



future.lab

# MAGAZIN

AUSGABE 12 | OKTOBER 2019



**„Die oft aus notwendigen Improvisationen heraus entwickelten Modelle der Finanzierung, Planung und Bewirtschaftung könnten wichtige Impulse geben ...“<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Andrej Holm und Christoph Laimer, future.lab Magazin #12, S. 2, TU Wien 2019

▲  
Neubauprojekt Bikes and Rails im Wiener Sonnwendviertel-Ost

BEITRAG VON: ANDREJ HOLM  
UND CHRISTOPH LAIMER

Gewohnt wird immer und Wohnungspolitik ist eine Daueraufgabe. So weit, so klar und so unpräzise. Städte wie Wien oder Berlin blicken auf eine lange Geschichte der sozialen Wohnbaupolitik zurück und aktivieren angesichts der Herausforderungen eines erneuten Wachstumschubs ihrer Städte viele der bekannten Konzepte.

Der Wiener Gemeindebau soll sich wieder verstärkt am Neubau beteiligen, die Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnbau wurden verstetigt und mit der Novelle der Bauordnung und ihrer neuen Widmungskategorie sollen die liegenschaftspolitischen Grundlagen für einen öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbau geschaffen werden. Der modus

operandi der Wiener Wohnungspolitik: Bewährte Konzepte sinnvoll weiterentwickeln.

|  
In Berlin stellt sich die Situation anders dar. Nach Jahren des neoliberalen Ausverkaufs im Namen der Haushaltskonsolidierung muss die Berliner Stadtregierung aktuell vor allem die wohnungspolitischen Handlungsspielräume konsolidieren. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften z.B. haben über 15 Jahren nicht mehr aktiv gebaut und müssen Planungs- und Baukapazitäten völlig neu aufbauen, die Wohnraumförderung wurde 2001 komplett eingestellt und wird nun schrittweise wieder eingeführt. Das Immobilienmanagement der Stadt wurde in den letzten Dekaden darauf getrimmt, öffentliche Grundstücke zum Höchstpreis zu verkaufen, andere

Aufgaben müssen nun neu erlernt werden. Kurzum, der wohnungspolitische modus operandi in Berlin: Reanimation früherer Instrumente.

|  
In beiden Städten hat die Soziale Wohnungspolitik einen hohen Stellenwert und die Leitbilder orientieren sich an leistbaren Mieten und sozial gemischten Nachbarschaften. Das ist wichtig, das ist gut, hat aber im Rückgriff auf bewährte Instrumente auch Schranken. Wenn heute vom sozialen Wohnen die Rede ist, sind vor allem Versorgungsfunktionen gemeint. Von weitergehenden Konnotationen des Sozialen – wie etwa Kollektivität, Gemeinschaft, gegenseitige Hilfe und Solidarität – sind in den Standardprojekten der aktuellen Wohnungsbauprogramme

→ Fortsetzung auf Seite 2

→ Fortsetzung von Seite 1

allenfalls Spurenelemente zu finden. Der Überschuss an gesellschaftlicher Utopie, der die frühen Phasen des sozialen Wohnbaus in den 1920er Jahren in Wien und Berlin prägte, ist im Laufe der Jahre verblasst.

#### NEUES SOZIALES WOHNEN ALS ANTWORT AUF GESELLSCHAFTLICHE HERAUSFORDERUNGEN

In vielen Städten haben sich in den letzten Jahren selbstorganisierte und gemeinwirtschaftliche Haus- und Wohnprojekte gegründet und neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, der Verbindung von Wohnen und Arbeit bis hin zu Ansätzen einer gemeinsamen Ökonomie entwickelt. Die kollektiven Wohnformen und selbstorganisierten Hausprojekte reagieren damit auf verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen. Zum einen zwingen die marktwirtschaftliche Durchdringung aller Lebensbereiche und der Abbau von Sozialleistungen größer werdende Teile der Bevölkerung, ihre Lebenshaltungskosten zu senken, was die Bedeutung von gegenseitiger Hilfe stärkt. Armut und Vereinzelung gehen oft miteinander einher. Besonders betroffen sind Alleinerzieher\*innen, diejenigen, die aus dem Arbeitsprozess ausgeschieden sind (Altersarmut), mit prekären Beschäftigungsverhältnissen konfrontiert sind oder auf Grund ihres rechtlichen Status keinen oder nur eingeschränkten Zugang zum Arbeitsmarkt haben. Zum anderen gibt es ein unübersehbares Bedürfnis nach mehr Selbstbestimmung und -organisation, nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und kollektivem Handeln. Die Möglichkeiten dieses Bedürfnis zu befriedigen, sind innerhalb der Bevölkerung derzeit jedoch sehr unterschiedlich verteilt. Hier anzusetzen, verspricht, über die soziale Nachhaltigkeit hinaus, einen demokratiepolitisch wichtigen Schritt im Sinne eines Rechts auf Stadt.

Immer wieder sind es vor allem kleine innovative Initiativen oder engagierte, experimentierfreudige Fachleute, die solchen Ideen – oft gegen anfängliches Unverständnis oder sogar Widerstand – zum Durchbruch verhelfen. Historisch wurden in vielen europäischen Städten vor allem der unsanierte Altbaubestand und leerstehende Fabrikgebäude für die Erprobung von neuen Wohn- und Lebensformen genutzt. Der Grund war weniger, dass diese Gebäudetypen dafür besonders gut geeignet waren, als dass sie in Abwesenheit von privaten Verwertungsinteressen und staatlichen Planungsambitionen überhaupt zu günstigen Konditionen für das selbstbestimmte Gestalten der Wohnsituation zugänglich waren. Nach den Jahrzehnten der innerstädtischen Aufwertung und Restrukturierung haben sich die Optionen für solche Nischenpro-

# Neues Soziales Wohnen:

## Vom Nischenprojekt zum Impulsgeber für zeitgemäßen Wohnbau

jekte im Bestand weitgehend aufgelöst. Initiativen des gemeinsamen Planens und Bauens haben sich verstärkt in den Bereich der Neubauprojekte verschoben. In vielen Städten konstituieren Baugruppen, selbstorganisierte Hausprojekte und auch Neubauvorhaben von jungen Genossenschaften ein kleines, aber wachsendes Segment des Neuen Sozialen Wohnens. In den realisierten Projekten spielen Aspekte wie Gemeinschaftlichkeit, Kollektivität und Solidarität eine größere Rolle als in den meisten traditionellen Bauprojekten. In vielen Städten gehört es mittlerweile zum Standard, „gemischte Quartiere“ zu planen oder eine „Vielfalt von Bauträgern“ zu sichern. Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen wird immer häufiger zumindest ein Teil der Grundstücke an selbstorganisierte Baugruppen oder alternative Bauträger vergeben.

#### VON HAUSPROJEKTEN LERNEN

Doch selbstorganisiertes Bauen und gemeinschaftliches Wohnen kann mehr sein als nur eine willkommene Ergänzung zum Standardwohnformat der etablierten Wohnbauträger. Die oft aus notwendigen Improvisationen heraus entwickelten Modelle der Finanzierung, Planung und Bewirtschaftung könnten wichtige Impulse geben, um auch den öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbau noch besser auf die neuen und künftigen gesellschaftlichen Herausforderungen einzustellen.

#### M

Mit dem Forschungsprojekt „Bausteine für ein Neues Soziales Wohnen“ (im Rahmen des Incoming Research Fellowship „Immobilienwirtschaft und Standortentwicklung“ an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien) wollen wir auf verschiedenen Ebenen der Planung, des Baus und der Bewirtschaftung von gemeinwirtschaftlichen und

gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten die dabei entwickelten Instrumente dokumentieren und ihre jeweils spezifischen Voraussetzungen, Funktionsweisen und zu erwartenden Effekte untersuchen. Durch Fallstudien in bereits realisierten und zurzeit geplanten Projekten des sozialen und gemeinwohloptimierten Wohnungsbaus sollen dazu Fragen der bodenpolitischen Steuerung, der Finanzierung, der immobilienwirtschaftlichen Kalkulation, der baulich-technischen Umsetzung, der Vergabe sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung analysiert werden. Insgesamt haben wir sieben Bausteine identifiziert, in denen wir innovative Lösungen, Instrumente und Modelle für einen zeitgemäßen Wohnungsbau zu finden hoffen:

**BODEN:** Der Zugang zu geeigneten Grundstücken und der Umgang mit der Grundrente, die sich in der Regel in Kaufpreisen oder Erbpachtzinsen materialisiert, sind zentrale Faktoren für einen sozialen und gemeinwohloptimierten Wohnungsbau. Das Projekt befragt Fallbeispiele in verschiedenen Ländern und Städten nach den Vertragsverhältnissen, Vergabemodalitäten und den Preisen der Grundstücksnutzung. Dabei werden neben den projektbezogenen Regelungen auch die bodenpolitischen Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand eingehender betrachtet.

