschlagen, dass sich jemand etwas nicht mehr leisten kann?

B7: Nein.

I: Die Gemeinschaftsräume, wie werden die verrechnet?

B7: Das ist einfach in dem Quadratmeterpreis dabei. Die zahlt man mit dem Nutzungsbeitrag mit, die werden nicht extra ausgewiesen. Wir haben eben bei diesen, was haben wir, 2800 Euro waren letztendlich die Errichtungskosten, ungefähr, also pro Quadratmeter und da waren die Gemeinschaftsräume dabei.

I: Netto wahrscheinlich, weil sie sind vorsteuerabzugsberechtigt?

B7: Für die Bewohner Brutto. Ach das weiß ich jetzt nicht mehr genau. Aber ja, ich glaube Brutto.

I: Jetzt komme ich zu meiner vorletzten Frage. Was würden Sie mit dem Wissen der Jahre als Bewohnerin hier, mit Ihrer Erfahrung bei der INIGBW, was würden Sie heute anders machen am Projekt, vom Grundriss begonnen bis hin, ja mannigfaltig. Was würden Sie heute anders angehen oder machen oder umsetzen oder dazu machen, mit Blick auf die Zukunft?

B7: Ich muss dazu sagen, dass ich ja schon viel länger in gemeinschaftlichen Wohnformen als hier und ich war von Anfang an involviert hier und auch viele Jahre im Vorstand hier und ich habe viele Learnings von meinen früheren Erfahrungen ja schon eingebracht. Also ich habe schon gewusst worauf man aufpassen muss, damit Fehler, die ich von früher kannte, dass die dann nicht passieren. Also es ist die Fehlerquote eigentlich relativ gering aus meiner Sicht. Also was ich anders machen würde. Ich würde ein bisschen weniger erlauben an individueller Wohnraumplanung, weil das dann schon ziemlich aufwendig, auch für die ArchitektInnen und viele Leute es eigentlich nicht akzeptiert haben mit „Jetzt ist eigentlich Schluss, jetzt geht es nicht mehr.“. Das würde ich einschränken. Und ich würde, aber das liegt nicht in meiner Entscheidungsmacht eigentlich, ich hätte ein bisschen weniger weggespart. Wir haben jetzt zum Beispiel keine Fahrradunterstände jetzt nicht mehr mitgeplant, weil die Leute finanziell das Gefühl gehabt haben wir sind schon am Limit. Und die fehlen uns jetzt natürlich. Die bauen wir jetzt so nach und nach. Ein paar Dinge rüsten wir jetzt nach so langsam, die hätten wir eigentlich auch gleich machen können. Aber es sind keine großen Themen, keine großen Dinge. Was anders hätte sein können, dass wir hier beim Bebauungsplan doch sehr wenig Spielraum hatten. Eine Umwidmung war nicht möglich, dass wir vielleicht noch verdichteter bauen, das wäre noch ökologischer gewesen. Das war einfach nicht möglich. Da hat das Land Niederösterreich nicht zugestimmt, die Gemeinde hats eh versucht. Und der Pfarre wäre es egal gewesen. Für die muss der Baurechtszins passen.

I: Meine letzte Frage mischt sich jetzt ein bisschen mit Ihrem interessanten Input, weil Sie gesagt haben, Sie haben schon vieles mitgebracht an Punkten, aus der Erfahrung heraus. Was würden

Sie jetzt einem Initiator einer Baugruppe oder einem Gründer eines Co-Housing-Projekts anraten, so die Top 5 oder Top 3 die Sie ihm ans Herz legen zu berücksichtigen für die Zukunft? #16:46:81#

B7: Also bald einmal in die Vision zu gehen und zu schauen was man will, damit man dann Leute findet die dann auch dazu passen und die das dann mit tragen und möglichst bald das Grundstück zu finden, weil es dann einfach konkret wird. Viele Baugruppen die kein Grundstück haben die zerfallen dann wieder, weil das Grundstück dann irgendwo ist wo sich die Leute nicht verorten können. Also das ist einfach viel konkreter. Gleich einmal in die Arbeitsteiligkeit zu gehen. Das war ein Learning aus meinem früheren Projekt, das einfach noch in den 80er Jahren gegründet wurde und damals war halt die Basisdemokratie das was man kannte und was man gemacht hat. Und da werden halt Entscheidungen schwieriger wenn man immer alles in der Großgruppe entscheidet. Also diese Arbeitsteiligkeit finde ich wichtig. Diese drei sind eh die wichtigsten. Und auch, aber das wird sowieso gemacht, dass man auch schnell einmal mit der Gemeinde Kontakt aufnimmt und die Rahmenbedingungen abklärt, was möglich ist in der Gemeinde und ob die Gemeinde das auch mitträgt und mitunterstützt. Das ist natürlich hilfreich. Und was ich sozusagen aus visionärer Sicht wichtig fände, dass die Baugruppen noch viel mehr in den Bestand gehen. Und man eher versucht nicht neuzubauen, sondern einfach in den vielen Gemeinden, gerade im ländlichen Raum, wo es diese Donuts gibt, wo die Orte innen aussterben und oft interessante Objekte da sind, dass man mehr revitalisiert.

I: Vielen Dank für das Interview und Ihre Zeit.

B7: Gerne. #53:35:42#

Interview Nr. 8 vom 02.02.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B8a) [REDACTED] (B8b)

Interviewort: BROT Aspern, Hannah-Arendt-Platz 9, 1220 Wien

Uhrzeit: 19:30 – 20:45 Uhr

I: Schönen guten Abend, vielen Dank für die Zeit heute und dass ich mich hier einfinden durfte bei Euch im BROT-Haus in Aspern. Eingangs würde es mich sehr interessieren, wie kam es zur Gründungsidee dieses Gebäudes, dieser Idee gemeinsam zu wohnen.

B8a: Ich nehme an das wird analog zum BROT Kalksburg sein. Unser Gründungsvater war Herr Schattovits, der nach BROT Kalksburg ein neues Projekt machen wollte. Er ist dann daraufgekommen, dass da ein neuer Stadtteil entsteht und die Möglichkeit besteht, dass also auch ein Grundstück für Baugruppen gewidmet wird und dann eben die Initiative ergriffen hat und den BROT-Verein Aspern ins Leben gerufen hat. Das war maßgeblich er der das betrieben hat. Dann Informationsveranstaltungen gemacht hat und Leute praktisch angeworben hat. So ist es dann 2010 zur Vereinsgründung gekommen. #01:31:90#

I: Das heißt, so wie die Bewohner heute sind, fast hundert Menschen wohnen hier, die waren von Beginn an schon dabei oder kam das sukzessive? #01:45:14#

B8a: Nein. Von den Gründungsmitgliedern sind glaube ich sieben noch dabei. Und es war dann in der Anfangsphase, in den ersten Jahren eine relativ hohe Fluktuation, also viele sind dann wieder ausgetreten, weil es zu aufwendig war oder aus irgendwelchen Gründen sonst nicht gepasst hat. Und viele neue sind dazu gestoßen, auch von den neuen wieder viele ausgeschieden, also da war eine große Fluktuation und durchaus auch lange Zeit unsicher, ob das Projekt auch wirklich zustande kommt, weil halt so ein fixer Stamm, er war da, ein kleiner, aber er war nicht wirklich groß genug um das Projekt zu tragen. Und über lange Zeit unsicher, aber es hat dann doch geklappt. Und von denen die dann beim Einzug dabei waren, da weiß ich jetzt nicht wie viele jetzt noch da sind, aber es gab dann nachher auch noch einige Wechsel. Also vor allem im ersten Jahr, den ersten eineinhalb Jahren sind dann einige doch draufgekommen, es passt irgendwie doch nicht. Da haben wir dann auch ein bisschen eine Fluktuation gehabt. Aber seither ist es relativ stabil. Also es gibt den einen oder anderen Wechsel hin und wieder aber im Großen und Ganzen ist es jetzt stabil. #03:23:82#

B8b: Vielleicht zwei Drittel ungefähr kommt das hin, von den Leuten die eingezogen sind, die noch hier sind. Sowas in die Richtung, die Hälfte bis dreiviertel.

I: Also der Verein wurde gegründet und wie darf man sich dann die Planungs- und Entwicklungsphase vorstellen? Wie ist das von Statten gegangen? Wie weit wurde dann ein jeder eingebunden, in die Planung? Welche Kooperationen hat es gegeben? #03:58:21#

B8a: Also ich bin kein Gründungsmitglied, ich bin relativ spät auch dazugestoßen. Ich war ein Jahr vor der Fertigstellung hier. Aber in großen Zügen kann ich Ihnen das schon berichten. Es wurden die verschiedenen Vertragspartner gesucht, der Verein selbst war der Bauträger, der Herr Helmut Schattovits war der Baukoordinator, der hat da sehr viel übernommen, die ganzen Gewerke koordiniert. Dann gab es einen Bauunternehmer, Weichsel Bau, der dann halt auch mit vielen Sub-Unternehmer gearbeitet hat, einen Haustechniker haben wir gehabt, weiß nicht was noch alles. Die ganzen Behördengeschichten waren abzuwickeln, das hat auch maßgeblich der Helmut Schattovits gemacht. Das mit der Landesförderung, mit der Bank Verbindung herstellen,

Kredit aufstellen, also das waren alles so Dinge in der Anfangsphase und ja, da ist wirklich sehr viel über den Helmut Schattovits gegangen. Und dann Schritt für Schritt haben auch die Mitglieder immer mehr Aufgaben übernommen, in den Baubesprechungen immer teilgenommen und so. Was die Einbindung der Mitglieder betrifft waren also immer alle eingebunden, es sind alle Entscheidungen von der sogenannten Vollversammlung getroffen worden, also wo alle Mitglieder dabei sind und eine Stimme haben und das Leitungsteam als Leitungsgremium des Vereins hat die laufenden Geschäfte besorgt, aber alle Entscheidungen, die größeren Entscheidungen sind in die Vollversammlung gegangen und teilweise dort auch sehr lange und ausführlich diskutiert worden. Es war auch oft mühsam, also wo es wirklich in die Details gegangen ist, welche Türen werden bestellt und wie soll der Lift ausschauen und Bodenbeläge und Wandfarben und alles. Das war extrem zeitintensiv für alle Mitglieder, wo eben dann auch viele wieder ausgeschieden sind. Es gab auch regelmäßig Wochenenden wo wir Klausuren gehabt haben und zwei, drei Tage lang diese Fragen alle beantwortet haben und entschieden haben. Wir haben auch einen externen Berater gehabt dafür. Ja, so weit einmal meine erste Antwort. #06:57:12#

I: Das heißt, bezogen auf die Grundrisse der Wohnungen, habt ihr da auch einen Architekten gehabt? Und da hat dann ein jeder seine Wünsche äußern dürfen?

B8a: Natürlich, ja, einen Architekten haben wir gehabt, den Herrn Kuzmich. Genau, es gab praktisch keine Einschränkungen, jeder konnte seine Wohnung gestalten wie er wollte. Das einzige was feststand waren die Außenmauern und die Säulen die aus statischen Gründen im inneren sind. Und man konnte also auch die Lage der Fenster, der Balkone wählen und die Innenwände sowieso. Und die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Mitglieder war extrem hoch, wie man jetzt rückwirkend festgestellt haben, zu hoch. Weil es praktisch keine Einschränkungen gegeben hat. Wenn einer sein Bad schwarz verfliesen wollte, hat er das machen können. Einer wollte sogar sein Wohnzimmer verfliesen, selbst das hätte man ihm erlaubt. Was natürlich dann die Wiedervergabe schwieriger macht, wenn es dann so Besonderheiten gibt. Oder manche Räume sind auch sehr ungewöhnlich oder manche Grundrisse, es gibt auch schiefe Wände und so. Das war irgendwie so die Philosophie es gibt maximale Freiheit für alle Mitglieder. Aber wie gesagt, jetzt rückwirkend haben wir festgestellt, das war vielleicht doch nicht so gescheit, man hätte ein bisschen mehr vereinheitlichen sollen. Manche Dinge auch klarer vorgeben. Also es ist zum Beispiel, ich weiß nicht wo da der Fehler gelegen ist, ich würde sagen eher beim Architekten, dass manche Vorgaben nicht gemacht wurden, wie zum Beispiel Wasseranschlüsse auf den Balkonen, das ist dann auch eine Einzelentscheidung gewesen als Sonderwunsch den man dann extra bezahlt hat. Und jetzt gibt es halt manche Balkone ohne Wasseranschluss, was irrsinnig unpraktisch ist, wenn man einen großen Balkon mit vielen Pflanzen hat. Also das sind dann auch so Ergebnisse von diesen sehr individuellen Zugang zu den einzelnen Wohnungen. #09:30:25#

I: Sie haben vorhin gesagt, jeder so quasi seine Wohnung, das heißt zum Beginn der Planungsphase oder im Laufe der Planungsphase war schon klar für jeden welche Wohnung er bekommt?

B8a: Es ist dann, ich weiß nicht wann, nach zwei Jahren ungefähr oder so, ist es glaub ich entschieden worden, also die Wohnungsvergabe, weil es dann auch notwendig war, dass die Leute wissen, was können sie dort für eine Wohnung haben, interessiert sie das überhaupt, bevor man dann das Geld einbringt und so, ist irgendwie verständlich dass die Mitglieder eben eine gewisse Planungssicherheit wollten und wissen wollten wo ihre Wohnung ist und wie sie aussehen kann, wie groß sie sein wird. Ich weiß es nicht mehr wann genau es war, also so nach zwei Jahren war dann die Wohnungsvergabe, vielleicht war es ein bisschen früher. Alle die dann

neu dazugekommen sind haben halt von dem was dann noch über ist sozusagen was aussuchen können. #10:41:11#

I: Und die die schon da waren, wie habt ihr das abgewickelt, dass jeder seinen Wohnungswunsch äußerte und wie dann schlussendlich jeder die Wohnung bekommen hat?

B8a: Das war im Rahmen von so einem moderierten Gemeinschaftswochenende, wo es nur darum ging. Da war ich noch nicht dabei. Aber das hat angeblich gut funktioniert und hat für alle damaligen Mitglieder gepasst, also es ist in der Folge niemand ausgetreten deswegen. Den Erzählungen nach hat das gut funktioniert. #11:22:12#

I: Jetzt haben Sie vorhin gesagt, der BROT-Verein ist als Bauträger aufgetreten. Bauträger im Sinne von Bauherren wahrscheinlich, also jetzt wirklich Bauträgerkonzession hat keiner eine gehabt? Also als Bauherr, als Vertragspartner für die Nachunternehmer?

B8a: Ja genau.

I: Und wie ist BROT auf das Grundstück gekommen?

B8a: Die Liegenschaft war gewidmet für Wohnprojekte, also das sind alle fünf mehr oder weniger Baugruppen und da hat man sich dann halt bewerben müssen bei der Stadt Wien. Und wie das genau gelaufen ist, das weiß ich nicht, da war ich noch nicht dabei. Man hat halt den Plan eingereicht mit dem Architekten und ja, ich weiß nicht was da noch alles für Einreichunterlagen erforderlich waren, wahrscheinlich irgendein Konzept oder so. Da sind wir eben ausgewählt worden. Dann war noch die Frage wegen der Zuteilung des Platzes auf dem Grundstück, das war halt dann mit den anderen auszuhandeln und ist halt so ausgegangen wie es jetzt ist. #12:51:66#

B8b: Also da hat sicher geholfen, dass der Helmut Schattovits schon zwei BROT-Häuser sozusagen aus der Taufe gehoben hat. Das war sicher ein Vorteil. #13:04:51#

B8a: Er war auch schon gut bekannt, er hat alle gekannt und war gut vernetzt im Wohnbaustadtrat usw.

B8b: Da hat man ihm dann zugetraut, dass er es noch einmal schafft. Aber das ist wirklich schon lange her.

I: Wie ist es damals so zum Baubudget gekommen? Wie sind die finanziellen Grenzen ausgemacht worden? Wie war klar, das wollen wir investieren, können wir investieren? #13:59:09#

B8a: Also es gab die Wohnbauförderung der Stadt Wien, das war ein gering verzinstes 30- oder 35-jähriges Darlehen, das hat ungefähr ein Drittel der Baukosten abgedeckt, dann ungefähr ein weiteres Drittel Bankkredit und das dritte Drittel Eigenbeiträge der Mitglieder. Das sind die Eigenmittel die man eingebracht hat, jeder nach seinen Möglichkeiten. Je mehr man einbringt umso weniger Kreditanteil hat man und umso günstiger ist es dann eigentlich. Aber das war sehr unterschiedlich, je nach dem was die Leute verfügbar gehabt haben haben die halt mehr oder weniger eingebracht. Ich glaube es war in der Anfangsphase festgelegt worden 20 Prozent als Richtwert was man zumindest einzahlen muss.

I: Zwanzig Prozent von?

B8a: Zwanzig Prozent der Kosten der Wohnung. Und das hat dann eigentlich ganz gut funktioniert, nachdem die Wohnungsvergabe dann auch erfolgt ist, sind dann auch die

Eigenmittel eingebracht worden, was natürlich schon ein Risiko war für die ersten Mitglieder damals, weil da auch noch nicht ganz sicher war ob das jemals zustande kommt. Also da war durchaus ein großer Vertrauensvorschuss und Risikobereitschaft da bei den damaligen Mitgliedern. #16:04:51#

I: Das heißt, wann jetzt sukzessive neue Mitglieder dazugekommen sind, hat es da eine Art Auswahl, Selektionsprozess, Eignungsprozedere gegeben, dass man weiß, was auf den Bewerber, Interessent zukommt und was ihr als Gemeinschaft in euren Kreis lässt? #16:36:97#

B8b: Ja das war eigentlich seither immer so ein Aufnahmeprozess. Man will ja auch jemanden kennenlernen, das heißt man muss öfter mal vorbeikommen bei gemeinschaftlichen Veranstaltungen oder Vollversammlungen, wo sich ja die Mitglieder möglichst treffen sollen zu den wichtigen Entscheidungen, wichtige Dinge vorbesprechen, nur, dass man da einmal hineinschnuppert und sich das anschaut. Vorher gibt es natürlich einen Infoabend, wo man wichtige Informationen bekommt. Ich kann mich noch erinnern, bei meinem Infoabend waren wahnsinnig viele Leute, oder viele. Der Gemeinschaftsraum war voll mit Leuten vom Haus und Interessenten und ich hab mir gedacht „Keine Chance, ich krieg da nie eine Wohnung.“. Und ja, dann ist das alles ein bisschen vorgestellt worden, worum es da geht, wie es funktioniert, auch mit den Eigenmitteln, dass man was beitragen muss. Und dann sind schon ein paar gegangen, dann hab ich mir gedacht „Vielleicht wird’s doch noch was.“. Und ja, das ist mal so Info und dann soll man halt ein paar Mal kommen und das Haus wird natürlich gezeigt, meistens auch die Wohnung, oder zu mindestens eine Wohnung kann man sich anschauen, weil wenn der oder die, die in dieser Wohnung wohnen, diese nicht herzeigen wollen oder können. Also mich hat das damals sehr fasziniert, dass sehr viel Offenheit da war, das war ich nicht gewöhnt. Das war hier ganz anders und eigentlich mir auch ziemlich schnell ziemlich viel Vertrauen entgegengebracht wurde. Ja und dann muss man eben halt eine Bewerbung, also einen Antrag stellen und noch einmal begründen oder ein paar Dinge, ein paar Fragen beantworten, begründen und natürlich ein paar persönliche Daten. Dann gibt es noch zwei Gespräche, das eine ist das Finanzgespräch, da wird noch einmal geschaut, wie sieht für diese Wohnung konkret aus, wie viele Eigenmittel kann ich einbringen oder können wir einbringen. Wie hoch werden dann die Kosten, das hängt dann natürlich davon ab, weil wenn der Kreditanteil dann höher oder niedriger ist, dann muss man sich noch einmal anschauen wie viel Einkommen habe ich oder haben wir. Und wie hoch sind dann die Kosten für die Wohnung, das ist so mal das Finanzielle und dann gibt es auch noch ein Gespräch, wo es eben um das Persönliche geht, dass man sich vorstellt und man so ein bisschen was über sich erzählt und ja auch natürlich vor allem warum man gerne in so einem Haus wohnen würde. Ein paar Dinge, also zum Beispiel war eine Frage, daran kann ich mich noch erinnern „In unserem Haus wohnen, jetzt sind es schon bald 50 Kinder, wie siehst du das?“ oder „Was kannst du oder was könnt ihr beitragen in dem Haus?“. Wir haben ja keine Hausverwaltung, wir verwalten das Haus selbst, das heißt es ist doch einiges zu tun. Ja, aber es gibt hoffentlich auch genug Hände oder mehrere Hände die das dann machen können. Ja und am Schluss ist dann der große Moment wo dann bei der Vollversammlung beschlossen wird und diese Wohneinheit bekommt. Also dass einem die zugeteilt wird. #20:24:49#

I: Jetzt haben Sie das nächste Stichwort gleich erwähnt, Liegenschaftsverwaltung. Das heißt ihr macht auch alles selbst, von der Instandhaltung, Instandsetzung, Mietvorschreibungen, ich weiß, es sind jetzt keine Mieten per se, aber die Nutzungsentgelte vorschreiben, gibt es da eine Zuteilung „Du machst da, du machst das.“ oder kann man sich bewerben für den einen oder anderen Arbeitskreis, wie funktioniert da die Zuteilung zu den Personen? #21:02:15#

B8b: Ja, also auf jeden Fall soll man ja das machen, was man einigermaßen sich zutraut und vielleicht auch kann und auch vor allem gerne macht oder sich auch vorstellen könnte, dass man

das länger macht. Das heißt, es soll schon freiwillig sein, sonst hat das vielleicht wenig Erfolg. Ganz am Anfang brasseln da halt viele Informationen herein, was da alles passiert und wie das funktioniert und das ist ja alles nicht selbstverständlich. Aber es haben sich dann doch Schritt für Schritt die Aufgaben gefunden, wo ich mir gedacht habe, ja das passt eigentlich, das könntest du schon machen. Es hat ja keinen Sinn, ich bin jetzt technisch nicht so wahnsinnig begabt, wenn ich jetzt sag „Ich mache das Technische.“ das wird nicht funktionieren. Ich halt eher der der sagt dann „Ja, das Kaufmännische geht vielleicht, oder, ja reden, kommunizieren, das kann ich, dann mach ich das.“. Es ist natürlich schon immer mal wieder ein Thema, weil es gibt ja viele Aufgaben, nicht alle sind gleich beliebt, für den Garten oder für das Grüne findet man leichter wen als jemanden der jetzt etwas technisches oder finanzielles machen will. Es ist natürlich schon immer wieder mal ein Thema, wer macht wieviel, oder wie sieht das aus, sind die Aufgaben einigermaßen fair verteilt, es soll natürlich auch ein bisschen sich abwechseln. Zum Beispiel die Sprecher, Sprecherinnen vom Verein, die sind ja nur für eine gewisse Zeit gewählt, die haben natürlich schon sehr viel zu tun, es ist aber von Vornherein klar, dass man das jetzt nicht unbegrenzt machen kann und auch nicht darf, das steht in den Statuten. Aber natürlich, viele andere Aufgaben, die sind jetzt nicht so offiziell, die macht man dann schon lange oder längere Zeit. Also ich bin jetzt Rechnungsprüfer und bin jetzt schon zum dritten Mal gewählt, mal sehen, eigentlich hab ich mir gedacht, dreimal das würde dann reichen, aber mal sehen, ob sich jemand findet. Also einerseits ist natürlich schon viel zu tun, andererseits wenn man sich es überlegt, man liest ja immer in den Zeitungen, die meisten Leute in Österreich würden dann doch in einem Einfamilienhaus gerne wohnen. Wenn man das mit einem Einfamilienhaus vergleicht, ist halt das hier doch viel viel weniger Arbeit und mit einem Einfamilienhaus hat man wesentlich mehr am Hals oder auf den Schultern und das teilt sich hier schon auf. Also es ist natürlich auch was anderes, das ist klar. Machts aber natürlich dadurch auch billiger, einerseits und zweiter Punkt, ein wichtiger Punkt auch ist, dass es das gemeinsame Tun und die gemeinsame Sorge ums Haus, eigentlich auch ein wichtiger, ja eigentlich das Fundament von der Gemeinschaft ist, das ist das was uns ja irgendwie zusammenführt und das sollte ja irgendwie allen ein Anliegen sein. Verschiedene andere Dinge sind nett, mit manchen versteht man sich besser, hat man mehr irgendwie Draht zueinander, mit manchen weniger, aber die Sorge ums Haus ist schon ein wichtiges Fundament für das Haus. #24:54:83#

I: Was würden Sie sagen sind so die Hauptmotivationen, dass man sich hier als Bewohner bewirbt, dass man da wohnen möchte, also aus der Erfahrung heraus, was ist so die Intension, die Erwartungshaltung von einem Jedem, vom groben Durchschnitt, der hier leben möchte?

