

SEITE AN SEITE LEBEN

SO FUNKTIONIEREN GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE, BAUGRUPPEN UND CO-HOUSING-PROJEKTE

Gerade in der Pandemie haben einige Menschen schmerzliche Erfahrungen mit Isolation und Einsamkeit gemacht und sehnen sich daher nach mehr Gemeinschaft. Während sich der Anteil an Einpersonenhaushalten¹⁾ seit den 50ern mehr als verdoppelt hat, gibt es seit den 70er Jahren immer mehr Wohnprojekte, in denen Menschen zusammenfinden um sich in einem gemeinschaftlichen Lebensumfeld zu organisieren.

Diese können ganz unterschiedliche Ausprägungen haben: Von der gemeinsamen Planung als Baugruppe mit anschließender guter Nachbarschaft, als Mehrgenerationenwohnen, als Kombination von Wohnen und Arbeiten oder mit bewusster Zusammenarbeit im Alltag wie bei Co-Housing Projekten. Projekte mit gemeinschaftlicher Vision und ganzheitlicher Lebensausrichtung gibt es vor allem in Deutschland, auf internationaler Ebene²⁾ finden sich auch sogenannte Ökodörfer, die auf der Suche nach alternativen, nachhaltigen Lebenskonzepten als „neue Selbstversorger“ einen bewussten Umgang mit der Natur pflegen.

Als kleinsten gemeinsamen Nenner definiert die „Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen“³⁾ ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als eine „**von einer Gruppe getragene Organisation, in der die Beteiligten ihre Wohnsituation in hohem Ausmaß selbst bestimmen, gemeinschaftlich leben und teilweise auch in ihr Umfeld bzw. in die Gesellschaft hinein wirken. Die Größe dieser Projekte liegt deutlich über reinen Familienstrukturen, Wohngemeinschaften oder kleinen Mehrfamilienhäusern. Sie haben eine rechtliche Struktur und verständigen sich auf eine gemeinsame Ausrichtung und interne Organisation sowie über die (Nach-)Belegung**“.

Bei der Überlegung, ob eine gemeinschaftliche Lebensform die passende Option für die eigenen Bedürfnisse darstellen könnte, spielen viele Beweggründe hinein. Oft ist es am Übergang von einer Lebensphase in die nächste, wenn sich neue Anforderungen und Fragen stellen:

Wie lässt sich beispielsweise der Wunsch nach Kindern mit der eigenen beruflichen Tätigkeit vereinbaren, wie die verschiedenen Anforderungen und Bedürfnisse leichter organisieren, wie lässt sich ein besseres Lebensumfeld

für alle Beteiligten schaffen? Wie gehe ich damit um, wenn der Auszug der Kinder ein leeres Nest zurücklässt oder die beruflichen Aufgaben wegfallen? Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bietet meist die Möglichkeit sich mit Gleichgesinnten auszutauschen und auch jenen Zusammenhalt, in dem neue Aufgaben gemeinsam angegangen werden können.



Diese soziale Einbindung ist ein großer Vorteil, soziale Netze und Unterstützungszusammenhänge geben Sicherheit, von der Familien, Alleinstehende und ältere Personen profitieren. Die Beteiligten finden einen Bezugsrahmen und ausreichende Handlungsfelder, wo sie sich einbringen können - von gemeinschaftlichen Aktivitäten und eine niederschwellige Nachbarschaftshilfe wie gelegentliche Kinderbetreuung bis hin zur Organisation verschiedener Arbeitsgruppen, die zur Abstimmung gemeinsamer Anliegen und Strukturen erforderlich sind. Dazu kommt, dass bei Bedarf rasch Unterstützung organisiert werden kann.

Rechtsformen:

Ein ganz wichtiger, viele andere Aspekte beeinflussender Faktor ist die geeignete Rechtsform⁴⁾. Viele Projekte organisieren sich als Vereine, häufig auch in gemeinnützigen Bauvereinigungen im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau. Weiters gibt es Wohnungs- bzw. MiteigentümerInnengemeinschaften, GmbHs sowie Genossenschaften.

Im Folgenden wollen wir die wichtigsten Merkmale und Ausprägungen der verschiedenen Organisationsformen näher beleuchten.