**FINANZIERUNG:** Wohnungsbau ist mit enormen Kosten und einer in der Regel langfristigen Refinanzierung verbunden. Das Forschungsprojekt untersucht die Fallbeispiele nach Fördermodellen (z. B. Zuschüsse und Darlehen), dem Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital, der Gestaltung von Zins- und Tilgungsverläufen sowie den steuerlichen Rahmenbedingungen des sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus.

**IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE KALKULATION:** Wohnbauträger und Bauprojekte müssen sich an den Kriterien der Wirtschaftlichkeit messen lassen. Für die Bewertung von tragfähigen ökonomischen Modellen sind dabei die Kennzahlen und Vorgaben von entscheidender Bedeutung. Das Projekt fragt daher die Fallstudien nach den kalkulatorischen Prinzipien (z. B. objektscharfe oder unternehmensbezogene Betrachtung), den finanzwirtschaftlichen Zielen und die Kalkulation zur Bewertung der Finanz- und Ertragslage.

**TRÄGERMODELLE:** Sozialer und gemeinwohloptimierter Wohnungsbau kann in unterschiedlichen Unternehmensstrukturen als öffentlicher oder genossenschaftlicher Wohnbau, in gemeinnützigen oder privaten Gesellschaften, als Stiftungen, in Anstalten öffentlichen Rechts und anderen Unternehmensformaten erfolgen. Das Forschungsprojekt untersucht die Fallbeispiele nach ihren formalen Gesellschaftsstrukturen und ihren Effekten auf die wirtschaftlichen Zielstellungen sowie das Controlling.

**BAU:** Die Planung und seine baulich-technische Umsetzung bestimmen nicht nur die Struktur der Gebäude, die Qualität der Wohnungsversorgung und die Nachhaltigkeit der Nutzungen, sondern nehmen als größter Kostenanteil entscheidenden Einfluss auf die Wohnkosten. Mit der Analyse der Fallbeispiele sollen die Wege der Planung, der Organisation der Durchführung (z. B. Eigenregie der Bautätigkeiten, Bauen mit Generalübernehmer, Anteile von Selbsthilfe etc.) sowie die Nutzung von spezifischen Verfahren (z. B. modulares und serielles Bauen) und Materialien (z. B. Beton- bzw. Holzfertigteile) nachgezeichnet und in ihren Wechselwirkungen beschrieben werden.

**VERGABE:** Sozialer Wohnbau realisiert sich in der Nutzung: Ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg ist der Beitrag für die soziale Wohnversorgung. Das Forschungsprojekt befragt die Fallbeispiele daher nach den Vergabemodalitäten und -bedingungen und untersucht, ob und wie eine gewünschte soziale Zusammensetzung in den Bauprojekten umgesetzt wurde bzw. werden soll.

**VERWALTUNG & BETEILIGUNG:** Die Arbeit der Planenden und Bauunternehmen gilt mit der Fertigstellung der Gebäude oft als abgeschlossen, doch die langfristigen Qualitäten des Wohnens (auch im neuen sozialen Wohnbau) entfalten sich erst in der Aneignung und Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Das Projekt untersucht daher die Fallbeispiele auch nach ihren Modellen und Formaten der Wohnungsverwaltung und fragt nach der

formalen und tatsächlichen Beteiligung und Mitbestimmung der Hausgruppen.

#### A

Auf der Basis von mehreren Fallstudien in Wien, Berlin und anderen Städten wollen wir auch die Wechselwirkung zwischen einzelnen Instrumenten abschätzen. Hat die Entscheidung für die Trägerschaft einer Stiftung oder für eine Genossenschaft Auswirkungen auf Finanzierungsart und Vergabemodus der Wohnungen? Macht es für die Planung und die Kalkulation einen Unterschied, ob ein Grundstück gekauft oder langfristig gepachtet wird? Beeinflusst das Finanzierungsmodell eines Projektes die späteren Teilnehmungsformate der Bewohnerinnen und Bewohner?

Mit diesen und anderen Fragen wollen wir die, meist in einzelnen Projekten entwickelten, Erfahrungen des selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Wohnbaus systematisieren und einen Impuls für die aktuellen Suchbewegungen des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus geben. In diesem Schwerpunkt des futurelab-Magazins geben wir einen ersten Einblick in unsere Forschungsarbeit. Neben zwei Projektbeschreibungen („Bikes & Rails“ in Wien / „Gemeinschaftlich Wohnen im Wedding“ in Berlin) und einer Reihe von Kurzporträts gemeinschaftlicher Wohnprojekte, stellen wir erste Ansätze vor, wie der Zugang zu Grundstücken sinnvoll organisiert werden kann („Grundlos bauen“) und welche Alternativen es zu traditionellen Finanzierungskonzepten gibt („Alternative Finanzierungsinstrumente für Haus- und Wohnprojekte“). In einem Interview mit der Wiener Architektin Cornelia Schindler werden zudem die spezifischen Herausforderungen der Partizipation im Wohnbau diskutiert („Bald wollten sie alles selber machen“).

#### ANDREJ HOLM & CHRISTOPH LAIMER

Andrej Holm ist promovierter Sozialwissenschaftler und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Themen sind die Stadt- und Wohnungspolitik sowie die damit verbundenen gesellschaftlichen Konflikte. In seinen Forschungsprojekten beschäftigte er sich u.a. mit Stadterneuerung, Gentrification und Förderprogrammen im Bereich der Stadtentwicklung.

Christoph Laimer hat Politikwissenschaft und Philosophie studiert. Er ist Gründer und Chefredakteur von *dérive - Zeitschrift für Stadtforschung*, Ko-Kurator von *urbanize - Int. Festival für urbane Erkundungen* und Geschäftsführer der *Bikes and Rails - Gesellschaft für solidarische Hausprojekte GmbH*. Er ist Mitglied von *INURA - International Network for Urban Research and Action*, aktiv in *Recht auf Stadt Wien* und *habiTAT*, dem österreichischen Mietwäusersyndikat.

#### RESEARCH FELLOWSHIP

Die Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien hat für 2019 erstmalig ein von der Immobilien Privatstiftung finanziertes Incoming Research Fellowship im Bereich Immobilienwirtschaft und Standortentwicklung ausgeschrieben. In diesem Jahr ist der Fellowship eng mit der Internationalen Bauausstellung Wien 2022 im Arbeitsfeld des „Neuen Sozialen Wohnens“ verknüpft. Am Auswahlverfahren waren KollegInnen der Fakultät, der Stadt Wien, der IBA Wien und des Architekturzentrum Wien beteiligt.

Vergeben wurde die Fellowship an Christoph Laimer (*dérive - Zeitschrift für Stadtforschung*) und Andrej Holm (Humboldt-Universität zu Berlin). Im Zentrum ihres Forschungsprojektes „Bausteine für ein Neues Soziales Wohnen“ steht die Analyse von Träger- und Finanzierungsmodellen wie von Konzepten für einen neuen sozialen Wohnbau, welche aktuell von Stadtregierungen und auch zivilgesellschaftlichen Initiativen entwickelt und erprobt werden.

Zum Auftakt des Förderzeitraums hat ein Vernetzungstreffen stattgefunden, an dem neben Andrej Holm und Christoph Laimer auch Kolleg\*innen der Fakultät für Architektur und Raumplanung, sowie der IBA Wien und des Az W teilgenommen haben. Geplant sind weiterhin die Durchführung einer internationalen Konferenz und die Herausgabe einer Publikation, um so die Ergebnisse aus dem Forschungsvorhaben einer breiten Öffentlichkeit zur Diskussion zu stellen.

