Beispielprojekte Altbau X Baugruppe

Potentiale für Baugruppen in Bestandsobjekten

Inhalt

Einleitung 2
Seume 14 4
Sredzki 44 8
Block 103 Luisenstadt eG 13
Campestraße 1 17
GS 1 - Georg Schwarz Str.1 22
Unikat 44 26
Grundsteingasse, zum „BirWagen" 31
Künstlergasse 37
Körnerstraße 42
Modellbeschreibungen 46
Glossar 52

Das Projekt Zinshaus x Baugruppe beschäftigt sich mit der Zukunft von Zinshäusern.
Es wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „Leuchttürme für resiliente Städte 2040" im Rahmen der „Smart Cities"-Initiative durchgeführt.

Weitere Infos zum Projekt finden Sie unter **www.zxb-info.at**

Wien, 21.12.2023

Verfasser: ZxB-Team der Initiative für Gemeinsam Bauen und Wohnen

Einleitung

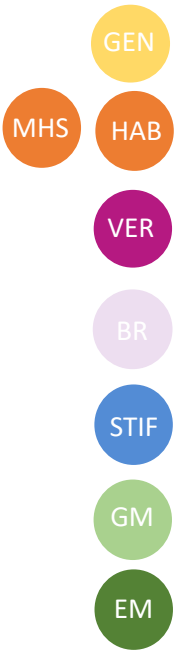
Im Rahmen des vom Klima- und Energiefonds geförderten Forschungsprojekt Zinshaus X Baugruppe wurde eine Recherche zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Altbau durchgeführt. Das Forschungsprojekt strebt an, neue Formen der Kooperation zwischen Zinshauseigentümer:innen und Nutzer:innen zu entwickeln und zwei Demoprojekte zu begleiten, die gemeinschaftliches und leistbares Wohnen in einem sanierten und dekarbonisierten Zinshaus ermöglichen.

Im Zuge der Recherche wurden Projekte aus Deutschland und Österreich analysiert, die als Vorbild für diese Demoprojekte dienen können. Die ausgewählten Projekte aus Deutschland wurden im Zuge einer Studienreise besucht oder Interviews durchgeführt. Zu allen Projekten wurde auf Basis von Recherche, Interviews und persönlichen Gesprächen mit Bewohner:innen und/ oder Eigentümer:innen eine Zusammenfassung erstellt.

Der Fokus der Recherche lag auf dem Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens im Altbau. Alle untersuchten Projekte zeichnen sich durch eine gemeinschaftliche Organisation und Wohnform in gründerzeitlichen Bestandsgebäuden aus. Die Eigentumsverhältnisse, die rechtliche Struktur, der Grad an Selbstorganisierung und in welcher Form die Bewohner:innen gemeinschaftlich leben, ist sehr unterschiedlich. Besonders bezüglich der rechtlichen Struktur wurde versucht, möglichst unterschiedliche Modelle im Recherchebericht zu erfassen. Auf die Rechtsmodelle Genossenschaft und HabiTAT (in Österr.) bzw. Mietshäusersyndikat (in Deutschland) wird am Ende des Berichts zusätzlich genauer eingegangen.

Auch das Thema Sanierung wurde bei der Recherche berücksichtigt. Hier ist jedoch anzumerken, dass die Projekte sehr unterschiedliche Ausgangslagen, Herausforderungen und Rahmenbedingungen (Zeitpunkt, Förderungen, rechtliche Lage) bezüglich der Sanierung hatten und die durchgeführten Sanierungen am jeweiligen Haus von kleineren baulichen Sanierungen bis hin zur umfangreichen energetischen und thermischen Sanierung reichen.

Bei allen Projekten zeigte die Recherche, dass sowohl die jeweiligen Ausgangssituationen als auch die jeweiligen Lösungen sehr individuell sind. Um eine bessere Übersicht der eingesetzten Rechtsmodelle zu schaffen, werden alle Projekte wie folgt gekennzeichnet:



Genossenschaft

Mietshäuser-Syndikat (D) / HabiTAT (Ö)

Verein

Baurecht

Stiftung

Mietmodell: Generalmietvertrag

Mietmodell: Einzelmietvertrag

Seume 14

Ort: 10245 Berlin Friedrichshain

Adresse: Seumestraße 14

Projektbeschreibung

Das Gebäude in der Seumestraße 14 in Berlin ist Teil des Mietshäuser-Syndikats. Ehemalige Mieter:innen konnten den Verkauf ihres Hauses an Investor:innen verhindern und wurden selbst Eigentümer:innen des Hauses. Das Grundstück ist im Eigentum der Edith Maryon Stiftung, mit Erbpachtvertrag für die Gruppe auf 99 Jahre.

Die Mieter:innen haben für die Sanierungsmaßnahmen wie bspw. dem Einbau von Sanitärräumen selbst mit angepackt. Das Gebäude soll energetisch saniert werden, es sind derzeit aber kaum finanzielle Reserven vorhanden.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Birgit Ziener, stellvertretende Vorsitzende im Seume 14 e.V., Mitglied des Hausvereins, Gesellschafterverein der Seume 14 GmbH und Bewohnerin

Webseite: www.seume14.org

Baujahr: 1909

Einzug / Kauf: 2016

Sanierung: kein Umbau / kleinere Sanierungen, Verbesserungsmaßnahmen

Grundstück: 682 m²

Wohnfläche: 1.681 m²

Gewerbefläche: 54 m²

fremdvermietetes Gewerbelokal (Café) im EG, Pächter ist Vereinsmitglied

Bewohner:innen: 42 Pers. (davon 12 Altmieter:innen, Erwachsene Großteils zwischen 30 und 50 Jahren, einige Kinder)

Gebäude: 3 Stiegenhäuser (2 vom Hof aus erreichbar), in einem Seitentrakt sind nur Kleinstwohnungen mit einem Raum, Gebäude ist in baulich schlechtem Zustand.

Gemeinschaftsflächen: Garten / Hof

Raumangebot nach außen: Gewerbelokal (Café) im EG

Modell

Rechtsform: Mietshäusersyndikat mit GmbH

Eigentümerin Gebäude: Seume 14 GmbH, bestehend aus 2 Gesellschaftern: Hausverein Seume 14 e.V. und Mietshäuser-Syndikat (MHS).

Eigentümerin Grundstück: Stiftung Edith Maryon

Das Gebäude befand sich im Millieuschutzgebiet, was bedeutet, dass die Kommune bei Spekulationsverdacht eingreifen kann und Vorkaufsrecht hat. Der Besitzer hat den Mieter:innen die Möglichkeit zum Kauf gegeben, wollte aber sehr schnell verkaufen. Daher ist die Stiftung Edith Maryon eingesprungen und hat Grund und Gebäude gekauft und das Gebäude dann später an die Gruppe verkauft.

Rechtsform Mieter:innen:
Die Mieter:innen sind in einem Hausverein organisiert, aber nicht alle Altmieter:innen sind beigetreten.

Rechtliche Konstruktion / Verträge:
Hier kommen unbefristete Mietverträge in Selbstverwaltung zum Einsatz.
Viele Parteien wohnten schon vor 2016 im Haus, kannten sich vorher nicht näher und organisierten sich erst mit dem Hauskauf.

Gemeinschaft / Organisationsform:

Aktiv haben sich nur 4 Personen um Hauskauf etc. gekümmert. 80 % der Bewohner:innen sind dabei mitgegangen und dem Hausverein beigetreten.

Kommunikation:
Es finden regelmäßige Vereinssitzungen sowie einmal pro Monat ein Plenum mit allen aktiv am Haus beteiligten statt. (rund 22 Menschen) Zur Kommunikation wird ein Telegram-Kanal genutzt.

Entscheidungsfindung:
Finden im Plenum im Konsens statt.

Finanzierung / Kosten

Kosten:
rund 2.700.000 € ges. (750.000 € für den Boden + 1,95 Mio für das Haus)

Nebenkosten:
mehrere 100.000 €, Stiftung kaufte Boden, 4% Baurechtszins / Erbpacht = 24.000 € / Jahr

Die Erbpacht läuft auf 99 Jahre - auch mit der Option eines vertraglichen Vorkaufsrechts.
Für das Haus wurden mittels Direktkrediten (ab 500 €) mit 0-1,5% Verzinsung 20 % Eigenmittel eingebracht, 80 % kamen von der Triodos Bank (NL) in Form eines Kredites mit 30 Jahren Laufzeit und 10 Jahren Fixzverzinsung.

Die Haus-GmbH nahm den Kredit auf und steht im Grundbuch. Da sie das Geld erst nach einem Jahr aufgetrieben haben, mussten sie die Gebühren für den Kauf 2-mal zahlen. Zudem mussten sie der Bank beim Hauskauf zusichern, die Mieten um 1 €/m² zu erhöhen.

Miete
4,5 €/m² kalt (Altmieter:innen nicht im Verein)
5,5 €/m² Bestands-Mieter:innen im Verein
8,0 €/m² neue Mieter:innen
10,6-11 €/m² für Gewerbemiete

Förderungen:
Keine Förderungen, da MHS bei Förderungen nicht gleichgesetzt ist (nur Genossenschaften und Vermietergesellschaften erhalten beim Kauf staatliche Förderungen).
Energetische Sanierungen werden im Moment von der BAFA gefördert.

Sanierung

Das Gebäude ist energetisch unsaniert, Wohnungen (v.a. im EG) teilweise sehr kalt, einzelne Wohnungen haben noch Ofenheizungen.
Wohnungen werden nach und nach saniert: Heizung, Warmwasser, Bäder und Leitungen erneuert. Im letzten Jahr wurden 4 Wohnungen saniert und an Warmwasser und Heizung angeschlossen. Ziel ist, dass irgendwann alle an einem zentralen Heizungssystem angebunden sind.

Geplante Schritte:
Eine Energieberatung wird angestrebt.
Eine Sanierung des Dachs ist fällig. Der Dachstuhl ist noch aus der DDR-Zeit mit Insektiziden verseucht. Das Gebälk muss erneuert werden.
PV-Anlage auf dem Dach ist geplant. Die Berliner Stadtwerke bieten an, die Dachflächen anzumieten und zahlen dafür auch bei der Dachsanierung mit, damit das Dach tragfähig ist.

Fazit

Die Entscheidung, das Haus in Selbstverwaltung durch die Mieter:innen in den solidarischen Verbund des MHS zu überführen, konnte den Wohnraum für alle im Haus lebenden Menschen sichern. Das MHS wird als eine geeignete Rechts- und Verwaltungsform angesehen, um der Spekulation am Immobilienmarkt entgegenzuwirken.

Das überstürzte Kaufbestreben angesichts des drohenden Verkaufs führte allerdings zu Überforderung. Die sehr unterschiedlichen finanziellen Rahmenbedingungen der Bewohner:innen erschweren die Situation und ermöglichen kaum Mieterhöhungen. Diese wären aber notwendig, um die umfassende Sanierung zu finanzieren. Trotzdem gibt es eine hohe Solidarität zwischen den Bewohner:innen.

Sredzki 44

Ort: Berlin

Adresse: Sredzkistr. 44, Berlin Prenzlauer Berg

Projektbeschreibung

Bei der Sredzkistraße 44 handelte es sich um einen unsanierten Altbau in Berlin Prenzlauer Berg, der umfassend saniert und weitgehend barrierearm umgebaut wurde. Das Haus gehört der Mieter:innengenossenschaft Selbstbau eG, der der Großteil der ehemaligen Mieter:innen beigetreten ist. Die Selbstbau eG vermietet an die Bewohner:innen (unbefristete, aber nicht vererbbare Mietverträge).

Für dieses Projekt wurde zwischen der städtischen Gesellschaft Gewobag AG als Grundbesitzerin und der SelbstBau e.G. ein Erbpachtvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren geschlossen. Insgesamt wurden 11 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und ein Informations- und Ausstellungszentrum mit einer barrierefreien Musterwohnung realisiert. Durch die Förderungen und das Eigentümer:innenmodell konnten die Mieten trotz Sanierung und hochpreisiger Lage leistbar gehalten werden.

Zahlen & Fakten

Kontakt:	Daniela Herr, Leiterin des Informations- und Ausstellungszentrums, langjährige Bewohnerin des Hauses
Webseite:	www.sredzki44.de, Genossenschaft: https://selbstbau-eg.de
Baujahr:	ca. 1920
Einzug / Kauf:	2014
Grundstück:	367 m²
Wohnfläche:	863,84 m² incl. Dachgeschossausbau
Gewerbefläche:	zwei Gewerbeeinheiten 136,07 m²
Anzahl WE:	11 Wohnungen 1 barrierefreie Musterwohnung, Alter der Bewohner:innen von 1 bis 95 Jahre
Gebäude:	sanierter Altbau mit Innenhof

Gemeinschaftsflächen: Veranstaltungsraum im EG, Innenhof

Raumangebot nach außen: Informationszentrum, Gästewohnung

Modell

Rechtsform: eingetragene Genossenschaft

Eigentümer:in: Selbstbau e.G.
Haus gehört der Mieter:innengenossenschaft Selbstbau e.G.
Eigentümerin des Grundstücks ist die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag AG, die Erbbaurecht an die Genossenschaft vergibt.
Rechtsform Mieter:innen:
Keine formale Organisierung. Die Selbstbau e.G. vermietet an Bewohner:innen. Die Mietverträge sind unbefristet, können aber nicht vererbt werden. Erb:innen können innerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuches nach §564 in das Mietverhältnis eintreten.