B8a: Also ich glaube, ein starkes Motiv ist einfach in einer Gemeinschaft zu wohnen und in einem Haus wo man nicht anonym ist und gemeinsam lebt. Und die Kinder sich frei bewegen können ohne, dass man sich Sorgen machen muss. Wo es viele Gemeinschaftsräume gibt die man nutzen kann. Ich kann natürlich jetzt nicht für alle sprechen, das ist mein Gefühl, was mir wichtig ist. Für uns war zum Beispiel ein ganz wichtiges Motiv, also einerseits das nicht in so einem anonymen Haus zu wohnen, wie wir das früher hatten in der Innenstadt, und für uns war wichtig zum Beispiel, dass man die Nachbarn wirklich alle kennt, weil wir haben mehrmals problematische Nachbarn gehabt mit Lärmbelästigung und so, was irrsinnig anstrengend war, weil man mit denen halt einfach keine Gesprächsbasis gehabt hat und man sich halt jede zweite Nacht beschweren gegangen. Und eine Woche später war es wieder. Da haben wir gewusst, das passiert uns da nicht, weil da hat man zu allen rundherum eine gute Beziehung und wann es doch einmal Probleme gibt, gibt es auch Verfahren im Haus, wie Konflikte geregelt werden können, wir haben ein Ombudsteam und so weiter. Abgesehen von der guten Gesprächsbasis die sowieso da ist gibt es für schwierige Fälle dann trotzdem auch noch Verfahren und so weiter.

Und das war für uns besonders wichtig, also diese Sicherheit zu haben, es gibt mit den Nachbarn keine Probleme. Was waren bei dir so die Motive? #27:09:97#

B8b: Ja, ich denke diese Gemeinschaft, dass man die Leute kennt. Momentan könnte ich mir das gar nicht anders vorstellen. Das Wort Gemeinschaft ist auch ein bisschen, ja, wieviel Gemeinschaft ist Gemeinschaft? Dann muss man das, das sollte man auch realistisch sehen, wir sind jetzt nicht eine Gemeinschaft im engeren Sinn, wo man ständig alles miteinander tut, ist eigentlich auch viel zu groß dafür. Aber trotzdem finde ich das eine sehr gute Gemeinschaft und meine Erwartungen sind eigentlich übertroffen worden. Also ich hätte mir nicht gedacht, dass das so cool ist und so gut funktioniert. Aber diesen Wunsch oder diese Hoffnung hatte ich und wie gesagt, mehr als erfüllt. #28:10:75#

I: Genau die Wohngemeinschaft, Sie haben es gerade angedeutet, wie funktioniert der Spagat zwischen Individualität, Schrägstrich Privatsphäre und Gemeinschaft, was ist Ihrer Meinung nach da das Rezept, dass das gut funktioniert? Rückzug, Individualismus und dann doch gemeinsam Dinge tun und sich öffnen. #28:41:73#

B8a: Also ich finde es funktioniert gut. Das ist auch Teil des Konzepts gewesen, ganz explizit, dass es beides geben muss, die Möglichkeit, das Recht sich zurückzuziehen in seine Wohnung und seine Ruhe zu haben und eben auch die Möglichkeit gemeinsam was zu machen, in der Gemeinschaft zu leben. Das war ganz klar ein Teil des Konzepts. Und ich finde das funktioniert auch ganz gut. Wie überall wo Menschen zusammenleben gibt es Probleme hin und wieder und Konflikte, aber in meinem Empfinden ist das alles im Rahmen des normalen Zusammenlebens. Und für mich persönlich funktioniert diese Balance sehr gut. #29:54:11#

B8b: Ja, ich will dem zustimmen auf jeden Fall. Man muss natürlich sehen, dass es bei verschiedenen Nachbarn, ja, da gibt es natürlich auch von bis. Einige wollen mehr oder viel, andere wollen jetzt wieder weniger, das muss man schon auch ein bisschen respektieren oder sehen. Menschen sind verschieden. Ich finde auch, dass es auf jeden Fall sehr sehr gut funktioniert. Ich sehe jetzt auch nicht einen großen Widerspruch darin. Ich habe auch schon mal von Leuten oder von Freunden gehört „Ja, das könnte ich mir gar nicht vorstellen.“. Oder unlängst erst sind da drei Studenten durchs Stiegenhaus gegangen und haben da auch so gesprochen „Das wäre ihnen zu viel.“, sie würden auch mal gerne die Türe zumachen. Dann habe ich gesagt „Ja, das mache ich hier, das ist ja auch kein Problem.“. Und ich sehe da keinen großen Widerspruch. Für mich ist es sehr schön, wenn ich da die Leute sehe und kenne, aber es ist natürlich ganz oft so, dass man sich wie in einem anderen Haus einfach nur grüßt und man geht, weil man hat keine Zeit oder es ist halt so. Und manchmal ergibt sich halt ein Gespräch oder gibt es halt Gemeinschaftsaktivitäten. Was mir jetzt zum Beispiel ein bisschen viel wäre, das ist zum Beispiel bei der Lisa gegenüber, die haben diesen Gemeinschaftszugangsbalkon, so einen Laubengang, wo man nur an den Balkonen oder Lauben vorbei in die Wohnungen gehen kann. Das würde mir zum Beispiel jetzt nicht passen. Mir ist das ganz recht, dass es hier wie in einem normalen Haus ist, dass man sozusagen innen den Gang hat und dann geht man halt in die Wohnung. Die Balkone sind relativ nahe, aber das ist halt rundherum und da kann man noch plaudern. Aber es ist jetzt hier nicht so, dass es so von der Architektur so gezwungen ist, das ist schon so gemacht worden. Man sieht dem Haus an, dass es ein besonderes Haus ist, aber andererseits ist es jetzt so, von der Grundstruktur nicht so anders als andere Häuser, man kann da durchaus seine Privatsphäre haben und es gibt eigentlich genug Möglichkeiten oder Räumlichkeiten wo man auch mal wem treffen kann oder auch hier mal alleine sein kann. Es passiert gar nicht so selten, dass ich hier auch mal alleine bin. Aber das muss nicht so sein und mal sehen was sich ergibt. #32:49:06#

I: Das heißt gemeinsam kochen, gemeinsam Fußball-WM schauen, das ist ein Angebot, wenn es stattfindet, keine Verpflichtung.

B8b: Ja, da gibt es öfter mal Einladungen und je nach Zeit und Lust ist das ein kleines Minderheitenprogramm oder ein größeres Minderheitenprogramm. Die Vollversammlungen sind das wo man möglichst teilnehmen sollte, wo das Wunsch ist und dann gibt es noch ein paar Veranstaltungen im Jahr, zum Beispiel der Gemeinschaftstag, wo immer recht viele Leute sind, wo es eben mal moderiert um verschiedene Themen geht. Die Weihnachtsfeier, und ja, mal sehen ob es dieses Sommerfest mal wieder gibt, nach Covid. Aber man muss das auch sehen, dass auch nie alle Zeit haben werden, an keinem Tag und auch nie alle an allen Veranstaltungen Interesse haben oder teilnehmen wollen. Die Wünsche und Bedürfnisse sind dann auch teilweise verschieden. Aber man soll ja auch gerne hingehen. #34:18:53#

I: Sie haben es vorher angesprochen, recht viele Kinder sind hier unterwegs. Könnten Sie sagen auf welche Zielgruppe das hier ausgerichtet ist? Jung bis Alt?

B8a: Die ursprüngliche Idee war eigentlich ein Generationenhaus, also möglichst ein Zusammenwohnen von allen Generationen. Das hat sich dann aber nicht realisiert oder nur sehr in geringem Ausmaß, weil halt die die eine Wohnung suchen und die die so ein Konzept auch interessiert, sind halt hauptsächlich dann Familien mit kleinen Kindern, für die ist das am attraktivsten. Das ist wie geschaffen hier für Kinder das Haus. Sodass im Ergebnis dann überwiegend Familien mit Kindern hier wohnen. Wir haben ein paar Pensionisten und das mit den ganz jungen ist einfach nicht attraktiv offenbar. Wir haben einmal einen jungen da gehabt, der aber auch nur da war, weil er halt drüben im Opel-Werk seine Lehre gehabt hat und dann, sobald seine Lehre abgeschlossen war ist er gleich wieder ausgezogen. Dem hat es hier nicht so getaugt. Ja, also es ist recht homogen. #35:54:85#

B8b: Ja es gibt da schon natürlich schon auch kleinere Wohnungen, wo dann eine Person wohnt, so wie ich. Ich bin jetzt nicht der Einzige und auch nicht der Älteste. Für die Jungen sehe ich das jetzt auch nicht realistisch. Die sind jetzt auch in der Lebensphase wo sie vielleicht ihren Platz überhaupt erst suchen, sei es örtlich oder beruflich oder beides, oder, was weiß ich, Studenten überhaupt. Mal vielleicht auch noch durch die Welt reisen. Also das ist nicht realistisch, aber so ein Haus ist dann auch für Familien halt attraktiver, weil es dann auch einige Räume gibt die für Kinder gut sind und das braucht es auch und die Kinder haben hier auch sehr viele Freunde im Haus. Man weiß schon ein paar die immer mal wieder zusammenstecken. Wenn der eine Samuel da ist weiß ich dass der andere Samuel nicht weit ist. Aber es ist jetzt nicht so, dass es nur Familien attraktiv wäre, das würde ich jetzt so nicht sagen. Vorletztens ist auch eine Pensionistin, der das auch dann gefallen hat. Hängt dann auch sehr viel von der Wohnung ab, wie groß die Wohnung ist die dann frei wird. #37:28:38#

EG: So grob, welche Wohnungsgrößen gibt es?

B8a: So von 53-55 bis knapp 150?

B8b: Ja das ist ein Sonderfall. So 130.

I: Schaut ihr auch, dass die Belegungsdichte möglichst effizient ist? Oder, wenn jetzt einer sagt, er ist alleine und will unbedingt auf 100 Quadratmeter alleine leben, kann sich das leisten, steht das irgendwie im Widerspruch bei euch? #38:10:55#

B8a: Es ist ein Argument im Aufnahmeverfahren. Es kommt dann auch immer darauf an wie viele andere Bewerber es gibt. Also gerade bei der angesprochenen Pensionistin die zuletzt

eingezogen ist, das ist eine relativ große Wohnung mit 80 Quadratmeter oder so. Und da haben sich zwei Familien auch beworben und da ist das durchaus diskutiert worden in der Vollversammlung, das Pro und Contra, ob es nicht besser ist eine Familie in der Wohnung zu haben. Aber es gibt da jetzt keine verbindlichen Vorgaben oder Richtlinien. Wie das Beispiel auch zeigt ist es dann die eine Person geworden. Aber es wird im Anlassfall immer wieder auch diskutiert.

B8b: Ich hab es schon bei anderen Baugruppen gehört, ich habe es nur gehört, ich weiß es aber nicht so ganz. Die haben dann oft mal wirklich genaue, so ziemlich genaue Vorgaben, also in welchen Lebensjahrzehnten man da sein muss. Also das ist aber auch hart. So eng ist das bei uns. Das ist ein Argument, passt die Anzahl der Personen zur Größe der Wohnung, aber natürlich auch wie sind diese Leute, haben wir ein gutes Gefühl mit denen? Es gibt ein paar Kriterien, aber es ist schon auch eine, oft schon eine Bauchentscheidung. Kann ich mir vielleicht beide vorstellen, aber ich entscheide mich eben für die eine Partei. Und das muss jetzt nicht so konkret mit Alter und Anzahl der Personen. Das würde mich eher abschrecken, wenn ich sag, das muss jetzt unbedingt eine Pensionistin oder müssen unbedingt so 60 Plus sein und dann kommt irgendwie wer und würde gut passen, aber ist halt vielleicht 40 oder so und ich sag „Tut mir leid, geht jetzt nicht.“, also das erscheint mir nicht gut. #40:47:27#

I: Vom Entscheidungsfindungsprozess oder zum Beispiel bei dieser Sache ist dann ein Ja, wenn mehr als, Beispiel 60 Prozent zustimmen oder ist es ein Nein, wenn 40 Prozent absolut dagegen stimmen?

B8a: Entscheidungen in der Vollversammlung oder wichtige Entscheidungen erfolgen mit Zweidrittelmehrheit und der Rest mit einfacher Mehrheit.

B8b: Also eher Hausverwaltungssachen die würden mit einfacher Mehrheit gehen. Aber auch wenn Sprecher, Sprecherin gewählt werden, dann zählt die Zweidrittelmehrheit.

B8a: Und wenn es einen besonders starken Widerstand gibt von einer Person oder einer kleinen Gruppe, dann versuchen wir natürlich schon das aufzulösen. Da gibt es dann auch ein Verfahren laut Statuten, dass die dann ein Veto einlegen können und das dann vertagt wird und noch einmal diskutiert werden muss. Also man kann zu mindestens beim ersten Mal nicht einfach überstimmen. Und es gibt dann auch noch eine weitere Regelung, dass also Beschlüsse zwar mit einfacher Mehrheit getroffen werden können, aber wenn ein Drittel der Stimmen Gegenstimmungen oder Enthaltungen sind, dann muss das Thema auch noch einmal diskutiert werden. Und erst bei einer zweiten Abstimmung könnte man dann wirklich mit einfacher Mehrheit das annehmen. Und es wird natürlich auch von uns aus und auch vom Eigeninteresse eines jeden geschaut, dass man jetzt nicht über jemanden drüberfährt, wenn es natürlich begründete Sorgen, Einwände sind. Dann schauen wir schon, dass wir Lösungen finden. #42:49:03#

B8b: Es wird ja auch ziemlich viel vorbereitet und viel kommuniziert. Ja, das ist schon was, was für solche Projekte typisch ist. Das muss man auch ein bisschen wollen und sich darauf einlassen. Und ja, dann hört man ja oft auch welche Argumente kommen und welche Wünsche dahinterstecken oder Befürchtungen und dann kann man ja die berücksichtigen. Meistens geht es ja darum, was die Leute eben glauben, das irgendwelche Wünsche oder Bedürfnisse nicht gesehen werden, wenn man sich bemüht da dahinter zu kommen. #43:46:99#

I: Und werden solche Gespräche auch moderiert? Wenn ja, intern oder durch externe Unterstützung, wenn es dann doch um hartnäckigere Themen geht?

B8b: Normalerweise intern. Bei Vollversammlungen sind es alle intern eigentlich. Die externen beschränke ich im Wesentlichen auf die Gemeinschaftstage. Da gab es schon einmal was. In meiner Zeit aber nicht.

B8a: Ich glaub einmal gab es in der Gründungsphase oder in den ersten Jahren gab es eine Situation, wo der Verein fast auseinander gebrochen wäre und da haben sie das mit einer externen Moderation gelöst.

I: So im groben Schnitt, wie viele Interessenten gibt es pro Jahr die sich da bekunden bei euch? Eine Wohnung suchen?

B8a: Wir haben eine Website und dort kann man sich eintragen in eine Liste als Interessent. Ich glaube zuletzt waren es ungefähr hundert die da drinnen gestanden sind, aber da weiß man nie, ob die jetzt noch aktiv sind oder so. Wenn wir dann eine Wohnung haben und ausschreiben kommen da eigentlich relativ wenig Interessenten. Das kann man so nicht sagen. Also es ist jetzt nicht so, dass Bewerbungen bei uns einlangen irgendwie schriftlich oder so, sondern das einzige ist, dass man sich dort in die Liste einträgt auf der Webseite. Und ja, wenn wir dann aktiv suchen, dann gibt es eben diese Informationsveranstaltungen. Da kommen dann unterschiedlich viele Leute. Das letzte Mal sind beim ersten Mal, glaube ich, relativ viele gekommen. Wobei aber viele sich die Ausschreibung nicht wirklich angeschaut haben und dann gleich wieder gegangen sind, wie sie draufgekommen sind, dass das keine normale, einfache billige Wohnung ist. Also letztlich von den ernsthaften Interessenten die dann über bleiben haben wir nicht wahnsinnig viele. Was mich eigentlich überrascht, weil es muss irrsinnig attraktiv sein hier zu wohnen, aber es ist dann oft schon, dass wir nicht mehr als ein, zwei haben und wirklich froh sein müssen, dass wir die Wohnungen anbringen. #46:12:58#

I: Könnte das an der Stadtnähe liegen? Also wir sind jetzt Mitten in Wien, aber halt doch am Rand von Wien?

B8b: Das ist eine Möglichkeit. Eine andere Möglichkeit ist, dass doch viele Projekte im Entstehen sind, auch in der Seestadt, aber nicht nur in der Seestadt. Es gibt zwei neue die letztes Jahr besiedelt wurden. Manche haben eben die Ausschreibung gar nicht gelesen. Bei einzelnen scheidet es wahrscheinlich am Finanziellen, weil man doch diesen Eigenmittelanteil braucht. Und der ist sicher höher, als wenn ich, sagen wir, nur Genossenschaftswohnung habe, also das ist schon höher, denke ich.

I: Wo liegen die circa die Einstiegskosten? #47:16:87#

B8a: Es kommt natürlich auf die Wohnungsgröße an.

B8b: Ursprünglich waren es zwanzig Prozent. Dadurch dass wir jetzt schon länger hier wohnen sind es schon eher Richtung dreißig Prozent, oder so.

B8a: Und vor allem sind die laufenden Kosten sehr hoch, wenn man dann einen hohen Kreditanteil hat. Wir zahlen ja alle Gemeinschaftsräume mit. Und vor allem jetzt mit den explodierenden Kosten ist es nicht ganz billig hier zu wohnen.

B8b: So würde ich es nicht sehen, aber ich habe eine höhere Hürde, weil ich eben diesen Eigenmittelanteil habe. Und das ist halt dann für manche jetzt schon eine Hürde. Bei meinem Infoabend war dann glaub ich eine relativ frisch geschiedene Frau mit Kind und die konnte sich das dann nicht leisten. Aber andererseits, man braucht diesen Eigenmittelanteil, sonst gibt es

halt das Haus nicht. Das kann ein Grund sein. Es kann auch die Lage sein. Und es gibt halt auch viele Projekte, wir sind nicht die einzigen. #48:38:67#

I: Wenn man jetzt eine 60-70 Quadratmeterwohnung hernimmt, jetzt Genossenschafts-/Baukostenzuschuss, das ist dann oft so circa 30-40.000 Euro, das heißt, da würdet ihr darüber liegen?

B8b: Ja. Ich kann es ja sagen, ich habe meine Wohnung mit 55 Quadratmeter, und es ist schon ein paar Jahre her und habe damals ziemlich genau 35.000 Euro gezahlt, also das ist bestimmt schon ein paar Jahre her. Aber jetzt würde meine Wohnung in der Zwischenzeit auf 40-50.000 Euro kommen.

I: Vom Nutzungsentgelt her, wo war der Preis zur Besiedelung? Grob?

B8a: Wir lagen glaube ich unterhalb von den freifinanzierten Mietwohnungen.

B8b: Ich widerspreche dir nur ungern, aber ich finde nicht, dass es sehr teuer ist hier. Weil ich glaube, wenn man so Mietwohnungen nimmt, dann sind die ...

B8a: Ja, die sind teurer, ich weiß. Aber ich meine im Vergleich zu einer Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung, wo man nicht diesen hohen Eigenmittelanteil hat. Aber gegenüber Mietwohnungen sind wir eher günstiger dran, plus das wir Gemeinschaftsräume hat. #50:26:84#

I: Und die Betriebskosten von den Gemeinschaftsräumen werden auf alle umgelegt, entsprechend der Wohnungsgrößen?

B8a: Ja, genau, das wird auf alle umgelegt. Also wir haben ja keine Wasserzähler, wir auch keinen eigenen Wärmezähler in der Wohnung und keinen eigenen Stromzähler in der Wohnung, was natürlich ein großer Nachteil ist. Es werden fast alle Kosten auf alle umgelegt. Wir haben ein gemeinsames GIS, wir haben einen Internetvertrag für alle. Im Prinzip legen wir ja fast die ganzen Kosten auf Quadratmeter um. Was jetzt ziemlich ungewöhnlich ist, vielleicht schreckt das auch manche ab „Zahl ich jetzt da für alle mit? Um Gottes Willen, ich habe jetzt keine Kinder, der Nachbar hat drei, wenn die jetzt duschen und waschen?“. Aber andererseits, ja, ich habe jetzt auch das Recht genauso alle Gemeinschaftsräume zu nutzen, auch wenn ich jetzt nur 55 Quadratmeter habe und entsprechend dem bezahle. Also ich glaube nicht, dass es teurer ist. Es ist halt ein bisschen anderes Modell und es hat auch eine andere Denkweise, die vielleicht manchen nicht so ganz passt. Aber die Eigenmittel würde ich sagen können schon ein Kriterium sein, dass ich sage „Das Geld habe ich halt jetzt nicht für diese Woche, das kann ich mir nicht leisten.“ #52:09:41#

I: Sie haben es vorhin schon erwähnt, jetzt haben wir die letzten Jahre viele Krisen miterlebt, Corona-Pandemie, den Krieg in der Ukraine, die steigenden Energiekosten, Rekordinflation und über allem die Klimakrise. Jetzt würde mich sehr interessieren, wie das im BROT-Haus Aspern erlebt wurde, diese Krisen. Was ist so ihr persönliches Empfinden, wie geht es den Bewohnern heute mit allem, wie ging es ihnen während Corona? Wie kann man sich das hier vorstellen?

B8a: Also durch Corona ist das Gemeinschaftsleben weitgehend zusammengebrochen und die Folgen merken wir immer noch. Es ist noch nicht so wieder in Gang gekommen wie es vorher war. Was man ja in vielen gesellschaftlichen Bereichen jetzt auch sieht, dass man sich wieder daran gewöhnen muss, dass man wieder so leben kann wie vorher. Die Corona-Zeit selbst, hab ich zumindest, als sehr angenehm empfunden im Haus, weil es eben so ein schönes Haus ist und wir Ausweichmöglichkeiten hatten durch die vielen Gemeinschaftsräume. Es hat aber auch hier

bei uns im Haus zu Spaltungen geführt zu den klassischen, bekannten corona-bezogenen Themen, die auch noch nicht ausgestanden oder noch nicht ausdiskutiert sind, da ist durchaus noch was über. Und jetzt aktuell kämpfen wir natürlich mit diesen Preisanstiegen. Wie da so die Stimmung ist im Haus, da kann ich gar nichts sagen. Aber wir haben vor bei der nächsten Vollversammlung zum Beispiel das Thema dann einmal zu diskutieren „Wie geht es dir mit den steigenden Preisen.“. Möchtest du da noch etwas hinzufügen?

B8b: Naja, du hast eh schon alles gesagt, fast. Ja, einerseits sind wir natürlich in einer privilegierten Lage, wenn man so ein Haus hat in der Corona-Zeit, allerdings trifft uns auch mehr, weil wir ja deswegen hier sind, weil wir gerne diese Gemeinschaft haben und das war dann zu einem sehr großen Teil nicht möglich. Das war dann schon ein stärkerer Einschnitt. Und die Kostenfrage, ja, wir sind eigentlich erst am Anfang. Wohin das gehen wird weiß wirklich niemand. #55:37:19#

I: Habt ihr hier Fernwärmeanschluss?

B8a: Ja.

I: Gut, das heißt es wird spannend.

B8a: Ja, bestimmt.

I: Wenn wir jetzt wieder bei der Miete sind ist das schon ein erheblicher Hebel gewesen?

B8b: Ja, es ist die Fernwärme, der Strom.

B8a: Die Betriebskosten sind halt explodiert.

B8b: Weil wir eben nur einen Stromzähler haben, können wir diese Strompreisbremse nicht verwenden. Und was natürlich das Dritte ist sind die steigenden Kreditzinsen. Wir haben einiges schon getilgt, aber es ist natürlich einiges noch ausständig.

I: Das heißt es waren durchwegs variabel verzinsten Kredite?

B8a: Ja, der Bankkredit ist variabel verzinst.

I: Hat es diesbezüglich schon Auszüge von Bewohnern gegeben, die gesagt haben „Ich kann mir das jetzt nicht mehr leisten.“? Das ist ja ein kontinuierliches Erhöhen, das Durchreichen von Monat zu Monat, gibt es da ein Echo? Ohne jetzt jemanden von hier zur Verantwortung zu ziehen, weil ein jeder weiß woran es hängt, aber dass man sagt, das geht jetzt nicht mehr finanziell, das wird eng?

B8a: Noch nicht Gottseidank, aber ich habe ein bisschen die Angst, dass das passieren könnte. Wir haben einen Auszug aktuell, wo das jetzt nicht das Hauptmotiv war, aber das war glaube ich so der letzte Anlass. Die haben sich eh schon seit längerem sich umgeschaut. Wie jetzt dann die Erhöhung gekommen ist und wir nicht die Strompreisbremse in Anspruch nehmen können, war das glaube ich so dann der letzte ausschlaggebende Punkt. Aber die könnten es sich leisten, das war jetzt nicht der Hauptgrund. #57:58:37#

I: Das heißt die Gemeinschaftsräume sind die jetzt in ein neues Licht gerückt, weil sich bei Bezahlung der Betriebskosten alle partizipieren müssen? Könnte das jetzt ein Spannungsfeld werden?

B8a: Die Gemeinschaftsräume glaube ich nicht. Was eventuell ein Thema werden kann ist die Frage, dass wir eben den Strom gemeinsam zahlen und dann aufteilen. Spüre ich bis jetzt auch noch nicht. Aber ja, der eine oder andere grummelt wahrscheinlich schon deswegen und das könnte einmal ein Thema werden demnächst. Das könnte ich mir schon vorstellen, dass das dann anfangt „Du brauchst zu viel.“ Oder „Ich zahle zu viel, ich spare so viel und muss den Verbrauch von den anderen mitzahlen.“. Das könnte schon kommen, aber bis jetzt ist es noch nicht virulent.