**Finanzierung:**  
Immobilien Privatstiftung

**Zeitraum:**  
März 2019–Jänner 2020

**Fellows 2019:**  
Andrej Holm, Christoph Laimer

**Forschungsthema:**  
Bausteine für ein Neues Soziales Wohnen

#### RESEARCH FELLOWSHIP

# Solidarisch, ökologisch, unverkäuflich

Die Baugruppe Bikes and Rails realisiert im Sonnwendviertel-Ost das 1. Neubauprojekt im habiTAT Mietshäuser Syndikat

Auf dem Frachtenareal des ehemaligen Südbahnhofs, dem Sonnwendviertel-Ost, baut Bikes and Rails ein Passivhaus mit 18 Wohnungen als Holzriegelbau. Das innenstadtnahe und nicht zuletzt aufgrund des neu errichteten Parks besonders attraktive Stadtentwicklungsgebiet soll bei Fertigstellung 13.000 Menschen Wohnraum bieten. Das Viertel ist für eine kleinteilige, gemischte Nutzung konzipiert und wird weitgehend autofrei sein. Das städtebaulich anspruchsvolle Konzept sieht ein urbanes, lebendiges Viertel mit einer vielfältigen Erdgeschoßzone vor.

## DAS KOOPERATIVE VERFAHREN UND DER WETTBEWERB

Die Grundeigentümerin ÖBB und die Stadt Wien einigten sich für die städtebauliche Planung auf ein kooperatives Verfahren. Vier Grundstücke wurden für Baugruppen reserviert und in einem Wettbewerb vergeben. Dieser bestand aus einem zweistufigen Verwertungsverfahren. Von den Baugruppen erwarteten sich die Auslober\*innen besondere Qualitäten im Hinblick auf Architektur und das Nutzungsangebot. Sechs Kriterien waren ausschlaggebend: „Qualität des Nutzungskonzepts, Nutzer\*innenvielfalt, Bezug auf das Freiraum- und Mobilitätskonzept und Qualität der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich, Erdgeschoßnutzung, Prozessqualität und Realisierbarkeit, Qualität der Architektur und Bezug zur Stadtstruktur. Im Zentrum des Interesses standen die geplante Nutzung, die Verknüpfung von Gebäude und Stadtraum sowie die Architektur“ (Temel, S. 39). Ob die Projekte gefördert oder freifinanziert umgesetzt werden, stand den Bewerber\*innen frei. Drei der vier ausgewählten Projekte, darunter Bikes and Rails, entschieden sich mit Wohnbauförderung, also einem Förderungsdarlehen der Stadt Wien, zu bauen. Dieses schreibt als Bedingungen maximale Gesamtbaukosten (rund 2.000 €/m<sup>2</sup>) vor und setzt Mindeststandards, was den Wärmeschutz und die Energieeinsparungen betrifft.

## DIE ANFÄNGE

Die Baugruppe Bikes and Rails wurde 2014 vom Verein United in Cycling gegründet,

einer fahrradaffinen Gruppe junger Leute, die planten eine Fahrradwerkstatt und ein Café im Haus zu betreiben. Die Liebe zum Fahrrad und die ehemalige Bahnnutzung des Areals waren namensgebend – Bikes and Rails. Am Wettbewerb hat die Baugruppe gemeinsam mit dem Architekturbüro Reinberg, der gemeinnützigen Familienwohnbau GmbH und dem Prozessbegleiter wohn:bund-consult teilgenommen. Das relativ konventionelle Anfangskonzept sah vor, dass der Verein Bikes and Rails das Haus als Gesamtmietler vom Bauträger Familienwohnbau mietet. Überlegungen das Haus zu kaufen und selbstorganisiert zu verwalten, entstanden erst zu einem späteren Zeitpunkt, als die Gruppe durch neue AkteurInnen erweitert wurde. Bikes and Rails bestand in der Frühphase aus zwölf Personen, jetzt – rund ein halbes Jahr vor dem Einzug – sind es 27 Erwachsene und 15 Kinder. Die GründerInnen von United in Cycling sind nicht mehr Teil des Projekts, weil sie in der Entwicklungszeit mit zunehmendem Erfolg ein Fahrradcafé in der Seestadt Aspern betrieben haben, das ihre Ressourcen gebunden hat.

Der Großteil der Mitglieder der Baugruppe hat sich erst durch das Projekt kennengelernt. Der zweistufige Aufnahmeprozess für InteressentInnen umfasste einen Informationsabend, die Beantwortung eines Fragebogens und eine weitere Teilnahme mit Gespräch bei einem Gruppentreffen. Danach folgte schließlich die Abstimmung über die Aufnahme durch die bereits bestehenden Mitglieder. Es war immer das Anliegen von BnR, eine möglichst heterogene Gruppe zu werden. Die Aufnahmekriterien waren trotzdem weniger rigide als bei so manch anderen Baugruppen. Einem zeitweiligen Männerüberhang bei den Singlewohnungen wurde entgegen gewirkt, indem ab einem bestimmten Zeitpunkt keine Singlewohnungen mehr an Männer vergeben wurden. Man reagierte also im Prozess. Für die Einladung zu den Informationsabenden wurden ausgewählte Mailinglisten genutzt, um verschiedene Gruppen anzusprechen. Bei manchen Aspekten (z.B. Alter) ist eine Durchmischung gelungen, bei anderen wie dem Bildungsgrad kann

davon nicht gesprochen werden. Offensichtlich war jedoch, dass es für etliche der Mitglieder sehr schwer werden würde, den im Ursprungskonzept wie bei ähnlichen Projekten üblichen Grund- und Baukostenanteil in der Höhe von mindestens 276 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

## NEUAUSRICHTUNG

Nach zwei Erweiterungen im Winter 2015/16 und im Frühjahr 2016, also rund ein Jahr nach dem Beginn des Baugruppenverfahrens, begann die Gruppe über den Kauf des Hauses und eine selbstorganisierte Verwaltung nachzudenken. Gründe dafür waren sowohl der Wunsch nach größtmöglicher Unabhängigkeit sowie Gestaltungsmöglichkeit, als auch die Absicht, das Haus so gut wie möglich gegen jegliche Spekulation abzusichern. Dafür wurden etliche Optionen diskutiert. habiTAT, die Österreich-Version des deutschen Mietshäuser Syndikats, war damals ebenso frisch gegründet, wie die Wohnprojekte-Genossenschaft WoGen oder die Stiftung Rasena, die sich an Stiftungen in Deutschland (Trias) oder der Schweiz (Edith Maryon) orientierte. Nach einem mehrmonatigen Recherche- und Diskussionsprozess entschied sich die Gruppe im Spätherbst 2016 einen Aufnahmeantrag an das habiTAT zu stellen, um Bikes and Rails nach dem Kauf dem Markt zu entziehen.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren also die hohe Absicherung des habiTAT-Modells gegen eine profitorientierte Verwertung des Hauses und damit die Unterbindung von Spekulation, die Möglichkeit der autonomen Verwaltung des Hauses, das solidarische Finanzierungsmodell, der Solidarverband im habiTAT-Netzwerk und die Chance damit eine wohnpolitische Alternative mit Vorbildwirkung zu positionieren. Im Frühjahr 2017 wurde Bikes and Rails von habiTAT aufgenommen. Die Anfrage an den Bauträger Familienwohnbau, ob er bereit sei, das Haus an die Baugruppe zu verkaufen, wurde relativ rasch und ohne Diskussionen positiv beantwortet. Das war insofern nicht automatisch gesetzt, weil andere Bauträger Kaufanfragen von Baugruppen oft ablehnen. Eine Bedingung des Bauträgers war, dass Bikes and Rails den Kaufvertrag vor Baubeginn unterzeichnet. Die Möglichkeit sich zwischen Kauf und Miete bis knapp vor dem Einzug entscheiden zu können, wie das beispielsweise beim Wohnprojekt Wien oder Gleis 21 der Fall war, war für die Familienwohnbau nicht akzeptabel.

## FINANZIERUNG

Der Gesamtkaufpreis des Hauses beträgt – abzüglich einer Förderung für den Passivhausstandard und eine spezielle Kleinbaustellenförderung – rund € 4,9 Mio. netto, gemeinsam mit Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Sonderausstattungen (wie beispielsweise zusätzliche Balkone), Rechts- und Steuerberatung addiert sich die Gesamtsumme auf € 5,46

Mio. Bikes and Rails hat Anspruch auf ein Förderungsdarlehen der Stadt Wien über rund € 1,17 Mio.. Der Bankkredit beläuft sich auf € 2,8 Mio. und die anteilige Eigenmittelfinanzierung mittels privater Direktkredite auf € 1,5 Mio.