Finanzierung

2,5 Mio € Finanzierungssumme für Sanierung / Aufzug / barrierefreie Musterwohnung und Show Room im EG, ca. 3.000€/m².
Die Genossenschaft muss den Kauf und die Sanierung über die Miete und die Genossenschaftsanteile refinanzieren. Es wurde ein Kredit bei der Umweltbank aufgenommen und auch KFW-Kredite an Mieter:innen vergeben.

Der Genossenschaftsanteil gilt für alle Bewohner:innen, nur ein Bewohner, der sich das nicht leisten kann, ist Mieter ohne Anteil.

Jedes Haus in der Genossenschaft soll sich selbst tragen und es erfolgt eine kostendeckende Bewirtschaftung.

Kosten

Miete:
Unterscheidung zwischen Altmieter:innen, Neumieter:innen und Dachgeschoss:

1) Altmieter:inen: monatliche Nettokaltmiete 5,50 €/m² und
150 €/m² Genossenschaftsanteil

2) Neumieter:innen 3 € mehr, also 8,50 €/m² und
300 €/m² Genossenschaftsanteil

3) Dachgeschoß Miete: 6,50 bzw. 9,50 €/m² und
500 €/m² Genossenschaftsanteil

Förderungen:
1 Mio € Förderung von insgesamt 2,5 Mio € Investitionskosten.
Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gewährte für das Projekt Musterhaus Generationenwohnen mit Show Room und Informationszentrum für barrierefreies Wohnen Fördermittel des Bundes. Auch der Einbau des Aufzugs wurde gefördert.

Hausgeschichte

Ehemaliger städtischer Wohnungsbau, in dem resistente Mieter:innen wohnten, die sich gegen Luxussanierung wehrten. Das Haus wurde daher abgestoßen und die Mieter:innen suchten daraufhin eine Alternative und wurden bei der **Selbstbau e.G.** fündig. Im Haus wohnten zum Teil auch Untermieter:innen. In einem von der Genossenschaft begleiteten Prozess konnten alle Mieter:innen, die untervermietet hatten, davon überzeugt werden, ihre Wohnungen abzugeben.

Die Selbstbau e.G. ist eine Mieter:innen-Genossenschaft, die sich 1990 mit den ersten Hauskäufen in der Rykestraße in Berlin Prenzlauer Berg gegründet hat und aus Mieter:innen und Aktivist:innen bestand, die sich erfolgreich gegen den Abriss der Gründerzeithäuser, die sie bewohnten, gewehrt hatten und eine sozial verträgliche und ökologische Sanierung der Häuser anstrebten. Mittlerweile gehören 33 Häuser in Berlin und Brandenburg zur Genossenschaft. Die Selbstbau e.G. erwirbt oder pachtet nur Häuser, wenn der überwiegende Teil der Bewohner:innen dies möchte und sich am Projekt beteiligt. Die Sanierung der Häuser erfolgt in enger Abstimmung mit den Bewohner:innen, auch um leistbaren Wohnraum zu erhalten. Oft unterstützen die Bewohner:innen die Genossenschaft bei der Finanzierung der Projekte in Form von

Genossenschaftsanteilen oder Mitgliederdarlehen. Die Genossenschaft hat 3 bezahlte Vorstände, weitere Angestellte und einen großen Aufsichtsrat, bestehend aus jeweils einer Person aus jedem Haus.

Sanierung

Das Haus wurde umfassend bzw. kernsaniert. Die Wohnungen wurden zum Teil geteilt oder zusammengelegt und barrierefrei oder barrierearm umgebaut. Es wurden Balkone ergänzt und ein Aufzug installiert. Das Dachgeschoß besitzt eine Warmwasseraufbereitung, geheizt wird mittels Gaszentralheizung.

Gemeinschaft / Organisationsform

Die Bewohner:innen waren am Sanierungsprozess beteiligt und konnten die Baustelle besichtigen. Alle Bewohner:innen (bis auf einen) sind Mitglied in der Genossenschaft Selbstbau e.G. Man kann nur als Mieter:in einer Wohnung Mitglied in der Genossenschaft werden. Bei Nachbesetzung neuer Mieter:innen gibt die Hausgemeinschaft eine Empfehlung an die Genossenschaft, diese entscheidet dann. Die Wohnungen werden nur intern ausgeschrieben. Es gibt einen sehr hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen.

Die Mieter:innen hatten anfangs Begleitung durch die Genossenschaft, um eine Hausgruppe zu gründen und zu verstehen, wie gemeinschaftliches und teilweise selbstorganisiertes Wohnen funktionieren kann. Die Hausgemeinschaft ist eine wichtige soziale Ressource, z.B. zur gegenseitigen Unterstützung der Senior:innen, Kinder spielen gemeinsam, wirksam gegen Vereinsamung.

Kommunikation / **Entscheidungsfindung:**
Die Hausgruppe ist nicht als Verein organisiert. Es gibt aber freiwillige Treffen, wenn gemeinsame Abstimmung erforderlich ist und auch einen Krisentrupp bei Konflikten.

Fazit

Die Selbstbau e.G. bietet eine Struktur, die administrative Aufgaben übernimmt und den Bewohner:innen Mitsprache und Mitgestaltung ermöglicht, z.B. bei der Hofgestaltung. Auch bauliche Eigenleistung zur Kostensenkung sind möglich.

Es gibt einen sehr hohen Bedarf an barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen, aber sehr unterschiedliche Bedürfnisse. Dass eine Wohnung rollstuhltauglich ist, macht sie noch nicht für alle Menschen mit Behinderung barrierearm.

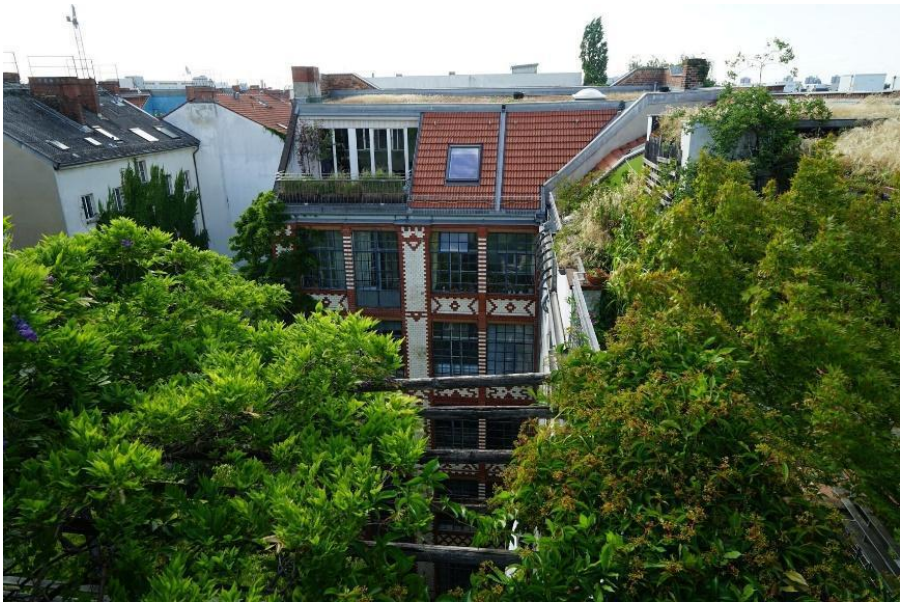
Das Hausprojekt ist eine wichtige soziale Komponente in der Sredzkistraße - v.a. auch für Senior:innen, die es sonst im Kiez mittlerweile kaum mehr gibt.

Block 103 Luisenstadt eG

GEN VER

Ort: 10997 Berlin, Deutschland

Adresse: Manteuffelstraße 40-41 - genannt ‚Bauhof'



Projektbeschreibung

1979 wurden in Kreuzberg erstmals Häuser besetzt. Diese Gebäude waren in sehr schlechtem Zustand, entmietet und für den Abriss vorgesehen.

Der von den Hausbesetzer:innen, die die Gebäude gerettet hatten, neu gegründete Sanierungsträger **Stattbau** (1983 gegründet) kaufte die Häuser im Block 103 mit erheblichen Förderungen aus Bundes- und Landesmitteln. Anschließend gründeten die Bewohner:innen 1986 die **Luisenstadt eG** zur Übernahme der Häuser nach der Sanierung. Die Sanierung, bei der auch einige ökologisch sehr innovative Projekte (Grauwasseraufbereitung, Dach- / Fassaden-Begrünung, etc.) umgesetzt wurden, erfolgte mit viel Eigenleistung der ehemaligen Besetzer:innen.

Mitbestimmung wird bei der Luisenstadt großgeschrieben. Sie ist in einem basisdemokratischen Modell selbstverwaltet organisiert. Die Generalversammlung mit allen Mitgliedern findet einmal im Jahr statt. Dort werden der ehrenamtliche Aufsichtsrat und Vorstand jeweils auf zwei Jahre gewählt.

Die Mieten sind seit Jahren unverändert niedrig, trotzdem gibt es Rücklagen für anstehende Sanierungen. Die Kredite für die Sanierung sind nahezu abbezahlt.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Uta Jugert / Vorstand, Bewohnerin
Barbara Mohren, Bewohnerin, Architektin, ehemalige Besetzerin

Webseite: www.luisenstadteg.de,
Block 103 Luisenstadt Genossenschaft | CoHousing|Berlin

Anzahl WE / Bewohner:innen: ca. 40 Bewohner:innen und 7 Gewerbeeinheiten sind Teil der Luisenstadt eG, die in Summe 11 Vereinshäuser verwaltet

Wohn- und Gewerbefläche: ca. 2.000 m²

Baujahr: 1886

Projektstart: 1981 besetzt, 1984-90 saniert

Gemeinschaftsflächen:
Gemeinschaftsräume mit großer Küche, Gemeinschaftsterrasse, Hof

Modell

übergeordnete Rechtsform: Genossenschaft

Eigentümer:in: Genossenschaft Luisenstadt eG

Rechtsform Bewohner:innen: Hausverein Manco e.V.

Rechtliche Konstruktion/Verträge: Mietvertrag

Finanzierung/ Kosten

Miete:
3,5 € Kaltmiete, seit langem unverändert
Der Anteil an Instandsetzungskosten ist 1 € + sonst die gesetzlich vorgeschriebenen Kosten. Jeder zahlt 40 € für die Gemeinschaftsflächen.

So zahlt z.B. ein Mietglied für ein Zimmer in der WG mit ca. 30 m2, Küche und Bad anteilig 300 € incl. Betriebskosten, Stromkosten, zusätzlicher Hausmeister.
Günstige Mieten haben einen sehr hohen Stellenwert. Eine potentielle Erhöhung wird im Moment noch von den Bewohner:innen ausgeschlossen.

Förderungen:
Kauf und Sanierung der Gebäude durch Stattbau GmbH aus Bundes- und Landesmitteln gefördert. Die ehem. Eigentümer:innen wurden entschädigt. Für neue Häuser konnte Förderung durch die IBB beantragt werden. Eine Bedingung ist eine bestimmte Anzahl (25 %) an Wohnungsberechtigungs-Mietern. > WBS – gefördert werden die Baukosten und die Erwerbskosten. Ein Teil muss zurückgezahlt werden.

Für das letzte Haus wurde außerdem ein Kredit mit Bürgschaften auf bestehende Häuser aufgenommen.

Das damals innovative Blockheizwerk mit Wärmerückgewinnung, die Photovoltaikanlagen und die Grauwasseranlagen wurden über die Förderung voll finanziert. Die Anlagen sind in die Jahre gekommen und müssen dringend erneuert werden. Derzeit sind Arbeitsgruppen damit beschäftigt, entsprechende Konzepte auszuarbeiten.

Sanierung:
Für die Umsetzung der Energiewende sind in Zukunft größere Investitionen notwendig. Dies würde bedeuten, dass die Mieten erhöht werden müssten.

Die Zukunft wird zeigen, wie die Genossen damit umgehen werden.

Gemeinschaft/ Organisationsform

Der Hausverein besteht aus ca. 40 Personen, 1x/ Monat findet ein Plenum statt.
Im Büro der Genossenschaft arbeiten 3 Vollzeitkräfte: ein Architekt, eine Immobilienkauffrau und eine Buchhalterin, sowie 2 Teilzeitkräften. Die Vorstandsposition teilen sich drei Personen. Hier werden 21 Häuser

verwaltet. Davon sind 11 selbstverwaltete Vereinshäuser wie der Bauhof.