#59:06:95#

B8b: Ja ich denke, gerade Gemeinschaftsräume denke ich, dass doch die Meisten diese hoch schätzen und das sicher auch ein Grund ist, jetzt abgesehen von der Gemeinschaft, sind auch die Gemeinschaftsräume natürlich auch ein Grund warum man so ein Haus sich wählt, warum das attraktiv ist. Die Gemeinschaftsräume, denke ich in dem Sinn, das würde ich jetzt auch so sehen wir du. Das Problem ist eher vielleicht, dass mit dem „Wieviel zahle ich? Wieviel verbrauche ich eigentlich?“ meiner Meinung nach.

I: Jetzt komme ich zu meiner vorletzten Frage. Was würden Sie mit den Erkenntnissen, Erfahrungen, mit dem Wissensstand heute, abgeglichen mit den Erfahrungen der vergangenen Jahre oder von der Zeit weg, wo Sie das Haus bezogen haben oder auch durch Vorwissen, wissen was passiert ist in der Errichtungsphase und Planungsphase? Was würden Sie anders machen? Von der Vision weg bis zur Grundrissgestaltung. Was würden Sie, wenn Sie könnten, anders machen?

B8a: Nicht viel. Es hat eigentlich sehr gut funktioniert. Die eine oder andere Sache kann man überdenken. Also das eine, was ich schon gesagt habe, es hätte klarerer Vorgaben oder einheitlichere Wohnungsdesigns hätte geben müssen. Damit die Wohnungen auch alle marktfähig sind sozusagen. Eine Kleinigkeit, ich würde die Sauna jetzt nicht mehr im Keller machen sondern hier heroben. Ja, ich meine die Wohnungsvergabe hätten wir auch, wie soll ich sagen, gerechter machen können. Die Gründungsmitglieder haben natürlich das Privileg gehabt sich die schönsten und größten Wohnungen auszusuchen und für den Rest blieben dann die unteren Geschosse. Was auch verständlich ist und in der Situation vielleicht auch gar nicht anders gegangen ist, sonst hätten die wahrscheinlich nicht mehr mitgemacht und die haben auch extrem viel investiert und extrem viel reingesteckt an Aufwand und Zeit. Aber da gibt es auch andere Modelle. Das Wohnprojekt Wien hat das anders gemacht. Aber ja, es ist jetzt auch nicht so, dass das jetzt ein großes Problem wäre. Aber wenn man es noch einmal macht, dann könnte man schauen, dass man es etwas gerechter macht, auch für die die später dazukommen. Sonst, mir fällt sonst nichts ein. Hättest du etwas anders gemacht?

B8b: Das Thema mit den Energiepreisen ist jetzt sicher aufgepoppt. Ich weiß es nicht, ob es besser ist, ob es jetzt noch einmal so durchgehen würde mit diesem gemeinsamen Warmwasser, Heizung und Strom, das weiß ich nicht. Ich finde es grundsätzlich noch immer ein gutes Konzept. Mich hat es überhaupt nicht abgehalten davon hier dazuzukommen. Wenn mir das jetzt ein Problem ist, ist man vielleicht überhaupt etwas falsch hier, wenn ich ein bisschen streng bin. Was man wahrscheinlich heute schon machen würde, das war jetzt vor zehn Jahren noch so am Radar, aber wahrscheinlich würde man etwas in Richtung Homeoffice machen, da wäre sicher der Bedarf da, dass man so ein kleines Co-Working oder Shared-Office oder einen kleinen Büroraum wo man vielleicht zu zweit, zu dritt arbeiten könnte. Das wäre wahrscheinlich jetzt schon ein Thema. Vor zehn Jahren war es kaum auf der Agenda sozusagen.

B8a: Eine Sache ist mir noch eingefallen die ich überdenken würde. Die rechtliche Grundkonstruktion, dass wir ein Heim sind. Da stellt sich immer mehr heraus, dass das mehr Nachteile hat als Vorteile. Seinerzeit haben wir gedacht es hat mehr Vorteile, aber es zeigt sich

immer mehr, dass es Nachteile hat. Was uns dann getroffen hat waren zum Beispiel die Brandschutzaufgaben, das war eben vorab nicht absehbar in der Form. Es gab eben die Erfahrungen von BROT Hernal, das war zwanzig Jahre früher und da waren viele Rahmenbedingungen auch andere und dort hat es gut gepasst. Bei uns wird es zunehmend schwieriger. Zum Beispiel Brandschutz kostet uns zig tausende pro Jahr, und die Anschaffung der Brandmeldeanlage mit Direktanbindung an die Feuerwehr an die hundertzwanzigtausend Euro, nur der Einbau der Brandmeldeanlage und was wir sonst noch haben machen müssen an Auflagen. Und jetzt kommen eben immer mehr so Themen wo wir draufkommen, da sind wir benachteiligt, wie zum Beispiel die Sache mit der Strompreisbremse die eben ansetzt an individuellen Stromlieferverträgen die wir nicht haben. Also ja, wahrscheinlich wäre es besser eine andere Rechtsform zu wählen, wenn man es noch einmal macht.

I: Meine letzte Frage. Was würden Sie einer Baugruppe, einem Gründungsmitglied eines Co-Housing-Projekts, was würden Sie dem oder derjenigen raten, empfehlen, oder mit auf den Weg geben, ans Herz legen, was sie beachten sollen, müssen, für die Zukunft von der Stunde Null weg? Oder mit auf die Reise geben.

B8a: Was gut ist ist eine gemeinsame Vision zu haben und daran zu glauben und von Anfang an das gemeinsame Tun und Handeln in den Mittelpunkt zu stellen, das ist das Um und Auf.

B8b: Ja, weil ich denke ohne diesem Ziel, ohne diese Vision wird man das nicht schaffen, nicht durchhalten. Sonst fällt mir wenig ein. Das einzige was ich noch sagen kann, es lohnt sich schon sehr. Finde ich.

I: Dankeschön.

B8a: Bitte schön.

B8b: Gerne. #01:08:40;23#

Interview Nr. 9 vom 06.02.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B9)

Interviewort: Wohnen am Grünen Markt, Maria-Lassnig-Straße 32-34, 1100 Wien

Uhrzeit: 10:00 – 11:00 Uhr

I: Vielen Dank, dass Sie mich heute hier willkommen heißen im Wohnen im Grünen Markt, im 10. Bezirk in Wien. Eingangs die Frage, wie kam es zu diesem Co-Housing-Projekt?

B9: Also auch mal, herzlich willkommen im Salon vom Grünen Markt. Angefangen hat die Sache 2015, 2016 ungefähr, wir waren eine Runde von circa zehn Erwachsenen. Unterschiedlich ob Familie oder nicht im Hintergrund noch. Ich war damals einfach noch selbst Student sogar. Hier im Sonnwendviertel gab es eben Ausschreibungen für Baugruppen-Felder, Wettbewerbe wo man sich als Community bewerben konnte um ein Baugrundstück, das die Stadt Wien zu vergeben hat. Wir haben zuerst in der Runde uns noch als Südhof genannt, so in Anlehnung an den Südbahnhof und haben uns eigentlich für das Nachbargrundstück beworben. Sind dort gescheitert, haben uns dann aber als Gruppe nach diesem gescheiterten Bauträger-Wettbewerb irgendwie trotzdem noch weiter getroffen immer wieder. Bis wir dann gesagt haben „Ja, wir müssen nicht aufgeben, es werden auch andere Gebäude gebaut und da sind wir sicher durchaus ein Exot unter den Baugruppen in Wien, weil wir sind dann als Gruppe auf Bauträger zugegangen, im Konkreten hier auf Neues Leben, auch ein gemeinnütziger Bauträger, der eben dieses freifinanzierte Projekt hier gewonnen hat, unter dem Projekttitel Grüner Markt. Der Architekt war schnell begeistert von der Idee und hat uns auch super unterstützt, das war sicher wertvoll. Und eigentlich hätten hier lauter einzelne individuelle Eigentumswohnungen entstehen sollen und wir sind zum Bauträger hingegangen und haben gesagt, wir als Verein kaufen ihm alle Wohnungen auf einmal ab und dürfen dafür umgestalten. Und der Bauträger hat das als super spannend empfunden, die Geschäftsführung vor allem war da sehr angetan von diesem Experiment, für den Bauträger war das noch ein Experiment zu dem damaligen Zeitpunkt. Und wir haben tatsächlich die Zusage bekommen, dass das möglich ist. Das hieß dann auch für uns einmal schnell als Gruppe zu wachsen, also wir müssen uns dringend erweitern um auch das zu schaffen. Also das Gebäude selbst war nie als Baugruppe konzipiert von der Stadt oder von sonstigen Planungsinitiativen, sondern eigentlich als Quartiershaus. Was eben so ein durchaus spannender Faktor ist. Also hier im Sonnwendviertel hat man eben versucht so Quartiershäuser zu etablieren, die eben einen relativ hohen Anteil an Gewerbe haben, sprich das gesamte Erdgeschoss das so die Auflage hatte bei der Erstvermietung zu sehr niedrigen Mietkonditionen bereitgestellt werden muss. Und wo erst ab dem ersten, zweiten Stock Wohnmöglichkeiten zugelassen sind. Damit sollte eben die Fußgängerzone belebt werden. Wir als Gruppe wollten sogar Teile des Gewerbes übernehmen, das hat am Ende leider nicht geklappt. Aus unterschiedlichen Gründen. Aber die Wohnungen haben wir alle übernommen. Am Ende auch nicht im Eigentum. Wir sind momentan alle Genossenschaftswohnungsmieter sozusagen. #03:46:21#

I: Das heißt die Zusage war dann am Ende beschränkt auf die Wohnungen?

B9: Es ging immer um die Wohnflächen. Wir haben das damals sogar als Luxus empfunden, weil wir nicht die Auflage hatten die Gewerbefläche auch zu bedienen, weil wir uns gedacht haben, das ist ja auch zusätzliches Risiko. Es gibt ja hier im Sonnwendviertel mehrere Baugruppen und die hatten auch alle diese Auflage mindestens zwanzig Prozent der BGF muss Gewerbefläche sein und das ist in manchen Gebäuden dann ein bisschen mehr sogar als das Erdgeschoss. Und die sind dann mit unterschiedlichen Konzepten hineingegangen. Und wir hatten einfach den

Luxus, dass wir dieses Thema nie hatten. Wir haben in der Entwicklungsphase halt durchaus immer dieses Damoklesschwert im Rücken gespürt „Wir müssen kaufen.“. Also Neues Leben wollte uns unbedingt diesen Wohnbereich verkaufen. Als es hart auf hart ging waren sie dann doch irgendwie bereit auf ein klassisches Genossenschaftsmodell umzuschwenken. Einfach weil die Finanzierung von, es ging um 12-13 Millionen Euro, weil es nicht gefördert ist und es war eben freifinanziert und das für unsere Community wie sie sich gefunden hat sehr steil war. Und auch Banken nicht unbedingt in diesem Community-Gedanken waren, sondern immer nur individuelle Kreditnehmer sahen. Und da eben die Gruppe sehr unterschiedlich von Unternehmer über Angestellte usw. war, war das ziemlich komplex. #05:30:38#

I: Das heißt ihr hättet den Kredit als Verein aufgenommen?

B9: Genau. Die Idee war den Kredit als Verein aufzunehmen und dann als Verein auch zu kaufen. Also es war nie die Idee, dass wir individuelles Eigentum schaffen. Also es sich nie jemand persönlich bereichern sollen, also es war auch nie in unserer DNA drinnen sozusagen. Es war immer die Idee, dass es ein gemeinschaftliches Ding ist. Es soll nicht der goldene Käfig sein. Also unser Credo war immer, es ist schwierig reinzukommen aber ganz leicht auszusteigen. Weil wenn man sich nicht mehr wohlfühlt soll man gezwungen sein, dabei sein zu müssen. Und das sind sicher Dinge die wir jetzt noch immer leben. Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich halt bei uns in der Entstehungsgeschichte mehrmals gedreht. Heute sind wir eben, kann man sagen für einen Außenstehenden vielleicht, ein klassisches Haus mit Genossenschaftswohnungen. Im Erdgeschoss gibt es Gewerbe und im ersten Stock auch teilweise. Aber es gibt es trotzdem noch diesen Hausverein und der ist sozusagen Mieter aller Gemeinschaftsflächen. Also wir haben sozusagen schon eine gemeinschaftliche Fläche, die wir auch gemeinsam verwalten und bewirtschaften, dazu gehört auch wirklich die Instandhaltung und alles wie es in einer klassischen Wohnung eben nötig ist. Weil wir haben all diese Gemeinschaftsflächen, von denen wir doch viele haben, als Mietobjekt sozusagen aufgenommen in der Gemeinschaft. #07:16:13#

I: Das heißt jeder zahlt seine individuelle Miete an Neues Leben?

B9: Und einen Vereinsmitgliedsbeitrag um diese Räume und so zu ermöglichen und auch einen Ausstattungsbeitrag an den Verein, damit wir eben diese Ausstattung ermöglichen.

I: Jetzt interessiert mich die Planungs- und Ausführungsphase. Ausführungsphase ist grundsätzlich klar, wenn es den gemeinnützigen Wohnbauträger damals schon gegeben hat, der hat das gesteuert, beauftragt, er war dann der Bauherr.

B9: Ja, genau.

I: Wir wart ihr in der Planungsphase schon integriert?

B9: Genau, wie ich gesagt habe, Sandbichler Architekten war Teil des Teams das eben diese Zusage in dem Bauträgerwettbewerb der Stadt Wien bekommen hat. Wie es im Sonnwendviertel halt üblich war. Und der Bruno Sandbichler wohnt heute mit seiner Familie im Haus und sein Büro ist auch im Haus. Also er muss sich immer bemühen, dass er auch mal das Haus verlässt. Dementsprechend war vom Architekturbüro heraus immer eine enge Bindung an unsere Gruppe gegeben, vom Tag Null an. Wir haben an den Architekten auch etwas gezahlt, als Gruppe, als Verein, in dem Sinne, dass wir eben uns das ermöglichen wollten die Wohnungsplanung zu individualisieren und eben die Gemeinschaftsräume zu gestalten. Weil in der originalen Planung die halt im Wettbewerb und die auch dann Neues Leben angehen wollte, wäre auch hier wo wir jetzt sitzen natürlich Wohnraum vorgesehen gewesen, nicht solche umfangreichen Gemeinschaftsflächen. Und dann sind einfach so Entscheidungen gefallen, wie dass wir gesagt

haben „Niemand wohnt im obersten Stock, es gibt keine Penthousewohnungen, es gibt nur Gemeinschaftsflächen, also der oberste Stock ist für alle da.“. Und diese Gestaltung und auch zwischendurch eben Räume der Begegnung und so zu entwickeln, das waren immer Ideen die uns halt immer so begleitet haben und das Umplanen dessen, ist auch sozusagen auf uns als Gruppe zurückgefallen. Das war sicherlich durchaus etwas was einfach wir tragen mussten. Aber dafür wurde es dann halt auch angepasst. Und auch wie es dann zur Leistungsoptimierung kam, also zur Vergabephase und den Verhandlungen mit dem GU, war Neues Leben durchaus bereit auch manchmal die Schleife über die Gruppe zu ziehen, ob gewisse Vereinbarungen auch in unserem Interesse sind, um da mit uns Rücksprache zuhalten. Also da gab es immer wieder Termine. Da kann man jetzt darüber reden, ob es genug, zu viel oder zu wenig war, weil es war durchaus das Bemühen da um uns hier als Gruppe einzubinden. Das hat sicherlich auch viel am Architekten gehangen. Wir hatten auch eine Prozessbegleitung dabei, Reality Lab, die hier auch ursprünglich für die soziale Nachhaltigkeit engagiert worden, die dann auch umgestiegen sind von klassischer Nachbarschaftsbegleitung nach Bezug auf Baugruppenbegleitung vor Bezug. Und die waren dann sicher auch eine extrem notwendige und hilfreiche Unterstützung hier das aus zu verhandeln, so zwischen Gruppe, Bauträger und Planung. #11:10:72#

I: Das heißt zwischen den Zeilen höre ich heraus, der Bauträger hat schon gesagt „Ok, jetzt habt ihr Mitsprache.“ und „Jetzt tretet wieder ein bisschen leiser, weil wir weiter müssen mit dem Prozess.“. Wie war das?

B9: Das ist die eine Perspektive. Die andere ist, wir als Gruppe hatten durchaus hohes Vertrauen ins Planungsbüro und da waren die Verhandlungsfähigkeiten dessen, weil der ist ja wirklich immer am Tisch gesessen als Architekt, und war die Verbindung zum Bauträger. Aber tatsächlich war es natürlich so, so lange wir es nicht gekauft haben war der Bauherr der Eigentümer und am Ende ist er es auch geblieben. Aber so wie das Haus jetzt gestaltet wurde, hoffen sie die Gruppe besteht für immer, weil sie müssten umbauen damit sie es richtig verwerten könnten. Weil wir haben halt Gemeinschaftsflächen in der Größenordnung realisiert für uns wie sie meinen, dass es nicht wirtschaftlich wäre. #12:27:25#

I: Grob gesagt, wie viele Prozent der Bruttogeschossfläche sind Gemeinschaftsflächen?

B9: Ich glaube 25 Prozent sind es unterm Strich. 29-30 Prozent fast. Das ist schon mehr als sonst üblich.

I: Das heißt, auch selbst dadurch, dass es der Verein jetzt anmietet ist es nicht wirtschaftlich für den Bauträger?

B9: Doch doch, dadurch schon. Er meinte das im klassischen Kontext, er macht daraus Eigentumswohnungen oder Genossenschaftswohnungen wäre der einzelne Quadratmeter für den klassischen Bewohner wahrscheinlich zu teuer. Wenn ich diesen Community-Gedanken sozusagen ausstreiche und das so als klassische, von der Hausverwaltung bewirtschaftete Gemeinschaftsräume sehe dann wäre das unwirtschaftlich. Zumindest die Aussage seitens des Bauträgers. Wir haben das nie überprüft, weil es auch nicht in unserem Interesse ist, dass es jemals anders wäre. Dementsprechend geht es uns sehr gut hier. #13:24:82#

I: Sie haben jetzt ein gutes Schlagwort gegeben, Hausverwaltung. Was macht ihr selbst, was macht die Hausverwaltung des Bauträgers?

B9: Neues Leben macht die durchaus klassische Hausverwaltung. Was wir anders gestalten ist, dass die Hausverwaltung hier den Luxus hat einen Hausverein zu haben den sie ansprechen kann, wenn sie meint, dass man irgendwas besprechen sollte. Wenn es zum Beispiel um

Gewährleistungsthemen geht haben wir das so ausverhandelt, um auch auf beiden Seiten Ressourcen zu sparen. Es gab sozusagen bei uns am Anfang so ein Team das sich so um die Mängelbehebung gekümmert hat, die gesagt haben sie nehmen sich dem an. Das sind durchaus auch Menschen die technisch ein bisschen ein Verständnis oder eine Affinität dazu haben und haben mit der zuständigen Person vom Bauträger einfach mit Excel-Listen hin und her gearbeitet, die auch wirklich alle Wohnungen umfasst haben. Und so auf der Metaebene arbeiten konnten und auch für die Gemeinschaftsflächen und so. Es ist auch so, dass wir halt einfach bis heute, wir nennen es unser Team Housekeeping, das sind so zwei, drei Leute die sich vor allem dem Thema annehmen den Kontakt zur Hausverwaltung zu halten. Es geht auch diesen Guten Willen und den guten Austausch zu wahren, vor allem die bei den Gemeinschaftsflächen dann die Ansprechpersonen sind und hier auch durchaus auch hartnäckig sind im Nachfragen, das braucht es genauso, dass da auch was passiert. Genau, so kann man das zusammenfassen. Also die klassischen Hausverwaltungsaufgaben ist eben wie wenn man in einem Genossenschaftswohnungsbetrieb ist und für die Gemeinschaftsflächen muss der Verein halt dann als Mieter auftreten sozusagen. Aber es gibt durchaus das Einvernehmen, dass es hier auch wir als Wohnungsmieter, diesem Team Housekeeping das Vertrauen aussprechen auch in unserem Sinne sprechen zu dürfen und Neues Leben nimmt das auch an, aufgrund dessen, dass sie erleben das es auch passt bisher. Zumindest ist mir nichts anderes bekannt. #15:52:05#

I: Das heißt die Gemeinschaftsräume werden aufgeteilt in Arbeitskreise, wenn ich es jetzt einmal so nennen kann und man kann sich da freiwillig melden „Das liegt mir, das möchte ich machen.“ oder geht es anders herum, dass man sagt „Das ist frei und dafür kommst jetzt du, du oder du dran.“ in einem Rad oder wie macht ihr das?

B9: Das Rad gibt es tatsächlich. Eben das Putzradl sozusagen. Bei der Reinigung haben wir nicht unsere gemeinsam genutzten Flächen outgesourct, sondern das war eigentlich so ganz am Anfang die Idee, wir sollten zuerst mal selbst unsere Räume putzen, damit wir auch wissen was wir auch vergeben wollen. Und irgendwie hat sich das jetzt über die letzten 4, 5 Jahre die wir jetzt da wohnen so derartig zur Normalität entwickelt, dass wir einfach so ein Putzradl haben. Jeder kommt so zwei- bis dreimal im Jahr dran einen Anteil der Gemeinschaftsräume einer Grundreinigung durchzuführen und sonst gehört auch das Grundverständnis dazu, dass ich einen Raum so hinterlasse oder die Mentalität sollte sein „Du hinterlässt den Raum sauberer als zu in vorgefunden hast.“, dann wird es schon passen. Und da gibt es natürlich immer wieder Momente, wo es unterschiedliche Auffassungen über Sauberkeit gibt, aber wir haben gleichzeitig auch den Rahmen den Dialog zu führen wo er notwendig ist um uns auf gewissen Standards zu einigen. Unabhängig davon brauchts so eine Raumverantwortlichkeit, da haben wir sogar Raumteams die natürlich freiwillig sind, da muss es Menschen geben die freiwillig mitmachen wollen. Ich persönlich bin zuständig für das Team Gemeinschaftsküche. Meine Frau ist Team der Werkstatt. Also da gibt es für jeden Raum oder Bereich eines Raums gibt es ein eigenes Team, die sind manchmal nur zwei, drei Personen groß, weil es auch nicht mehr braucht und andere Teams sind durchaus größer, weil auch das Interesse sehr unterschiedlich ist. Und dann haben wir abgesehen davon für diese Metaebene, weil wir auch als Community sehr proaktiv sein wollen, uns zum Beispiel ins Quartier einbringen wollen oder auch hausintern was gestalten und weiterentwickeln wollen, haben wir noch Arbeitskreise. Am Anfang, vor allem in der Planungsphase und die Anfänge die daraus resultierend waren, dass jeder sozusagen die Verpflichtung als Mietglied eingegangen ist, jeder Erwachsene in einem Raumteam und in einer AG Mitglied zu sein. Jetzt wo wir drinnen wohnen haben wir festgestellt es ist nicht mehr notwendig. Aber in einem Raumteam oder in einem AG ist notwendig. Aber das hat durchaus dazu geführt, dass einige Raumteams oder einige AGs sehr dünn besetzt sind, aber es hat sich jetzt irgendwie so eingespielt, dass es passt. Mir ist zumindest nicht bekannt, dass irgendwer in

unserer Struktur nicht arbeiten kann, weil einer zu wenig ist. Es ist aber auch natürlich, zum Beispiel vor Bezug war da ganz viel Energie da drinnen die passenden und richtigen Mitglieder zu finden für den Verein und das Haus. Und dadurch war auch der Arbeitskreis der so nach außen wirkt und neue informiert, recht groß. Jetzt nach Bezug gibt es den noch immer, als sogenannte AG Außen, aber die macht halt weniger. Dass wir an Straßenfesten mitmachen können oder letztes Jahr hatten wir gemeinsam mit dem Nachbarhaus einen Nikolo organisiert, der zu alle Kinder kam und da durften die Kinder vom Nachbarn auch zu uns kommen. Also solche Sachen einfach, die dann ins Quartier wirken und wo wir einfach auch so gerne die Idee des Grünen Markts gerne nach außen tragen. Wir engagieren uns auch in der Initiative für Gemeinsames Bauen und Wohnen, ein Mitglied von uns ist gerade im Vorstand. Also das bin ich. Es sind andere Sachen auch. Dann haben wir zum Beispiel zwei Gretzel-Räder angeschafft, als Hausgemeinschaft hier, die auch für Externe nutzbar sind über Gretzelrad.wien. Wir haben so Teams und Dinge die auch wirklich bewusst nach Außen gehen sollen und einfach diese Interaktion und das Miteinander auch nach Außen strahlen zu können. Genauso wie es halt dann auch eine AG Haus gibt oder eine AG Miteinander. AG Haus ist eher so dieses technische, facilitymäßige, da gibt einfach einige die sich abstimmen, auch diese raumübergreifende Metaebene abbilden. Die AG Miteinander die so eher Gemeinschaftssachen fördern. Wir hatten letzten Herbst so ein Gemeinschaftswochenende wieder einmal nach Corona. Und da waren tatsächlich bis auf eine oder zwei Wohnungen alle mit. Da waren wir im Yspertal das ganze Haus und haben das Wochenende miteinander verbracht. Community stärken und manche sind eben wandern gegangen, andere haben musiziert und so. Einfach Zeit mal miteinander zu sein. Solche Dinge braucht es auch und gibt es dann auch und passieren dann auch und sind einfach extrem wertvoll. #22:10:62#

I: Wie darf man sich den Prozess der Neumitgliedersuche vorstellen. Was habt ihr da für Auflagen gehabt, wie sind die Interessenten selektiert worden?