Die Besonderheit an dem Finanzierungskonzept sind die privaten Direktkredite. Das Aufbringen der Eigenmittel ist für Baugruppen eine große Hürde und wirkt sozial selektiv. Banken erwarten, dass mindestens 20, idealerweise 30 Prozent der Projektkosten als Eigenmittel vorhanden sind, damit sie einen Kredit gewähren. Normalerweise wird diese Summe durch einen anteiligen Bau- und Grundkostenbeitrag der einzelnen Bewohner\*innen bereitgestellt. Das habiTAT-Modell – und damit auch Bikes and Rails – geht hier einen anderen Weg. Die Beschaffung der Eigenmittel wird nicht als individuelle, sondern als kollektive Aufgabe gesehen, die durch interne wie externe Unterstützer\*innen bewältigt wird. Somit entfällt für Mitglieder ohne finanzielle Ressourcen die Last, einen Kredit aufzunehmen und zusätzlich zur Miete einen Kredit abzahlen zu müssen. Die Teilnahme am Projekt ist unabhängig von der individuellen finanziellen Situation möglich.

Als Bikes and Rails sich zu dieser Vorgehensweise entschlossen hatte, ermöglichte das Alternativfinanzierungsgesetz in der einfachsten Variante eine Gesamtbetrag von € 1,5 Mio., der direkt (also ganz ohne Bank) von privaten Geldgeber\*innen als Nachrangdarlehen angenommen werden konnte. Nachrangdarlehen werden von Banken als Eigenmittlersatz anerkannt, was die Eignung dieser Kreditform für Baugruppen begründet. Bikes and Rails entschied sich diese Summe voll auszuschöpfen und startete im Frühsommer 2018 eine Kampagne, mit der sie seither mit dem Slogan „Borg uns dein Geld!“ um private Direktkredite wirbt. Das Angebot an private Darlehensgeber\*innen lautete bei allen habiTAT-Projekten, dass Darlehen von 500 bis 50.000 € angenommen werden und ein Zinssatz zwischen 0-2 % selbst gewählt werden kann. Es gibt keine fixe Laufzeit, die Verträge werden unbefristet abgeschlossen und bei Kündigung nach spätestens sechs Monaten zurückbezahlt. Bei einem seriös gerechneten Immobilienprojekt wie Bikes and Rails ist diese Form der Geldanlage zwar sehr sicher, eine 100-prozentige Absicherung ist jedoch nicht möglich, da im Fall eines Konkurses zuerst die Bank und die Stadt Wien bedient werden müssten. Da bei Bikes and Rails die Darlehenssummen nicht den Wert von Grundstück und Haus übersteigen und davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnungen in zentraler Lage und zu einer leistbaren Miete leicht Mieter\*innen finden werden, ist ein Konkurs jedoch eine sehr unwahrscheinliche Entwicklung.

Eine interne Vereinbarung bei Bikes and Rails sieht vor, dass Direktkredite der

(zukünftigen) Bewohner\*innen nicht verzinst werden. Vorteil dabei ist, dass auch Bewohner\*innen das Recht haben, ihren Direktkredit zu kündigen, wenn sie Bedarf an dem Geld haben. Im Gegensatz zu einem klassischen Baukostenanteil ist das Geld also nicht im Haus gebunden, und es gibt keinen fixierten Anteil pro Quadratmeter. Stattdessen bemühen sich alle Mitglieder der Baugruppe gemeinsam, die benötigten 1,5 Mio. EUR aufzubringen. Stand September 2019 hat Bikes and Rails € 1,42 Mio. private Direktkredite auf Zeit zur Verfügung gestellt bekommen. Der durchschnittliche Zinssatz aller privater Darlehen bewegt sich knapp unter einem Prozent. Das Ziel von € 1,5 Mio. ist also fast erreicht. Um die Miete möglichst nieder zu halten, sieht das Finanzierungsmodell vor, gekündigte Direktkredite (vorerst) nicht aus Mieteinnahmen zu bedienen, sondern mit Hilfe von neuen Direktkreditgeber\*innen auszutauschen.

## ARCHITEKTUR

Für die Architektur des Hausprojekts, geplant vom Architekturbüro Reinberg, sind die Aspekte Ökologie und Nachhaltigkeit zentral. Bikes and Rails ist ein Holzriegelbau, nur das Fundament, das Erdgeschoß und die Südfassade, sowie Stiegenhaus und Liftschacht sind aus Beton. Die breiten Erschließungsgänge liegen im Süden und dienen gleichzeitig als Loggien. Eine Glasfassade mit Schiebeelementen trennt die Loggien in den Geschoßen eins bis vier vom Außenraum und gibt den Blick in den Stadtraum frei. Der fünfte Stock ist mit offenen Terrassen gestaltet. Die Loggien bilden einen Begegnungsraum für die Bewohner\*innen auf den jeweiligen Stockwerken und können auch in kälteren Monaten genutzt werden. An der Nordfassade dienen Balkone mit Blick in den Grünraum als private Rückzugsorte und am Dach befindet sich eine Gemeinschaftsterrasse. Der Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft im Erdgeschoß ist durch eine Schiebewand vom Grätzel-Café, einem der beiden Gewerbebereiche, getrennt und kann diesem bei Bedarf zugeschaltet werden. Im zweiten Gewerbebereich wird eine sozio-ökonomische Fahrradwerkstatt einziehen. Das Erdgeschoß stellt durch seine Glasfassade einen fließenden Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum her: Durch diese Transparenz und den überdachten Gastgarten entsteht zum davor liegenden Platz eine Verbindungszone durch die sich das Haus seiner Umgebung öffnet. Weitere Gemeinschaftsräume wie Werkstatt und Proberaum befinden sich im Keller.

## DER BAUPROZESS

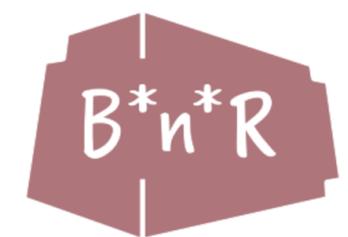
Mit Baubeginn im September 2018 hat die Baugruppe den Kaufvertrag unterzeichnet. Zuvor war die Baugruppe mit einer zeitlichen Verzögerung von fast einem Jahr konfrontiert, da die Baukosten stark gestiegen waren und es nicht einfach war, einen Generalunternehmer zu finden, der

ein so qualitatives Gebäude zu den Förderkonditionen der Stadt Wien bauen wollte. Schließlich konnte die steirische Holzbaufirma Strobl, die am selben Bauort bereits tätig war, für die Generalunternehmensgemeinschaft gewonnen werden. Mitte September 2019 feierten alle am Projekt beteiligten das Richtfest, Anfang 2020 werden die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Alle Wohnungen sind seit rund einem Jahr vergeben und die Warteliste für freie Wohnungen ist lang. Die Gespräche über die Vergabe der Gewerberäume stehen vor dem Abschluss. Der fixierte Quadratmeterpreis von netto 4 € fürs Gewerbe macht innovatives und gesellschaftlich sinnvolles Wirtschaften möglich.

Das Hausprojekt Bikes and Rails ist offizieller Kandidat der IBA Wien 2022 und hat im Februar 2019 den Na-Wo-Award des Klimabündnis Österreich gewonnen. Der Preis zeichnet die nachhaltigsten Wohnprojekte in Österreich aus und wird an Projekte verliehen, die leistbares Wohnen mit Klimaschutz und sozialer Gerechtigkeit verbinden. Es wird interessant zu sehen sein, ob sich künftige Baugruppen das Modell von Bikes and Rails als Vorbild nehmen.

## CHRISTOPH LAIMER

Temel, Robert (2019): Ein Stück Stadt bauen – Leben am Helmut Zilk Park Wien-Favoriten. Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung ÖBB-Immobilienmanagement GmbH.