Hausgeschichte

Aus Mieter:innenkampf und Hausbesetzungen gegen großflächige Entmietungen und Gebäudeabbrüche hervorgegangen, entwickelte sich der alternative Sanierungsträger Stattbau, welcher schließlich mit erheblichen Förderungen aus Bundes- und Landesmitteln die Häuser kaufen konnte. Anschließend gründeten die Bewohner:innen, Expert:innen und Sympathisant: innen die Luisenstadt eG zur Übernahme der Häuser nach der Sanierung, um zu verhindern, dass die Häuser erneut zu Spekulationsobjekten wurden. Bis heute wichtig im Häuserverbund sind sozial-ökologische Fragestellungen.

Fazit

Die Höhe der Mieten in Berlin ist extrem unterschiedlich. Die Bewohner:innenstruktur in der Luisenstadt eG ist sehr stabil, es gibt wenig Fluktuation und viel Nachfrage.

Die günstigen Mietkosten des Projekts Luisenstadt erlauben keine Rücklagen für eine umfangreichere energetische Sanierung, die aber anstehen würde.

Aus unserer Sicht hat das Projekt auf Grund von 2 Säulen funktioniert:
In den 80er Jahren waren die Immobilienpreise in Kreuzberg am Boden und zweitens die damals sehr große Bereitschaft, selbst mit anzupacken.

Campestraße 1

Ort: Leipzig

Adresse: Campestraße 1

Projektbeschreibung

Die Mieter:innen des Gebäudes mit 7 Wohneinheiten erfuhren im Herbst 2019, dass ihr Haus verkauft werden soll. Aus Sorge um drohende Mietzinssteigerung stießen sie bei der Suche nach Unterstützung auf die **SoWo Leipzig e.G.** - eine solidarische Wohnungsgenossenschaft, die sich u.a. mit dem Ziel gegründet hatte, Projekte wie dieses zu realisieren und somit Wohnraum in einer wachsenden Stadt zu sichern und der Spekulation zu entziehen.

Zunächst kaufte die **Nord-Süd-Brücken Stiftung** Haus und Grundstück, danach wurde das Haus an die SoWo weiterverkauft. SoWo zahlte 3,5 % des Grundstückspreises als Erbpacht. Der Erbpachtvertrag läuft auf 66 Jahre.

Die Miete ist weiterhin relativ gering, sie wurde nach erfolgtem Kauf freiwillig um 1,5 € auf 7 €/m² kalt angehoben.
Derzeit erfolgen Recherchen zu möglichen Sanierungsmaßnahmen und innovativen Heizsystemen, wobei die Finanzierung dafür noch nicht gesichert ist.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Claudia Scholz, Teil der SoWo Leipzig e.G. und Bewohnerin

Webseite: https://campe1.mozello.de/das-haus/

Baujahr: 1920

Einzug / Kauf: 2020 Kauf (durch Stiftung, dann SoWo), Haus voll vermietet

Sanierung: in den 1990ern durch ursprüngliche Hauseigentümer mit viel Eigenleistung saniert und repariert, bisher keine umfassende thermische Sanierung

Wohnfläche: 550 m²

Gewerbefläche: keine

Anzahl WE / Bewohner:innen: 7 / 15

Gebäude: 1 Stiegenhaus, Zugang über den Garten

Gemeinschaftsflächen: Garten

Raumangebot nach außen: /

Modell

übergeordnete Rechtsform:
Genossenschaft SoWo Leipzig mit Einzelmietverträgen

Eigentümerin:
SoWo Leipzig, das Grundstück gehört der Nord-Süd-Brücken Stiftung

Rechtsform Mieter:innen:
Einzelmietverträge mit SoWo. Die Gruppe ist nicht formal organisiert, aber es gibt eine Hausvereinbarung (zwischen der Hausgemeinschaft und der SoWo), die alle unterschreiben haben.

Rechtliche Konstruktion / Verträge:
Erbbaurechts-Vertrag, Mietverträge, Hausvereinbarung
Gruppe hat an Mietverträgen und Hausvereinbarung mitgeschrieben.

Finanzierung / Kosten

Kosten:
Die Stiftung Nord-Süd-Brücken hat Haus und Grund um rund 1 Mio € gekauft. SoWo hat der Stiftung nach ca. einem Jahr das Haus abgekauft. Das Grundstück gehört weiter der Stiftung. SoWo zahlt eine Erbpacht. Der Erbpachtvertrag läuft auf 66 Jahre.

Miete:
7 €/m² nach Kauf (vorher 5,5 €/m² kalt), inkludiert den SoWo Beitrag, der ähnlich funktioniert, wie der Solibeitrag beim MHS / HabiTaT und bei 0,10 €/m² und Monat liegt. Generell bekommt SoWo viele Kredite bei der Umweltbank, der Gemeinschaftsbank (GLS) und bei der Sparkasse. Sowo musste dafür (wie alle Genossenschaften) Mitglied bei der GLS werden.

Förderungen:
für Energiegutachten, aktuell läuft eine Recherche zu Förderungen für thermische Sanierung und Raus aus Gas.

Hausgeschichte

Das Haus war in Privatbesitz. Eine Erbengemeinschaft sanierte das Haus nach der Wende und baute / sanierte viel selbst. Es kam zu Unstimmigkeiten der Erb:innengemeinschaft, was der Grund war, das Haus zu verkaufen. Es gab keine Erb:innen, die das Haus übernehmen wollten. Die Bewohner:innen wurden von den Hausverkaufsabsichten überrumpelt, d.h. Hauseigentümer:innen hatten vorher nicht mit Mieter:innen gesprochen. Einzelne Mieter:innen wurden sofort aktiv und organisierten die anderen Mieter:innen, um über die Optionen zu reden, das Haus als Gruppe selbst zu übernehmen. Die Möglichkeiten waren MHS oder die Genossenschaft SoWo Leipzig – Es wurden Beratungen mit beiden in Anspruch genommen. Die Entscheidung fiel aus Zeitgründen für die SoWo (keine GmbH Gründung notwendig) und da die Mieter:innen keine Hausgruppe waren, sondern nur 6-7 aktive Erwachsene. SoWo bietet hierfür eine gute Dachstruktur. Die Gruppe hat erst einen niedrigeren Kaufpreis angeboten, der mit den aktuellen Mieten berechnet war. Es gab jedoch auch andere Angebote, weshalb die Gruppe später knapp 1 Mio abbot. Dafür musste die Bestandsmiete von 5,5 €/m² auf 7 €/m² erhöht werden. Da die Hauseigentümer:innen schnell verkaufen wollten und SoWo selbst kein Geld hat, wurde die Hausgemeinschaft selber aktiv. Nachdem das Einholen von Nachrangdarlehen jedoch viel Zeit kostet, sprang eine Stiftung ein, die Haus und Grund gekauft hat und nach 1 Jahr das Haus an die SoWo Leipzig weiterverkaufte.

Sanierung

Thermische Sanierung wird in naher Zukunft notwendig, erste Schritte dafür wurden gesetzt: Energiegutachten sowie eine Architekt:in und Energieberater:in kontaktiert. In der SoWo gibt es eine Arbeitsgruppe zu energetischer Sanierung.

Bis dato wurden keine Rücklagen für Sanierung eingeplant außer 50.000€, die jedoch schon verbraucht sind. Höhere Mieten sind schwer umsetzbar bzw. für viele Bewohner:innen nicht leistbar. Aktuell gehen mehrere Gasetagenthermen aus den 1990ern kaputt, eine wurde schon ausgetauscht. Beim Plenum wurde eine Entscheidung für einen schnellen Ausstieg aus der Gasheizung, sowie für eine energetische Sanierung mit neuen Fenstern und Dämmung getroffen, da es momentan Förderungen gibt, aber evtl. nur bis zur nächsten Bundestagswahl 2025. Die Projektentwicklung wird vergeben, die Hausgemeinschaft entscheidet sich dann für eine der vorgeschlagenen Varianten.
Heizung: Erdwärmepumpe wäre möglich, auch Anschluss an Fernwärme, um die Spitzen auszugleichen, an der Südseite vor dem Stiegenhaus ggf. auch Photovoltaik.
Sanierungsfinanzierung: mittels Förderungen, aber es wird auch Mieterhöhungen brauchen, doch sinken durch die Sanierung die Heiz-/ Betriebskosten. Um die Leistbarkeit zu gewährleisten, soll es Bieter:innen-Runden geben, eine Form der solidarischen Mietaufteilung, wo jede:r so viel gibt, wie sich gut ausgeht, z.B. gestaffelt nach Verdienst.

Gemeinschaft / Organisationsform

Anfangs bestand die Gruppe aus 10 Erwachsenen, die keine Erfahrung mit Selbstorganisation hatten, aber den Wunsch hatten, im Haus wohnen bleiben zu können und sich dafür organisierten und auch eine Mieterhöhung in Kauf nahmen. Die Bewohner:innen sind nicht als Verein organisiert, da ihnen das zu viel Arbeit war. Aber es gibt nun eine Struktur und eine externe Hausvereinbarung mit der SoWo, die von allen unterschrieben wurde und die sie – wie auch ihre Mietverträge - selber mitformuliert haben. Dort wurden alle Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeiten festgeschrieben, beispielsweise auch Konfliktmanagement.

Kommunikation / Entscheidungsfindung:
Die Gruppe ist noch dabei, sich zu organisieren und nimmt manchmal externe Moderation in Anspruch. Es gibt 10 Arbeitsgruppen (AGs), Plenum 1x pro Monat, Klausur 2x pro Jahr für größere Themen wie z.B. Hausvereinbarung oder interne Mietaufteilung. Entscheidungen werden im Plenum getroffen und der Rest in AGs.
Interne Mietaufteilung: Thematisiert wird etwa, wie sie mit dem sehr großen Mietgefälle im Haus umgehen, z.B. ein Rentner, der nur 5,5 €/m² zahlt aber alleine auf 70 m² lebt.

Fazit

3,5 % des Grundstückspreises ist Erbpacht. Die Aufteilung von Bodenwert und Gebäudewert ist die Stellschraube und verhandelbar. Großer Vorteil der Stiftung: Sie gibt Zeit. Wird vor allem bei Notkäufen in Anspruch genommen. Genossenschaftsstruktur kann Mieter:innen im Kaufprozess und in der späteren Hausverwaltung entlasten (im Vgl. zum MHS) und ist von Vorteil, wenn es noch keine Gruppe gibt. Die SoWo übernimmt einen großen Teil des Risikos und bietet gleichzeitig ähnlich viele Mitbestimmungsmöglichkeiten bzw. Entscheidungs-freiheit innerhalb der Hausgemeinschaften (z.B. darüber, ob, wie und wann saniert wird und welche Auswirkungen das auf die Miete hat).

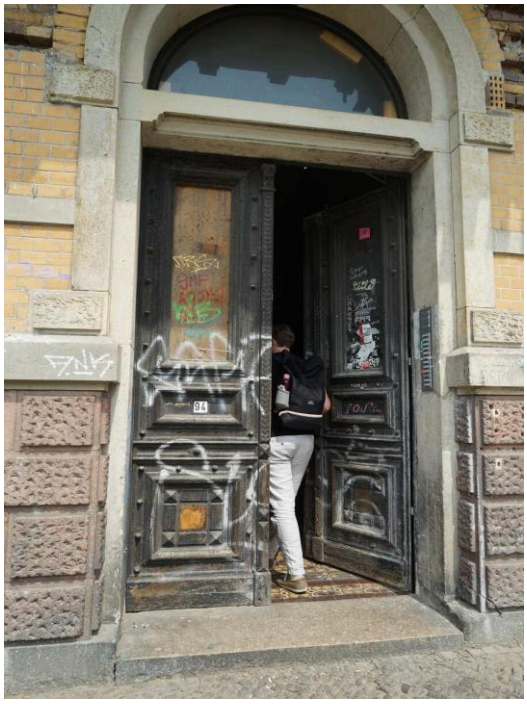
Engagement kostet Zeit – auch weil mind. 1 Person aus dem Haus sich auch aktiv in der Genossenschaft einbringen soll.

GS 1 - Georg Schwarz Str.1

STIF BR GEN GM VER

Ort: Leipzig

Adresse: Georg Schwarz Str.1



Projektbeschreibung

Das große Eckhaus aus dem späten 19. Jahrhundert wurde von den letzten Eigentümern lange Zeit vernachlässigt und Schritt für Schritt entmietet. 2017 taten sich die verbliebenen Bewohner:innen mit zwei Hausprojektinitiativen in der **SoWo** zusammen, um das Grundstück gemeinsam mit der **Stiftung Edith Maryon** zu sichern. Im Januar 2018 konnte ein Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet werden. Auf den insgesamt rund 1.900 m² wurde durch die 2019 begonnene und 2022 im Wesentlichen abgeschlossene Sanierung für ca. 40 Personen dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die SoWo hat einen Generalmietvertrag mit dem Mieter:innenverein abgeschlossen. Derzeit wird unter tatkräftiger Beteiligung der Bewohner:innen im Dachgeschoss ein Gemeinschaftsraum ausgebaut.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Max Hellriegel, Bewohner, Vorstandsmitglied der SoWo Leipzig e.G.