B9: Also vor Bezug gab es ja auch keine Wohnungen zum Herzeigen, da gab es teilweise noch nicht einmal Grundrisse, desto weiter es fertig wurde, desto mehr konnte man halt auch die Baustelle zeigen und so. Aber im Prinzip gab es die Grundphase. Das erste ist einmal, man erfährt von unserem Projekt, da haben wir alles versucht, in Geschäften Flyer auflegen, Social Media und Co, was halt möglich ist, Newsletter diverse. Der zweite Schritt ist dann immer ein Fragebogen den man ausfüllt, einen digitalen. Der einfach auch sozusagen aktiviert und der dich zwingt ein bisschen deine Auseinandersetzungen, deine ersten mit dem Projekt zu machen und ob du die Fragen beantworten kannst. „Wie stellst du dir das Miteinander vor, wie würdest du dich gerne einbringen...“, solche Sachen, aber auch „Was suchst du, welche Wohnungsgröße?“ damit wir abstimmen können was wir haben. Dann gab es, vor Bezug haben wir das immer gemacht mit individuellen Kennenlernen, also da haben immer mindestens zwei Mitglieder aus zwei verschiedenen Haushalten sich mit jeder einzelnen Person getroffen und mal so ein Kennenlerngespräch geführt, wo auch Fragen gestellt werden konnten. So ein Abtasten auch war. Das war total wertvoll. Da haben durchaus auch einige Interessenten nach dieser Phase gesagt „Nein, das ist doch nicht das Richtige.“ oder „Es passt nicht.“. Und das ist auch ok, es soll ruhig schwierig sein reinzukommen, aber es soll dann kein goldener Käfig sein, also einfach sein auszusteigen, wenn es nicht mehr passt. Und dann nach diesem persönlichen Gespräch konnte man eben auch an Gruppentreffen mal teilnehmen, das war immer so diese Schnupperphase, haben wir gesagt, wo du eben an Großgruppentreffen teilnimmst oder Plenums, das war vor Bezug monatlich, jetzt sind wir auch einmal im Quartal runtergegangen, weil es einfach nicht mehr braucht. Und bei dem einen oder anderen AG-Treffen mal hineinschnuppern oder Raumteamtreffen, also einfach so, dass man das einfach mal kennenlernt und weiß wie wir arbeiten und tun. Und wenn das alles gepasst hat, dann gibt es die Möglichkeit zu sagen „Ich will

Mitglied werden.“ und so ist man Mitglied geworden. Jetzt nach Bezug hat sich an dem Prozess nicht so viel geändert als, dass wir eher so eine Art Warteliste führen, also diesen Fragebogen kann man jederzeit ausfüllen. Diese Kennenlerngespräche führen wir dann halt natürlich vor Ort und man kann gleich die Wohnung zeigen und so, das gestaltet diesen Kennenlernprozess anders. Es ist auch meist nicht mehr so, dass es nur zwei sind sondern eine Gruppe von 5, 6, 7, also wer halt Zeit hat im Haus kommt auf diesen Kaffee hier in der Gemeinschaftsküche, dann gibt es ein Kennenlernen, eine Führung durchs Haus und so. Und wenn die Person dann noch immer Interesse hat dann muss auch diese Prüfung durch eben Neues Leben stattfinden, die bis jetzt immer positiv ausgefallen ist. Und steht dem Einzug und dem Mitgestalten eigentlich wenig im Weg. Und danach erst kommt dieses richtige Hineinschnuppern ins Arbeiten, weil wir die Beobachtung, wenn man das Modell will und gesehen hat wie es ist und sich vorstellen kann sich einzubringen, dann findet man schon den passenden Ort des Mitgestaltens. Es gibt die die sich sehr schwierig tun mit Abendtreffen, für die gibt es genauso Möglichkeiten mitzumachen, auch wenn man seltener dabei ist jetzt so, aber es sind einfach extrem viele Dinge die im Hintergrund passieren müssen, jeder bringt sich halt so ein wie es Möglichkeiten und Stärken gibt. #26:28:14#

I: Das heißt mit Neues Leben ist vereinbart, dass ihr Vorschläge machen dürft. Dass jetzt Neues Leben kommt und sagt „Ich hab jetzt einen super Interessenten, der muss jetzt da rein.“?

B9: Es gibt ja diese Kündigungsfrist sozusagen und die Vereinbarung, dass wir auf jeden Fall ein Vorschlagsrecht haben bis ein Monat vor Ablauf dieser Phase, das liegt natürlich an uns intern, dass man da Früh genug intern was erfahren. Wir könnten theoretisch weitaus früher starten, wenn wer intern sagt „Ich werde ausziehen.“ und sagt es Neues Leben erst am Tag X. Gleichzeitig hatten wir schon einmal jetzt die Schwierigkeit, dass es länger gedauert hat. Aber es hat dann gepasst, trotzdem. Als wir ein halbes Jahr später einen Vorschlag gemacht haben hat auch Neues Leben noch niemanden gehabt. Natürlich will Neues Leben keinen Leerstand haben, aber das wollen wir auch nicht, und dass das im Dialog funktioniert. Bis jetzt haben wir immer jemanden gefunden. #27:52:55#

I: Wie viele gehen pro Jahr und wie viele interessieren sich pro Jahr?

B9: Das kann ich jetzt nicht sehr genau beantworten, Tendenzen. Wir hatten letztens das erste Mal die Notwendigkeit, dass wir das so wirklich öffentlich ausschreiben. Wir haben eine freie Wohnung gehabt. Da haben die die E-Mail-Adresse bei uns damals betreut haben ziemlich geschnauft, weil sie gesagt haben, sie kommen gar nicht hinterher die E-Mails die daher kommen zu beantworten. Und haben gesagt, dass sie es teilweise gar nicht mehr hibekommen gescheit. Wenn wir sagen „He, wir haben was.“ kommt viel Interesse, aber unser Filterprozess scheint ganz gut zu funktionieren, es war dann ganz handlebar in der Menge an Leuten die dann tatsächlich gekommen sind zum Kennenlerngespräch, zum Wohnung anschauen. Es ist ja auch in unserem Interesse, dass nicht nur einer kommt sondern mehrere. Am Ende haben wir immer wen gefunden. Ich kann jetzt nur aus meinem beruflichen Kontext sagen, ich arbeite heute bei Reality Lab, also damals noch nicht, ich wurde im Laufe des Prozesses des Grünen Marktes gefragt, ob ich nicht nur hobbymässig sondern auch hauptamtlich solche Sachen machen mach, diese Begleitung, soziale Nachhaltigkeit. Und da aus dem Kontext kann ich sagen, dass eine kontinuierliche Nachfrage da ist. Ich kann jetzt nicht sagen, sie steigt oder fällt. Aber es ist so, wie soll ich sagen, zuerst war das Gefühl es ist mal eine erste Grundsättigung da in Wien, aber es zeigt sich jetzt, dass es hier einfach zu einem stetigen Fluss wurde. Wie wir am Grünen Markt angefangen haben waren wir, sag ich einmal, eher in der Frühanfangphase dran, wenn wir da Infotermin eingeladen haben, hatten wir plötzlich zweihundert Leute die gekommen sind und es eine ziemlich einschlägige Community. Es wird jetzt einfach bunter, sag ich mal. Also es kommen durchaus auch Leute drauf, wo man sich sicher sein kann, die haben einfach davor noch nie was

davon gehört und nur durch Zufall, weil sie da irgendwo ein Plakat gesehen haben, haben sie sich gedacht „Ich frage mal nach, ich suche gerade eine Wohnung.“. Das heißt ja nicht, dass die weniger passend sind, sondern die haben bis jetzt mit dieser kleinen Nische noch nichts zu tun gehabt. Und das beobachten wir das halt einfach Baugruppen, auch bei der Initiative ist das ein Thema, das Baugruppen langsam aus diesem Nischenthemen ein bisschen mehr im Mainstream ankommen. Und ich glaub, dass da Corona auch ein bisschen geholfen hat, weil sich einfach mehr Menschen umschaun wie kann ich eine gute Nachbarschaft, wie kann ich eine Community finden. Und da stoßen manche halt auch auf Baugruppen. So würde ich es zusammenfassen. #31:00:43#

I: Das heißt mehr Nachfrage als Angebot, zumindest was das Haus hier betrifft, im Groben. Und was ist so die durchschnittliche Mietdauer?

B9: Der Großteil ist von Anfang an dabei. Es gibt eben nur einzelne Wohnungen bis jetzt. Wir haben noch nie, dass zwei Wohnungen gleichzeitig frei waren. Die thronende Frage ist auch immer, warum zieht wer aus. Zum Beispiel einer ist ausgezogen, weil seine Exfrau mit Kind nach Salzburg gezogen ist und er will nicht so weit weg wohnen von seinem Kind und ist dann auch nach Salzburg gezogen. Ein anderer ist ausgezogen, weil seine Lebenspartnerin einfach gesagt hat, das ist nichts für sie und er wollte unbedingt mit ihr zusammenwohnen und da mussten sie halt einfach was anderes finden. Das gehört einfach dazu, Lebenssituationen verändern sich. Wir hatten durchaus schon eine Situation, die sind auch ausgezogen, da gab es durchaus eine Konfliktsituation auch. Die sind zuerst nur aus dem Verein ausgetreten, was sehr spannend ist, sind aber Mieter im Haus geblieben, was ja theoretisch möglich ist, dadurch haben wir natürlich sagen können ihr dürft nicht mehr in unsere Gemeinschaftsräume und sie mussten halt die volle Miete an Neues Leben weiterhin zahlen, ich persönlich finde, dass es dann zu teuer ist, wenn man das wegnimmt. Die waren zwar jetzt ein halbes Jahr und dann, dann sind sie am Ende doch ausgezogen. Da gab es einfach ein paar persönliche Konflikte. Wir haben auch einen Ombudsrat, nennen wir das, so eine Ombudsstelle, wo es einfach ein paar gibt, wo wir als Verein denen ein paar Schulungen aus der Konfliktbewältigung finanziert haben, die einfach dafür da sind präventive Maßnahmen zu setzen aber auch eben im konkreten Konflikt zu unterstützen. Das hat es durchaus gegeben, es gab viele Gespräche, aber es konnte irgendwie nicht so gelöst werden, dass alle Seiten glücklich da blieben, die sind jetzt ausgezogen. Aber wir haben gehört die sind auch ausgewandert, die sind in die Schweiz gezogen. Vielleicht gab es auch mehr Gründe warum sie ausgezogen sind, die ich nicht kenne. #33:31:89#

I: Gibt es ein demographisches Abbild von hier, jung, alt? Wie sich das verteilt?

B9: Ja, auf das schauen wir bewusst, auch bei der Erweiterung immer, wen wir aufnehmen wollen, wen wir zuerst einladen auch. Das ist tatsächlich für uns immer ein Thema. Wir haben durchaus eine Schwäche, so im höheren Alterssegment, PensionistInnen, die älteste Bewohnerin ist momentan 89. Also durchaus für ein vier Jahre altes Gebäude heißt auch, dass sie erst vor kurzem eingezogen ist. Sie braucht jetzt auch schon Pflegeunterstützung. Wir schauen auch auf solche Faktoren wie inklusives Leben und so. So haben wir eben drei Personen im Haus tatsächlich, eine sitzt im Rollstuhl, eine alleinerziehende Mutter oder eine fünfzigjährige mit Down-Syndrom und so. Wie sich die beworben haben da haben wir uns auch aktiv bemüht um denen aufzuzeigen, dass es möglich ist im Miteinander. Und wir haben ein paar auch so Faktoren wie Kinder, Familien und so. Da war eben letztens das Thema, auf keinen Fall mehr Familien, kindermässig sind wir eh viel, aber wenig ältere. Jetzt haben wir zwar keine sechzig plus gefunden, aber kurz davor. Also es ist ganz wichtig glaube ich eine diverse Altersstruktur zu haben, weil wenn alle dann gemeinsam alt werden sind alle gemeinsam Pensionisten im Haus und das ist auch nicht der Idealfall. Es soll ja hier das Dorf in der Stadt sein und das wird auch

gelebt. Es gibt wirklich ein paar so Wahl-Omas und so. Und die Kinder trauen sich wirklich auch zu denen ohne Eltern in die Wohnungen. Da gibt es ganz engagierte und motivierte Situationen im Haus. #35:51:73#

I: Das ist ein Bestandteil eures Vereins-Credos?

B9: Ja, den wir, würde ich sagen, auch gut leben. Das ist eben ganz unterschiedlich.

I: Könnte die Leistbarkeit eine Hürde darstellen für jemanden?

B9: Ja, durchaus. Wir sind im freifinanzierten Wohnbau, zwar ein gemeinnütziger Bauträger, aber wir sind nicht das billigste hier. Wir haben jetzt ganz konkret die Situation, dass jemand angekündigt hat wahrscheinlich spätestens im Sommer ausziehen zu müssen, wenn er nicht irgendwie eine Lösung findet. Da gibt es jetzt durchaus Überlegungen wie man als Gruppe die unterstützen könnten und so, aber bis jetzt weiß ich noch von keiner Lösung. #36:38:29#

I: Am Quadratmeter wie viel Miete kann man sich da vorstellen in Euro Bruttomiete?

B9: Daumen mal Pi 12 Euro, der Nutzwert ist auch unterschiedlich. Und Eigenmittelbeitrag natürlich auch, weil ein gemeinnütziger Wohnbauträger, 580 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

I: Und bei den 12 Euro und etwas sind da die Gemeinschaftsräume dabei oder kommen die on Top als extra ausgewiesen dazu?

B9: Wir haben zum Beispiel nicht alle Gemeinschaftsräume im Haus als Verein gemietet. Die die der Verein mietet sind extra, die werden über den Vereinsmitgliedsbeitrag den wir monatlich zahlen abgedeckt. Wir haben zum Beispiel die Fahrradräume oder so, die haben wir gesagt, sollen allen Nutzern offen bleiben, wir wollen ja auch Mobilität fördern, soll auch die Schule oder die ÖHTB unsere Werkstätten, dass die auch dazukommen. Das sind ganz normale Gemeinschaftsräume wie sie sonst sind.

I: Also die die hier jetzt als Gemeinschaftsräume vom Verein angemietet sind kommen dann zusätzlich dazu.

B9: Genau, ja. Da kommen pro Erwachsener ein einmaliger Einstiegsbeitrag von circa 3.000 Euro, da ist eben die Küche die da steht, die Möbel, das Sofa auf dem wir gerade sitzen. Die schreiben wir ab sozusagen, also beim Auszug bekommt man weniger zurück über die Jahre. Und dann haben wir einen monatlichen Beitrag der ist momentan bei 37 Euro pro Erwachsenen und da hast du die Nutzung dieser ganzen Gemeinschaftsräume dabei, wir haben ein hausweites gemeinsames WLAN, also das Internet ist dabei und ein Satellitenfernsehen, das haben wir auch als Verein angemeldet. Und was wir halt sonst als Verein an Aktivitäten setzen, da ist eben auch der Einkauf von Putzmittel für die Reinigung dabei und so. Jetzt haben wir dazu gemietet einen riesigen Lagerraum, der eigentlich in der Planung vorgesehen war für einen riesigen Fischtank, es hätte eine Aquaponic-Anlage ins Haus kommen sollen, die ist leider gescheitert am Betreiber, jetzt ist das ein riesiger Co-Creation-Co-Working-Space und im Keller eben ist es ein großer zusätzlicher Lagerraum geworden für alle. Den wir auch an Externe vermieten, da kommt dann wieder was für den Verein herein. Dann haben wir einen Musikproberaum unten eingerichtet, können auch externe mieten oder eine Food-Corp, das läuft alles über unseren Hausverein. Jetzt arbeiten wir gemeinsam mit Gleis21 so ein Kooperationen-E-Car-Sharing aufzubauen, der nur für die Mietglieder der zwei Häuser da ist. Eine Photovoltaik-Anlage wollen wir aufs Dach legen selbst. Also es ist durchaus noch immer Spielraum da, das weiter zu gestalten. #40:09:89#

I: Wenn man die letzten zwei, drei Jahre beobachten oder Revue passieren lassen, die war geprägt von Krisen, Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, in der Folge dann eben die massiv steigenden Energiekosten, Rekordinflation, über allem die Klimakrise, wie haben Sie beobachtet wie wird das von den Bewohnern hier erlebt und verarbeitet? Wie geht es den Bewohnern heute damit? Wie wurden diese Krisen hier gemeinsam bewältigt?

B9: Es ist ein vollspannendes Thema. Also von Corona gibt es jetzt auch ein paar Forschungsprojekte die sich das anschauen. Ich kann nur sagen wie ich es erlebt habe. Unsere Strukturen haben das sofort wieder abgebildet. Wir hatten ein Team Corona entwickelt, dass sich dazu bereit erklärt eventuelle Spezialregeln zu entwickeln. Die hergegangen sind uns sich auch diese Bundesgesetzblätter genau angesehen und so, und dadurch war eben so eine Aufklärungsmöglichkeit da um auch Diskussionen vorzugreifen. Wir hatten schnell einen hausinternen Gigi-Server, dieses Hausnetzwerk, wo wir jederzeit auch AG-Treffen auch virtuell abgehalten haben. Was halt skurril war finde ich. Also Videochat mit der Nachbarwohnung. Aber es war halt in diesen Phasen das gesunde Verhalten. Wir haben dann auch Strukturen aufgebaut, also dieses Miteinander, man kauft füreinander ein, wenn jemand in Quarantäne ist, das waren halt für uns Themen, also das sehe ich gar nicht als was Besonderes an, das ist eine absolute Selbstverständlichkeit einfach, das machen wir einfach. Und was haben wir noch. Jetzt zum Beispiel Teuerung, da haben wir zwei Workshops hausintern abgehalten für die die es interessiert. Energiebewusstes Leben, Nutzungsverhalten anpassen, Verständnis für die Dinge, also macht es überhaupt Sinn in der Nacht die Heizung abzudrehen, macht es Sinn sich was wegen den Lichtern in den Gemeinschaftsräumen zu überlegen. Also so Themen haben wir schon versucht zu wälzen. Also wie ich vorhin schon erwähnt habe, tatsächlich gibt es jetzt einem Haushalt der sagt ihm ist es zu viel, zu teuer, das ganze Leben zu bewältigen. Da haben wir jetzt noch keine Lösung. Gleichzeitig gibt es dann eine Gemeinschaft die sagt, wir schauen uns das an und setzen noch einmal gemeinsam hin. Es gibt eben im Haus ein paar die halt einfach mehr Erfahrung in Buchhaltungsthemen haben, die gesagt haben setzen wir uns einmal hin, dann gibt es ein paar die mit Energiethemen Erfahrung haben. So kann man einfach Impulse setzen und sich hinsetzen und schauen was man machen kann. Aber ich glaub der große Unterschied zu sonst ist einfach, dass man sich miteinander begegnet und man muss es nicht alleine machen und das ist allen von Anfang an klar gewesen dass es so ist. Also es war auch so „He, ich brauche ein paar Eier.“, und auch in der Corona-Phase hat es sich so entwickelt, ich läute nicht mehr an sondern lege es vor deine Türe holst es dir dann. Aber dadurch, dass wir immer vernetzt waren im Haus, wir haben eine Kommunikationsplattform, und die hat immer gut funktioniert. Und das hat nicht aufgehört zu arbeiten. Es ist halt einfach die Küche vielleicht weniger benutzt worden, es gab weniger große Feiern mit Externe und so. Wir hatten dann auch in Corona-Zeiten mal so ein Plenum, eine Großgruppenversammlung persönlich dann einfach auf der Terrasse abgehalten, solche Sachen einfach. Da gab es auch mal den Aktionstag im Sommer, ich kann mich erinnern, alle die da so wohnen in diesem Bereich die kommen auf ihre eigene Loggia und alle anderen kommen auf die große Terrasse und am Abend eben so gemeinsam anstoßen, jeder kommt mit seinem Glas Wein und Abstand halten und so, aber sich einfach spüren und sehen. Das sind natürlich total schöne Momente auch für die Kinder die Freunde zu sehen „Ah da ist der und so...“. Auch wenn es nur eine viertel halbe Stunde war war das halt was einem in schwierigen Phasen viel Energie gibt. #45:04:69#

I: Das heißt es hat euch eher gestärkt als das gegenteilige?

B9: Es ist weitergegangen hätte ich gesagt. Ich will es nicht beurteilen als Stärken oder Schwächen. Ich würde sagen es hat sich einfach weiterentwickelt. Und in meinen Augen läuft es gut weiterhin, trotzallem. Wir haben trotzdem in dieser Phase, dieser drei Jahre sogar unsere

Strukturen adaptiert. Weil ich gesagt habe, am Anfang gab es das jeder muss Raumteam und so sein, trotzdem haben wir es geschafft diese Strukturen anzupassen, Arbeitskreise etwas zu reformieren, Zielsetzungen neu zu entwickeln, das ist etwas was ich zum Beispiel persönlich überhaupt nicht erwartet hätte, dass wir das positiv abschließen. Aber wir haben es geschafft und es hat geklappt und es wird glaube ich auch gelebt so wie ich es sehe. #45:59:66#

I: Das heißt die Leistbarkeit hier, die Mieterhöhung implizierend ist aufgrund der allgemeinen Steigerungen?

B9: Ja, allgemeine, das Gesamtleben. Energiekosten, steigende Energiekosten, steigende Betriebskosten, steigende Dienstleistungskosten, die halt für diverse Hausverwaltungsthemen eingesetzt werden. Natürlich kann man jetzt sagen, dadurch, dass wir halt gewisse Dinge einfach auch selbst gut, aufmerksam machen und so, aber unter dem Strich sind wir auch dem Markt ausgeliefert. #46:40:92#

I: Zu meiner vorletzten Frage schnell hüpfend. Was würden Sie heute anders machen hier am Grünen Markt mit dem Wissen, Erfahrungswerten der letzten Jahre?

B9: Ich würde von Anfang an nicht auf dieses Eigentum pochen. Ich habe zuerst ein bisschen Bauchweh davor gehabt und inzwischen muss ich sagen, dass ich froh bin, dass wir es nicht haben, weil wir ja doch viel Stress nicht haben, weil ich weiß aus anderen Projekten die ihr Haus besitzen, hat man durchaus viele Herausforderungen die wir einfach an eine professionelle Hausverwaltung auslagern mussten, durften. Das wäre so das Hauptthema. Ich bin persönlich gar nicht mehr so der Fan davon, dass man das besitzen muss, aber es braucht einen Zugang dazu, dass es ein nachhaltiges Miteinander gibt, das passiert bei uns als Verein, der die Gemeinschaftsräume als Kerngeschäft verwaltet. Wenn wir das nicht hätten wäre es schwieriger zu spüren, dass es notwendig ist miteinander zu sein. Es braucht einfach das, was einem auch so ein bisschen daran erinnert oder in schwierigen Zeiten, dass man nicht aufgibt, glaube ich, da hilft sowas. Dieses was ein Kern ist, was Manifestes ist, was man als Ressource sieht die man verwalten will. Kann natürlich was Virtuelles auch sein, aber es ist glaube ich weitaus schwieriger, als wenn es etwas manifestes ist, wie einen Raum, den ich nutzen kann, den ich spüren kann. #48:19:26#

I: Meine Abschlussfrage. Was würden Sie jemanden raten der heute ein ähnliches Projekt starten will, sei es als Baugruppe, als Co-Housing-Idee, als Gründer?

B9: Nicht nur auf den Neubau schauen, man kann durchaus auch im bestehenden Umfeld was machen, also eben sei es einfach ein Sanierungsprojekt, Erweiterungsprojekt von bestehenden Strukturen, es muss nicht innerhalb der Großstadt sein, es geht auch außerhalb, da gibt es auch schöne Projekte. Das sind glaube ich die zwei wichtigsten Dinge, die ich über die Jahre gelernt habe. Und dass man von Anfang an sich ganz klar ausmacht, wie komme ich rein und wie komme ich wieder raus. Mein Ansatz ist, mache es schwierig reinzukommen, aber mache es einfach auszustiegen, auch für Gründungsmitglieder. #49:23:48#

I: Vielen Dank!

B9: Gerne.

Interview Nr. 10 vom 07.02.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B10)

Interviewort: Co-Housing Mauerseglerei, Endrestraße 59C, 1230 Wien

Uhrzeit: 11:00 – 12:00 Uhr

I: Guten Tag, vielen Dank für Zeit heute. Ich befinde mich heute in der Mauerseglerei und darf einiges von diesem Projekt erfahren. Eingangs die Frage, wie kam es zu dieser Idee die Mauerseglerei zum Entstehen zu bringen?