## BIKES AND RAILS

Wohnfläche:  
1.424 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche:  
185 m<sup>2</sup>

Grundstück:  
742,67 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche:  
1.999,24 m<sup>2</sup>

Garten:  
272 m<sup>2</sup>

Informationen:  
<https://www.bikesandrails.org/>

## BIKES AND RAILS

# Gemeinschaftlich Wohnen im Wedding

Die Lynarstraße im Wedding verläuft parallel zur S-Bahntrasse im Berliner Innenstadtbereich Wedding und ist eigentlich eine ruhige kleine Wohngebietsstraße ohne Durchgangsverkehr. Seit einiger Zeit jedoch verirren sich regelmäßig Reisebusse in die Straße. Grund ist die Fertigstellung von drei Holzhäusern der Genossenschaft Ostseeplatz, die sich zu einem beliebten Besichtigungsobjekt für Architekturinteressierte, Genossenschaftsverbände und Bauprofis entwickelt haben. Das Projekt „Gemeinschaftswohnen im Wedding“ vereint gleich mehrere Besonderheiten. Das Haus ist aus Holz, der Mietpreis moderat und die Wohnform für Berlin ungewöhnlich.

## VOM SELFSTORAGE-LAGER ZUM WOHNHAUS

Weil die Wohnungsangebote mit den Zahlen der Wohnungssuchenden nicht mithalten und verstärkte Mobilitätsanforderungen an Ausbildung und Beruf den Druck in vielen Städten verschärfen, müssen sich immer mehr Haushalte mit improvisierten Lösungen oder viel zu kleinen Wohnungen zufriedengeben. Sogenannte Selfstorage-Angebote bieten in solchen Fällen eine Alternative für Hausrat und Möbel an, die zum Wegschmeißen zu schade und für die Wohnungen zu groß sind. Innerhalb weniger Jahre ist die Zahl der Selfstorage-Lager, in denen gegen Entgelt sperrige Gegenstände eingelagert werden können, deutlich angestiegen. Nach Angaben des Verbandes der deutschen Selfstorage-Unternehmen ist die Anzahl der Standorte bundesweit zwischen 2015 und 2018 von 95 auf 250 gestiegen. Auch auf dem ehemaligen Grundstück in der Lynarstraße war ein neues Lagerhaus geplant. Auf dem relativ schmal geschnittenen Grundstück mit etwa 3.300 m<sup>2</sup> lag bereits ein entsprechender Bebauungsplan vor, als 2015 die Genossenschaft Ostseeplatz e.G. das Grundstück von einem privaten Investor erwarb, um ein Wohnhaus zu errichten. So hilfreich Lagerangebote sein mögen, um die Folgen der Wohnungsknappheit zu kompensieren – ein Wohnungsneubau ist allemal das bessere Rezept gegen die Wohnungsnot.

D

Das Grundstück selbst schien für den Wohnungsbau zunächst denkbar unge-

eignet. Der keilförmige Schnitt des ohnehin schmalen Grundstücks, die Lärmbelastung durch die unmittelbare Nähe zur Bahntrasse und auch der Planungsstand für ein Lagerhaus mit Tiefgarage standen einem normalen Planungs- und Bauprozess im Wege. Sylvia Carpaneto und Christian Schöningh vom gleichnamigen Architekturbüro wurden mit der Planung beauftragt und beschreiben die Herausforderung als „Recycling einer Planungsruine mit gültiger Baugenehmigung (...) auf einem schwierigen Grundstück“ (Carpaneto/Schöningh 2017: 5).

D

Dass ein solch schwieriges Grundstück für den Wohnungsbau genutzt werden sollte, hat viel mit dem Berliner Grundstücks- und Wohnungsmarkt zu tun. Insbesondere in den nachgefragten Innenstadtbereichen sind Baugrundstücke knapp und in der Regel teuer und durch die Politik des Ausverkaufs in den 1990er und 2000er Jahre verfügt die Stadt Berlin nur noch über wenige eigene Liegenschaften, die sie an Genossenschaften oder andere soziale Träger vergeben kann. Der durchschnittliche Preis für eine Gewerbefläche am Bahndamm lag 2015 bei etwa 170 €/m<sup>2</sup> – ein Grundstück für den Wohnungsbau bei 500 €/m<sup>2</sup>. Heute wären für ein Baugrundstück sogar mehr als 2.000 €/m<sup>2</sup> zu zahlen (Vetter 2018). Der Mut zur Ungunstlage zahlt sich aus: Bezogen auf den Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt der zu finanzierende Grundstückanteil nur knapp über 100 €/m<sup>2</sup>.

## BAUEN MIT HOLZ - SCHNELL, GÜNSTIG UND NACHHALTIG

Das Projekt wurde als Ensemble von drei Häusern geplant und überwiegend in Holzbauteile errichtet. Die Konzeption von drei Gebäudeteilen, die mit Stahlbrücken auf jeder Etage verbunden sind, ermöglicht eine Erschließung über außen liegende Treppenhäuser, so dass keine innenliegenden Aufgänge mitgeplant werden mussten. Zwei Aufzüge an den Außenseiten des Mittelhauses ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu allen Gebäudeteilen. Die sehr breit gehaltenen Brücken zwischen den Gebäudeteilen sind nicht nur Erschließungsgang, sondern können von den Bewohnerinnen und Bewohnern auch als terrassenartige Außenfläche genutzt werden.

D

Der Bau erfolgte bis auf den Keller und das Sockelgeschoss – die aus Stahlbeton gefertigt wurden – vollständig in Holzbauteile. Selbst die Aufzugsschächte wurden bis in die sechste Etage aus Holz konstruiert. Auf den fünf Etagen und einem Sattelgeschoss mit umlaufender Terrasse sind über 5.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstanden. Das Hausprojekt im Wedding ist damit das größte Holzhaus in Deutschland.

I

Insgesamt wurden etwa 3.700 Kubikmeter Holz verbraucht – ausschließlich Fichte (innen) und Douglasie (außen) aus heimischen Wäldern. Durch die Nutzung von vorgefertigten Holzbauteilen mit bereits im Werk eingebauten Fenstern erfolgte die Montage in relativ kurzer Zeit. Mit einer Bauzeit von knapp einem Jahr wurde der Genossenschaftsbau vergleichsweise zügig fertiggestellt. Bauleiter Felix Hiller von der SchäferWenningerProjekt GmbH, die mit der Generalplanung beauftragt wurde, benennt die Vorteile der Holzbauteile: weniger Dreck, weniger Abstimmungsbedarf zwischen einzelnen Gewerken und schnellere Montage. In der seriellen Bauweise des Projektes mussten vorgefertigte Bauelemente nur noch verbunden werden: „Wir haben nur eine Woche für eine Etage gebraucht“ so Felix Hiller in einem Zeitungsinterview (Sustr 2018). Durch die verkürzte Bauzeit konnten die Mehrkosten durch die Holzbauteile teilweise ausgeglichen werden. Mit Baukosten in der Höhe von etwa 1.850 €/m<sup>2</sup> bewegt sich das Genossenschaftsprojekt im Rahmen der üblichen Baupreise für den Geschosswohnungsbau in Berlin.

## FÖRDERARITHMETIK ALS HERAUSFORDERUNG

Eine konzeptionelle Besonderheit des Projektes im Wedding ist der große Anteil von sogenannten Clusterwohnungen, bei denen sich Bewohnerinnen und Bewohner von mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten zusammen eine Gemeinschaftsfläche teilen. Bei Gesamtkosten von € 16,8 Mio. war die Genossenschaft auf Fördergelder angewiesen, um leistbare Mieten zu sichern. Genutzt wurde unter anderem ein Zuschuss in der Höhe von € 2,5 Mio. aus dem Förderprogramm „Experimenteller Geschosswohnungsbau“. Wie bei anderen Wohn-

raumförderprogrammen auch, erwirken die Fördergelder eine Belegungs- und Mietpreisbindung für etwa die Hälfte aller Wohnungen. In 47 der knapp 100 Wohnungen erfolgte die Vermietung an Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS), der in Deutschland für Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen die Zugangsvoraussetzung in geförderte Wohnungsmarksegmente ist. Die Einstiegsrente in den WBS-Wohnungen betrug 6,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) und darf alle zwei Jahre um 0,20 €/m<sup>2</sup> angehoben werden. Die Vermietung der übrigen Wohnungen in Wohnclustern erfolgen zu Mietpreisen zwischen 8 und 9 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) – angesichts der steigenden Neuvermietungsrenten in Berlin (> 11 €/m<sup>2</sup>) ein relativ moderater Mietpreis. Die Wohnungen im Staffgeschoss werden als jeweils abgeschlossene Wohneinheiten ohne zugeordnete Gemeinschaftsflächen für durchschnittlich 12,50 €/m<sup>2</sup> vermietet und tragen zur Quersubventionierung der preiswerten Clusterwohnungen in den anderen Etagen bei.