Webseite: https://gseins.noblogs.org

Baujahr: 1899

Einzug / Kauf: 2018

Sanierung: 2019-2022, Leitungen, Fenster, Dach saniert und in den Wohnungen

Grundstück: 1.800 m²

Wohnfläche: 1.900 m²

Gewerbefläche: 105 m²

Anzahl WE / Bewohner:innen: 55 Pers. 48 Erwachsene + 7 Kinder, in 12 WGs, Alter zwischen 20 und 47 Jahre

Gebäude: Denkmalschutz

Gemeinschaftsflächen: Dachgeschoss, Hof + Gastroküche

Raumangebot nach außen: /

Modell

übergeordnete Rechtsform:
Genossenschaft SoWo Leipzig und Gesamtpachtvertrag mit Hausverein

Eigentümerin:
SoWo Leipzig, Grundstück gehört der Edith-Maryon Stiftung

Rechtsform Mieter:innen: Verein

Rechtliche Konstruktion / Verträge:
Erbbaurechts-Vertrag, Pachtvertrag, Hausvereinbarung

SoWo gehört das Haus und hat einen Gesamtpachtvertrag mit dem Verein – „Gemeinsam Solidarisch". Da sind alle Rechte und Pflichten festgelegt und die Gruppe macht auch die Gesamtabrechnung selber. SoWo bekommt einfach 1x/ Monat die Gesamtmiete überwiesen.

Finanzierung / Kosten

Kosten:
Edith-Maryon Stiftung hat Haus und Grund gekauft um 1,6 Mio, 200.000€ Bodenwert. SoWo kaufte dann Haus um 1,4 Mio, die Stiftung bekommt 4 % Erbbaupacht auf 99 Jahre. Der Erbbauzins ist nicht verhandelbar. Eine Zeit lang war die Baukostenprognose noch schlechter, so dass sich einige Bewohner:innen die Miete dann nicht mehr leisten hätten können.

2,4 Mio für Sanierung ausgegeben, inkl. Dach, Erker und Fenster.

Insgesamt 1 Mio Direktkredite.

SoWo Finanzierung: siehe SoWo Leipzig Infoblatt

Miete:
Miete: 7,50 € warm im Durchschnitt, inkludiert SoWo Beitrag, der ähnlich funktioniert wie der Solibeitrag beim MHS / HabiTaT und bei 0,10 €/m² und Monat liegt.
Solidarisches Mietmodell: nach Einkommen als Hauptkriterium und verschiedenen anderen Kriterien kann man sich rauf oder runter stufen kann, z.B. hohe Ausgaben für Gesundheit, Kinder werden anders berechnet etc.

Mieten variieren zwischen 150 – 700 €, aber sehr unterschiedliche Zimmer (zwischen 15 + 20 m² groß), wobei die Größe für die solidarische Miete kein Hauptkriterium darstellt.

Förderungen
100.000 € vom Denkmalschutz für Sanierung und ca. 30.000 € für den Erker. Zusätzlich ca. 100.000 € von KFW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Sonst gibt es „Soziale Wohnraumförderung" für jene, die sich die Miethöhe von 6,50 €/m² nicht leisten können: die Differenz zu 8 € werden für 15 Jahre in Tranchen als zinsloses Darlehen vorausgezahlt, aber dafür gibt es 15 Jahre Mietpreisbindung. Größere Wohnungen wären so nur an Familien mit 3 Kindern vermietbar gewesen, da andere Wohnkonstellationen / Beziehungen nicht förderbar sind. Diese Förderung wurde nur für 1 WE in Anspruch genommen.

Hausgeschichte

Haus war unsaniert und in schlechtem Zustand, es wohnten noch 3 Parteien drin mit relativ guten Mietverträgen. Haus stand davor auch lange leer. Eigentümer wollte Haus verkaufen, aber die Lage und der Zustand waren schlecht.
Der Hauseigentümer hätte den Mieter:innen 15.000 € angeboten, damit sie ausziehen, was sie aber nicht gemacht haben. Max war (seit 2018) in einer Gruppe, die ein Haus gesucht hat und die auch die Altmieter:innen beraten hat. Dadurch, dass sich die Mieter:innen so lange gewehrt hatten, hat der Eigentümer einem Verkauf zugesagt, sofern die Gruppe die Altmieter:innen übernimmt. Der

Kauf sollte innerhalb von 2 Monaten passieren. Die Stiftung Edith Maryon hat dann das Haus um 1,6 Mio € gekauft, der Zinshaus-Eigentümer hatte 9 Jahre davor 100.000 € gezahlt. Doch war Leipzig - nach einer langen Phase der Schrumpfung - eine Zeit lang die schnellst wachsende Stadt in Dtl. Viele Häuser wurden in der Zeit verkauft und viele MHS-Projekte sind entstanden.

3 Altmieter:innen sind noch da. 2 sind im Zuge des Kaufprozesses ausgezogen, da sie nicht bleiben wollten. Mit einer gab es Konflikte, wollte auch nicht bleiben. Eine Partei, die dabei ausgestiegen ist, hatte gar keinen Mietvertrag. Das Haus war vor Kauf auch lange Zeit offen und viele Leute waren einfach da und sind ein und ausgegangen. Es waren 2 Hausprojektgruppen, die sich zusammengetan haben, weil das Haus so groß war (1900 m²).

Sanierung

Haus war unsaniert und in schlechtem Zustand (z.B. Schwamm im Dachstuhl) – kostete daher auch nicht so viel. Vor Sanierung nur Bestandsplan auf Basis der Bestandsmieten.
2,4 Mio € für Sanierung: Leitungen ausgetauscht, Dach und Erker und Fenster erneuert. Viel in den Wohnungen saniert und viel in Eigenleistung.

Gemeinschaft / Organisationsform

Alle 2 Wochen ein großes Plenum, dazwischen AG-Treffen, jeder ist nur in einer AG (Finanz, Bau, Selbstverwaltung, Kredite, Räume, Öffentlichkeitsarbeit, Prozess, die die Moderation verteilt). Gruppe moderiert sich selber.

Solimietmodell erfordert Geldgespräche / Austausch über Einkommen: Das erfolgt in Kleingruppen, je ca. 5 Leute, die sich gemeinsam über ihr jeweiliges Einkommen unterhalten und es gibt eine Deckelung auf 30 % des Einkommens.

Kommunikation / **Entscheidungsfindung**
Buchhaltungs-Software (Z-Haus) und Software für die Kreditverwaltung, Cloud (SoWo), die auch von den anderen Häusern genutzt wird , Crab-Press (ähnlich wie Wikipedia), wo alle Protokolle und AG Dokumente liegen,
Videocalls

Fazit

Praxis des Vorkaufsrechts: Die SoWo war in einem Pool von vorzugsberechtigten Käufer:innen, aber der Gerichtsbeschluss gilt bundesweit. Daher wurden die Rahmenbedingungen verschärft und auch der Mietendeckel wurde gleichzeitig aufgelöst. Die Deckelung ist freiwillig. Aber es werden private Eigentümer:innen für 15 Jahre subventioniert und danach können sie die Mieten anheben.

Unikat 44

Ort: 35037 Marburg, Deutschland

Adresse: Universitätsstr. 44

Projektbeschreibung

Da die Vorbesitzer:innen das Haus verkaufen wollten, hatten sich die Mieter:innen entschlossen, das Haus zu kaufen. Der ursprünglichen Besitzerin des Hauses war es wichtig, bezahlbaren, sozialen Wohnraum in Marburg zu erhalten, weshalb sie bereits seit den 70er Jahren an Wohngemeinschaften vermietete. Das Haus wurde mittels Bankkredites und im Zusammenschluss mit dem **Mietshäuser Syndikat** gekauft.

Eigentümerin in nun die GmbH, bestehend aus Hausverein und Mietshäuser-Syndikat als Gesellschafter.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Paulina, Bewohnerin

Webseite: https://www.syndikat.org/unikat44/
https://unikat44.org/

Anzahl WE / Bewohner:innen:
10 Personen auf 3 Etagen plus Dachboden, keine abgetrennten Wohnungen, eine Küche und ein Bad pro Etage

Wohnfläche m²: 317 m²

Fläche Grund: 372m²

Baujahr: ca. 1910

Projektstart: 2019, Hauskauf 2020

Gebäude:
3 Etagen mit offenem Treppenhaus und Dachboden, der teils bewohnt ist

Gemeinschaftsflächen:
zukünftig wird es einen Gemeinschaftsraum im Dachboden geben, Küchen werden als Treffpunkt genutzt, kleiner Garten

Modell

übergeordnete Rechtsform: Mietshäuser-Syndikatsprojekt (MHS)

Eigentümer:in: GmbH: Hausverein & MHS-GmbH als Gesellschafter

Rechtsform Bewohner:innen: Hausverein

Rechtliche Konstruktion / Verträge: unbefristete Mietverträge

Finanzierung / Kosten

GmbH kaufte Grundstück und Haus: 900.000 € (1 Mio inkl. Kauf NK)
Bankkredit mit Bausparvertrag bei lokaler Sparkasse und LBS: 600.000 €,
Nachrangdarlehen mit variabler Verzinsung 0-1,5 %: 400.000 €

Miete:
7,50 €/m² kalt (vor Hauskauf weniger), Abrechnung nach m².
Gruppe arbeitet an der Umsetzung eines Solimietmodells

Förderungen: keine

Finanzierung:
Finanzierungsmodell mit Bankkredit und Bausparvertrag:
GmbH nimmt für Hauskauf einen Bankkredit über 600.000 € auf. In den ersten 10 Jahren werden Zinsen gezahlt (0,9 %), aber der Kredit wird nicht getilgt. Stattdessen wird monatlich eine Rate an den Bausparvertrag der LBS (Kooperationspartner der Sparkasse) eingezahlt. Nach 10 Jahren werden die gesamten 600 000 € (mittels der angesammelten Summe und einem Kredit von der LBS) an die Sparkasse ausgezahlt, wobei die Gruppe auch die Freiheit hat, einen anderen Kredit in Anspruch zu nehmen, falls es zu diesem Zeitpunkt günstigere Kredite gibt und dann wird mit der Tilgung des Restbetrags begonnen. Vorteile: anfangs geringere Raten und dadurch geringere finanzielle Belastung, Zinssicherheit bis zum Ende der Kreditlaufzeit, Gruppe ist nicht an den Kredit der LBS nach Ablauf des Bankkredits gebunden und könnte z.B. auch anderen Kredit in Anspruch nehmen oder Nachrangdarlehen aufstocken.

Sanierung:
aktuell Ausbau des Dachgeschosses und Dämmung des Daches mit ökologischen Materialien und Lehmputz. Sanierung des Daches steht in den nächsten Jahren an, ebenso der Austausch der Gasheizung.

Gemeinschaft / Organisationsform

Gemeinschaftsflächen: großer Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss (im Entstehen), Garten, WG-Küchen als Treffpunkt, ganzes Haus sieht sich als eine große WG.

Vor Hauskauf wohnten einige der jetzigen Bewohner:innen bereits im Haus, auch da schon viel Gemeinschaft, aber noch keine formale Organisierung über einen Hausverein. Dies geschah erst mit der Hausübernahmeoption.

Organisation: 1x pro Woche Plenum, AG Struktur mit Kern-AGs, die für den Hauserhalt notwendig sind, z.B. Buchhaltung, Verwaltung, Direktkreditverwaltung, Baustelle. Jede:r Bewohner:in ist in einer der

Kern-AGs. Entscheidungen sollen im Konsens getroffen werden. Derzeit Erstellung eines Selbstverständnisses, das u.a. Konfliktlösungsstrategien enthält und wichtige gemeinsame Werte festhält, z.B. wie kommuniziert oder wie Entscheidungen getroffen werden sollen. Die Gruppe nimmt derzeit keine externe Begleitung (Moderation, Mediation etc.) in Anspruch, denkt aber darüber nach.

Aufgabenverteilung und Zeitaufwand: Arbeitslast und Verantwortlichkeiten waren v.a. während des Kaufprozesses ungleich verteilt. Durch die Organisation in Kern-AGs gab es zwar einen Ausgleich, aber v.a. das Wissen ist nach wie vor ungleich verteilt und führt zu Hierarchien. Zeitaufwand zwischen 1 h/Monat und 2 h/Woche (exklusive Plenumszeit von ca. 2 h pro Woche und ohne Baustelle, bei der auch ein paar wenige Aufgaben in Eigenleistung gemacht werden).