B10: Ich habe diese Geschichte natürlich schon oft erzählt, ich komme aus Süddeutschland, hab studiert in Karlsruhe beim Ottokar Uhl, ich weiß nicht, ob der bekannt ist. Der hat in Wien schon frühere Projekte gemacht, zum Beispiel BROT Geblergasse, wohnen mit Kindern. Und wir haben dann im Lehrsraum im Vorlesungssaal immer wieder diese VertreterInnen dieser Projekte bei uns gehabt und gehört was die machen und diskutiert, was man da jetzt machen müsste. Diese Erfahrung, dass es so etwas gibt, also gesellschaftspolitisch war das ein Thema, und Architektur kann nicht nur Werte für andere aufbauen, sondern auch gesellschaftlich Verantwortung übernehmen. Das heißt, es geht eindeutig gegen Immobilienoptimierung, sondern um soziale Optimierung. Und irgendwann als meine Kinder klein waren dachte ich mir, ich muss auch irgendetwas umsetzen, bin ja schließlich Architekt, ich kann nicht nur schön reden und dann hab ich solche Projekte initiiert und dieses hat funktioniert, tatsächlich. #01:30:94#

I: Wie hat sich das alles ergeben? Was war zuerst? War zuerst die Idee, dann der Verein, Grundstückssuche?

B10: Es gab einen ersten Versuch in Niederösterreich und da gab es ein Grundstück, gabs aber keine Gruppe, es gab ein verschwommenes Konzept und keine Erfahrung. Das ist dann implodiert kann man sagen, diese Gruppe nach ein paar Jahren und dann kam der Kontakt zustande zu einer Gruppe die auch ein Grundstück hatte, dieses hier. Und zwar die hatten die Möglichkeit darauf, weil sie selbst als Nachbarn auch von dem Orden, dem dieses Grundstück gehört ein Gebäude gekauft haben. Das heißt, die haben ein Grundstück, wollten eine Schule machen, die haben sie inzwischen bei uns eingemietet, aber sie haben sonst kein Konzept und das wäre für sie auch zu viel gewesen ein Wohnprojekt zu machen. Und ich kam dann dazu, die haben ein Grundstück, ich hab ein Konzept Wohnprojekt und dann haben wir das Konzept irgendwie erarbeitet, dass am Ende das Grundstück da war, ein Konzept da war und nur noch die Gruppe fehlte. Das sind die drei Teile, Grundstück, also Ort, Konzept und Gruppe. Da waren dann zwei Sachen schon da und die Gruppe konnten wir dann dazunehmen. Das war auch schon 2010 und das hat dann sechs Jahre gedauert bis zum Einzug. Aber das ist mehr oder weniger normal bei Projekten, auch bei anderen, dass es so sieben Jahre dauert bis zur Realisierung. Weil einfach noch die Gruppe Zeit braucht um zu entstehen. #03:14:94#

I: Das heißt die Gruppe hat sich dann gefunden?

B10: Die hat sich entwickelt. Die hat sich bis zum Zeitpunkt entwickelt.

I: Und wenn Sie mir jetzt kurz beschreiben wie die Planungsphase, die Ausführungsphase, wie die in der Gemeinsamkeit abgehalten wurde. Auch in Hinblick auf die Arbeitsteilung.

B10: Na gut, das ist jetzt vielleicht die Besonderheit, weil ich von Anfang an dabei war, gegründet hab auch so und auch Planer bin. Das heißt, vorher ist hier eine Tankstelle gestanden und um überhaupt herauszubekommen was man da machen kann, wie viel Platz da, wie viel Fläche, hab

ich so einen Entwurf gemacht, einen Vorentwurf. Und da haben die Leute von der Schule mitgesprochen, die Leben auch in einem bestehenden Gebäude, einem alten Kloster, nebenan. Das ist eine christliche Gemeinschaft. Die haben dort auch ein bisschen Erfahrung, sie haben 10 Jahre schon dort gewohnt, oder 15. Das heißt wir konnten dann gemeinsam aus der Erfahrung so ersatzweise für andere Menschen etwas entwickeln ohne andere einzubeziehen, so in persona sagt man mal so. Das heißt der Entwurf war mehr oder weniger fix. Dann hat sich die Gruppe entwickelt, wir haben dann hier so Workshops gemacht für Interessierte und hat sich der erste Gruppenteil herausgeschält, der da sich jetzt entscheiden möchte, das war dann nicht ganz definitiv aber schon. Und dann, und das finde ich einen ganz ganz ganz ganz ganz wesentlichen Entwicklungsschritt, haben wir nicht individuell die Wohnungen gestaltet zum Beispiel oder die Gemeinschaftsräume auch nicht ganz fix gelassen, sondern wir haben dann geschaut, die Gruppe, welche Gemeinschaftsräume wollen wir haben und geschaut, passt das so, was können wir da im bestehenden Plan unterbringen und eine kleine zuständige Gruppe hat entschieden wie die Wohnungen aussehen. Das war nicht Sache der Privatleute, weil unheimlich oft ist es so, dass Leute für sich eine Wohnung gestalten lassen und dann nicht mehr einziehen oder nach ein paar Jahren ausziehen und dann müssen die anderen mit Entscheidungen anderer leben. Es gibt VertreterInnen der Gruppe, die entscheiden wie die Wohnungen aussehen. Wenn man was anderes möchte kann man das machen lassen, aber muss das dann wieder zurückbauen. Auch die Wohnungen, das ist ganz entscheidend, sind recht vergleichbar, von der Größe her, von der Aufteilung her, das heißt die Wohnungen dürfen auch nicht unterbelegt sein. Das heißt für zwei Personen geht eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, für drei Personen mit drei Schlafzimmern, aber für zwei Personen keine mit drei Schlafzimmern. Und dann kann man sagen, na gut, aber wenn dann eine Person auszieht, was dann? Dann gibt es bei uns einen Wohnungswechsel, das praktizieren wir auch, dass wenn Jugendliche ausziehen und andere haben mehr Bedarf, weil Kinder gekommen sind, dann werden die Wohnungen getauscht. Das ist eine ganz wichtige Sache, um auch nicht langfristig zum Altersheim zu werden. Das ist ein ganz entscheidender Entwicklungsschritt, den gibt es bisher selten, aber das muss es geben. #06:49:16#

I: Das heißt ihr schaut bewusst als Gemeinschaft, dass die Jungen auch Platz hier finden, dass sie hier bleiben können?

B10: Nein, das nicht. Dass die Kinder Platz finden. Die Jugendlichen, also die jungen Erwachsenen müssen rauskönnen, die müssen verschwinden in die Welt. Wir haben ja auch so kleine Wohneinheiten, das haben wir auch entschieden, wo dann Jugendliche, so übergangsweise wohnen können, die Selbstständigkeit üben können, in der Nähe von Kühlschränken und Eltern, aber dann müssen sie raus finde ich. Aber es ist auf jeden Fall so, dass die Wohnungen, wenn der Platzbedarf geringer ist, weil Menschen ausziehen, dann muss man auch die Wohnungen tauschen und anderen den größeren Raum geben. Aber wie Planung entstanden ist. Es gab eine Gruppe die dafür zuständig war, es gab den Vorentwurf, es war eigentlich schon mehr, es war ein Entwurf, aber der wurde dann von der Gruppe übernommen, das ist ganz wichtig, dass es dann in die Hände der Gruppe kommt. Es geht nicht, dass eine Person sagt, dass ich jetzt euer Gebäude. Da wird die Souveränität der Gruppe reduziert, das funktioniert nicht. Das ist immer ein Problem, es muss eine Quelle geben und die Quelle die muss immer gemeinschaftlich sein. Das ist schon hier ein bisschen das Problem, dass ich das entwickelt habe von Vornherein, es wäre besser gewesen die Gruppe wäre schon vorher da gewesen, wie beim Wohnprojekt Wien zum Beispiel. Da war die Gruppe da und die haben dann gemeinsam geplant, obwohl es auch einen Architekten in Gruppe gegeben hat. Und das war hier ein bisschen anders und in Kalksburg war es auch völlig anders. Also hier gab es wenigstens noch eine Gruppe, dort gab es nur eine Person. #08:49:14#

I: War schon von Anfang an klar wer welche Wohnung bekommt oder wurde die Aufteilung bewusst erst später vorgenommen, um eben zu vermeiden, dass sich ein jeder mit seiner Wohnung identifiziert und seine Planung haben möchte und Vorstellungen haben möchte?

B10: Ja, gute Frage. Ist eine Zeitformulierung, finde ich aber trotzdem gut. Also ich als Architekt, als Gründer habe mir nicht die Beste Wohnung genommen, das nicht. Wir haben das frei gelassen erstmal. Aber dann zu einem bestimmten Gruppenentwicklungszeitpunkt, wo die Gruppe noch nicht vollständig war, haben wir gesagt, wir müssen jetzt mal klar machen, die Leute nehmen eine Wohnung, dass wir wissen, wie wir weitertun, dass wir uns verankern können. Und die anderen haben dann geschaut, die dazugekommen sind, welche Wohnungen noch frei sind. Aber das war nachdem achtzig Prozent der Bewohner eben schon feststanden. Ich hatte dann die Wohnung hier drüber, dann sind aber dann die Kinder nicht eingezogen, weil es länger gedauert hat. Dann hätten wir die Wohnung unterbelegt, dann mussten wir eine andere Wohnung nehmen, das heißt dann haben wir geschaut, welche Wohnung gibt es noch und dann haben wir eine andere Wohnung genommen. Also das war schon der erste Wohnungswechsel. #10:29:05#

I: Und von den grob achtzig Prozent die schon da waren, wie habt ihr euch das ausgemacht, wer welche Wohnung bekommt?

B10: Aja, doch das stimmt. Wir haben dann tatsächlich am Boden haben wir da abgeklebt, die Wohnungen, haben dann die Namen verteilt und haben dann die Kärtchen darauf gelegt und haben uns entschieden. Das war dann so eine Diskussion, wir wollen so eine Wohnung, und so. Die Wohnungen sind schon festgestanden, ob große oder kleine Wohnung sind. Man konnte nicht sagen, wir wollen eine kleine Wohnung, die muss dort liegen. Das ging nicht. Wir haben das einfach besprochen. Gute Frage. Aber das war einfach. #11:15:44#

I: Speziell spannend stelle ich mir die Situation vor wenn jetzt bei einer Wohnung Kärtchen von drei Familien oder drei Paaren oder drei Einzelpersonen liegen, wie funktioniert dann das ausmachen oder wie hat es funktioniert?

B10: Es musste so gewesen sein, ich weiß es nicht mehr genau. Ich erinnere mich nicht mehr ganz genau. Ich weiß nur, es war kein Problem. Und dass es sicher Wohnungen gab mit Gartenausgang wo andere dann auch den Wunsch gehabt hätten. Aber man hat dann Rücksicht genommen auf einander, die Argumente anderer verstanden. Es gab nicht das individuelle Durchsetzen, das gab es nicht. Es gab schon so auch Wohnungen die jetzt nicht so gesucht waren, so wie der Seitentrakt, und man merkt auch jetzt, die Wohnungen im Seitentrakt sind ein bisschen dunkler, die haben jetzt nicht Blick in den gemeinsamen Garten, sondern eher zum Nachbarbereich. Die wurden dann nicht von allen so gewünscht. Manche sagten, ja sie wollen die Abgeschlossenheit, ihre Ruhe. Aber einzelne hätten dann doch eine andere Wohnung genommen, aber sie haben im Interesse der Gruppe dann gesagt, na das passt dann für uns. Wir nehmen das. Wir sind Teil der Gruppe und nicht unsere Wohnung steht im Vordergrund. #12:44:52#

I: In der Bauphase hattet ihr mit Sicherheit professionelle Nachunternehmer? Habt ihr das von einem Generalunternehmer machen lassen oder habt ihr Einzelvergaben gemacht und wer in der Gruppe hat sich um das gekümmert?

B10: Es war vom Anfang an klar, wenn auch ich der Planer bin, dass ich da nicht, ich bin auch kein Ziviltechniker, obwohl ich machen könnte für diesen Bau, dass ich da nicht die Hauptverantwortung tragen kann, weil sonst würde ich am Ende sicher gesteinigt, weil dann ist die Schuld bei einer Person die hier wohnt. Das geht nicht. Das heißt wir haben den Architekten

Kuzmich genommen, der auch BROT Kalksburg, der für ULF hier gearbeitet hat. Und der hat dann die Pläne ausgearbeitet und für die Genehmigung gesorgt, das ist das eine. Zum Zweiten haben wir einen Bauleiter genommen, den Thomas Bauer, der extrem gut ist, der macht inzwischen auch mehrere andere Projekte im Gemeinschaftsbereich, sehr kommunikativ, erfahren, extrem toll. Das heißt ein Bauleiter. Und wir haben ein Team zusammengestellt von vier Leuten, hier aus dem Haus. Mitunter auch von mir natürlich. Wo wir dann immer bei Besprechungen zusammengesessen sind oder auch die internen Fragen koordiniert haben der Gruppe. Das heißt es war das Bindeglied zwischen Ausführung und Gruppe. #14:20:33#

I: Zur rechtlichen Seiten, wäre die Frage, wie die Eigentumsverhältnisse mit Grundstück, Haus entschieden wurden und warum?

B10: Also klar war zum einen, das Grundstück können wir nicht kaufen, sondern wir können es in Baurecht nehmen. Das heißt die Kosten wurden dann tragbar. Das eine. Zum anderen war auch von Vorherein, sonst wäre ich gar nicht dazu gekommen, war klar, es gibt kein Privateigentum an Wohnungen. Weil Privateigentum zerstört jede langfristige Perspektive für Gruppen. Dann sind die Eigeninteressen zu groß. Das heißt wir brauchen einfach einen Verein, da gibt es die Vorbilder Sargfabrik oder andere auch, oder wahrscheinlich genau so Kalksburg, die damals schon existiert haben. Oder auch Geblergasse. Für den Verein gibt es eine gute Förderung. Oder eine mögliche Förderung. Und das war von Anfang an klar, wir machen einen Verein. Und bekommen die Förderung, wir schauen dass wir sie bekommen, wir haben sie bekommen. Und der Verein vermietet an die Mitglieder, wie andere Projekte genauso. Das war von Anfang an klar. #15:44:70#

I: Habt ihr Mietverträge nach MRG hier?

B10: Das gibt es nicht, nein. Beim Wohnheim gibt es das nicht. Es gibt nur Nutzungsvereinbarungen. Aber wir haben natürlich auch Nutzungsvereinbarungen, die im Streitfall unter dem Mietrechtsgesetz auch betrachtet werden. Die funktionieren genauso als Mietrecht. Wir sind gemeinsam verantwortlich, wir tragen auch die Kosten gemeinsam, das heißt die Betriebskosten umfassen alle Kosten die anfallen im Haus. Die steigen aber nur nach Ausgaben und nicht nach Indexerhöhungen. Das heißt die Betriebskosten sind einfach die Kosten die anfallen, die wir selbst entscheiden. Bei Plenumssitzung, jetzt vor kurzen natürlich, haben wir entschieden, dass die Kosten sich erhöhen, was ist in den Betriebskosten drinnen. Da ist auch Strom und Heizung, Wasser drinnen. Wir haben keine Strom-, Wasser- und Heizungszähler, das gibt es bei uns nicht. Wir sind Passivhaus und die Zählerkosten wären so hoch gewesen oder die regelmäßigen Kosten, dass es sich nicht auszahlt. Das heißt Betriebskosten ist das eine, das macht etwas die Hälfte, der Kosten aus, was dann in diesen Mietverträgen oder in Nutzungsverträgen abgebildet ist und der Rest sind Finanzierungskosten. Aber Organisationsachen, wir zahlen dann pro Quadratmeter, so wird das abgerechnet, nach Kosten, nach angefallenen Kosten. Die Kosten für die Schule und für das Therapiezentrum, die beide eingemietet sind, die sind dann anders geregelt, sind aber auch nicht viel höher. #17:32:91#

I: Das heißt die werden vermietet vom Verein, mit dem Therapiezentrum und vertraglich geregelt mit der Schule?

B10: Ja.

I: Mit welchen Nutzungsentgelten pro Quadratmeter, kann man bzw. seid ihr damals ins Rennen gegangen? Habt gewusst, ok, das müssen wir am Quadratmeter pro Wohnfläche verlangen, dass sich das ausgeht.

B10: Klar war, dass damals 300 Euro pro Quadratmeter, müssen wir als Eigenkapital einbringen. Das hat sich dann gesteigert auf 380, so viel brauchen wir. Weil wir auch keinen Vermögenspool oder externe Finanzierung genommen haben. Also zwanzig Prozent ist Eigenkapital, ich glaube fünfunddreißig Prozent ist Förderung und fünfundfünfzig Prozent ist Hypothekarkredit, halb fix, halb flexibel verzinst. Deswegen sind momentan die Mieten auch ein bisschen gestiegen. Die Mieten setzen sich zusammen, zum Teil aus den Verbrauchskosten, Betriebskosten und zum Teil aus Finanzierungskosten. Und macht etwa gleich viel aus 6,50 Euro hier, 6,50 Euro dort. Ein bisschen eine Besonderheit ist die, dass wir das Haus auf hundert Jahre abschreiben und dadurch die Tilgung auch auf hundert Jahre berechnet wird. Das heißt, wenn ich nur zwanzig Jahre hier wohne, aber die ganze Zeit getilgt habe bekomme ich dann auch was zurück. Ich kann es nicht so gut erklären, aber sie müssen es jetzt besser verstehen. Das heißt, wenn ich ausziehe bekomme ich meine 380 Euro pro Quadratmeter zurück, abgewohnt auf hundert Jahre, als ein Prozent. Und genauso die Tilgung bekomme ich auch zurück und zwar auf die Zeit wo ich da war abgezinst. Das heißt ich bezahle nicht die dreizehn Euro im Nachhinein sondern weniger, sondern neun Euro, sag ich mal, pro Quadratmeter. Nach 35 Jahren müssen wir die Wohnbauförderung zurückzahlen, die ja ein Prozent verzinst ist, also das wird nicht mehr viel sein. Und den Hypothekarkredit nach 25 Jahren. Das heißt nach 25 Jahren wird das Wohnen um einiges Jahren, nach 35 Jahren sehr viel günstiger, aber da wird dann auch irgendwie Renovierung anfallen. Rücklagen haben wir natürlich auch. #20:14:74#

I: Die Liegenschaftsverwaltung, sei es kaufmännisch, technisch, Instandhaltung, Instandsetzung macht vermutlich auch ihr als Verein?

B10: In dem Fall machen wir alles selbst. Das heißt wir haben Listen wer für was zuständig ist und einen koordinierenden Kreis für technische Sachen auch für finanzielle Sachen. Das muss man einfach lernen, da muss man langsam reinkommen, also fachlich und auch von der Abwicklung her. Und das funktioniert. Funktioniert nicht 100 Prozent, aber auch wenn man es vergibt funktioniert es nicht zu 100 Prozent. Aber ich finde, ja ist ein Widerspruch, ich widerspreche mir gerade selbst, das ist gut, es ist wichtig, diese Verwaltung in eigenen Händen zu halten, damit man weiß um was es geht, wo was kaputt geht und warum was kaputt geht und mit wem man dann sprechen muss. Andere können gar nicht sprechen, weil sie keine Beziehung haben. Wir putzen auch selbst, und da ist mein Widerspruch, manche lassen auch putzen, dazu gehöre ich auch, die Hälfte der Personen lassen die Gemeinschaftsräume putzen, die andere Hälfte putzt diese Gemeinschaftsräume auch im Radl. Vielleicht ein bisschen weniger, weil andere professionell dann ausgleichen und putzen lassen. Aber eigentlich ist das eigene Arbeiten am Haus ein ganz wichtiger Teil der Identifikation und auch des Zusammenlebens. Wir zweimal im Jahr so Werktage wo dann gemeinsam repariert oder alle zusammen was arbeiten. Dann geht schon viel weiter. Und das gehört dazu dass man dann gemeinsam isst, anschließend. Es gibt auch Gartentage, wo dann der Garten gemacht wird. Das gehört ja bei anderen Projekten auch dazu. Das sind ganz ganz wichtige Sachen. Man könnte es nach Außen vergeben, aber das machen wir nicht. #22:06:96#

I: Die Arbeitszuteilung erfolgt freiwillig? Jeder meldet sich für das, was er gerne macht oder kann? Ist das ein Prinzip? Wie tauscht sich das dann aus, wenn einer müde ist das zu tun, kann er tauschen?

B10: Das ist einer der ganz ganz wesentlichen Herausforderungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, wie können wir die Aufgaben verteilen, dass die Überforderung einzelner nicht gegeben ist oder dass andere auch miteinbezogen werden, obwohl sie sich einfach nur zurückziehen wollen. Das sind Plenumsdiskussionen die immer wieder laufen. Wir haben diese Aufgaben, wir müssen das aufteilen. Und da haben wir gerade auch ganz ganz große Listen

erstellt, durch diese Koordinationsgruppe, was alles zu tun ist, welche Erfahrungen wir gemacht haben was zu tun ist. Und dann geschaut, dass diese Aufgaben von anderen übernommen werden. Da gab es so Kärtchen, wer mag, wir haben die eh alle auf dem Boden gelegt. Und die verschwinden ziemlich alle, Gottseidank, die werden aufgenommen, übernommen und manche bleiben übrig und mit denen müssen wir uns beschäftigen. Aber inzwischen ist der Großteil vergeben. Ob der jetzt gut oder nicht so gut umgesetzt wird ist eine andere Frage. Es gibt einen Koordinationskreis wo dann so geschaut wird, jährlich, Liftwartung vom TÜV oder alle vier Monate von der Firma, also wird es durchgeführt oder nicht, dass da einmal im Jahr nachgeschaut wird. Wir werden nicht alles im Blick haben, aber im Laufe der Zeit können wir das verfolgen. Es gibt keine perfekte, minütliche Nachverfolgung, sondern im größeren Zeitraum. Wir stellen uns der Aufgabe und ich finde, inzwischen haben wir es ein bisschen im Griff. Also Koordinationsteam ist das wichtige, wir haben auch verschiedene Arbeitskreise, manches ist im Hausverwaltungskreis organisiert, anderes im Gemeinschaftsleben, anderes in der Finanzierung. Da gibt's Aufgaben in allen Bereichen und die Arbeitskreise müssen schauen, dass die Aufgaben in ihren Bereichen erfolgt, wenn irgendwas übrig bleibt, dass es trotzdem umgesetzt wird und der Koordinationskreis hat dann den Überblick von den vielen vielen Aufgaben. Und wenn irgendwie Reparaturen anfallen, dann wird es auch diesem Technik-Koordinationskreis weitergeschickt und wir müssen dann schauen wie es dann umgesetzt wird. Zum Beispiel kommt dann die Meldung „Ah die Leiste klebt nicht, die löst sich.“ „Aha, interessant, dann klebe es wieder fest.“ oder „Der Waschmaschinenanschluss ist verstopft oder der Abfluss vom Waschbecken ist verstopft.“, „Ah ist interessant, könnt ihr bitte irgendeinen Nachbarn fragen und macht das direkt sauber.“. Es geht nicht darum, wir übernehmen dann Aufgaben, sondern wir motivieren, dass irgendwas gemacht wird. Aber wir müssen trotzdem auch Sachen übernehmen. Also ich bin auch in dem Kreis. Ich muss heute die Bodenschleiferei organisieren, oder andere Sachen. Das geht. #25:35:06#

I: Welchen Stellenwert haben in diesem Zusammenhang soziokratische Elemente oder generell die Soziokratie?

B10: Ganz entscheidend. Also manche Aufgaben können wir nicht zuteilen. Das heißt die geben wir dann dem Arbeitskreis zurück. Es ist nicht eine autoritäre oder zentrale Verteilung von Arbeit und auch keine freiwillige Arbeit, sondern in diesen Arbeitskreisen muss diese Domain, dieser Arbeitsauftrag muss umgesetzt werden. Und zwar im Sinne einer soziokratischen Struktur. Von dem her finde ich das schon wichtig. Klar ist, es gibt eine klare Zuteilung von Zuständigkeit, und dann gibt es dort auch die Frage, wenn dort niemand zuständig ist, dann geht es zum nächst höheren Kreis, dann geht es plötzlich zum Leitungskreis, wo dann die verschiedenen VertreterInnen drinnen sitzen. Und dann müssen wir eine Lösung finden. Und dann ist das ganze Plenum plötzlich zuständig. Und wir können sagen, Leute, wenn das niemand macht zum Beispiel, den Winterdienst, dann müssen wir das auslagern, dann kostet es so viel Geld und für Betriebskosten heißt es so viel. Also solche Konsequenzen hat es schon, die aber in so verschiedenen soziokratischen Entscheidungsschritten bewegt werden. #27:00:62#

I: Jetzt haben Sie vorhin angesprochen, es ist auch notwendig, dass sich hier in der Gemeinschaftsstruktur in Hinblick auf das demographische immer wieder etwas bewegt. Habt ihr eine Vision wie so die durchschnittliche Altersstruktur, beispielweise am Alter, ein demographischer Mix sein sollte, dass es so funktioniert wie ihr euch es am Anfang gedacht habt.