Verein

Baugruppen organisieren sich in Österreich oft als Vereine, um die Grundziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe in den selbst gewählten Statuten verbindlich zu sichern. Vereine können ab der Entwicklungsphase als juristische Person auftreten und Vereinbarungen mit Baufirmen, Planern und



Behörden etc. eingehen und sowohl als Inhaber einer Immobilie, als auch als Vertragspartner für eine Generalmiete vom Bauträger fungieren.

Vorteile sind die unkomplizierte Erstellung, der geringe laufende Aufwand und die einfache Rechnungslegung bei „kleinen“ Vereinen (Umsatz in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren bis zu einer Million Euro). Baugemeinschaften/ Wohnprojekte können auch vorsteuerabzugsberechtigt sein.

Wohnungseigentümergeinschaft

Für viele ist auf den ersten Blick das Eigentum die Option der Wahl. Da-

bei sind sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft zusammengeschlossen und die Mitgliedschaft ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Doch ist aus der Erfahrung vieler Projekte aus den 80er und 90er Jahren, wo die Schaffung von Eigentum entsprechend gefördert wurde, klar geworden, dass das Eigentumsrecht gemeinschaftlichen Entscheidungen spätestens dann im Weg steht, wenn Streitigkeiten aufkommen. Selbst wenn Veränderungen hilfreich wären, weil der geschaffene Wohnraum nach Auszug der Kinder zu groß wird, das Projekt eventuell schon wieder saniert oder einzelne Einrichtungen adaptiert werden sollten, verhindert das Eigentum, bzw. der Eigensinn einzelner oft eine Lösung im Sinne der Gemeinschaft. Denn letztendlich steht das Eigentumsrecht über allen anderen, sonstigen Vereinbarungen. Für all jene mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis mag das inkl. der „Vererbbarkeit“ immer noch als Vorzug erscheinen, doch können sich die Fronten massiv verhärteten und das Projekt im Sinne einer Gemeinschaft scheitern.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) kann fast zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck als juristische Person sowie Unternehmerin errichtet werden und dient der Haftungs-Beschränkung (auf das jeweils eingebrachte Stammkapital).

Doch außer in der Sonderform bei **habitaT[®]** ist diese Rechtsform für Gemeinshaftprojekte eher selten. Bei dieser österreichischen Version des deutschen Miethäuser Syndikats⁶⁾ sichert die Rechtsform der GmbH das Projekt mit dem Zweck des gemeinschaftlichen Wohnens dauerhaft ab und entzieht das Gemeinshaftseigentum somit der Immobilienspekulation. Dafür hat die GmbH als Eigentümerin der Immobilie zwei GesellschafterInnen: den mit einer Sperrminorität ausgestatteten **habitaT-Dachverein** als Hüter des Gemeinshaftseigentums und den **BewohnerInnenverein**. Die GmbH hebt die Mieten samt Betriebskosten ein, während der **BewohnerInnenverein** für die Nutzung und Verwaltung verantwortlich ist. Ein großer Vorteil liegt dabei auch in der Leistbarkeit, da im Gegensatz zum Eigentum oder zu Genossenschaften nicht unbedingt Eigenmittel der BewohnerInnen notwendig sind. Die Finanzierung erfolgt zu 40% über Privatdarlehen durch Einlage von Direktkrediten zwischen € 500 bis max. € 50.000, sowie mit Unterstützung vom **habitaT-Dachverein** oder des **Miethäuser Syndikats**. Diese werden über die Miete zurückgezahlt. Die restliche Finanzierung erfolgt meist durch einen Hypothekarkredit einer Bank. Im ständig wachsenden deutschen Syndikatsverbund gibt es mittlerweile fast 180 gemeinschaftliche Wohnprojekte in unterschiedlichen Größen.