Hausgeschichte

Haus war seit den 1970ern an Studierende vermietet. Als die Hauseigentümerin starb, übernahm Erb:innen-Gemeinschaft (2 Brüder, 1 Schwester) und entschied 2019 das Haus zu verkaufen. Einer der Brüder hat auch mal in dem Haus gewohnt. Die Erb:innen boten das Haus auch den Bewohner:innen an. Diese lehnten aufgrund des zu hohen Kaufpreises zunächst ab, gingen später doch mit den Hauseigentümern in Verhandlungen und entschieden sich, das Haus nach dem Modell des Mietshäusersyndikats für 900.000 € zu kaufen. Zwischen Entscheidung und tatsächlichem Kauf verging ca. 1 Jahr. In dieser Zeit stand viel Arbeit an: GmbH Gründung, Finanzierungspläne erstellen, Finanzierung aufstellen. Die Gruppe wurde durch regionale Berater:innen des MHS unterstützt. Da einige Menschen auszogen, mussten auch neue Gruppenmitglieder bzw. Mitbewohner:innen gesucht werden.

Warum diese Rechtsform?

MHS war schon bekannt als bewährtes Modell und hat dadurch Sicherheit gegeben. Außerdem kannten die Bewohner:innen Menschen aus anderen MHS-Projekten und die Gruppe konnte intensive und kostenfreie Beratung durch das MHS in Anspruch nehmen.

Fazit

MHS als bewährtes Konzept bietet Sicherheit in einer Phase, die für die Gruppe eine enorme Herausforderung darstellt, u.a. weil es um viel Geld, weitreichende Entscheidungen und große Verantwortung geht und vieles neu und unbekannt ist. Sehr förderlich ist die kostenlose Beratung und Begleitung durch ehrenamtliche regionale Berater:innen des MHS.

Neu ist das Modell mit der Kombination aus Bankkredit und Bausparvertrag.

Für den Kaufprozess sollte genug Zeit eingeplant werden. Dieses Gruppe hat nur ca. 1 Jahr dafür gebraucht, da es von Seiten der Verkäufer:innen zeitlichen Druck gab. Üblich sind eher 2 Jahre und darauf sollten sie die Verkäufer:innen auch von Anfang an hinweisen, damit es keine falschen Erwartungen gibt. Eine Gruppe braucht erst mal Zeit, um sich überhaupt zu finden und zu organisieren, sowie zum Strukturaufbau. Sie braucht außerdem länger für Entscheidungen und die Gründung der GmbH und v.a. das Aufstellen der Finanzierung braucht Zeit.

Die beiden nachfolgenden Projekte in der Grundsteingasse und Künstlergasse in Wien stammen aus der Gründerzeit. Sie wurden seinerzeit in schlechtem Bauzustand von einer Stiftung angekauft und von dieser mit öffentlicher Förderung grundlegend saniert. Die Bewohnerschaft lebt in Miete und besteht zum überwiegenden Teil aus einer gemeinschaftlichen Wohngruppe, die als Kerngruppe schon vorher bestand und von Anfang an in die Umgestaltung der Objekte stark miteingebunden war.

Grundsteingasse, zum „BirWagen“

STIF EM VER

Ort: 1160 Wien

Adresse: Grundsteingasse 32

Projektbeschreibung

Die Baugeschichte des dreigeschoßigen Wohnhauses mit zweigeschoßigen Hoftrakten in der Grundsteingasse 32 reicht bis ins Jahr 1798 zurück. Das Gebäude hat straßenseitig eine schützenswerte gegliederte Fassade. Die beiden Hoftrakte bilden einen für die Bauepoche typischen langgestreckten Innenhof. Der Ankauf der Liegenschaft erfolgte im Jahr 2008 von der PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen, die auf Grund der Struktur an eine Wohngruppe dachte. Die umfassende Sanierung erfolgte im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung. Dabei entstanden 19 Wohnungen mit einer Größe von 40 - 115 Quadratmetern.
Gemeinsam wohnen und an allen wichtigen Entscheidungen aktiv teilnehmen – das ist die zentrale Idee des Wohnprojekts Grundsteingasse. Eine kleine Gästewohnung kann bei Bedarf zur Unterkunft für Pflegepersonal dienen, denn eine solche Haus- und Wohngemeinschaft bietet insbesondere im Hinblick auf das Älter-Werden eine gute und interessante Alternative. Ein Gemeinschaftsraum und der intim wirkende langgestreckte Innenhof fördern die sozialen Beziehungen der Bewohner:innen. Nachbarschaftliches und partizipatives Engagement ist dabei selbstverständlich.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Christine Stromberger, Obfrau Verein „Wohnraum Grundsteingasse", Mitbegründerin und Bewohnerin

Webseiten / Quellen: Artikel in der Tageszeitung Der Standard, Publikation der PUBA zur Umsetzung sowie zum 10 Jahres Jubiläum

Baujahr: Straßentrakt Aufstockung 1872, Grundmauern und Seitentrakte 1863 und davor

Einzug / Kauf: Bezug Juni 2012 / Kauf durch PUBA 2008

Sanierung:
2009-2012, Keller Trockenlegung mittels Abpumpen und mechanischer Entlüftung, tw. mussten alte Wände sogar abgebrochen und neu aufgemauert werden, Heizung über Fernwärme, neue Leitungen, Fenstertausch, Dämmung (Hoffassaden), Heizwärmebedarf wurde auf rund ein Viertel reduziert, Dachausbau, Lifteinbau. Sieger beim 28. Wiener Stadterneuerungspreis 2013

Architekt:in: Wolf Klerings, Wien

Grundstück: 834 m²

Gesamtnutzfläche: 1460 m² (statt vorher 1000 m²)

Wohnfläche /Gewerbe: ca 1330 m² / ca 130 m²
Anzahl WE / Bewohner:innen: (bei Bezug)
19 Wohnungen nach Sanierung mit individuellen Grundrissen,
großteils Maisonetten, alle Kategorie A vollausgestattet, im Durchschnitt ca. 70m2, (davor durchschn. 50m2, tlw. noch Kategorie D mit WC am Gang),
3 Lokale (2 straßenseitig)
ca. 30 Erwachsene (Alter zwischen Mitte 20 bis Ende 80 Jahre) und 1-2 Kinder

Gebäude:
Vor-Gründerzeit, dreigeschoßiges Wohnhaus mit zwei zweigeschoßigen Hoftrakten

Gemeinschaftsflächen: Hof, Brücken, Pawlatsche, Gemeinschaftsraum

Raumangebot nach außen: Gästewohnung, 3 Lokale (2 straßenseitig)

Modell

übergeordnete Rechtsform:
Wohnungen und Lokale mit Einzelmietverträgen, Sondervereinbarungen der Hauseigentümerin PUBA mit dem Verein der Wohngruppe (betreffend Wohnungsnachfolge, Gemeinschaftsraum)

Eigentümer:in: PUBA Stiftung

Rechtsform Mieter:innen: Verein

Verträge: Hausvereinbarung

Vertragsgestaltung: Hausverwaltung PUBA

Finanzierung / Kosten

PUBA Stiftung hat Haus und Grund gekauft und etwa 2,5 Mio für die Sanierung investiert, davon waren 1,1 Mio Förderung mit 1% verzinstem Landesdarlehen
Architekt Klerings musste genau kalkulieren: "Wir haben versucht, wenige Änderungen vorzunehmen, die bauliche Struktur beizubehalten, nicht alles herauszureißen. Schlussendlich gab es doch Mehrkosten, nicht geförderte Kosten, die von der PUBA übernommen wurden." (Quelle: Standard)

Miete:
Neumieten Kostendeckungszins lt. WWFSG 15 Jahre, danach Richtwert lt. MRG,
Als Anteil für den Gemeinschaftsraum kommen ein paar Euro hinzu.
Die 3 Altmieter:innen behielten ihre Altverträge.

Förderungen:
„Sockelsanierung" mit gefördertem Dachgeschossausbau nach Wiener Förder-Modell, Zuschüsse als Landesdarlehen mit 1% Zins refinanziert auf 15 Jahre.

Hausgeschichte

Das Haus mit Straßentrakt (Wohnen oben, Gewerbe unten) und einem langestreckten Hoftrakt beherbergte seit ca. 1795 ein Fuhrwerksunternehmen. Es wurde um 1860 in der damaligen Wiener Vorstadt Neulerchenfeld, einer Gegend von Handwerk, Kleingewerbe, Fuhrwerker- und Wirtshäusern von neuen Besitzer:innen erworben und kurz danach erstmals umgebaut: im Hof wurde der linke Seitentrakt dazu gebaut und mit der Erschließung über die zwei charakteristischen Brücken an den schon bestehenden Hoftrakt angebunden. 1872 wurde der eh. Pachtgrund von Klosterneuburg unabhängig, die Stadt parzellierte die Gegend, verkaufte und löste damit einen Bauboom und Zuzug Bürgerlicher aus. In die Grundsteingasse zog ein Kinderarzt, der im Straßentrakt eine Bel-Etage mit historistischer Fassade, Erkerfenster und Pawlatsche zum Hof einbaute, ein weiteres Geschoss aufstockte, dort selbst wohnte und vermutlich im EG eine Ordination betrieb.

Um 1926 gab es einen traditionellen jüdischen Selchwarenhändler im Haus mit angeschlossenem Gasthaus. Die Witwe des Besitzers wurde 1938 vertrieben und floh über Belgien weiter in die USA. Ihre Enkelin überlebte das Ghetto von Riga und das Konzentrationslager und ging später ebenfalls in die USA. Von dort kam sie 2013 als ältere Dame auf Einladung der Wohngruppe zu einem längeren Besuch nach Wien, hielt Vorträge im Parlament, gab Radio-Interviews für Ausstellungen und besuchte auch die eh. Gasthaus-Räume ihrer Großmutter in der Grundsteingasse, die Stätten ihrer Kindheit, die nun von einer Künstlerin aus der Wohngruppe als Keramikwerkstatt genutzt werden.

Anfang des 21. Jhdts. wollte eine Investment Firma im Haus Kleinstwohnungen für maximalen Profit installieren. Es bestand kein Denkmalschutz und auch keine Schutzzone. Bis auf 3 Mieter:innen mit unbefristeten Altverträgen und ein alteingesessenes Frisörlokal standen die Räume leer und die Haussubstanz verfiel durch die Nichtnutzung zusehends.
In diesem Zustand kaufte es die PUBA 2008. Sie wurde dabei von der lokalen Bezirks- und Wiener Stadt-Politik bekräftigt, die dem Investorenprojekt skeptisch gegenüberstand, entwickelte mit Arch. Klerings eigene sozial und baulich an die alte Gebäudestruktur angepasste Sanierungspläne und suchte mit diesem Grobkonzept neue Mieter. Auf Einladung vom Büro raum & kommunikation kamen sie so mit der bereits Wohnraum suchenden Gruppe in Kontakt.

Sanierung

Das Haus war im 20. Jh. unsaniert in schlechtem Zustand, der Hof und tlw. auch die Wohnungen mit Rosen und anderen Sträuchern überwuchert, das Hofniveau lag tiefer als die Nachbarhöfe, was die Feuchte in den Erdgeschossen verstärkte, tlw. mussten alte Mauern neu aufgestellt/errichtet werden.

Der Straßentrakt wurde nun nochmal aufgestockt, als Stahldachstuhl ausgeführt und an der Straßenfront architektonisch dezent zurückgesetzt, sodass außen vom Gehsteig aus fast nur die sanierte „alte" Fassade sichtbar ist.
In den Seitentrakten wurden die Dachgeschosse aus- bzw. neugebaut und mit den darunterliegenden Geschossen zu Maisonetten mit zugeordneten Terrassen verbunden.

Das geförderte Maßnahmenpaket der Sanierung umfasst unter anderem:

- die Instandsetzung der straßenseitigen Fassade und die Wärmedämmung der glatten hofseitigen Fassaden
- Einbau von Wärmeschutzfenstern
- Wärmedämmung und Neudeckung des Daches
- Heizwärmebedarf von 215,8 kWh/m²a auf 58,6 kWh/m²a auf rund ein Viertel reduziert
- Einbau eines Personenaufzuges im Straßentrakt
- Erneuerung bzw. Herstellung zusätzlicher Steig- und Verteilungsleitungen für Wasser und Strom
- Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz (die Verteilung in die Wohnungen liegt unter dem Hof)
- Instandsetzung von Stiegenhäusern, Gängen, des Kellers sowie der Kellerabteile
- Errichtung eines Müll- und eines Fahrradabstellraums sowie einer Waschküche

Gemeinschaft / Organisationsform

Die Baugruppe mit bereits begründetem Verein bestand schon vor dem Kontakt mit der PUBA. Sie waren über Annoncen aktiv auf Haussuche. Das Büro „raum & kommunikation" begleitete die Gruppenbildung und lud 3 Hauseigentümer:innen ein, der Gruppe ihre Projekte vorzustellen. So kam die Gruppe auch mit der PUBA zusammen, kurz nachdem diese das Haus gekauft hatte. Die (Kern)Gruppe hat sich sofort in das romantisch überwucherte Haus und die Lage am Brunnenmarkt verliebt ("wie in einem Pariser Hinterhof").
Es gibt einige Mieter:innen, die im Rahmen der Sanierungsförderungen über die Stadt Wien ihre "Anbotswohnung" vermittelt bekamen (zB. eine junge Frau mit Kind), die sich gut in die Gemeinschaft eingefügt haben. Eine Führung im Haus und Information durch die Wohngruppe ist bei Anmietungsabsicht verpflichtend.
Die Wohngruppe hat bei Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen aus ihrem Kontingent ein zeitlich beschränktes Vorschlagsrecht für Nachmieter:innen.
Es gibt eine Wohnung, die für eine Pflegekraft gedacht ist und als (Dauer)Gästewohnung genutzt werden kann.
Aktivitäten wie ein monatlicher Lesekreis, wo auch die Umgebung eingeladen wird, finden im Gemeinschaftsraum statt.