D

Das Förderprogramm „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ – 2015 mit einem Gesamtvolumen von € 30 Mio. aufgelegt – richtete sich an Projekte mit „beispielgebenden Lösungen für kostengünstigen Geschosswohnungsbau“. Neben eher bautechnischen Aspekten wie einer intelligenten Standardisierung und Gebäudeorganisation für barrierefreies Wohnen, einer Kosten- und ressourcensparenden technischen Gebäudeausrüstung und der Erprobung von Holz im Geschosswohnungsbau wurde auch die Zielvorgabe nach „effizienten und funktionalen Grundrisskonzepten von Wohnungen, Gemeinschafts- und Verkehrsflächen“ in der Ausschreibung des Förderprogramms benannt. Doch gerade die eigentlich effizienten Grundrisslösungen der Cluster-Wohnungen im Projekt standen vor der Herausforderung, mit den Flächenvorgaben der sozialen Wohnraumförderung in Einklang gebracht zu werden. Nach den Förderrichtlinien des Landes Berlin sind die Förderwohnungen für die verschiedenen Haushaltsgrößen auf maximale Wohnungsgrößen begrenzt (1 Person max. 40m<sup>2</sup>; 2 Personen max. 54m<sup>2</sup>; 3 Personen max. 70m<sup>2</sup>) und müssen mit Bädern und Küchen ausgestattet sein. Da im Grundkonzept der Clusterwohnungen die Gemeinschaftsflächen auch in den Miet- und Nutzungsverträgen anteilig zur jeweils individuellen Wohnfläche angerechnet werden, mussten die individuellen Wohneinheiten der Wohncluster inklusive der dazugehörigen Bäder und Kochmöglichkeiten sehr kompakt geplant werden. Soll z. B. ein Cluster für sieben Alleinwohnende über mindestens 70 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche verfügen, dürfen die individuellen Wohneinheiten eine Fläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Trotz der unterschiedlichen Ausgestal-

tung der Cluster gelang es in allen Etagen und Gebäudeteilen, die Wohnungen so zu gestalten, dass sie in Bezug auf die Fläche förderfähig sind.

## WOHNEN IM CLUSTER

Das Wohnen im Cluster verbindet die Privatheit abgeschlossener Wohnungen mit der Kollektivität gemeinschaftlich genutzter Räume. Michael Prytula – Professor an der Fachhochschule Potsdam – forscht zum Thema und definiert das Clusterwohnen als „Kreuzung zwischen Wohngemeinschaft und Kleinstwohnung“ (Prytula 2018). Ganz ähnlich wird das Konzept auch von der Plattform für gemeinschaftliches Bauen (urban coop berlin eg) beschrieben: „Anders als bei einer WG verfügt jedes Zimmer über Bad und Kochnische. Diese Gestaltung lässt ein Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich den Rückzug in die eigene komplette Wohnung.“ (urban coop berlin 2016)

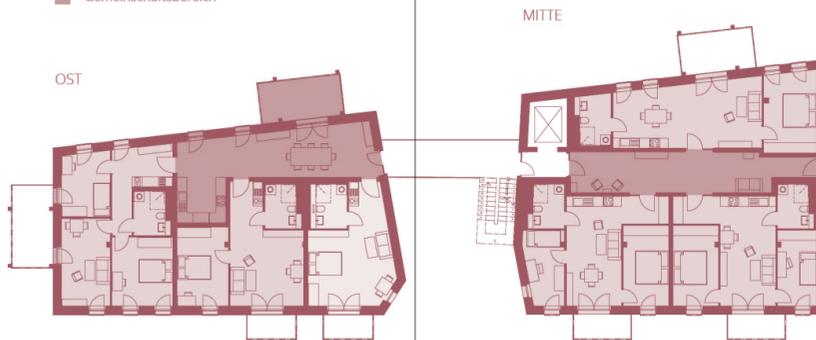
B

Bekanntgeworden ist das Clusterwohnen vor allem durch die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich, die 2014 fertiggestellt wurde und insgesamt 250 Personen Wohnraum bietet. Neben klassischen Wohnangeboten zwischen 2-16 Zimmer Wohnungen, wurden in der Kalkbreite auch drei Cluster à 9 Einzimmerwohnungen realisiert. Diese Bewohner\*innen mieten zusammen mit ihrer privaten Wohnfläche zwischen 26m<sup>2</sup> und 45m<sup>2</sup> einen Anteil an einer gemeinschaftlichen Wohnküche mit Balkon. In der Kalkbreite werden drei Grundtypen des Clusterwohnens nach der Intensität der Gemeinschaftlichkeit unterschieden: Der Clustertyp „Großhaushalt“ ist angeschlossen an eine Großküche mit Aufenthalts- und Essbereich, die sie sich mit weiteren 50 Bewohner\*innen teilen. Diese Gemeinschaft hat eine professionelle Köchin/Koch angestellt, die/der Mo-Fr abends für die Gemeinschaft kochen. Zudem verfügen alle am „Großhaushalt“ angeschlossenen Wohnungen über bescheidene Küchen, in denen sie sich selbst verpflegen können. Der Clustertyp „Siedler“ umfasst neuen Einzelwohnungen. Die Gemeinschaftsfläche wird hier als private Ergänzung zur Wohnung genutzt, z.B. für den Empfang von Gästen oder für Treffen aller Art. Mit den Cluster-Nachbarn bildet man aber eine „rechtliche Gemeinschaft“, teilt sich den Elektro- und Internetanschluss, wie auch verschiedene Gebühren. Der Clustertyp „Nomaden“ ist dem Typ „Siedler“ sehr ähnlich, hat aber einen reduzierten Anspruch an die Gemeinschaftlichkeit. Dennoch treffen sich die „Nomaden“ einmal monatlich zu einem gemeinsamen Essen und haben ihren Gemeinschaftsraum auch für sonstige Bewohner\*innen der Siedlung geöffnet.

Bauprozess des Holzbaus in Wedding ▶



- 1 Zimmer
- 2-3 Zimmer
- 4+ Zimmer
- Gemeinschaftsbereich



▲ Wohn-Cluster mit Gemeinschaftsflächen

Im Hausprojekt *Gemeinschaftlich Wohnen* im Wedding werden zurzeit 15 Clusterwohnungen in den drei Gebäudeteilen angeboten, die unterschiedlich ausgestaltet werden. Im Ostgebäude mit der kleinsten Grundfläche (197 m<sup>2</sup>) werden jeweils eine Einraumwohnung, eine Zweiraumwohnung und eine Dreiraumwohnung zu einem Cluster zusammengeschlossen und vier bis fünf Personen teilen sich eine Gemeinschaftsfläche von knapp 50 m<sup>2</sup>. Im Westgebäude (340 m<sup>2</sup> je Etage) bilden auf den Etagen jeweils sieben Einzelapartments einen Wohncluster, so dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine Gemeinschaftsfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> gemeinsam nutzen können. Im mittleren und größten Gebäudeteil (mit knapp 460 m<sup>2</sup>) wurden unterschiedliche Cluster gebildet, die in der Regel aus einem Mix aus kleinen und größeren Wohnungen bestehen, so dass dort jeweils 9 bis 11 Personen zusammen in einem Cluster wohnen und eine Gemeinschaftsfläche zwischen 60 und 113m<sup>2</sup> nutzen können. Im sogenannten Sattelgeschoss sind 8 zusätzliche Wohnungen untergebracht, die über die umlaufenden Terrassen und die Verbindungsbrücken zwischen den Gebäudeteilen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten außerhalb der eigenen vier Wände bieten.