B10: Ja, da gab es einen großen Planungsfehler. Es soll ziemlich gemischt sein und halb so viele Kinder wie Erwachsene. Das war der Planungsfehler. Jetzt haben wir gleich viele Kinder wie Erwachsene. Wir wollten gar nicht so viele Kinder haben. Es ist ein Genuss mit Kindern hier. Es ist unfassbar toll. Es war klar, wir wollen Menschen ohne Kinder und Menschen mit Kinder. Aber

es ist so angenehm mit Kinder hier, dass einfach Familien immer mehr Kinder haben. Wir haben die Wohnungsaufteilung so gemacht, ich sage jetzt einmal, 8 kleine Wohnungen mit einem Schlafzimmer, 8 Wohnungen mit zwei Schlafzimmern, 6 Wohnungen mit drei Schlafzimmern und vielleicht 2 Wohnungen mit vier Schlafzimmern und dann noch so kleine Koppereinheiten, für Pflegepersonal, Jugendliche oder Schülerinnen, wo man die Wohnung einfach vergrößern oder verkleinern kann. Und dadurch schon allein einmal die Aufteilung sollte garantieren, dass natürlich Durchmischung da ist. Weil in eine ganz kleine Wohnung mit einem Schlafzimmer wird eine Person, maximal zwei wohnen. Und in einer Wohnung mit vier Schlafzimmer dürfen nicht weniger als vier Personen wohnen. Und das in Verbindung mit dem Wohnungswechsel wird langfristig diesen Schlüssel, diese Verteilung ermöglichen. Das ist große Wohnungen müssen immer größere Haushalte einziehen. Und das heißt, das sind meistens, im Normalfall Haushalte mit Kindern oder WG's theoretisch. Aber der Gedanke erstmal ist, dass dort Menschen mit Kindern einziehen. Und das garantiert aus unserer Sicht diese Mischung. Die immer angelegt war und die wir jetzt mehr oder weniger auch haben, so von 30 bis 70. Wir haben natürlich wenige Leute zwischen 20 und 30. Die sind auf dem Weg zum Suchen, was will ich und was nicht. Meistens wird die Entscheidung mit Eintreffen von Kindern gefällt in solchen Wohnformen zu leben. Bis dahin ist die Flexibilität ist eine andere. Also zwischen 30 und 70. Und das 70 wird natürlich wachsen auf 80, 90. Mal schauen. Wir haben ja keine Wohnform wo Pflege automatisch angeboten wird. Aber ich könnte mir vorstellen, dass durch die bestehenden Beziehungen auch eine Unterstützung stattfinden wird, aber wir nicht den Anspruch oder das Recht ich werde hier gepflegt. #30:54:10#

I: Was ist so die durchschnittliche Aufenthaltsdauer hier eines Bewohners? Oder sind noch alle wir zu Beginn eingezogen hier?

B10: Also ich habe da keine leichte Antwort drauf. Wir wohnen erst seit 6 Jahren da, das ist das eine. Einer ist gestorben, der hatte eine Krankheit, der ist leider gestorben. Ein älteres Paar ist ausgezogen, die hatten andere Vorstellungen, die hatten sich nicht erfüllt, dann sind sie ausgezogen. Junge Leute sind ausgezogen, die dann studieren gegangen sind. Genau. Und jetzt wird eine Familie irgendwann mal ausziehen, weil sie, warum? Weil sie neues probieren wollen, sage ich einmal. Etwas mit Tiny House und so Sachen, irgendwas Neues probieren. Und eine weitere Familie wird ausziehen, weil sie von Anfang an unzufrieden war und die Unzufriedenheit in die Gruppe getragen hat und die Gruppe darunter sehr gelitten hat. Und es hat dann auch Jahre gedauert bis es zu dieser Lösung kam, dass sie dann auszogen. Wie lange die Leute hier durchschnittlich hier wohnen, das kann man nicht sagen. Die Leute ziehen nicht aus, das ist ein Problem, dass sie nicht ausziehen. Es gibt keinen Wechsel. Die Nachfrage wäre groß, aber die Bequemlichkeit im Haus ist extrem groß, wenn man hier wohnt mit Kindern, ist man glücklich, dass die Kinder beschäftigt sind und eine unglaublich weite soziale Lernmöglichkeit haben. Warum soll man ausziehen, wenn es als erwachsene Person vielleicht nicht so geschätzt wird, aber dem Kind geht es gut. Das ist ein bisschen ein Problem. Ausziehen, es ist nicht teuer, es ist gut gelegen, es ist unglaublich solidarisch, verständnisvoll, es wohnen keine Deppen im Haus, es ist Wahnsinn. Man zieht hier nicht freiwillig aus und je länger man hier wohnt desto weniger, weil ja die Kosten geringer werden. Das ist ein bisschen ein Problem. Und da gäbe es aus meiner Sicht, ich diskutiere immer wieder darüber, Möglichkeiten, also der Wohnungswechsel ist das eine und dieses „Mein, ist meins.“ um von dem wegzukommen und zum Zweiten wäre interessant alle drei Jahre die Vereinszugehörigkeit neu abstimmen zu lassen, neu zu beantragen. Um zu schauen, will ich das überhaupt, wie sehen die anderen mich, wollen die anderen mich oder wohne ich nur aus irgendwelchen Bequemlichkeitsgründen da. Also das wäre wahrscheinlich wichtig. Weil ich persönlich habe das Vertrauen dass ich da wohnen kann, dass die anderen sagen „He, bitte, wo sind wir denn.“. Wenn ich mich aber entfremde, dann werde

ich das schon spüren. Und wenn ich nur wegen Geldgründen oder Gewohnheit hier wohne hat es keinen Sinn. Also das wäre nach dem Wohnungswechsel der nächste Entwicklungsschritt finde ich. Dass man der Gruppe das Recht gibt auch zu entscheiden und nicht nur dem Individuum. #34:35:28#

I: Nach welchen Gesichtspunkten wählt ihr jetzt neue Bewohner aus?

B10: Also, wenn eine Wohnung frei wird wird sie ausgeschrieben. Und dann ist so der Punkt, eine Person sieht ja nicht nur den Grundriss, die Menschen wählen nicht nach Grundriss aus, und die die das machen würden die kommen gar nicht weiter. Es braucht Beziehung, und Beziehung zur Gruppe aufnehmen das braucht Zeit. Also den Leuten die Zeit zu geben zum einen, zu schauen, kann ich das, möchte ich mit der Gruppe leben, wie stehe ich dazu, das ist das eine. Und der Gruppe die Zeit zu geben die kennenzulernen. Also die Chemie ist das eine, das andere, können sich die Leute das leisten, haben sie das Kommittent und passen sie auch in unsere Altersstruktur rein. Das sind unsere Kriterien. Und im Laufe einer Annäherungszeit, wir haben leider keine Probezeit, weil die Leute kündigen müssen und wir müssen sonst Leerstand bezahlen. Also das ist gar nicht so einfach. In dieser kurzen Zeitspanne müssen wir einfach schaffen diese verschiedenen Aspekte einfach klar zu bekommen. Es ist immer ein Risiko dabei. #35:49:48#

I: Grob gesagt, wie viele Interessenten melden sich hier pro Jahr an im Schnitt?

B10: Wir machen ja überhaupt keine Werbung dafür. Aber es melden sich pro Jahr so 30, 40 Personen. Dann werden die angeschrieben „Super, schickt uns mal eine kurze Beschreibung von euch, was ihr macht und warum ihr so leben wollt oder was ihr erwartet.“ und von den 30, 40 schreiben dann 8 zurück, weil die anderen suchen nur eine Wohnung. Die sind uninteressant. Wenn jemand Beziehung aufnehmen will, dann muss er von sich was erzählen können. Und diese 8 Leute, egal was sie schreiben, das braucht man gar nicht lesen, die werden dann eingeladen zum Informationsabend. Und beim Informationsabend bekommen sie dann eine ausführliche Information zum Projekt, wie das dann läuft, auch wegen Finanzierung, wie wir im Zusammenleben organisiert sind, wie man dann dazukommt. Und nächstes Thema ist dann so ein Kennenlernesgespräch. Wenn sich die dann überlegt haben „Möchte ich weitergehen oder nicht?“ und dann im Anlassfall werden die Leute dann eingeladen zu Arbeitskreistreffen zu kommen um die Leute kennenzulernen, die Arbeitsmethoden, die Arbeitsthemen und auch beim Plenum dabei zu sein, bei Arbeitstagen und dann langsam Beziehung aufzunehmen, weil das ist das Thema. Wenn jemand kommt und keine Beziehung aufnimmt, dann hat die Person keine Chance. Wir haben ja verschiedene Wohnungskategorien, Wohnungen mit einem Schlafzimmer, mit zwei, mit drei, mit vier, das heißt es gibt Interessierte für kleine Wohnungen, mittlere und große Wohnungen. Das heißt es gibt eine kleine Warteliste, aber die ist auch nicht aktuell, manche haben dann was gefunden schon, manche haben sich anders entschieden und so weiter. Wir bleiben da immer ein bisschen dran. Jetzt wissen wir welche Wohnungen in ein, zwei Jahren frei werden. Das heißt auf die Kategorie Wohnungen konzentrieren und da machen wir uns auch Gedanken darum, dass die Leute die Zeit haben sich damit zu beschäftigen, Zeit ist extrem wichtig.

I: Jetzt haben Sie gesagt, klein, mittel, große Wohnungen. In Quadratmeter, wie kann man sich das circa vorstellen von der Wohnnutzfläche?

B10: Die kleinen Wohnungen, also mit einem Schlafzimmer, das heißt ein Schlafzimmer wo aber auch noch Wohnen, Küche, Bad, vielleicht Abstellraum auch noch, die haben dann zwischen 42 und 55 Quadratmeter. Wohnungen mit zwei Schlafzimmern, die haben dann tatsächlich von 56 bis 75 Quadratmetern, also sagen wir eher zwischen 65 und 75 Quadratmetern. Mit drei

Schlafzimmern die sind dann eher so 82 bis 98 Quadratmetern. Und vier Schlafzimmer sind dann 110.

I: Jetzt haben wir in den letzten zwei, drei Jahren einige Krisen erlebt. Begonnen mit der Pandemie, Ukraine-Krieg, Energiekrise, Rekordinflation und über allem die Klimakrise. Wie haben Sie die Krisen hier im Haus erlebt?

B10: Ukraine-Krieg, wir haben zwei Einheiten an UkrainerInnen vergeben, sehr spontan und auch finanziert. Zur zweiten Krise, sagen wir Covid. Niemand war alleine hier im Haus. Wenn irgendjemand erkrankt ist wurde die Person natürlich unterstützt über Essen oder Tests wegbringen, es war immer klar, wenn du es notwendig hast ist jemand da. Und durch die Social Media Vernetzung war da immer wieder klar, wie geht es dir. Da ist niemand alleine gelassen. Natürlich gab es auch theoretisch die Wahrscheinlichkeit der Ansteckung über die Kinder. Das war alles im Rahmen sag ich mal. Es waren immer so Gruppen zusammen, so klein, zwei Familien wo die Kinder dann miteinander spielen konnten. Diese Möglichkeit war für die Kinder ganz wichtig, nicht abgeschlossen zu sein. Ich finde wir sind da gut über die Runden gekommen. Wir hatten den großen Vorteil muss ich sagen, niemand hat über impfen oder nicht impfen gesprochen, das war hier nicht Thema. In anderen Projekten ist es da schon einigen Zwiespälten im Haus gekommen, bei uns überhaupt nicht. Das ist das. Dann gibt es die Energiekrise und da muss ich sagen, wir sind da extrem gut. Wir sind nicht an die Fernwärme angeschlossen, wir haben wahnsinnig gute Dämmung, wir haben mehrere Tiefenbohrungen, wir haben eine große Photovoltaik-Anlage, es kommt keine Investition die notwendig ist, sondern wir müssen nur schauen, dass wir Energie einsparen. Das ist ein kleiner Teil. Die meisten haben irgendwelche CO₂-belastenden Heizstoffe. Wir sind da von Grund auf sehr gut ausgestattet. Allerdings steigen die Energiekosten schon, das heißt die Energiekosten steigen auch. Wie vorhin gesagt habe, auch noch, wir haben nur einen Stromzähler im Haus, einen Strom- einen Wasserzähler. Und dadurch sind wir Großabnehmer und wir sind ja keine Kleinkunden, so pro Haushalt, und wir hatten bisher Stromkosten pro Kilowattstunde von 14 Cent und inzwischen von 25 Cent. Das ist immer noch wahnsinnig wenig, im Vergleich zu 40, 50 was sonst verlangt wird. Unsere Stromkosten sind einfach gestiegen um 50, 60, 70 Prozent, aber relativ wenig. Das ist das eine. Und ja, Inflation, da müssen wir einfach die Kosten übernehmen, das ist das eine, unsere Kosten steigen, die sind sicher um 8 Prozent gestiegen. Und wir haben im Haus einen Solidaritätsfond, seit Beginn, wo wir 1 Prozent des Einkommens einbezahlen. Mit dem Geld können wir auftretende Notfälle unterstützen, im Haus und auch außerhalb des Hauses. Und das wird auch in Anspruch genommen.

I: Ein Prozent des Vereinseinkommens?

B10: Nein, vom privaten Einkommen.

I: Da sagt ein jeder, so und so viel verdiene ist. Dem wird geglaubt.

B10: Ja genau. Das ist so eine Vertrauensfrage und vielleicht zahlt jemand tatsächlich 5 Euro weniger als er zahlen müsste.

I: Und mit diesem Solidaritätsfond federt ihr jetzt schon die eine oder andere finanzielle Englage im einen oder anderen Haushalt ab?

B10: Ja, kann man so sagen. Wobei natürlich das stark mit Scham verbunden ist. Man muss da eher so einen Anspruch formulieren noch. Bisher ist es eher „Wir sind die Guten, wir zahlen was ein und wenn wir gut sind, zahlen wir euch was.“. Das ist nicht so gut. Es geht eher darum, dass der Anspruch deutlicher ist, nicht die Bittstellung.

I: Wie wickelt ihr das jetzt ab? Also wenn jemand einen Engpass hat?

B10: Es gibt ein Team für diesen Solidaritätsfond und da drängen wir den Leuten mehr oder weniger auf, pass auf, du bist Minimalrentenempfängerin und diese Kosten die steigen, bitte schau drauf, du kannst es durchaus in Anspruch nehmen. Warum? Du hast nämlich keinen Anspruch hast auf Wohnbeihilfe, weil wir Wohnheim sind. Und es gibt andere Projekte, wie bei der Sargfabrik, da ist es ganz automatisch da, dass diese entfallende Wohnbeihilfe übernommen wird. Und andere die sagen, wir wollen nicht so viel Solidaritätsfond bezahlen, das ist dann so indirekt, zwar der falsche Weg finde ich, aber es ist eine andere Möglichkeit zu sagen, verstehen wir. Das sind so Möglichkeiten, wo es dann praktiziert wird.

I: Und da könntet ihr jetzt durchaus Betroffene über mehrere Monate hinweg regelmäßig helfen?

B10: Natürlich.

I: Und wird das eher anonym behandelt von dieser Arbeitsgruppe Solidaritätsfond? Ist das eine von euch auferlegte zwingende Bedingung, das bleibt jetzt anonym, weil Sie haben angesprochen, Scharm und so?

B10: Nein, nicht speziell. Aber diese Anonymität wird nicht herausgefordert. Ich gehe jetzt vielleicht zu stark von mir aus. Das ist eher anonym, es ist eher anonym, aber man kann auch fragen „Du, was ist jetzt da?“. Aber es ist nicht so, dass es im Plenum das verhandelt wird. Es ist Aufgabe der Arbeitsgruppe. Und wenn man jetzt extrem neugierig ist dar man auch nachfragen. Es muss transparent sein irgendwo, das schon. Transparenz ist ja eines der wichtigsten Sachen im gemeinschaftlichen Wohnen.

I: Jetzt komme ich zu meiner vorletzten Frage. Was würden Sie mit dem Wissen der letzten Jahre an Erfahrung hier anders machen?

B10: Jaja, die Frage ist immer gut. Und die muss ich mir auch immer stellen, sollen sich alle stellen. Ich habe es vorhin schon gesagt, diese drei Jahre. Diese drei Jahre Zeiträume wo man sich neu bewerben sollte vom Verein. Dann doch irgendwo weniger fix die Wohnungen nach veralteten Wohnvorstellungen planen. Wenn wir in die Zukunft denken, die müssen neu werden, die müssen sich entwickeln können, dann darf man nicht alte Wohnformen betonieren. Das heißt schauen, dass diese Gemeinschaftlichkeit möglicher wird als nur begrenzt von diesen Kleinfamilienwohnformen, die aus meiner Sicht völlig veraltet sind, aber eine Weiterentwicklung verunmöglichen oder erschweren. Das heißt ich würde schauen, dass es so überschaubare Gruppengrößen gibt die dann mehr Gemeinschaftsraum teilen. Also zum Beispiel, dass dann vier Haushalte gemeinsam auch noch ein gemeinsames Zimmer haben. Ob da jetzt die Küche drinnen ist oder nicht ist eine andere Sache. Dass nicht nur so wie im Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftsräumen wie bei uns, sondern so geclusterte Einheiten mehr machen. Das würde ich auch anders machen. Wichtig auch, ganz entscheidend finde ich, was da innen drin steht, die Fläche nicht größer als 35 Quadratmeter pro Person inklusive Gemeinschaftsräume. Das heißt wir haben Wohnungen, wo 5 Personen wohnen auf 88 Quadratmeter funktioniert gut. Oder zu viert auf 86 Quadratmeter, das funktioniert. Die leben zu fünft auf 98 Quadratmeter, geht gut. Also den Flächenbedarf reduzieren. Nicht ausdehnen, sondern Richtung 30-32 Quadratmeter bringen. Das haben wir momentan geschafft. Wir sind momentan nur auf die Wohnungen bezogen bei 28 Quadratmeter pro Person, inklusive Gemeinschaftsräume auf 32. Und ich finde das ist ein ganz ökologischer Ansatz.

I: Wie viele Wohneinheiten hier habt ihr?

B10: Wir haben 27 Wohneinheiten mit 70 Personen und ich glaube 1.160 Quadratmeter reine Wohnfläche plus etwa noch 260 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche.

I: Meine Abschlussfrage. Was würden Sie einem jeden, einer jeden raten, die, der heute mit einer Gemeinschaft heute ein Projekt zu gründen, zu starten?

B10: Wichtig ist, eine Gruppe entsteht aus einer Gruppe. Nicht aus einer Einzelperson. Wenn eine Einzelperson ein Haus hat, dann hat sie ein großes Problem. Dieses Haus muss erstmals vergemeinschaftet werden. Das heißt eine Person muss schauen, dass sie so schnell wie möglich Teil einer Gruppe wird. Das ist ganz wichtig. Eine Gruppe trägt so den Samen einer Gruppenerweiterung in sich. Das ist wichtig. Das ist der Quell eines gemeinschaftlichen Projektes. Das heißt eine Gruppe, der Heinz Feldmann schreibt 8 Personen bis 10 Personen, ich habe früher gemeint 5 Personen, 8 Personen ist sicher besser, weil auch mehr Kompetenz darin ist, aber nicht so einfach zu finden. Das ist das eine. Das zweite ist, diese Gruppe muss zu einer Kernschmelze kommen. Kernschmelze was bedeutet das. Die ganzen individuellen Vorstellungen zusammenbringen, damit plötzlich was Neues entsteht, ein Kern. Und das in irgendeiner Form, ob das in reiner Kopfform ist, oder man da jetzt eine Woche lang fasten muss oder auf eine Berghütte oder was weiß ich was, um irgendwo zu reduzieren und die individuellen Ansprüche irgendwo mal überdrüssig zu werden, sondern nur mehr auf das eine zu sehen. Also die Kernschmelze, das Ziel, die Vision, ist das wichtigste von einer Gruppe. Und dann kommen die anderen Punkte dazu. Ort und die Gruppenerweiterung. In der Vision ist ein Teil des Konzeptes schon drinnen. Also Konzepterstellung, Gruppe und Ort. Und mindestens zwei Punkte müssen fixiert werden, um das Projekt realisieren zu können. Entweder Gruppe und Konzept, dann braucht man einen Ort. Am Besten ist den Ort zu haben und das Konzept und dann die Gruppe, weil die Menschen kommen leichter hinzu. Also das finde ich wichtig. Erstmals eine Gruppe, dann die Vision. Und wichtig, genau, ich habe mir ja schon sehr viele Gedanken darum gemacht, wichtig ist auch das Rad nicht neu zu erfinden. Ich weiß nicht wie viele verschiedene Arten von Rädern es gibt. Die meisten sind rund. Und das ist schon einmal erfunden worden und da gibt es tatsächlich schon viele Fachleute inzwischen und es gibt auch die Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen, und wir, also ich bin auch dabei, wir bieten Erstberatung an. Und dieses Know-How ist da. Anschauen, anschauen. Das ist ganz wichtig. Und deshalb machen wir so gemeinschaftliche Wanderungen, wo man sich Projekte anschauen kann, Wohnprojekt-Frühstück wo man anschauen kann, reden kann. Das ist ganz ganz entscheidend. Es gibt viele Menschen, die sagen „Ich möchte das, ich kann das.“. Ach. Es gehen 80 Prozent der Initiativen gehen zu Grunde, deswegen. Und das Problem ist nicht, dass die Initiativen zu Grunde gehen, das darf ruhig sein. Aber das Feuer, das die Menschen gepackt hat, das erlischt und da gehen Energien, Freude und Hoffnung verloren, und das ist die Tragödie dabei. Nur weil Einzelpersonen meistens meinen, sie haben die Weisheit mit dem Löffel gefressen. Und alle die so wohnen, die haben so viele Erfahrungen schon, sie haben so extrem viele Erfahrungen und haben schon oft darüber geredet. Dieses Wissen sich da einzugliedern in dieses Wissen, in dieses kollektive Wissen. Das ist ein Erfahrungsschaftz und das bringt uns weiter, nicht die individuelle Einzigartigkeit, die bringt uns aber genau keine Sekunde weiter, vielleicht nur eintausendstel Sekunden, wie im Eiskanal, keine Ahnung, aber keine Schritte, nichts. Also von dem her diese Gemeinschaft in den Vordergrund zu stellen und auch der langfristig das Recht zu geben sich zu entwickeln und nicht dieser Befriedigung des einzelnen so irgendwie nachgeben. Und kein Privateigentum, ganz entscheidend, ganz ganz ganz entscheidend, das hält alles auf. So.

I: Vielen Dank!

B10: Gerne. #54:56:19#

Interview Nr. 11 vom 13.02.2023

Interviewperson: [REDACTED] (B11)

Interviewort: Co-Housing Auenweide, Etzelstraße 5, 3423 St. Andrä-Wördern

Uhrzeit: 11:00 – 12:00 Uhr

I: Vielen Dank für die Zeit und dass Sie mir als Gesprächspartner zur Verfügung stehen. Eingangs interessiert mich, wie kam es zu diesem Co-Housing-Projekt? Kurz umrissen von der Entstehungsgeschichte ein paar Worte von Ihnen.

B11: Eine Entstehungsgeschichte kurz umreißen, das ist schon schwierig. Wenn man es kurz umreißt, ist es so, dass ich ein Wohnprojekt bereits aufgebaut hab. Wohnprojekt Wien, 2010 bis 2013 und dort drinnen gewohnt habe einige Jahre und dann bin ich durch meine Frau, die nicht nach Wien kommen wollte mit Kind, also wir wurden schwanger. Und dann habe ich da rausziehen müssen mehr oder weniger, wir haben uns das so ausgemacht. Und dann habe ich hier draußen einfach ein neues gegründet. Und die Entstehungsgeschichte von dem Ort ist eine lange Geschichte. Als ich gehört habe, dass dieser Ort freigeworden ist und eine Möglichkeit war, wo schon früher ein Projekt hier arbeiten wollte, was dann politisch beendet ist, und deswegen die lange Geschichte und jetzt gab es andere politische Situationen. Nicht so, dass es leicht war, aber wir konnten auf jeden Fall hier das Projekt verwirklichen. Und der Ort St. Andrä-Wörthern ist ein Traum für mich, ist wirklich ein ganz besonderer Ort, der hat sehr sehr viel bereits an alternativen Projekten seit 30 Jahren. Da gibt es den Verein Grenzenlos, das ist so ein großer Verein für MigrantInnen, dann gibt es einen Waldkindergarten der eben wunderbar betreut wird, Naturheilraum nennen sie das, also ein wunderschönes Gebiet da oben in den Wienerwald Ebenen. Dann gibt es den Dorfplatz, da vorne, das ist ein Co-Working und alter Dreikanter der umgebaut worden ist, sicher eine tolle Sache zum Interviewen oder zum Anschauen, wenn es nicht nur um Wohnen gibt, sondern wie kann man auch Altbestand im Zentrum ganz anders nützen, der Gedanke war das auch niederzureißen und einfach neue Wohnungen zu machen. Was da jetzt daraus geworden ist ist einfach fantastisch. Es gibt da eine Foodcorp. Es ist so, wo der Gründer auch hier drinnen wohnt jetzt, es ist ein tolles Gebiet wo es sehr sehr viele alternative Ideen die in die Richtung Nachhaltigkeit gehen schon gibt, und die Menschen auch. Und hier wollte ich eigentlich sehr gerne herziehen. Ich bin schon vorher hergezogen und dass wir da einen Platz gefunden haben, was nicht leicht ist in der Nähe von Wien, war großes Glück.
#03:07:80#

I: Ich höre hier heraus ihr wurdet von der Gemeinde mit offenen Armen aufgenommen oder angenommen?