Kommunikation / Entscheidungsfindung:
Wichtige Entscheidungen werden und wurden aktiv gemeinsam getroffen, neben individueller Privatheit ist der Verein mit Obfrau Stromberger wichtig.
Die Gemeinsamkeiten haben im Laufe der 10 Jahre etwas an Intensität abgenommen, man kennt einander und es gibt immer wieder Feste im Hof.

Fazit
Die Form des langgestreckten Hofes mit seinen markanten Brücken und die Enge und Intimität des vorgründerzeitlichen Hausensembles braucht / bedingt eine gute Kommunikation zwischen allen Bewohnerinnen und kann daher v.a. von einer Wohngruppe vorteilhaft genutzt werden.
Die Mieten sind gesetzlich vorgegeben und beschränkt, was ein klares Rechtssystem mit finanzieller Sicherheit für die Bewohner:innen bietet.

Das Projekt zeigt die hohe bauliche Flexibilität von Altbauten mit relativ neutraler Raumstruktur sowie die variable Nutzung rund um verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen - ein gutes Beispiel dafür, was in Altbauten aus Ziegelmaterial auch heutzutage alles möglich sein kann.

Künstlergasse

Ort: 1150 Wien

Adresse: Künstlergasse 14 -16

Projektbeschreibung

Im Jahr 2008 erwarb die Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen (PUBA) die Liegenschaften Künstlergasse 14 und 16. Zur gleichen Zeit war auch eine Gruppe junger Menschen mit überwiegend künstlerischen Berufen auf der Suche nach einer gemeinsamen Bleibe: Das Projekt „Künstler und Künstlerinnen in der Künstlergasse" war geboren. Nach Zusammenlegung der beiden Liegenschaften wurden die Gebäude im Rahmen einer geförderten Sockelsanierung nachhaltig runderneuert. Eine tiefgreifende Strukturverbesserung konnte durch den Komplettabbruch eines Seitentraktes sowie Teil-Abbruch des Hoftraktes (zwei Vollgeschoße und Dach) erreicht werden. Die über dem Hoftrakt gewonnene Freifläche wurde als begrünte Terrasse gestaltet und ist nun allen Bewohner:innen zugänglich. Auch der durch den Abbruch des Seitentraktes entstandene, große begrünte Innenhof wird von den sehr unterschiedlichen Bewohner:innengruppen gemeinsam genutzt. Die Wohngruppe zog jedoch nur in eines der Gebäude ein, während bereits ansässige Mieter:innen und Neuzugänge in dem anderen ihren Platz fanden. Ein im Rahmen der Wohngruppe gegründeter Verein bietet die Räume im Souterrain auch für externe Veranstaltungen an. Das Interesse an diesem Projekt war so groß, dass bereits lange vor dem offiziellen Bauende alle Wohnungen und Geschäftsräume vermietet waren.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Verein KulturLeben Künstlergasse, kurz: KuLe KüGa
wohnraumkuega@gmail.com

Webseite: http://www.kuenstlergasse.at/

Quelle: Publikation der PUBA zur Umsetzung des Sanierungsprojekts

Baujahr: 1902

Einzug / Kauf: 2015 Gruppe / 2008 PUBA

Sanierung: 2013 – 2015, Arch. Wolf Klerings

Grundstück: Gesamtnutzfläche (beider Häuser) 3.115 m2

Wohnfläche: 1.900 m²

Gewerbeflächen:
Neunerhaus Housing First (Wohnungslosenhilfe) im Ecklokal,
Gemeinschaftsraum Verein KuLe KüGa im Souterrain.

Anzahl WE / Bewohner:innen Wohngruppe:
Im Haus der Gruppe Künstlergasse gibt es 16 Wohnungen, 3 davon sind Altmieter:innen. Die Wohngruppe bestand bei Bezug aus 23 Erwachsenen, 7 Kindern, 3 Hunden. Vereinsgründung 2011

Gebäude: Gründerzeit

Gemeinschaftsflächen:
Hof, begrünte Terrasse am Dach des Hoftraktes, Vereinslokal im Souterrain, Musikraum, großzügiges Stiegenhaus-Foyer

Modell

übergeordnete Rechtsform:
Wohnungen und Lokale als Einzelmietverträge, Hausvereinbarung des Vereins mit der PUBA Stiftung u.a. für Gemeinschaftsraum und Wohnungsnachfolge

Eigentümerin: PUBA Stiftung

Rechtsform Mieter:innen: Verein

Verträge: Einzelmietverträge, Hausvereinbarung

Finanzierung / Kosten / Förderung

Sanierungskosten: PUBA, mit öffentlicher Förderung der Stadt Wien, Rückzahlung über kostendeckende Miete im Förderzeitraum.

Anschaffungen zur ergänzenden Ausstattung für Dachterrasse und Gemeinschaftsraum werden vom Verein der Wohngruppe bestritten. Höhere Beträge werden besprochen und jeder zahlt dazu. Für den coronabedingten Mietausfall beim Gemeinschaftsraum hat der Verein eine Förderung beantragt.

Miete:
Wertgesicherte unbefristete Einzelmietverträge mit Kaution, Gewerbemietvertrag für Gemeinschaftsraum, Kostendeckungszins lt. WWFSG auf Förderdauer von 15 Jahren, danach Richtwertzins nach MRG im Bestand, im Dachgeschoß orientiert sich der Zins an Richtwert mit Terrassenzuschlag.

Der Verein hat für das „Wohnungskontingent" der Gruppe ein Vorschlagsrecht gegenüber der Eigentümerin. Mit der PUBA wurde auch vereinbart, Wohnungen bei Bedarf tauschen zu können.

Hausgeschichte

Die beiden Häuser Künstlergasse 14 und 16 stammen aus dem vorigen Jahrhundert und waren seit den 1930er Jahren über Innenhof und Durchgänge verbunden. Ab 1954 erwarb die Firma Huber und Lerner mehr und mehr Anteile aus dem Besitz der Erbauerfamilien und deren Erb:innen, bis sie Alleineigentümerin war und erweiterte ihre im Erdgeschoss des ehemaligen Gasthauses befindliche Druckerei ins Nachbarhaus und den Innenhof. In den 1960er Jahren wurde der Eingang an der Ullmannstraße versetzt und die reichen Stuckfassaden abgeschlagen.

2008 erwarb die PUBA beide Liegenschaften mit der Absicht einer offiziellen Zusammenlegung der Grundstücke und einer gemeinsamen geförderten „Sockelsanierung" aus Mitteln des WWFSG. Damals bestand noch die Druckerei, diese sollte aber kurz danach aufgelassen bzw. der Standort verlegt werden. Stattdessen zog nach Sanierung das Neunerhaus mit seinem Housing First Beraterteam für Wohnungslose in das umgebaute Ecklokal ein.

Sanierung

Die Idee der PUBA und des Arch. Klerings war es, im Sinne der sanften Stadterneuerung Wiens liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahmen zu setzen. Dazu zählte auch der Abbruch eines schmalen Seitentraktes mit 2 Fensterachsen und 4 Geschossen sowie der Teilabbruch von 2 Geschossen des 4 geschoßigen Hoftraktes auf der anderen Liegenschaft. Diese Gebäude wiesen durch undichte Dächer und mehrere Wasserrohrbrüche bereits starke

Feuchteschäden auf. Ein eingeschossiges gewerbliches Objekt wurde ebenfalls geschliffen. So konnte der gemeinsame Hof großzügig erweitert, eine allgenein zugängliche Dachterrasse geschaffen und die Lichtverhältnisse für die Objekte selbst und für drei weitere angrenzende Grundstücke im Block wesentlich verbessert werden. Gleichzeitig wurde auch die Infrastruktur der Leitungen erneuert, eine Gaszentralheizung inkl. Warmwasserbereitung eingerichtet, zwei Aufzugstürme zu- und die Dachgeschosse ausgebaut.

Die Gestaltung der Dachterrasse war ein Studentenprojekt der technischen Universität Wien. Die Gruppe hat mit den Architektur-Studierenden die Terrasse gemeinsam geplant, die Umsetzung wurde Großteils von der PUBA finanziert, die Ausstattung teilweise vom Verein angeschafft.

Gruppe, Zusammenleben, Solidarität / Gemeinschaft

Das 1. Treffen der 10 Gründerinnen fand 5 Jahre vor Bezug statt. 2009 wurden die Schulfreund:innen von der Idee des Mietshäusersyndikats in Deutschland angeregt, einen Verein zu gründen, um mittels Vermögenspool ein Haus zu kaufen. Ein Kernteam hatte sich gebildet, das Entscheidungen traf. Neue Interessierte wurden nach und nach miteinbezogen. Wien war als Standort klar, sie wollten das „Land in die Stadt bringen", nicht anonym nebeneinander, sondern gemeinsam wohnen.

Die PUBA traf über „raum & kommunikation" auf die Baugruppe, die gerade ein Haus suchte und nutzte dabei ihre Erfahrung aus dem Projekt in der Grundsteingasse. Viele aus der Gruppe waren damals noch Studierende, daher war Miete finanziell die einfachere Lösung.

Das Haus ist Heimat geworden, obwohl es anfangs unsaniert und mit den alten hohen Hofgebäuden wenig attraktiv erschien. Mittlerweile ist auch das Miteinander-Leben gewachsen. Die Nachbarschaft wurde zur "Familie", berichtet eine Bewohnerin.

Mietrechtlich war die Idee einer Sozialwohnung nicht durchsetzbar.
Es gibt Erleichterungen im Alltag: zB Corona Einkauf auch für Altmieter:innen. Familien mit Kindern tun sich zusammen. Einige machen ein Kochradl ohne Zwang in der Gemeinschaftsküche, privat werden Werkzeuge weitergeborgt auf Basis einer einfachen Liste.

Das großzügige Eingangsfoyer aus der Gründerzeit in der Künstlergasse 14 ist heute zum Dreh- und Angelpunkt für die Wohngruppe geworden. Dort trifft man sich zufällig und informell, auf Simsen und Fensterbrettern werden Flyer aufgelegt, Bücher und Neuigkeiten ausgetauscht.

Der Hof und die neue Terrasse am Hofgebäude sind ein beliebter Treffpunkt im Freien. Die Terrasse ist für alle da, wird aber v.a. von Vereinsmitgliedern genutzt.

Der Gemeinschaftsraum im Souterrain und der anschließende Musikraum sind vom Verein „Wohnraum Künstlergasse" angemietet. Ersterer bietet mit der neutralen Ausstattung zum Wegräumen auch für benachbarte Initiativen außerhalb des Hauses die Möglichkeit zur Nutzung gegen Entgelt. Für diese Weitervermietung ist der Verein zuständig. Pro erwachsener Person im Verein kostet der Raum dzt. ca 50 € pro Monat. Der kleinere Musikraum dahinter ist extra gemietet, den zahlen nur einige Mitglieder aus der Musikgruppe.

Die Gruppe setzte sich (unterstützt von der Gebietsbetreuung Stadterneuerung) beim Bezirk auch für eine Verkehrsberuhigung und Baumpflanzung in der Künstlergasse ein, die nach Umsetzung mit einem Straßenfest gefeiert wurde.

Kommunikation / Entscheidungsfindung:
1x im Monat Plenum, oft Mehrheit mit Vetorecht, viel wird einfach besprochen, Arbeitsgruppen bereiten Entwurf für größere Entscheidungen im Plenum vor. Gelegentlich auch Dragon Dreaming etc. (braucht mehr Zeit).

Konfliktlösung: Konflikte werden oft intern selbst gelöst, sonst über "Obperson" im Verein. Bei Bedarf auch mit externer Mediator:in oder externer Moderation.

Fazit

Wenn einer Gruppe die Lage und das Haus mit der Projektplanung gefällt, kann es auch eine andere Rechtsform werden als ursprünglich gedacht.
Die Zusammenlegung als "Doppelhaus" bot für den Bauträger Vorteile bei der Förderung und Organisation der Häuser.