#### GEMEINSCHAFT BRAUCHT DAUERHAFT UNTERSTÜTZUNG

Das gemeinschaftliche Wohnen in einem Hausprojekt und auch das Wohnen in Clustern sind keine Selbstläufer. Die Genossenschaft hat schon in der Planungsphase des Projektes damit begonnen, ein Netzwerk der potenziellen Bewohner\*innen aufzubauen. Zum einen wurden Wohnungsanfragen von Wohnungsgemeinschaften (WGs), die in den letzten Jahren nicht bedient werden konnten, angeschrieben, zum anderen wurde über die Webseite und mit einem großen Transparent an der Baustelle öffentlich dazu eingeladen, die Genossenschaft anzuschreiben und sich vorzustellen. Über

100 Interessierte wurden auf Workshops eingeladen.

Der vom Planungsbüro *complizen* organisierte Moderationsprozess war als mehrstufiger Prozess des Kennenlernens und Zusammenfindens konzipiert. Der Moderationsprozess begann mit einer Auftaktveranstaltung, auf der Projekt, Prozess und Beteiligte vorgestellt und erste Fragen beantwortet wurden. Darauf aufbauend fanden drei bis fünf individuelle Gruppentreffen zu verschiedenen Themen statt. Das erste Gruppentreffen diente der Vorstellung und dem gegenseitigen Kennenlernen. Die Gruppen erhielten weitere Informationen über das Projekt, über die Möglichkeit der Beteiligung und den Entscheidungs- und Planungsprozess. Beim zweiten Treffen beschäftigten sich die Gruppen mit ihrer Idee vom gemeinschaftlichen Wohnen und diskutierten eine Verortung der Gruppe innerhalb des Gebäudes. Ab dem dritten Treffen konnten die Gruppen einen Vorvertrag über ein konkretes Wohn-Cluster abschließen. Im Mittelpunkt des vierten Treffens stand dann die gemeinsame Planung des Clusters und der individuellen Wohneinheiten. Hierzu wurde auch eine Architektin hinzugezogen. Auf dem letzten Treffen wurden die finalen Pläne und der weitere Ablauf vorgestellt. Abgeschlossen wurde das Moderationsverfahren mit einer gemeinsamen Party für alle Gruppen (Ostseeplatz Genossenschaft 2016).

Zur Fertigstellung des Hauses waren alle Clusterwohnungen vergeben und der Moderationsprozess war eigentlich abgeschlossen. Doch schnell zeigte sich, dass ein Haus mit vielen kleinen Gemeinschaften nicht wie ein normales Wohnhaus verwaltet werden kann. Zum einen passen die üblichen Kommunikationswege der Hausverwaltung, die sich an einzelne Haushalte richtet, nicht zu den entstandenen Gruppenstrukturen. Zum anderen hatte der intensive Prozess zur Gestal-

tung der einzelnen Cluster größere Mitbestimmungserwartungen geweckt, als sie in klassischen Wohnverhältnissen gegenüber einer Genossenschaft bestehen. So wurde beispielsweise Brandschutzauflagen, die das Anschließen von Fahrrädern in den Brücken zwischen den Gebäudeteilen untersagen, nur widerwillig nachgekommen – auch weil die Außenanlagen ebenso wie die Cluster selbst als Teil des selbstgestaltbaren Wohnbereichs wahrgenommen wurden. Darüber hinaus konnten einige Wohnungsgemeinschaften Mediationsunterstützung gebrauchen, wenn beim Übergang von den gemeinsamen Diskussionen zum gemeinsamen Wohnen Brüche zwischen verschiedenen Ansprüchen und dem gelebten Alltag sichtbar wurden. Die Genossenschaft reagierte darauf und beauftragte einen Mitarbeiter, der selbst im Haus wohnt, die Mediations- und Vermittlungsaufgaben zu übernehmen. Der kurze Draht zur Hausverwaltung und eine schnelle Ansprechbarkeit im Haus überstrahlen dabei die möglichen Rollenkonflikte. Der Mitarbeiter selbst sieht sich als Community Organizer und unterstützt mit seinen Angeboten vor allem den Prozess der Selbstorganisation. Nach dem Konflikt um die Fahrräder im Brandschutzbereich konnte er z.B. mögliche Nutzungen der Brücken vorschlagen, die nicht in den Konflikt mit den amtlichen Auflagen geraten. Teile der Hausgemeinschaft diskutieren inzwischen über eine Teilbegrü- nung der hängenden Flächen.

#### ANDREJ HOLM

Carpaneto, Sylvia; Schöningh Christian 2017: „Neubau wohnen und werken im Wedding“. German-Architects. Zugriffen 16. Juli 2019. <https://www.german-architects.com/de/carpaneto-schoeningh-architekten-berlin/project/neubau-wohnen-und-werken-im-wedding>.

Vetter, Martina. „Wohnexperimente in Deutschlands größtem Holzhaus“. Immobilienzeitung, 29. März 2018. <https://www.immobilien-zeitung.de/145815/wohnxperimente-in-deutschlands-groesstem-holzhaus?barrier=false>.

Šustr, Nicolas. „Deutschlands größtes Holzhaus entsteht“. neues deutschland, 2. August 2018. <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1096126.deutschlands-groesstes-holzhaus-entsteht.html>.

Prytula, Michael 2018: Wohnen im Cluster – Ein Zukunftsmodell? In: Die Debatte, 29.05.2018 (<https://www.die-debatte.org/wohnungsmarkt-interview-prytula/>)

urban coop berlin 2016: Wohnformen: Clusterwohnungen. In: Urban Coop Berlin, 22.06.2016 (<https://urbancoopberlin.de/clusterwohnungen/>)

Ostseeplatz Genossenschaft 2016: Gemeinschaftswohnen im Wedding. Ein Projekt der

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG. Berlin: WBG „Am Ostseeplatz“ eG

<http://am-ostseeplatz.de/gemeinschaftswohnen-im-wedding/>

<http://www.carpanetoschoeningh.de>

<https://swprojekt.de>

<https://complizen.de/>

Partizipation ist ein wichtiges Anliegen ihres Büros. Was war ihre ursprüngliche Motivation, sich diesem Thema zu widmen?

Unser Ausgangspunkt war, uns zu fragen: Wie weit kann man den Prozess vorantreiben, so dass der zuvor völlig unbelegte künftige Bewohner, der mit Partizipation zuvor noch nie was zu tun hatte, der nichts weiter als eine Wohnung will, trotzdem eingebunden wird. Das war schon in der *Autofreien Mustersiedlung* die Herausforderung. Daraus folgten architektonische Notwendigkeiten wie offene statische Systeme. Sehr gut eignen sich lineare Baukörper, weil man eine lineare Struktur mit einem offenen statischen und Haustechnik-System hat und dann hineinschachteln kann. Die Wohnungen müssen nicht in jedem Stock genau an der selben Stelle gleich groß sein.

Es war uns wichtig, auf das Wohnbedürfnis der Menschen einzugehen. Sie in der Entscheidung darüber, wie ihre Gemeinschaftsräume ausschauen, mitzunehmen. Wie nutzen sie sie? Das selbe gilt für den Freiraum. Über die Dauer des Prozesses – zeitlich vor dem Einzug(!) – eignen sich die Leute Fähigkeiten an und wissen über ihre und die Kompetenzen der anderen gut Bescheid. Dann können sie im Dialog mit den Bauträgern zu einem Mitbestimmungs- und Hausstatut kommen.

Die *Autofreie Mustersiedlung* war schon die Mutter der Mitbestimmung im Großwohnbau. Dann hat es jahrelang außer uns niemanden interessiert. Wir hatten bei den Wettbewerbsjürs keine Chance mit diesen Konzepten.

#### Warum war das so?

Die Unmöglichkeit mit den Projekten durchzukommen, war nicht durch die rechtlichen Rahmenbedingungen verursacht. Rechtlich hätte man das schon geschafft. Es ist einfach aufwendiger. Die Bauträger fürchteten sich davor. Sie finden, dass sie ohnehin wissen, wie Wohnbau geht und fanden den Aufwand übertrieben. Bei der *Autofreien Mustersiedlung* war es ein Glück, dass die Bauträger GEWOG und Domizil Interesse hatten. Sie fanden das Konzept gut und es spielt natürlich immer auch eine Rolle, dass Bauträger gerne Wettbewerbe gewinnen und gerne durch besondere Projekte auffallen.