B11: Nein, nein, nein. Der Bürgermeister hat es so ausgedrückt bei der Eröffnungsfeier „Am Anfang ist der Herr Spitzer da hereinmarschiert bei mir und da hab ich mir schon gedacht, da stimmt was nicht, wie er mir erzählt hat was er da machen will. Und dann ist er wieder gekommen und wieder gekommen. Und mehr und mehr wie er gekommen ist hat er mich überzeugt, dass das was gescheites ist.“ Und es ist in Österreich sehr schwer, also Niederösterreich ist einfach sehr bürgerlich geprägt und Gemeinschaftswohnprojekte, gerade in Österreich bekommt man sofort den Link zur Friedrichshof-Kommune, das ist wie im kollektiven Gedächtnis eingebrannt. Auch wenn das hier was ganz was anderes ist, sind wir dann automatisch die Hippies, die Künstler, die möglicherweise noch irgendwie missbrauchen. Und das braucht man nicht im eigenen Dorf. Das tut der ganzen Szene hier in Österreich tut das nicht gut, vor allem am Land. In Wien ist das vielleicht wurscht. Das heißt es braucht sehr viel Überzeugungsarbeit und es

braucht eine hohe Professionalität die die Leute spüren müssen. Aber dann auf der Ebene, neben dem, dass du Unterstützung brauchst, oder gut wäre, wenn du Unterstützung hast von der Gemeinde, ist es auf der anderen Seite so, wenn du ein Grundstück kaufen kannst und ein Baurecht dort hast, dann gibt es in der Gemeinde auch niemanden der dir in der Gemeinde das verbieten kann, theoretisch. Das Projekt hier davor ist auch gescheitert, weil es politisch gescheitert ist. Und wir hatten aber eine gute Beziehung bzw. haben sie aufrecht erhalten über die gesamte Zeit, was wirklich eine schwierige Zeit war, das ganze aufzubauen. Und der Ort an sich ist ein schwieriger Ort zu bauen, bauen ein

res Projekt, weil hier sehr viele Leute gerade hinziehen. Es ist ein sehr starker Zuzugsort. Und die Leute die hier immer gewohnt haben in einem Dorf, kriegen Angst davor, dass es eine Stadt wird und den dörflichen Charakter verliert und auch die Art und Weise von sich kennen verliert. Und das kann ich sehr gut verstehen. Und wir kommen halt daher mit 45 Menschen die zu zweidrittel vorher nicht gewohnt haben und das macht schon eine Angst. Und wir haben halt geübt mit Angst in Beziehung zu bleiben die ganze Zeit. #05:44:04#

I: Wie viele Menschen waren schon im Boot wie das Projekt konkret wurde?

B11: Etwa 10 war die GründerInnen-Gruppe. Das ist so eine typische Geschichte. Viel weniger soll es nicht sein, viel mehr soll es nicht sein, weil da braucht man so eine Agilität und eine kraftvolle Gruppe die was reißen kann. Und wenn man dann ein Grundstück hat und einen Architekten hat und mit dem Architekten schon die Grundprinzipien von dem Ganzen erarbeitet hat, dann ist ein guter Zeitpunkt eine Erweiterung zu machen. Das haben wir auch so gemacht und sind dann auf 25 gewachsen. Und dann etwas 1 Jahr, fast 2 Jahre vor dem Einzug eine weitere Erweiterungsgruppe mit der wir voll geworden sind. Das ist nicht immer so. Wir haben hier einfach eine ganz starke, wir haben 300 Leute auf der Warteliste, wir haben eine richtig große Interessensgemeinschaft könnte man sagen, die gerne hier wohnen würden. Und das liegt auch daran, dass wir sehr professionell waren in dem Ganzen. Das wirkt dann nach außen. Es gibt Wohnprojekte die haben wenig Schwierigkeiten was voll zu bekommen, und das ist nicht nur, weil sie Pech haben sondern das zieht einfach anders an. Und das hier hat sehr gut angezogen. #07:23:36#

I: Wie ging die Planungs- und Ausführungsphase von statten? Wo habt ihr kooperiert mit Unternehmen die euch geholfen haben, wo gab es in der Gemeinschaft eine klare Arbeitsteilung und wie ist das auch entstanden?

B11: Ich bin Organisationsberater und mein Hauptding, was ich gelernt habe, war im Wohnprojekt Wien, meinem ersten Wohnprojekt. Und da ist die Soziokratie nach Österreich gekommen, das ist ein Organisationsmodell, das ist in einem Unternehmen entwickelt worden, und basiert sehr stark darauf, dass ein Unternehmen eine starke Struktur braucht indem kein Chaos ausbricht, aber auch nicht eine meistens in der nur von oben entschieden wird, weil das dazu führt, dass die Leute nicht mehr so engagiert sind. Wenn sie sich engagieren können und mitentscheiden können bei wichtigen Dingen, dann engagieren sie sich auch mehr. Das ist der Gedanke. Das wurde in den 60igern entwickelt, 1960 und ist jetzt in Wohnprojekten in Österreich Usus. Querdurch eigentlich die neuen Wohnprojekte organisieren sich auf die Art. Und da gab es immer einen Architektur-Arbeitskreis, es gab einen Finanz- Rechtsarbeitskreis, einen Gemeinschaftsarbeitskreis. Diese drei hat es von Beginn an gegeben. Wie wir 10 waren, war es nicht nötig aber bei 25 dann war es schon nötig. Dann gab es diese Arbeitskreise und es gibt einen Leitungskreis, der das verbindet. Und das ist die Arbeitsteilung, und die Leute die im Architekturkreis gesessen sind, 8 Leute oder so, die haben die Architekturentscheidungen gemacht, die Leute die im AK-Fin-Recht gesessen sind, Finanz und Recht, haben die Finanz- und

Rechtsentscheidungen gemacht, haben die Nutzungsvereinbarungen geschrieben, all diese Verträge gemacht mit den Firmen. Und die Gemeinschaftsleute haben darauf geschaut, dass wir nicht alle zum Streiten kommen, könnte man sagen. Und gut zusammenarbeiten. Und auch die Ebenen hineingebracht, die emotionalen Ebenen die sonst halt vielleicht durch runterfallen. Und dann haben wir eine große Innovation hier gehabt, im Vergleich zu allen anderen Wohnprojekten, sind wir das erste das zwei Positionen, nämlich die Leitung von AK Architektur und die Leitung von AK Finanzen bezahlt hat für 12 Stunden in der Woche über die gesamte Projektzeit. Man braucht etwas 20 Stunden pro Woche diese zwei Personen, alle anderen können da weniger machen, aber es macht voll Sinn, dass die Zeit haben. Weil die sind die direkte Verbindung zu den Professionisten die das alles bauen. Und wenn die Professionisten keine guten Ansprechpartner haben oder solche die keine Zeit haben, weil sie gerade in der Arbeit oder in der Familie viel zu tun haben, dann wird das schwierig. Also wir hatten das und haben dann einfach über Jahre hindurch gut mit den Professionisten gearbeitet. Der erste Ansprechpartner ist der Architekt, der zweite dann ein Bauprojektsteuerer, der schreibt das ganze aus und hilft bei den baurechtlichen Fragen mit der Gemeinde. Der Bauprojektsteuerer der arbeitet dann auch entweder mit der örtlichen Bauaufsicht oder macht sie selbst zusammen. Und mit denen sind wir dann in Kontakt mit diesen zwei bezahlten Stellen. Und so sind wir dieses Verbindungsglied und die Arbeitsteilung ist klar, wir repräsentieren die Bauherrenrolle, die sonst ein Investor hätte. Der Unterschied bei uns zu einem Investor ist, dass wir nicht auf Euro pro Quadratmeter im Kern schauen sondern auf unsere Vision pro Quadratmeter, wie viel Vision bekommen wir unter pro Quadratmeter oder wie der Markus Cielka sagt „Das Wohnprojekt Wien ist gebaut worden mit Liebe pro Quadratmeter.“. Das ist ein bisschen der Unterschied. Das ist ein ganz großer Unterschied. Für alle Beteiligten ist es ein Riesenunterschied. Für die Leute die hier gearbeitet haben war das eine besondere Baustelle, weil wir so gut mit allen Differenzen die es da gibt immer, und es gibt viele Differenzen natürlich, so gut mit denen in Kontakt geblieben sind und nie den Investor rausgehängt haben, der gesagt hat „Leckt mich am Arsch, wegstreichen, billiger machen, fertig.“ oder „Das ist der Vertrag, Punkt für Punkt und so bleibst du und egal ob es dir jetzt dreckig geht damit oder nicht.“. Da waren wir in Kontakt mit den Leuten. Da muss man halt manchmal auch in die Krot beißen und sagen, da wird was um 10.000 Euro teurer aber dafür erhalten wir auch eine Beziehung mit den Leuten und die da arbeiten und es bleibt die Qualität. Und das haben wir gut geschafft. #13:20:32#

I: Für die Bauphase habt ihr da quasi einen Generalunternehmer gehabt oder zumindest Paketvergaben oder habt ihr alles Einzelvergaben gemacht?

B11: Die finanzierende Bank hat sich einen Generalunternehmer gewünscht und wir sind immer mehr Richtung Einzelvergaben gegangen, weil es finanziell einfach nicht möglich war. Uns wäre ein Generalunternehmer auch Recht gewesen, aber der hätte eine Million Euro mehr verbraucht. Es ist unfassbar was unser Bauprojektsteuerer, der ist einfach ein toller Typ, Ausschreibung ist einfach sein Ding. Die typischen Leute die da sind, die geben die Ausschreibungen einem der noch nicht viel Erfahrung hat und selbst hat man dann ein Jahr später die Probleme, wenn man mit den Firmen verhandelt. Und er macht von Beginn an die Ausschreibungen selbst und hat die aufgedröselt wo es immer zum aufdröseln war um noch ein paar Tausender rauszuholen. Und das war für uns ein Riesenglück, weil so ein komplexes Bauwerk wie dieses, wenn man das nicht tut, verliert man wirklich viel Geld. Wir haben das einfach gut gemacht und es hat auch funktioniert. Und trotzdem eine Firma in Konkurs gegangen ist ist das trotzdem weitergelaufen. Das war eine Rigips-Firma und hat das trotzdem fertiggemacht. Auch wegen der guten Beziehung. Weil der Hauptarbeiter der da war hat gesagt, ich mach das für euch fertig. Der ist bei einer neuen Firma übernommen worden und die haben das irgendwie intern geregelt und das wäre ein Riesenproblem gewesen, wenn der da nicht weitergemacht hätte. #15:12:60#

I: Weil Sie gesagt haben ihr ward der Bauherr, in welchen rechtlichen Rahmen seid ihr alle gemeinsam aufgetreten?

B11: Als Verein.

I: Das heißt ihr seid als Verein hier und gleichzeitig hat ein jeder seine Wohnungseinheit und zahlt Miete an den Verein?

B11: Wir haben den Verein als Eigentümer, es ist ein Gemeinschaftseigentum könnte man sagen, wir sind Vereinsmitglieder. Also im Grunde sind wir Mieter und andererseits sind wir Eigentümer vom Gesamten als Verein, aber wir haben kein Privateigentum. Also wenn man sich gemeinschaftliches Bauen und Wohnen sich anschaut auf einer Skala von Baugruppen auf der einen Seite, die eher in Eigentum bauen bis hin zu so Kommunen wie der Friedrichshof, dann sind wir da eher viel näher bei den Baugruppen. Aber der große Unterschied zwischen uns und einer typischen, in Berlin hat es das sehr viel gegeben und in anderen deutschen Städten auch, zwischen dieser typischerweise so ein bisschen Architektenbaugruppe, die dadurch sich einen tollen schönen Raum geschaffen hat, den sie sich allein nicht leisten könnten in Städten auch, die aber einfach nur dafür zusammen war das zu bauen, ist hier, dass wir Gemeinschaftseigentum haben und sagen, wir kümmern uns wirklich um das, dass wir eine Gemeinschaft haben. Wir verwalten das gemeinsam, wir haben Gemeinschaftsräume, die wir gemeinsam verwalten und wir lassen den Verein darüber entscheiden wer als nächstes hier hereinkommt und wer nicht. Und wenn ich Eigentümer bin, dann hab ich halt den meistbietenden. Und im Kern war bei uns so, dass wir gesagt haben, Wohnen ist ein Menschenrecht. Wir wollen das zu günstig wie irgendwie möglich ermöglichen, für Leute mit Vermögen, für Leute ohne Vermögen, hier einzusteigen und hier zu wohnen. Und das geht eigentlich nur mit Vereinseigentum. Weil sobald ich diese Wohnung habe und ich ziehe da ein an diesem Ort ist die Wohnung gleich um die Hälfte mehr wert als das was sie gekostet hat. Und wenn ich da wieder ausziehe, dann würde ich natürlich diese Hälfte mitabschöpfen und mir mitnehmen. In dem Fall würde ich sie nicht nachdem was sie gekostet hat vermieten oder verkaufen sondern anders. Und da hast du, sobald du das machst, kein Einspruchsrecht mehr als Verein, weil das Eigentumsrecht einfach höher steht. Und deswegen haben wir uns für Gemeinschaftseigentum entschieden. Und das bedeutet auch, dass wir einen starken Fokus auf Gemeinschaft haben und sagen, wer daher kommt ist uns wichtig und nicht im Sinne von, der muss diese politische Einstellung haben oder so, sondern im Sinne von diese Art von Leben die wir haben, die wir hier gestalten, ist eine die in unserer Vision aufgeschrieben ist und wenn du ein ja hast zu dieser Art von Vision, dann bist du willkommen, egal welche Farbe, welches Geschlecht, was auch immer. Denn wenn du sagst du willst lieber alleine leben, dann ist das halt nicht der richtige Ort für dich. #18:30:41#

I: Die Liegenschaftsverwaltung macht ihr komplett selbst, als Verein?

B11: Ja. Also nicht komplett, es gibt jetzt einen kleinen Teil, der Finanzteil, der ausgelagert wird. Das sind circa 350 Euro im Monat was es kostet, wo es darum geht, werden die eingezogen oder nicht. Aber alles was wirklich Geld kostet in der Hausverwaltung und kompliziert ist, also wenn was kaputt wird, alle Gewährleistungsgeschichten, alle Fragen von Schneeräumung bis zur Freiraumgestaltung, diese Dinge machen wir selbst. #19:04:41#

I: Also die Mietvorschreibungen habt ihr ausgelagert?

B11: Ja, die macht jetzt eine Hausverwaltung. Das ist derart günstig, weil die das alles total automatisieren können mit ihren Programmen. Und die haben wir nicht und es zahlt sich nicht aus für einen so ein Programm zu kaufen, weil es für uns schon gleich viel kostet pro Monat das

Programm als die ganze Leistung. Das haben wir die ersten Monate selbst gemacht und jetzt haben wir es ausgelagert und jetzt kommt dieses Monat das erste Mal was von denen. #19:37:00#

I: Da wird Miete gezahlt und die Gemeinschaftsräume wahrscheinlich umgelegt auch in den Betriebskosten auf die Quadratmeter? Wo liegt das gerade?

B11: Ja. Unsere Miete ist 8,50 Euro pro Quadratmeter. Und das ermöglicht uns der Vermögenspool, ansonsten würden wir das nicht schaffen. Das habe ich noch nicht erklärt. Unser Kern ist ja, Wohnen als Menschenrecht und leistbares Wohnen, und dieses Haus müsste eigentlich in einer typischen Finanzierung mit Bank und Eigenmittel etwas 25 Prozent, also eigentlich haben wir ein Drittel Eigenmittel gerechnet. Also mit einem Drittel Eigenmittel und zweidrittel Bankkredit würde das circa 14-16 Euro am Quadratmeter liegen. Ich habe mir das jetzt nicht genau durchgerechnet, aber da wird es irgendwo liegen, kosten. Und wir sind bei 8,50 Euro pro Quadratmeter. Und da ist so ein bisschen eine komplexe Geschichte, dass wir noch Nachrangdarlehen draufzahlen, die wir aber dann bei Auszug wieder rausnehmen können. Also wir zahlen noch 1,15 Euro Nachrangdarlehen, weil der Kredit noch so hoch ist. Und gerade schulden wir einen Teil des Kredites um in Vermögenspoolgelder, wir machen eine neue Kampagne um den variablen Kredit abzubauen, schneller, und wenn wir das geschafft haben in 6 Monaten, dann zahlen wir nur mehr 8,50 Euro am Quadratmeter. Und der Vermögenspool ist darauf aufgebaut, dass wir Investoren haben die zu den Konditionen des Vermögenspools einfach bei uns anlegen, und wir den nicht abbezahlen, so wie den Bankkredit, wir deswegen auch nicht monatlich Cash brauchen, sondern wenn da einer aussteigt wieder, gibt es eine Liquiditätsreserve von 10 Prozent der AnlegerInnen und einer will 30.000 wieder raus und dann kriegt er das einfach aus der Liquiditätsreserve und wir suchen wieder jemanden anderen der 30.000 Euro reinlegt. Wir machen also ein Kreislaufsystem mit dem Geld im Vergleich zu dem Abzahlungsprinzip und das ermöglicht uns eine viel günstigere Miete. Ist ein sehr innovatives Konzept eigentlich, das gleichzeitig aber auch in anderen Ländern auch als Kredit möglich ist. In der Schweiz ist das ganz stark, dass man Generationenkredite hat und nicht abbezahlen muss. Aber es wird dadurch jährlich einfach ein bisschen weniger, trotzdem. Bei uns gibt es das nicht. Bei uns muss man das in 30 Jahren zurückzahlen. Aber mit dem Vermögenspool haben wir das geschafft. #22:12:26#

I: Hab ihr ein Drittel Eigenmittel, ein Drittel fremdfinanziert klassisch über die Bank?

B11: Wir nicht. Schon ein Drittel fremdfinanziert, das stimmt. Aber wir haben kein Eigenkapital im Sinne von typischen Eigenkapital wie das eine Genossenschaft hat, wo ich einfach mein eigenes Kapital reinlege und dann in der Genossenschaft drinnen habe. Sondern wir alle haben im Vermögenspool eingelegt. Wir haben eigentlich nur für die Bank Eigenmittel, weil das hinter der Bank gesichert ist und gilt für die Bank als Eigenmittel ähnliches, aber es sind nicht Eigenmittel die wir als Verein besitzen, sondern wir haben einfach zwei Formen von Fremdmittel. Das was wir selbst einzahlen und all unsere AnlegerInnen, das ist die letztgesicherte Anlage und das andere ist der Kredit. Das macht ein bisschen einen Unterschied, weil ich muss mein Geld nicht selbst aufstellen, bei 100 Quadratmeter sind das dann 110.000 Euro die wir in unserer Ausschreibung drinnen haben, das hatte nicht jeder. Aber ich kann genauso andere Menschen fragen, ob sie hier investieren wollen und sobald ich Leute habe die da 110.000 investieren wollen, hab ich meinen Anteil auch geleistet. Das heißt selbst wenn ich kein Vermögen habe kann ich das machen. Und jetzt sind einige Leute hier die kein Vermögen haben und die das auf diese Weise geschafft haben und einige die es nicht geschafft haben und für die wir es als Gemeinschaft geschafft haben. #24:04:13#

I: Von der Aufnahme neuer Mietglieder habt ihr abgesehen von der Vision, wengleich das das Wichtigste ist, einen mehrstufigen Ablauf?

B11: Ich weiß ihn gar nicht ganz konkret. Wir sind zum Glück so dezentral organisiert zum Glück, dass es eine Gruppe gibt die sich mit Mitgliedschaft beschäftigt und die entwickelt diesen Prozess und lernt bei jeder Aufnahme neu dazu und nimmt dieses Feedback rein und verbessert das. Aber ich muss mich als Gesamtleitung nicht darum kümmern, weil die das wirklich machen. Da sind wir organisationsmäßig einen sehr weiten Schritt gegangen. Bei uns entsteht Leitung ganz stark von unten. Das ist totales Umdrehen von dem wie Leitung verstanden wird. Aber der Prozess ist so, dass du dich einmal auf unserer E-Mail-Adresse meldest und sagst du hast Interesse an einer Wohnung. Dann schreiben wir zurück wahrscheinlich, es gibt gerade keine, aber wir nehmen dich auf. Dann bist mal in diesem Pool drinnen. Dann gibt es irgendwann mal eine freie Wohnung. Jetzt in dem Fall wo wir ja schon darin wohnen, dass wir zuerst intern fragen. Gibt es da eine Notwendigkeit zu wechseln, wenn Leute zum Beispiel eine zu kleine oder zu große Wohnung haben. Irgendwann bleibt eine Wohnung frei, die wird dann ausgeschrieben an die Leute die auf der Info-Adresse gespeichert sind. Die bekommen dann die ganzen Informationsunterlagen die notwendig sind und dürfen sich die Wohnung anschauen und dann gibt es einen Kennenlernprozess. Wobei der nicht so ist wie bei vielen anderen Projekten, dass der sehr intensiv ist, sondern bei uns ist es wirklich so, du bekommst eine Art Buddy von dieser Aufnahmegruppe und kannst den dann fragen wenn was ist. Und die treffen sich zumindest ein oder zwei Mal für eine Stunde oder so, damit sie sich kennenlernen können. Und im Kern unterschreibst du einfach dass du hinter dieser Vision stehst im Großen und Ganzen und du auf diese Art und Weise leben willst. Wir prüfen das nicht irgendwie ab, weil wir glauben, wir können das nicht abprüfen. Wenn ich diese Wohnung hier will erzähle ich dir sowieso das Blaue vom Himmel. Warum sollen wir das irgendwie zu verifizieren versuchen? Es gibt bei uns auch keine Großgruppenprozesse dazu, die Leute werden nicht in die Großgruppe mitgenommen und dann abgetestet oder sowas. Was ich immer wieder erlebe auch. Das finde ich gar nicht so gescheit. Es gibt eben die Leute die sich da auskennen damit, Diana Leafe Chistian, ist zum Beispiel eine die weiß, wie man Gemeinschaften bildet. Sie sagt immer, es braucht eine hohe Hürde um einzusteigen, und die haben wir ja, finanziell, auf der anderen Seite ist es so eine Hürde, auf der anderen Seite sich in diese Vision hineinbegeben ist eine Hürde, und dann braucht es aber eine sehr geringe um wieder auszusteigen, wenn man merkt, man passt da doch nicht so her. Dann muss es leicht sein, da wieder zu gehen und das haben wir sehr stark eingehalten. Aber wir machen keine Hürde am Anfang die dann ist, wir testen dich irgendwie ab, weil wir nicht glauben zu können. Dann haben wir nur eine Kategorie, wir schauen, dass wir einigermaßen eine Parität, nicht ganz, aber dass wir Frauen und Männer irgendwie haben und dass auch Familien und Einzelstehende und dass wir alt und jung aufschließen, diese Formen mehr oder weniger haben um ein bisschen auszusuchen. #28:12:93#

I: Wie erfolgte die Zuordnung der Mitglieder zu Beginn, dass sich jeder seine der insgesamt 25 Wohneinheiten aussucht?

B11: Bei uns war der Weg so, dass wir die Gründergruppe hatten. Und als die Gründergruppe noch Gründergruppe haben die ihren Prozess gehabt, wo sie ihre Wohnungen ausgesucht haben. Das war noch relativ leicht. Weil es auch nur 6 Wohnungen oder so von 25 waren. Es hat jeder seine Wohnung gefunden. Dann gab es eine Erweiterungsrunde, dann hat die erste Erweiterungsrunde ihre Wohnungen ausgesucht. Und dann gab es eine zweite Erweiterungsrunde, die war schon zugeschnitten, mehr natürlich, weil wir nicht irgendwen aufnehmen können, sondern die Leute, wo wir auch gewusst haben „Ok, wenn wir jetzt eine Familie aufnehmen und wir haben nur mehr 40-Quadratmeter-Wohnungen, dann geht es nicht.“

Die haben wir dann ungefähr dort hingeschnitten, dass es halt einige Familienwohnungen und einige kleinere gibt. Und dann gab es noch einen Prozess, dass die da ihre Wohnen bekommen. Und der Prozess ist ein interessanter, der auch mit einer innovativen Methode, nämlich systemisch konsensieren, läuft. Und den Prozess hat schon der Markus Zilker in meinem alten Wohnprojekt entwickelt, von einzueins Architekten. Den kann ich dir auch sehr empfehlen dazu. Das ist sicher DER Architekt für Wohnprojekte in Österreich der am Meisten zu diesem Prozess aus der Architekturseite, oder auch zur Entwicklung von Wohnprojekten. Dieser Prozess funktioniert relativ gut. Und wenn man es kurz sagt ist, da sage ich in welche Wohnungen ich auf keinen Fall rein will und nicht welche ich will. Und wenn alle in der Gruppe das sagen, dann bleiben für jeden einfach Wohnungen wo man dich reinsetzen kann und der Architekt macht das. Und er macht mehrere Pläne in denen er die Menschen in unterschiedliche Wohnungen setzt und wenn die das sehen, in einem sind sie in dieser Wohnung, auf dem anderen in einer anderen Wohnung, dann geben sie Punkte von Null bis Zehn, Zehn ist ein voller Widerstand, Null ist keiner. Und dann vergeben sie das und übergeben dem Architekten das und der zählt diese Punkte zusammen. Und der Entwurf wo am wenigsten Punkte sind, da gibt es am wenigsten Widerstand in der Gruppe dafür. Das im Durchschnitt sind wir da in der Verteilung die am wenigsten Widerstand für alle macht. Und dann gibt es noch einen zweiten Prozess dazu wo die ein, zwei Leute noch tauschen können die einen starken Widerstand haben. Und das hat gut funktioniert. #31:28:27#

I: Zu welcher Phase des Projektfortschrittes ist das passiert die Zuteilung? Wie weit konnten, sollten die jeweiligen Bewohner noch für deren Bewohner mitreden in der Gestaltung?