Körnerstraße, Innsbruck

EM

Ort: 6020 Innsbruck

Adresse: Körnerstraße

Projektbeschreibung

Das Zinshaus in der Körnerstraße in Innsbruck ist ein lebendiges Haus, in welchem die Bewohner:innen nicht nur gut vernetzt, sondern auch sehr umweltbewusst zusammenleben. Das Haus wurde auf Initiative des Eigentümers 1996 grundsaniert und seit 2014 wird die davor Gas-basierte Wärmeversorgung erneuerbar mit einer Wärmepumpe sichergestellt. So kommt das 1909 errichtete Gründerzeithaus im Jahr mit 19 kWh Strom/m² für Heizung, Warmwasser und Kühlung aus.

Das Umwelt- sowie Gemeinschaftsbewusstsein der Eigentümer:innen und der Mieter:innen führt zu einem regen Austausch im Haus. Autos und Werkzeug werden untereinander verliehen, Einkäufe gemeinsam erledigt und das Essen tw. zusammen bzw. füreinander gekocht. Begegnung findet vor allem im ca. 200 m² großen Garten statt oder auf den großzügigen geteilten Fluren.

Zahlen & Fakten

Kontakt: Hr. Fuchsig

Webseite: /

Baujahr: 1909

Einzug: /

Sanierung: 1996 grundsaniert, 2014 Umrüstung auf zwei Wärmepumpen

Grundstück: 400 m²

Wohnfläche: 1100 m²

Gewerbefläche: /

Bewohner:innen: 12 Wohnungen

Gebäude: gründerzeitliches Zinshaus

Gemeinschaftsflächen:

- Kleiner „Commonsraum" mit geteilten Alltagsgegenständen (2 m²)
- Garten mit Hochbeeten, Baumhaus, Spielplatz (200 m²). Eine gemeinschaftliche Outdoorküche ist in Planung.
- Im Gang jeweils ca. 5 m² große Nischen für Pflanzen, Kinderwägen, Schuhe etc. Auf einer Ebene steht ein Holzrudergerät, das für alle zugänglich und nutzbar ist.
- Eine Werkbank mit geteiltem Werkzeug (3-4 m²) im Keller
- Gemeinschaftskühlschrank (2 € pro Monat für 60 l) und eine Ecke mit gemeinsam verstauten Umzugsmaterial.

Raumangebot nach außen: /

Modell

Rechtsform: Zinshaus mit Einzelmietverträgen

Eigentümerin Gebäude /Grundstück:
Wohnungseigentumsgemeinschaft von Herrn F., der 10 Wohnungen im Haus besitzt, seiner Frau, die eine Wohnung im Haus besitzt und dem Eigentümer einer der zwei Dachgeschosswohnungen.

Rechtsform Mieter:innen:
Die Mieter:innen haben befristete Mietverträge. Der erste Vertrag läuft über drei Jahre. Alle weiteren werden auf zehn Jahre befristet. Es gibt Überlegungen auch

unbefristete Verträge zu vergeben. Dabei spielen jedoch Überlegungen zum zukünftigen, noch nicht absehbaren Eigenbedarf eine Rolle.

Rechtliche Konstruktion / Verträge: /

Gemeinschaft / Organisationsform

Die Familie F. hat über die letzten 20 Jahre eine gute Beziehung zu ihren Mieter:innen aufgebaut. Durch gemeinsame Aktivitäten wie Hoffeste, Mittagessen oder Einkäufe ist das Haus immer mehr zu einer Gemeinschaft gewachsen. Als überwiegende Eigentümer:innen des Hauses sieht sich das Ehepaar auf Augenhöhe mit den Mieter:innen in dem Haus. Gemeinsam planen sie Feste, leihen sich gegenseitig Alltagsgegenstände, bis hin zu ihren Autos aus und helfen sich auch gegenseitig im Alltag.

Kommunikation:
Als digitales Kommunikationsmittel nutzt das Haus eine gemeinsame WhatsApp Gruppe. Analog werden Aushänge am Hauseingang gut sichtbar angebracht. Zudem gibt es mindestens einmal jährlich einen „Mieter:innenbrief" in welchem vom Eigentümer ein Rückblick sowie ein Ausblick für das Haus und die Gemeinschaft gegeben wird.

Entscheidungsfindung:
Für die vielen anstehenden Projekte plant das Haus im Jänner 2024 erstmals einen „Hofrat" einzuberufen, bei welchem alle Bewohner:innen mitwirken können. Zukünftig sollen dann projektspezifische Arbeitsgruppen entstehen. Es gibt Überlegungen seitens Herrn F. eine professionelle Moderation einzubeziehen.

Finanzierung / Kosten

Kosten:
Für die Sanierung bzw. den Ausbau des Dachgeschosses, wurde einer der zwei DG-Anteile verkauft, um den eigenen DG–Ausbau zu finanzieren.

Die Wärmepumpe hat ca. 300.000€ gekostet, wovon 100.000€ gefördert wurden.

Nebenkosten: /

Miete: Eine 90m² Wohnung wird um ca. 1.300€ warm vermietet.

Förderungen: Siehe oben.

Sanierung

Für die ökologische Sanierung des Gründerzeitgebäudes 1996/97 wurden primär nachwachsende Rohstoffe verwendet. So wurde der Dachboden sowie die Balkone (welche zu ganzjährig nutzbaren 8 m² - Veranden ausgebaut wurden) mit unbehandeltem Holz ausgebaut und das gesamte Gebäude teils mit Hanf, Kork aber auch Tell-Wolle gedämmt. 2014 wurden zwei Wärmepumpen zur Versorgung mit Heizung und Warmwasser eingebaut. Der Energieverbrauch des Gebäudes liegt mit 19 kWh/m² im Passivhausbereich.

Fazit

Die Körnerstraße ist ein gutes Vorzeige-Projekt für eine zukunftsfitte Weiterentwicklung eines Zinshauses. Neben den ökologischen Aspekten werden hier auch soziale Faktoren mitgedacht. Dass die Eigentümer:innen selbst in dem Haus leben, schafft ein großes Eigeninteresse an der Sanierung des Hauses sowie an einem guten Miteinander im Haus. Aufgrund der Möglichkeit aber auch der Bereitschaft der Familie F. Eigenkapital für die Sanierung des Hauses einzubringen, sowie Zeit für den Aufbau einer guten Nachbarschaft, gelingt dies der Familie F. sehr gut.

Dass die Wohnungen derzeit alle befristet vermietet sind, erschwert jedoch den Aufbau einer langfristigen Gruppe im Haus. Die Verantwortung aber auch die Entscheidungsmacht über das Haus liegt letzten Endes doch bei Familie F. als Eigentümer:in und nicht auch gleichberechtigt bei den Mieter:innen, selbst wenn es gute Versuche gibt, diese in Entscheidungen einzubinden.

Beispiel Genossenschaft

SoWo Leipzig eG

Info und Kontakt: https://sowo-eg.org/

Aktuell gehören 9 Häuser zur SoWo, zwischen 2017 und 2023 gekauft.

Leitbild

SoWo steht für "solidarisch wohnen".
Ziele: dauerhaft bezahlbaren und selbstbestimmten Wohnraum schaffen und dem renditeorientierten Immobilienmarkt entziehen, Selbstorganisation im Wohnbereich fördern und Solidarität in und zwischen den Häusern entwickeln.

Hintergrund

In Leipzig gab es viel Leerstand und Gruppen von Menschen, die aus politischen, gesellschaftlichen und Lebensstil-Gründen Häuser kaufen und dem Markt entziehen wollen. Diese Zeit ist vorbei und das Modell funktioniert so nicht mehr. SoWo hat sich gegründet, um überwiegend Bestandsmieter:innen zu unterstützen, die Häuser, in denen sie wohnen, zu kaufen, um zu verhindern, dass sie an Investor:innen bzw. zu Spekulationszwecken verkauft werden.

Gründung

Startpunkt der Genossenschaft waren 3 Häuser, von denen 2 schon gekauft waren und Teil einer größeren Struktur werden wollten. Für die Gründung wurde nicht so viel Kapital gebraucht, sondern eher Wissen (z.B. von Menschen, die seit vielen Jahren Hauspolitik gemacht haben). SoWo sieht sich als Ergänzung zum MHS. Das MHS-Modell funktioniert, wenn es eine motivierte Gruppe gibt, aber nicht so gut im Bestand, wenn es um voll bewohnte Häuser bzw. eine Hausübernahme durch Bestandmieter:innen geht. SoWo hat diese Lücke in Leipzig eingenommen.

Organisation

Wenn die SoWo eG Eigentümerin eines Hauses wird, werden die Bewohner:innen gleichberechtigte Genossenschaftsmitglieder. Jedes Haus stellt eine:n Vertreter:in für den Aufsichtsrat. In der Generalversammlung werden generelle Entscheidungen getroffen.

Vorstand: 6 Personen (Ehrenamt mit ca. 5 h/Woche oder mehr)

Aufsichtsrat: 12 Personen (die stimmberechtigt sind, kommen aus den SoWo Häusern) = Häuserrat

Verwaltung: 1 Person mit 20 h/Wo bezahlt und Unterstützung bei der Buchhaltung

Projektentwicklung: 3 Stellen für Projektentwicklung mit jeweils ca. 10 h/Woche. Braucht kurzfristig viel Zeit.

Vorstand = Gremium, das offen sein sollte. Es trägt sich durch verschiedene Leute aus der Genossenschaft, die Lust haben, sich zu engagieren.

Wachstum ist gerade ein Thema und ob sie die Kraft haben, das überhaupt zu machen.

Die Gruppen müssen auch sehr viel selber machen, da die SoWo Struktur nicht die Kapazität hat, die Gruppen voll zu betreuen.

Kommunikation

Buchhaltungs-Software (Z-Haus) und Software für die Kreditverwaltung wurde dazu programmiert.

Nextcloud, die auch für und von den Häusern genutzt wird (gekauft bei linkem Datenkollektiv)

Finanzierung der Häuser

Manchmal (bei der SoWo in 3 Fällen) übernimmt eine Stiftung den Kauf, behält den Boden und verpachtet ihn im Erbbaurecht und verkauft das Haus an die SoWo. SoWo nimmt Kredit dafür auf, z.B. bei der Umweltbank, der GLS oder bei der Sparkasse. Kredite meist mit 10 Jahren Fixzins, dann kommt ein Sprung. Derzeit wird eine Debatte geführt, ob oder wie diese Zusatzbelastungen unter den Häusern aufgeteilt werden können.

Der Eigenanteil muss von den Häusern selbst über Genossenschaftsanteile und Nachrangdarlehen organisiert werden, da die SoWo selber kein Geld hat.
Man kann dem Haus oder auch der SoWo Geld geben, wobei dann die SoWo entscheidet, welches Haus das Geld bekommt. Jedes Haus der SoWo rechnet sich für sich. Die Kampagnen machen die Häuser selber, aber die Leute können mit Genossenschaften grundsätzlich etwas mehr anfangen.

Es gibt für jede Mieter:in eine Mindesteinlage bei der Genossenschaft von 100 €.

Es gibt mehrere Anlagestrategien für die Genossenschaft: Anteile der wohnenden Mitglieder, dann investierende Mitglieder und erhöhte Anteile der nutzenden Mitglieder. Außerdem gibt es Nachrangdarlehen und Mitgliederdarlehen. Beteiligte kommen aus der Szene, bzw. sind großteils Mitglieder.

Fazit

SoWo bietet eine gute Dachstruktur und unterstützt Mieter:innen, die noch keine Hausprojektgruppe sind. Die Entscheidung für die Sowo (statt für das MHS) kann z.B. auch aus Zeitgründen passieren, weil die Strukturen schon da sind und keine neue GmbH gegründet werden muss.

SoWo ist in den Medien und in der Kommunalpolitik recht sichtbar (alle ½ Jahre gibt es einen Artikel) und es werden auch von der Stadt Grundstücke angeboten. Auch weil für die Deckung des Wohnungsbedarfs schon viel Kooperation von Nöten war. Es gibt seit neuestem eine Konzeptvergabe, wo man Grundstücke auch pachten kann.

Modell HabiTAT (Ö) / Mietshäuser Syndikat (D)

Info und Kontakt: habitat.servus.at/ syndikat.org/

Das österreichische HabiTAT lehnt sich sehr stark an das deutsche Mietshäusersyndikat (MHS) an, das es schon seit den 1980ern gibt. Grundidee ist ein Solidarverbund aus selbstverwalteten Häusern in Nutzungseigentum.

Aktuell gibt es in Österreich 3 realisierte Hausprojekte (Willy*Fred, Autonome Wohnfabrik Salzburg, SchloR), ein Projekt in Bau (Living for Future) und einige weitere Projektgruppen. In Deutschland gehören zum Mietshäusersyndikat (MHS) ca. 200 Häuser.