Genossenschaft

Bei diesem Zusammenschluss natürlicher oder auch juristischer Personen zur wirtschaftlichen und rechtlichen Förderung der Mitglieder sind die GeschäftspartnerInnen gleichzeitig auch KapitalgeberInnen. Weitere genossenschaftliche Ziele sind die Hilfe zur Selbsthilfe, Solidarität und Selbstverwaltung. Im Fall einer Neugründung muss um Aufnahme bei einem Revisionsverband⁷⁾ angesucht werden, der die Wirtschaftlichkeitsberechnung und nach der Gründung die wirtschaftliche Gebarung prüft, weshalb Genossenschaften als besonders sichere Gesellschaftsform gelten. Der Aufwand der doppelten Buchhaltung und der jährlichen Prüfungen ist jedoch nicht unerheblich. Als Österreichs erster und einziger Bauträger zur Unterstützung bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist 2015 **Die WoGen**⁸⁾ gegründet worden, während im benachbarten Deutschland viele Projekte in dieser Rechtsform existieren.



Foto: Markus Mirwald

Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)

Manche gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich bedienen sich noch der Rechtsform der Genossenschaft, während andere zu GmbHs und Aktiengesellschaften gewechselt oder fusioniert sind. Bei der Kooperation einer Baugruppe mit einer GBV als Bauträger, die das Gebäude errichtet, schließen die zukünftigen BewohnerInnen des Wohnprojekts in der Regel Einzel-Mietverträge ab, bzw. gibt es auch die Möglichkeit, als Verein einen Generalmietvertrag abzuschließen. Die Zusammenarbeit mit einem Bauträger, lagert das

Baurisiko aus und schont die eigenen Ressourcen. Doch sind die Mitbestimmungsmöglichkeiten dabei meist geringer, als wenn die Gruppe selber als Auftraggeber auftritt, da der Architekt bzw. teilweise auch die Planung dann (oft) schon feststehen. Doch sollte man darauf achten, keine verpflichtende Miet-Kauf-Option einzugehen, da dies die Gruppe bei entsprechender Verpflichtung sonst in einige Turbulenzen bringt, wenn nicht jede Partei das erforderliche Budget aufbringen kann und für all jene, die aus diesen Gründen nicht bleiben können, neue Mitglieder gefunden werden müssen.

Grundsätzlich geht der Trend in den letzten Jahren stärker in Richtung Gemeinshaftseigentum (sei es im Rahmen eines Vereins als auch einer Genossenschaft oder GmbH). So können Eigentumsanteile (z.B. eingebrachte Eigenmittel oder Einlagen) und Nutzungsrechte voneinander losgelöst werden, was auch Quer- oder Solidarfinanzierungen ermöglicht. Zudem kann der Wohnraum in diesen Settings leichter an die veränderten Wohnraumbedürfnisse angepasst werden, da eine wesentlich höhere Flexibilität gegeben ist. Sei es durch Wohnungstausch oder, dass von vorherein eine grundsätzliche Anpassbarkeit mitgeplant wurde, um bspw. einzelne "Flex"-Räume dazu oder abgeben zu können. Idealerweise sind die Gebäude auch so gebaut und gestaltet, dass es Räumlichkeiten für Zusammenkünfte gibt und die Sozialkontakte sich durch niederschwellige Begegnungen im Alltag wie von selbst ergeben.

¹⁾ Österreichischer Familienbericht 2009 – 2019, Bundeskanzleramt

²⁾ Global Ecovillage Network - <https://ecovillage.org/>, GEN Europe - <https://gen-europe.org/>

³⁾ Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen ist die Informationsdrehscheibe und Interessensvertretung für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich. Sie setzt sich dafür ein, rechtliche, organisatorische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die es erleichtern, selbstbestimmte, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu initiieren und umzusetzen. Mehr dazu unter www.inigbw.org, Projektdatenbank: www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform

⁴⁾ Weitere Infos finden sich auf der Webseite der Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen unter www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/fachthemen

⁵⁾ habITAT-Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen - <http://habitat.servus.at>

⁶⁾ Mietshäuser Syndikat - <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>

⁷⁾ Vereinigung österreichischer Revisionsverbände - <https://www.vor.or.at/>

⁸⁾ Die WoGen - Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen - <https://diewogen.at/>

Mag. arch. Constance Weiser

constance.weiser@inigbw.org

+43 650 5237916 www.inigbw.org Initiative GEMEINSAM BAUEN UND WOHNEN

www.inigbw.org

www.facebook.com/Gemeinsam.Bauen.Wohnen