B11: Die konnten mitreden, alle. Die letzten konnten nicht mehr mitreden in ganz grundlegenden Dingen wie, also wenn die Wohnung ungefähr 80 Quadratmeter hatte, hatte sie ungefähr 80 Quadratmeter. Und es wurde noch klar mit den letzten Dingen, ob es 82 sind oder 79. Aber das war dann schon relativ voll. Aber alle Innenräume konnten die bis zum Letzten der oder die dazugekommen sind mitgestalten. Der Architekt ist ein guter darin zu bauen, das System so zu schaffen, dass man innen total flexibel sein kann. Und ob hier oben zwei Zimmer mache, drei oder vier das war mir überlassen. Oder halt in der Entwicklung. Alle hatten das mit, dass sie zwei Termine hatten mit dem Architekten. Der erste war der Termin bei sich zuhause wo man damals gewohnt halt hatte und dem Architekten erzählt was hat man so für Wohnwünsche und wie wohnt man jetzt und warum so, dass er einen Gefühl bekommt für einen. Dann hat er Entwürfe gezeichnet, aus dem heraus was entstanden ist, hat man sich ein zweites Mal im Architekturbüro getroffen. Und die Entwürfe mit ihm finalisiert. Und dann hat der Architekt damit weiter gearbeitet. Eine sehr hohe Beteiligung an dem wie mein Wohnraum hier ausschaut. #33:12:04#

I: Das heißt es gab Zeitfenster und Möglichkeiten, und diese Möglichkeiten wurden dann auch geschlossen, dass der Fortschritt des Projektes nicht aufgehalten war?

B11: Da gibt es einen höchstkomplexen Prozess, den muss der Architekt leiten, deswegen können nicht alle Architekten, die einfach ein Haus planen können, sowas planen. Das müssen Leute sein die wirklich ein Prozesswissen haben. Die müssen auch im Vertraglichen schon zu Beginn eine Vorstellung haben davon, und wenn sie das beim ersten Mal nicht haben, dann zahlen sie einfach ganz viel Lehrgeld. Und der Architekt, der Markus Zilker, der ist einfach der, der strahlt das richtig aus. Und er hat bereits einen Vertrag in dem er ganz genau die Planungsbeteiligung regelt. Und er hat da eine Ampel der Planungsbeteiligung. Falls irgendein Architekt Ihre Arbeit liest dann würde ich ihm auch vorschlagen bei ihm ein Coaching zu machen, also beim Markus Cielka, darüber wie ich die Vertragsgestaltung mit den BewohnerInnen mache. Und die Ampel der Planungsbeteiligung sagt mir, wo darf ich mitreden, das ist grün, wo darf ich zu einem gewissen Teil mitreden, also zum Beispiel, mitreden zu einem gewissen Teil heißt, der Architekt der wählt

zusammen mit einer Architekturgruppe drei verschiedene Formen von Wasserhähnen aus, die man sich aussuchen kann und ich kann dann zwischen den drein aussuchen, aber ich kann nicht alle die es im Internet gibt mir aussuchen. Kann ich zu einem Teil mitreden, oder zu einem gewissen Zeitpunkt und wo kann ich gar nicht mitreden und zu welchen Dingen. Der Aufbau von dem, wir sagen „Holz, Lehm und Stroh.“ aber der Architekt macht den Aufbau der möglich ist da und ich rede dann nicht mehr mit wie der Aufbau da sein soll. Von der Wand. Oder wir geben vor, dass wir eine Fußbodenheizung machen zusammen mit dem Installateur, aber wie das dann umgesetzt wird, da reden wir nicht mit. Und den Prozess diese Planungsbeteiligung den muss der Architekt führen, der sagt „So und so muss das sein.“ und gibt seine Zeitspannen vor. Wenn du dann in dieser Zeitspanne dein Ding nicht schaffst, dann kannst du da nicht mehr mitreden. Du musst dich wirklich mit dem kümmern zu diesem Zeitpunkt. Wenn du sagst „Ich hab jetzt keine Zeit meine Wohnung zu planen.“ dann planst halt nicht mit. #36:02.73#

I: Und dieses Ampelsystem ganz grob und der Prozess der kam vor Auftragsvergabe mit dem Architekten als Vorschlag vom Architekten?

B11: Der Architekt führt und immer nacheinander durch. Sein Vertragswerk hat nur drinnen, dass es diese Bereiche gibt der Beteiligung und wie die ungefähr ausschauen, wann das dann passieren wird, schlägt er dann rechtzeitig vor, weil er den Prozess kennt. Und wenn du halt keinen Architekten hast, der das kennt, dann bist du immer zu spät. Und dann kann man keine gescheite Beteiligung machen, weil die braucht einfach Vorlaufzeit. Das muss einfach gut zusammen bestimmt werden, aber redest du am Besten mit ihm aus dieser Sichtweise heraus, weil das ist eine ganz besondere Sichtweise, von einem Architekten der das kann. Ich habe diesen Prozess vom Wohnprojekt Wien mitgenommen, ich begleite andere Wohnprojekte, für mich ist der auch relativ klar, aber für die meisten nicht. Und Planungsprozesse zu strukturieren, vor allem in einem so engen Korsett wie in einem Bauzeitenplan, wo das normalerweise nicht drinnen ist, das ist schon eine Riesenherausforderung. Das was wir gemacht haben hier ist so ein bisschen die Champions-League, die höchste Beteiligungsmöglichkeit für so ein komplexes Projekt die man irgendwie machen kann, haben wir gemacht. Und viele Architekten, und ich finde das auch sehr gut, machen weniger. Die geben zum Beispiel 2 oder 3 Kategorien an Wohneinheiten vor, die man da halt hat, dann hat man, 1a, b, c, d, vier Wohneinheiten und die schauen so aus, auch im Innenraum. Da kann man dann nicht groß darüber reden wie das Innen halt sich ändern soll und redest halt bei den Oberflächen mit. Und so kann jeder Architekt einfach für sich auch schauen was für Planungsbeteiligung kann ich da einführen. Wir haben es halt wirklich von vorne bis hinten gehabt bei allen möglichen Dingen. #38:10:90#

I: Die Menschen die bei Einzug eingezogen sind, wie viele sind noch hier?

B11: Alle, aber das ist erst 8 Monate her. Kurz vor Einzug gab es eine die gesagt hat sie zieht ein, aber nie richtig, da hat man immer das Gefühl gehabt, man weiß nicht so genau. Und die hat gesagt, nein. Dann hat es eine Rochade gegeben intern auch und eine Person ist dann noch von extern gekommen aus der Warteliste, so 2 Monate vor Einzug. Aber die Leute die eingezogen sind sind jetzt da. #38:51:79#

I: Das heißt seit 8 Monaten lebt es sich hier?

B11: Ja, seit April 2022.

I: Jetzt haben wir die letzten Jahre mit vielen Krisen verbringen müssen, eingangs die Corona-Pandemie, gefolgt von der Ukraine, Rekordinflation, Energiekrise, über allem die Klimakrise. Jetzt würde ich gerne von Ihnen hören wie euch das in der Gemeinschaft beschäftigt hat, was für

Veränderungen hat es im Projekt geben müssen durch diese Einflüsse, wie habt ihr euch damit durchgeschlagen, mit allen Vor- und Nachteilen, die sich daraus ergeben mussten, durch diese Bedingungen von außen? #39:43:39#

B11: Ich werde das auch zwei Ebenen beantworten. Auf der professionellen Ebene, der mit den Firmen. Die Coronazeit hat angefangen als wir in der Endplanung waren und der Ausschreibung und das hat bedeutet schon, also die Preise haben schon davor angezogen und es war eine hohe Unsicherheit der Firmen, ob sie die Dinge auch bauen können die sie anbieten und wie sich die Preise entwickeln. Schon damals. Aber noch zum Glück noch nicht so wie dann 1,5 Jahre später, haben wir noch Fixpreise bekommen von den Firmen. Und die richtig starken Steigerungen sind kurz danach gekommen. Also wir hatten da noch richtig Glück wie wir das gemacht haben. Auf der einen Seite eben mit denen da in dieser Unsicherheit verhandeln und keiner wusste am Anfang von der Pandemie, wenn davon erzählt, dass jeder bald einen toten Freund haben wird. Dürfen die Baufirmen arbeiten oder dürfen sie nicht arbeiten. Die haben ja durchgearbeitet. All diese Dinge haben eine hohe Unsicherheitsthematik gehabt und sie haben eine Bedeutung gehabt, dass sehr viele Firmen in Schwierigkeiten gekommen sind in der Zeit, Schwierigkeiten auch damit, dass sie eben Fixpreise vergeben haben, teilweise nicht einmal bei uns, aber wenn es größere Firmen die dann in vielen Objektbauten drinnen sind und denen allen einen Fixpreis versprochen hatten, vielleicht gerade eine voll erfolgreiche Zeit gehabt haben und diese Fixpreise konnten sie eigentlich nicht mehr halten, sind aber vertraglich gebunden, dann gehen sie richtig in Konkurs, ganz einfach, wenn sie keine Lösungen finden. Und das sind auch einige die uns anders behandelt haben natürlich und anders behandeln können einen großen Wohnbauträger. Wenn eine große Fliesenfirma sagt, sie macht einfach unser Projekt nicht zu diesem Preis mehr, fertig, kommt nicht, dann stehen wir dass wir einen neuen ausschreiben, der viel teurer ist natürlich, der kurzfristig reinkommen muss, was nicht geht, weil die alle voll ausgelastet waren und dass die Baustelle steht und wir noch mehr Kosten haben. Und solche Probleme haben wir hier gehabt. Und dann ist die Frage wieder, wie bleibst du in Beziehung mit diesen Leuten und was ist das was sie brauchen. Es ist gar nicht nur Geld, aber auch. Und dann gehen wir so in Beziehung, dass die merken, uns lässt man einfach nicht so fallen. Und dann haben wir das geschafft. Das ist die eine Geschichte. Das was wirklich ein durchgehen. Und wir haben die richtigen Leute am Board gehabt die wirklich gut sind in Kommunikation, von der Steuerungsebene her und wir sind als Bauherren halt immer auf der Beziehungsebene in Kontakt geblieben. Und dann gibt es die Gemeinschaftsebene, also uns alle und wir halt, und jedes Wohnprojekt hat das, in unserer Gruppe die ganze Gesellschaft, vom Corona-Leugnern, könnte man sagen bis zu den Total-Wissenschaftlern die am Liebsten Zero-Covid gehabt hätten. Und wie zerreißt es dich hier nicht in dem? Und wir hatten das in einer Zeit wo wir sehr viel Selbstbau machen mussten und es eigentlich gar nicht erlaubt gewesen wäre mehr als zwei Leute zu treffen. Da mussten wir natürlich, so wie alle anderen in der Zeit, ur viele rechtliche Dinge klären. Wie können wir das machen, dass wir gemeinsam arbeiten dürfen? Wenn wir arbeiten, dürfen wir auf einmal arbeiten. Was müssen wir da so für Zetterln, das wir nicht irgendwo in eine richtige Problematik kommen. Wie müssen wir uns testen, wenn wir uns treffen. Können wir uns überhaupt treffen oder machen wir alles online? Online geht so viel verloren von diesem zwischenmenschlichen Kontakt, der wichtig ist. Aber welche Vereinstreffen kann man auch noch machen, weil sie, ja, es war eine wilde Zeit auf dieser Ebene, alles so zu organisieren und es war eine wilde Zeit auf der emotionalen Ebene in Verbindung bleiben zu können zwischen, so wie das alle hatten halt, zwischen dem der sagt „Covid super und die Wissenschaft voraus und alle müssen geimpft werden!“ und „Bleibt mir mit den Impfungen vom Leibe und es ist eine Katastrophe wie sehr ihr uns vom Leben ausschließt.“. Und in der Gesellschaft haben wir es mehr schlecht als recht geschafft da in Verbindung zu bleiben und ich finde wir haben es relativ gut geschafft in Verbindung zu bleiben und das ist im Kern auch das was man in einem

Gemeinschaftswohnprojekt lernt, nämlich wie kann man mit Vielfalt umgehen ohne, dass man sich gegenseitig ausgrenzen muss. Und so gesehen ist das schon ein tolles Labor für das was uns wahrscheinlich auch in Zukunft weiter treffen wird, nämlich, dass wir eine Vielfalt haben die wir fast nicht aushalten als Gesellschaft. Und wie halten wir das aus ohne dass wir total auseinanderfließen und am Ende jemanden haben der allein dort steht und sagt „Ich habe die Wahrheit.“ und genug Leute wählen den. Bei uns ist das der Versuch mit dieser Vielfalt einfach umzugehen und da muss man einfach Räume schaffen die das ermöglichen. Die ein Hören ermöglichen und die ein Zuhören ermöglichen und nicht ein überzeugen. Das kommt dann zusätzlich zu dem dass man eh schon Stress hat mit dem Bauen und Planen und Helfen auf der Baustelle und was weiß ich was und dann soll man sich auch noch unterhalten mit dem wie es einem geht mit dem Gegenüber. Das war herausfordernd und haben es halt so gut wie möglich geschafft. Und es geht allen jetzt gut miteinander, dass ist das wie kann ich es messen sowas, man könnte es sicher besser machen wie wir es gemacht haben, aber wir sind in einer starken Beziehung zueinander gerade. #46:14:09#

I: Gelungen ist es dadurch, dass ihr aneinander drangeblieben seid?

B11: Genau, dass wir die richtige Mischung gefunden haben zwischen aneinander dran bleiben und uns in Ruhe zu lassen. Das könnte man vielleicht mehr sagen noch, wenn du das so sagst. Da gibt es so eine starke Balance zwischen dem, Ich bleibe dran in Beziehung aber ich muss dich nicht überzeugen und wenn ich anfangen dich zu überzeugen darf der andere auch sagen „Herst, lass mich in Ruhe, ich hab einfach diese andere Meinung.“. Und die Frage ist nicht, dass ich deine Meinung übernehmen muss sondern die Frage ist wie können wir miteinander umgehen, wenn wir zwei verschiedene Meinungen haben und trotzdem miteinander hier Lehm putzen gehen und die Dinge zusammen zu machen und nicht sagen „Du bist ein Trottel.“ weil du diese Meinung hast. Und das wir dir so wie beim Corona-Thema, aus Themen die uns eigentlich normalerweise überhaupt nicht wichtig sind, nämlich wie stehe ich zu Viren, was habe ich da für eine Meinung und was für Mittel nehme ich dagegen, Antibiotika oder Globuli, das ist uns normalerweise ziemlich wurscht und auf einmal wir das so wichtig, dass wir einen Krieg anfangen könnten darüber. Und das ist ein lernen immer wieder zu merken, das ist eins, aber wir haben ja auch eine andere Beziehung „Du bist ein viel besserer Lehmputzer, wie können wir da gut zusammenarbeiten, dass du mir das lernst?“ und da haben wir eine andere Beziehung, und dann haben wir noch eine andere Beziehung, wie wir die Kinder gut zum Kindergarten bringen miteinander, das sind ja auch alles Beziehungen. Hier haben wir zwar eine Riesenklufft, aber hier haben wir voll die Verbindung und können das irgendwie auch in der richtigen Dynamik sehen. Und da haben wir glaube ich viel geschafft um das gut einzuordnen in der kleinen Gruppe. Und ich wäre nicht gerne ein Politiker zu dem Zeitpunkt gewesen. Jetzt auch nicht gerade. #48:23:22#

I: Jetzt seid ihr hier sehr nachhaltig ausgestattet auch hinsichtlich der Haustechnik. Wie hat sich das jetzt zur Energiekrise bzw. Betriebskosten verhalten? Was sind eure ersten Erfahrungswerte?

B11: Es gibt erste Erfahrungswerte. Ein großer Erfahrungswert ist ein variabler zu dieser Zeit, das hat zwar nichts mit Energie zu tun, aber ein variabler Kredit zu dieser Zeit ist ein Hammer. Also verdreifachen der Kreditkosten innerhalb von 4, 5 Monaten ist schon was was du mal tragen musst. Wir haben das eh kalkuliert gehabt und es geht. Besser wie für einzelne. Wir haben ja auch Möglichkeiten mit dem Vermögenspool, dass wir den umschulden. Und das zweite mit den Energiekosten ist ja so, dass wir hier privat diese Energiekostenbremsen haben. Ich finde, dass das eigentlich eine totale Überförderung ist, aber so ist es mal, wir haben das und damit haben wir kein Thema. Weil unsere Energiekosten sind sehr stark auf Strom aus basiert, es gibt eine Strompreisbremse. Und teilweise haben wir wahrscheinlich weniger Energiekosten als ein Jahr davor wo wir noch woanders gewohnt haben und schlechtere Energieeffizienzwerte haben. Das

ist das eine. Aber da gibt es das zweite. Für Gemeinschaftseigentum, wir sind ja in einem Rechtskörper als gesamtes und für die Gesamtbetriebskosten, und unsere Heizung läuft über die Gesamtbetriebskosten, also es geht jetzt nicht nur darum, dass die Preise gestiegen sind sondern auch welche Teile von den Preisen sind gefördert und welche nicht. Und es sind ja nur persönliche Energierechnungen gefördert, aber nicht die des Gesamtvereins, die wir über die Betriebskosten abrechnen, und dieser Teil hat diese Bremse nicht. Und dieser Teil ist natürlich jetzt stark gestiegen und bei uns ist die Heizung dabei mit dem Strom, weil wir eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe haben über das Gesamtding gehen. Und da haben wir auch eine Verdreifachung der Kosten, die trotzdem noch im Vergleich bei uns gering ist, weil wir fast keine Energie zum Heizen brauchen oder im Vergleich weniger Energie zum Heizen brauchen wie ein typisches Wohnhaus hier. Wie viel hat es uns gebracht? Eine Herausforderung für uns war wie können wir die Mieten und die Betriebskosten so gestalten, dass wir für unser Ding das passend machen, und wir haben sie relativ hoch angesetzt und deswegen sind wir noch immer in dem Bereich drinnen, dass unsere Kalkulation funktioniert. Aber wenn es jetzt noch ein bisschen steigt, dann ist es schon drüber über das und wir werden Nachzahlungen haben ordentliche. Vorher haben wir gehofft, dass wir einiges an Betriebskosten zurückbekommen, zudem was wir am Anfang kalkuliert haben, und das wird es nicht sein. Aber es bringt uns hier nicht in existenzielle Probleme, weil wir einfach ein neu gebautes Haus, total ökologisch haben. Und das funktioniert dann natürlich. Wir haben auch eine Photovoltaikanlage die im Winter zwar jetzt wenig, aber durch die unfassbaren Einspeistarife die es gerade gibt, die sind extrem hoch, aus meiner Sicht zu hoch, weil es ja auch eine Umverteilung ist auf Leute die sich eine Photovoltaikanlage leisten können, an Fördergeldern, das deckelt praktisch wieder das was wir an Kosten haben. Aber dieser Betriebskostenanteil von uns hat sich verdreifacht, das ist schon eine Geschichte. Wie viel das jetzt ist vom Geld her kann ich dir auch die Quadratmeter gar nicht sagen, weil ich da nicht mehr voll drinnen bin. #52:29:46#

I: Das heißt die eingangs 8,50 Euro die waren wahrscheinlich mit Betriebskosten, warm. Das heißt es könnte durchaus sein, dass sich das noch anpassen wird.

B11: Es kann sein, dass es sich noch anpasst. Ja. Aber wie gesagt, wir hätten auch mit 7,50 Euro rechnen können, weil wir haben mehr als 2 Euro am Quadratmeter an Betriebskosten genommen, da haben wir einfach die Genossenschaften die rund herum sind genommen und haben den selben Preis genommen, obwohl wir selbst Schneeräumen, obwohl wir selbst all diese Arbeiten machen die normalerweise in den Betriebskosten drinnen sind. Und dadurch wir hätten auch einen Euro ansetzen können. Und haben aber 2 Euro angesetzt und das ist eine glückliche Geschichte gerade, weil es kann sein, dass es so bleibt. #53:17:39#

I: Jetzt komme ich zu meiner vorletzten Frage. Könnten Sie schon aus der Erfahrung der letzten Monate, von der Planung weg sagen, das hätte ich heute anders gemacht, mit dem Wissensstand heute?

B11: Es gibt keinen Punkt den wir stark anders machen hätten können. Also im Detail gibt es Kleinigkeiten wahrscheinlich. Es gibt eines was mich interessiert, Gemeinschaftseigentum bedeutet auch immer, dass du als Verein ja dann auch die Verantwortung darüber hast, dass die Qualität stimmt und das bedeutet auch, dass du bis zu den Oberflächen auch sehr stark über die Firmen abrechnest. Und ich habe so einen Gedanken gehabt, was wäre, wenn wir ein Wohnprojekt schaffen, wo wir nur ein belagsfertiges Gebäude errichten. Und den Rest können sich die Leute selbst aussuchen. Und da geben wir vielleicht die Möglichkeit, dass du das gemeinsame machen kannst. Das ist etwas was ich gerne mal probieren möchte, in einem Projekt, wenn ich das begleite, in einem anderen. Aber ich sehe es nicht als Fehler, was ich anders machen wollte, sondern wir haben eh genug Möglichkeiten gehabt. Aber die Frage ist wie kann

man den Selbstbau noch gut reinbringen von Leuten denen das wichtig ist. Und ansonsten glaube ich, wir sind so super durchgesurft durch diese schwierigen Zeiten, dass es wenig gibt was ich anders machen würde. Na vielleicht eine Sache noch. Am Anfang von einem Projekt haben die Leute immer Lust, immer weiß ich nicht, aber in unserer Gruppe war das sehr stark, so wenig wie möglich zu verbauen. Wir haben die Quadratmeter, die wir verbauen konnten verbaut, aber ich glaube, ich wäre noch stärker drauf zu sagen, dass wir auch die Kubikmeter verbaut hätten. Also wir hätten da oben überall noch Dächer drauf machen können. In so einer nahen Lage zu Wien hätte ich das (...). Am Anfang war die Sorge, dass das einfach zu viele Leute sind dann und ich hab immer gesagt „He, ich bin schon in einem Wohnprojekt gewesen wo 100 Leute drinnen waren und wir werden nur 50 sein.“ Und die Leute hatten so viel Angst, dass es zu viel wird da, und es ist überhaupt nicht zu viel. Wenn du da herumgehst kannst du auch niemanden treffen. Und wenn du einen triffst dann gehst du einfach vorbei, das wäre nicht zu viel. Also es war immer ein Gefühl von zu viel, dass dazu geführt hat dass wir weniger gemacht haben. Und es ist pro Quadratmeter halt günstiger wenn du das halt ausnützt. Und es macht auch mehr Wohnraum in einem Ort wo Wohnraum knapp ist. Also sehr viel positives, nachhaltiges eigentlich dahinter und das würde ich wahrscheinlich noch stärker dafür zu stehen den Leuten zu sagen „He, lassen wir uns nicht von diesen Ängsten, von zu viel leiten, weil das habe ich jetzt das zweite Mal im Wohnprojekt erlebt, dass es nicht zu viel ist, vertraut mir da. Und dann hätten wir vielleicht noch mal 10 Menschen wohnen lassen können an diesem wunderbaren Ort. Eine Kleinigkeit. #57:04:06#

I: Abschließend was würden Sie jemanden mitgeben oder ans Herz legen, der oder die jetzt ein Gemeinschaftswohnprojekt startet als Gruppe?

B11: Das wichtigste ist, lass dich gut begleiten, also wenn du nicht schon weißt wie es geht, dann nehme von Beginn an Leute die sich da auskennen als Coaches oder Mentoren dazu. Das ist das eine. Das ist ein wichtiges Ding. Dann ein zweites, suche dir Architekten die sich da auskennen mit dem Prozess. Es gibt fast keine Gruppen die sich nicht mit dem Architekten überwerfen, weil die Gruppen immer mehr wollen als das was der Architekt geben kann. Und es ist gut wenn sie von Beginn an wissen was er geben kann. Also ein zweites. Hat also damit auch damit zu tun wen suchst du dir als Partner in diesem Prozess. Eines der großen Dinge ist, überlege dir von Beginn an, dass das voll viel Arbeit ist und dass das jemand der das von innen heraus machen kann, dass das eine bezahlte Person sein muss. Das ist ein wirklicher Game Changer den wir hatten. Beahlt jemanden von intern auch oder überleg dir wie du damit umgehst, dass es mehr Arbeit ist als das ihr schaffen werdet. Und das vierte ist du musst es unbedingt machen. Wenn du diese Chance hast so etwas umzusetzen in deinem Leben, das ist eines der größten Entwicklungsorte die du haben kannst. Es ist so bereichernd. Es gibt so viel zurück. Mich und mein Leben hat es von Beginn an total verändert, dass ich in ein Gemeinschaftsprojekt gezogen bin. Ich hab viel mehr Gefühl, dass ich wirksam bin in meinem Leben, es hat mich extrem selbstermächtigt. Und ich habe Dinge kennengelernt im Miteinander die ich normalerweise nie kennengelernt hätte und die mein Leben total erleichtert haben. Ich habe eine hohe Meinung von Gemeinschaftsprojekten und von dem Prozess auf den man sich da einlassen muss. Oder um es mit Diana Lesa abzurunden „To build a co-housing-project ist the longest and selfpersonality development seminar you can take“. Und es ist wirklich so, es ist das teuerste und längste Selbstverwirklichungsseminar könnte man sagen und es hat es wirklich in sich oder es zahlt sich aus, sagen wir so.

I: Dankeschön.

B11: Bitte. #01:00:47:23#