Leitbild

Das habiTAT ist ein Kollektiv, welches sich zur Aufgabe macht, selbstorganisierte und sozialgebundene Mietshaus-Projekte in Österreich zu unterstützen und zu verwirklichen. Der Solidarzusammenschluss will damit günstigen sowie gesunden Wohnraum und Lebensqualität für alle schaffen und fördert die Vereinigung von Wohn-, Kultur- und Lebensraum der Bewohner:innen.

Das habiTAT hat die Strukturen des MHS in den österreichischen Rechtsraum übertragen. Dadurch ergibt sich das Ziel, selbstverwaltete und solidarische Hausprojektinitiativen und konkrete Projekte zu realisieren und zu unterstützen. Selbstverwaltet bedeutet, dass sich die Bewohner:innen in einem Haus selbst organisieren, ihren Lebensraum selbst gestalten und die Miete kostendeckend berechnet wird (ohne Profite). Der Schwerpunkt der Solidarität zeigt sich in der Grundstruktur bei der Realisierung der Hausprojekte. Jeder Person soll – fernab von sozialen Status und Eigenkapital – eine gleichberechtigte Teilhabe, (Mitbestimmungs-)möglichkeiten und Rechte gegeben werden. Somit soll ein selbstverwaltetes und solidarisches Hauskollektiv soziale Ungleichheiten ausbalancieren. In weiterer übergeordneter Folge werden dabei – durch rechtliche Einschränkungen und das Wegfallen von Privateigentum – Immobilien langfristig dem Markt und der Spekulation entzogen.

Hintergrund

Das MHS entstand in den 1980er Jahren in Freiburg (D) in Zuge von jahrelangen Häuser- und Mietkämpfen mit dem Ziel, die Häuser solidarisch in Selbstverwaltung zu betreiben und zu bewohnen. Damit die einzelnen Häuser aber nicht alleine stehen, wurde eine Struktur entwickelt, die es ermöglicht, dass jedes Haus autonom agieren kann, es aber auch einen gemeinsamen Solidarverbund gibt, in dem sich die Hausgruppen in Form von Beratung, Wissen und auch finanziell gegenseitig unterstützen.

1992 wurde das Mietshäuser Syndikat gegründet und ist seitdem auf ca. 200 Projekte in ganz Deutschland gewachsen – Tendenz steigend.

2014 hat sich eine Linzer Gruppe auf die Suche nach einer Möglichkeit gemacht, etwas Ähnliches in Österreich zu starten. Nach Besuchen von MHS Projekten und Beratung durch das MHS, wurde das HabiTAT – als österreichischer Solidarverbund für Hausprojekte in Selbstorganisation nach dem Vorbild des MHS – gegründet. Wenig später entstand mit dem Willy*Fred das erste Hausprojekt dieser Art in Linz.

Struktur – so funktionierts

Das HabiTAT als Dachverband ist ein Verein, bei dem alle Hausprojekte und auch Einzelpersonen Mitglied sind. Gleichzeitig beteiligt sich das HabiTAT als Gesellschaften an allen Hausprojekten. Jedes Hausprojekt gründet eine eigene Haus GmbH, die aus 2 Gesellschafter:innen besteht: dem Hausverein (mit 51 %) und eben den HabiTAT Verein (mit 49 %). Im Gesellschaftsvertrag ist festgelegt, dass der Hausverein das Haus selber verwaltet und über die meisten Belange auch eigenständig entscheiden kann, also z.B. wer einzieht, wie gebaut wird, wie die Räume genutzt werden oder wie die Miete aufgeteilt wird. Beide Gesellschafter haben das Recht, über Gewinnausschüttung und über den Verkauf des Hauses zu entscheiden. Das bedeutet, dass das HabiTAT ein Veto einlegen kann, falls die Hausgruppe das Haus wieder verkaufen oder Profit mit dem Haus machen möchte. Im HabiTAT werden Entscheidungen durch alles Hausprojekte im Konsent getroffen und so wird ausgeschlossen, dass ein einzelnes Hausprojekt entgegen der gemeinsam beschlossenen Ziele und Grundsätze arbeiten kann. Vor allem wird aber so sichergestellt, dass die Häuser langfristig dem Markt entzogen werden und in Gemeinschafts- bzw. Nutzungseigentum verbleiben.

Finanzierung der Häuser

Der Kauf des Hauses bzw. des Grundes, sowie die Sanierung oder Bautätigkeit werden von der GmbH finanziert mittels einer Kombination aus Nachrangdarlehen, also privaten Direktkrediten (DK) von vielen Menschen aus dem näheren und weiteren Umfeld, und einem Bank- oder Stiftungskredit. Die DKs zählen dabei als Eigenkapital. Die Kreditgeber:innen können selber einen Zinssatz zwischen 0 und 1,5%[1] wählen und den Vertrag jederzeit kündigen. Die Finanzierung ist so gerechnet, dass die DKs über einen sehr langen Zeitraum (ca.

[1] Stand 30.10.2023. Der Zinssatz wird je nach Finanzmarktsituation immer wieder angepasst vom HabiTAT. Bei neuen Projekten ist auch ein Zinssatz von 2% möglich.

60-70 Jahre) getilgt werden und oft erst nach der Tilgung des anderen Kredites. In der Zeit werden gekündigte DKs durch neue ersetzt, also umgeschuldet.

Um Teil des Projektes zu werden, muss kein Geld eingebracht werden, ab freilich können auch Kollektivmitglieder einen DK an die Haus GmbH geben. Es wird fürs Wohnen und die sonstigen Raumnutzungen eine Miete so berechnet, dass alle Kosten (für die Kredite, Betriebskosten, Rücklagen für Reparaturen etc.) gedeckt sind. Außerdem steigt die Miete im Laufe der Zeit nicht an und sorgt so für langfristig leistbares Wohnen. Wie die Miete zwischen den Bewohner:innen bzw. zwischen den verschiedenen Raumnutzungen aufgeteilt wird, ist der Gruppe überlassen. Es gibt verschiedene Formen der solidarischen Mieten, die ausprobiert werden.

Organisation und Solidarität

Die HabiTAT Mitlieder treffen sich 2x im Jahr, um neue Gruppen aufzunehmen, anstehende Entscheidungen zu treffen und sich zu vernetzen und auszutauschen. Daneben gibt es eine Cloud mit einer Kommunikationsplattform, Kalender, für gemeinsame Dokumente, Direktkreditverwaltung, Newsletter und anderen Funktionen. Diese Cloud steht auch allen Hausprojekten zur Verfügung.

Neben dem Wissens- und Informationsaustausch zwischen den Projekten bietet das HabiTAT auch kostenlose Beratung für neue Projektgruppen an.

Solidarität findet auch über den Solibeitrag, den jedes Haus an das HabiTAT zahlt, statt. Mit dem Solibeitrag wird die Arbeit des HabiTATs, sowie neue Projekte unterstützt.

Fazit

Das HabiTAT bietet eine etablierte Struktur und gemeinsam mit dem deutschen Mietshäusersyndikat auch ein großes Netzwerk für selbstverwaltete Hausprojekte und damit auch einen großen Wissenspool und gegenseitige Unterstützung, z.B. auch für Direktkreditkampagnen. Es wurde eine Struktur gefunden, die einerseits mit der GmbH eine nach außen etablierte und z.B. für Behörden und Banken anerkannte Form aufweist und andererseits, eine asymmetrische Teilhabe der Gesellschafter:innen ermöglicht, so dass die beiden Ziele Selbstverwaltung und Unverkäuflichkeit, verwirklicht werden können.

HabiTAT Projekte können, ja nach Kaufpreis und Baukosten, eine recht günstige Miete erreichen, da Profite ausgeschlossen sind. Davon können auch Menschen profitieren, die kein Vermögen haben, da kein Grundkapital notwendig ist, um Teil einer Hausprojektgruppe zu werden.

Trotzdem bedeutet diese Projektstruktur sehr viel Arbeit für alle Kollektivmitglieder und Überforderung und Überarbeitung von Einzelpersonen ist keine Seltenheit. Die MHS oder HabiTAT-Struktur funktioniert doch gut, wo sich die Gruppe zuerst findet und etabliert und dann gemeinsam ein Haus oder Grundstück sucht und kauft oder bebaut.

Glossar

Baurecht

Der Grundbesitzer behält über die gesamte Baurechtsphase seine Eigentumsrechte und erhält für die Nutzung des fremden Grundstücks einen monatlichen oder jährlichen Bauzins. Die Laufzeit des Baurechts beträgt mindestens 10 und höchstens 100 Jahre. Das Gebäude gehört also zumindest für eine Zeit lang dem/der Baurechtsnehmer:in, während das Grundstück weiterhin dem Grundbesitzer gehört.

Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (GB*) sind eine Service-Einrichtung der Stadt Wien. Sie bieten Information und Beratung zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfeldes, der Infrastruktur, der Stadterneuerung, des Gemeinwesens und des Zusammenlebens in der Stadt. Sie sind im Auftrag der Abteilung Technische Stadterneuerung, Geschäftsgruppe Frauen, Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal, tätig.
Webseite: www.gbstern.at

Genossenschaft

Genossenschaften sind immer Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) - das gilt im umgekehrten Fall jedoch nicht. Nicht jede GBV ist auch eine Genossenschaft, sie kann auch als GesmbH oder AG auftreten.

Beispiele:
SoWo Leipzig eG
Genowo
Selbstbau eG
Luisenstadt eG

Mietshäuser Syndikat und HabiTAT

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist eine in Deutschland kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Nutzungseigentum überführt werden, um selbstverwaltete Hausprojekte mit langfristig existierendem und bezahlbarem Wohnraum, sowie Raum für Initiativen zu ermöglichen. Bis Juni 2023 war es an 186 Hausprojekten in Deutschland beteiligt.

Seit 2014 gibt es das HabiTAT als Dachverband für Hausprojekte nach dem Vorbild des MHS in Österreich. Die Struktur wurde weitgehend übernommen und an die österreichische Rechtslage angepasst.

MRG

Das Mietrechtsgesetz (MRG) gilt grundsätzlich für die Miete von Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten, für mitgemietete Haus- oder Grundflächen (z.B. Gärten, Abstellplätze). Einige Mietverhältnisse sind teilweise oder zur Gänze vom MRG ausgenommen. Details für Österreich finden Sie hier.

Unterschieden wird zwischen Vollanwendung, Teilanwendung und Nichtanwendung. Je nach Typ des Mietverhältnisses werden den Mieter:innen unterschiedliche Rechte und Pflichten eingeräumt. Zu beachten ist, dass die Bestimmungen des MRG, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zugunsten der Mieterinnen/Mieter oder Konsumentinnen/Konsumenten einseitig zwingend sind, d.h. diese können nicht zum Nachteil der Mieter:innen vertraglich abgeändert werden.

Nachrangdarlehen

Ein Teil der Finanzierung erfolgt etwa bei MHS- oder HabiTAT-Projekten über Nachrangdarlehen, auch Direktkredite genannt. Dabei verleihen sympathisierende Privatpersonen oder z.B. auch andere Projekte den Haus-GmbHs direkt Geld (geregelt über das Alternativfinanzierungsgesetz) mit einem frei wählbaren Zinssatz zwischen 0 und 2%. Das Geld kann jederzeit mit einer Kündigungsfrist zurückgefordert werden, die Rückzahlung darf aber das Projekt nicht gefährden. Die Nachrangigkeit bedeutet, dass im Falle einer Insolvenz zuerst andere Kredite (z.B. Bankkredit) bedient werden. Die Direktkreditgeber:innen unterstützen das Projekt und wissen, wofür es eingesetzt wird. Die Vorteile für das Projekt sind: Nachrangdarlehen gelten als Eigenmittelanteil für Bankkredite und sie können immer wieder umgeschuldet und nur langsam getilgt werden.

Stiftung

Stiftungen sind Einrichtungen, die mittels eines Stiftungsvermögens in der Stiftungssatzung festgeschriebene Zwecke verfolgen. Die für uns relevanten Stiftungen setzen sich z.B. dafür ein, Grundstücke der Spekulation zu entziehen, für gemeinschaftliches Wohnen herzurichten oder ökologisch und sozial nachhaltige Nutzung von Böden.

Oftmals tritt die Stiftung als Käuferin der Immobilien ein, da so die Finanzierung rascher verfügbar ist. Der Grund und Boden bleibt in vielen Fällen Eigentum der Stiftung und wird an die Projektgruppe im Baurecht vergeben.

Beispiele:
Stiftung Edith Maryon und Tochtergesellschaft Terra Libra Immobilien GmbH, CH
Stiftung Trias , D
Munus Stiftung, Ö
Montag Stiftungen, CH
PUBA Privatstiftung, Ö

Verein

Mieter:innen eines Hauses können sich in einem Hausverein organisieren. Das ist Voraussetzung beim Modell HabiTAT, aber auch von Vorteil bei anderen Modellen, z.B. beim Generalmietmodell, also wenn eine Gruppe über den Hausverein das ganze Haus oder einen Teil mietet. Der Verein kümmert sich dann u.a. um Nachmieter:innen.

WWFSG

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz.
Link zum Gesetzestext