Entscheidend für den großen Schritt vorwärts war schlussendlich jedoch die vierte Säule: soziale Nachhaltigkeit. *So.Vie.So* war der erste Wettbewerb, bei dem die vierte Säule Teil der Ausschreibung war. Der Bauträger bei *So.Vie.So* war BWS. Interessant an dem Konzept war, dass die Struktur wirklich leer war. Es gab leere Geschoße und dazu einen detaillierten Wohnungskatalog mit unterschiedlichsten Grundrissen. Es gab keine Festsetzung

# „Bald wollten sie alles selber machen“

## Die Architektin Cornelia Schindler im Interview über Partizipation im Wohnbau



▲ SoVieSo Beiratswahl

Partizipation im Wohnbau war in Wien abseits von selbstinitiierten Hausprojekten für lange Zeit eine Ausnahme. Erst als 2009 zur Bewertung von geförderten Wohnbauvorhaben in Wien die vierte Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ zusätzlich zur Architektur, Ökonomie und Ökologie hinzugefügt wurde, hat sich die Situation geändert. Eines der wenigen Büros, dem Partizipation schon lange Zeit ein großes Anliegen ist, ist *ssplus architektur*, das Cornelia Schindler und Rudolf Sze-

denik 2000 gegründet haben. Sie haben mit dem Wohnbau *So.Vie.So*, dem ersten Bauvorhaben, bei dem soziale Nachhaltigkeit Teil der Ausschreibung war, 2015 den Wiener Wohnbaupreis gewonnen. Im Interview spricht Cornelia Schindler über ihre Erfahrungen mit Partizipation bei der *Autofreien Mustersiedlung* und bei *So.Vie.So*. Sie erklärt die Vorteile selbstbestimmter Wohnprojekte und die finanziellen Schwierigkeiten, die für Architekturbüros in solche Prozessen entstehen.

wie viele Wohnungen insgesamt entstehen sollen und ob es 2, 3 oder 4 Zimmer-Wohnungen werden sollen. Dieser Prozess war unglaublich intensiv. Es hat sich überraschenderweise herausgestellt, dass viele 4-Zimmerwohnungen nachgefragt wurden. Das Ergebnis der Wohnungsgrößen schaute am Schluss ganz anders aus als sonst. Bis zum Zeitpunkt, als 75 % der Fläche vergeben war, hatten die Leute viel Spielraum, anschließend gab es dann natürlich nicht mehr alle Optionen. Auf diesen 75 % gab es 40 % 4-Zimmer-Wohnungen, das gibt es sonst nie. In der Auswahl gab es ganz kompakte bis zu 130m2 große Wohnungen.

Die Bewohner und Bewohnerinnen kamen zu einem Gespräch über die Detailplanungen in unser Büro. Es kamen übrigens wirklich alle zu den Gesprächen. Manche nur um zu fragen, ob sie was umplanen sollen, andere weil sie ein Architekturbüro sehen wollten. Die Umplanungswünsche waren meist sehr klein: Raumgrößen ein wenig verändern, Türen verschieben, Grundrisswünsche. Es wurden keine Änderungen akzeptiert, die eine spätere Vermietung erschwert hätten, z.B. ein Fliesenboden in der ganzen Wohnung oder zu kleine Schlafzimmer. Alle waren überrascht, dass sie ernst genommen wurden, wir auf ihre Wünsche wirklich eingingen. Mit Partizipation hatten sie davor alle noch nie was zu tun. Dieses Ernstnehmen bei der Wohnungspartizipation öffnete den Weg zur Beteiligung bei den Gemeinschaftsräumen.

Gab es im Hinblick auf die Wohntypen außergewöhnliche Wünsche? Wie sieht es mit WGs oder Clusterwohnungen aus?

Was es gab, waren z.B. vier Individualräume und ein kleines Wohnzimmer oder Wohnungen mit zwei Schlafzimmern für die Eltern. Die Nachfrage nach WGs ist insgesamt erstaunlich gering. Die Frage ist, ob der Bedarf niedrig ist oder ob man an die Leute nicht herankommt. WGs sucht man ja doch eher in Gründerzeithäusern. Im Neubau sind die Angebote nicht entsprechend. Bürgermeister Michael Ludwig (Anm.: der ehemalige Wohnbaustadtrat) spricht immer von der Vereinzelung der Gesellschaft, sieht aber nicht, dass auch Singles in gemeinsamen Wohnungen zusammenwohnen wollen und es deswegen nicht nur 2-Zimmerwohnungen braucht. Vor dem Clusterwohnungsmodell schrecken die Bauträger zurück.

Wie sah die Struktur der Bewohnerschaft aus?

Die Leute waren sehr unterschiedlich – von Akademikerpaaren bis zu einfachen Migrant\*innen. Bei der Wohnungsplanung zeigte sich, wie verschieden die Leute sind. Für eine breitere Teilnahme bei den Partizipationsworkshops wäre es wichtig, dass es Übersetzungsmöglichkeiten gibt. Oft helfen andere Bewohner und Bewohnerinnen aus. Für den Begleitprozess wäre es wichtig, verstärkt direkt auf die Leute zuzugehen, um sie von einer Teilnahme zu überzeugen. Es geht gar nicht so sehr um den Bildungslevel, sondern eher um die Selbsteinschätzung. Trau ich mir das zu? Hör ich mir das einmal an? Die Hausbewohner\*innen, die beispielsweise gemeinsam Gruppen für die Organisation der Gemeinschaftsräume gründen, müssen sich ein wenig mehr um diejenigen kümmern, bei denen es sprachliche Defizite gibt.

Wie funktionierte die Planung der Gemeinschaftsräume?

Für die Gemeinschaftsräume gab es ein Budget für die Ausstattung, das der Bauträger der Bewohnerschaft aber nicht vorab bekannt geben wollte. Die erste Planung war dann viel zu teuer. Die Leute mussten einsparen. Es wurde ihnen klar, dass sie nicht alle Räume hochtechnisch ausstatten können. Es gab dann Diskussionen um etliche Optionen: Sauna, Küche, ... Nach mehreren Runden stellte sich heraus, dass die Leute, die eine Sauna nutzen wollen, doch nur wenige waren, worauf dann verzichtet wurde. Das wichtige war, dass die Entscheidungen in Diskussionen der Gruppe selbst gefallen sind und nicht Top-down vom Bauträger verordnet wurden. Die Leute sind nicht konfliktfreier als andere, aber sie lernen mit Konflikten umzugehen.

Was sind wichtige Faktoren, damit die Partizipation gelingt?

Wichtig ist, dass die Partizipation mit der Entwurfsplanung beginnt. Die zeitlich frühe Teilnahme ist außerordentlich wichtig. Uns war es ein Anliegen, dass auch die Leute, die übers Wohnservice (Anm.: die Wohnungsvergabestelle der Stadt Wien) vermittelt werden, bei der Entwurfsplanung dabei sein konnten. Damit das möglich wurde, brauchte es Gespräche mit dem Wohnservice, weil eine so frühe Zuteilung nicht üblich ist. Schlussendlich konnten wir das Wohnservice von unserem Anliegen überzeugen. Sie haben sogar ihr EDV-Modell dafür umgestellt. Die frühe Vermittlung ist seither möglich, aber nicht Standard. Man muss sich nach wie vor darum bemühen. Das Wohnservice ist aber stolz darauf, dass sie das jetzt können und reden davon, dass So.Vie.So den Weg für die frühzeitige Partizipation geebnet hat. In den letzten 1,5 Jahren haben wir allerdings das Problem, dass sich die Bauträger nicht trauen, die künftigen Bewohner\*innen frühzeitig einzubinden, weil die Kostenentwicklung so steil ist und es notwendig sein kann, in dieser Phase noch einmal Einsparungen zu treffen. Bei So.Vie.So im Sonnwendviertel war der Vorteil, dass der Zeitraum von der Planung zum Bau relativ groß war, weil die Schaffung der Grundinfrastruktur noch zu machen war.

Was haben sie aus ihrer Planung mit der *Autofreien Mustersiedlung* gelernt, das sie bei So.Vie.So anwenden konnten?

In der *Autofreien Mustersiedlung* war für die Wohnungsinteressent\*innen alles kostenfrei. Das hatte zur Folge, dass Leute sich im Vergabeprozess Wohnungen aussuchten, die sie schlussendlich nie bezogen haben, weil sie eigentlich keinen wirklichen Bedarf oder ernsthaftes Interesse an einer Wohnung hatten. Bei So.Vie.So

gab es deswegen einen Finanzierungsbeitrag. Dieser wurde wieder zurückgezahlt, wenn die Wohnung bezogen worden ist.

Konnten sie in architektonischer Hinsicht aus ihren letzten Partizipationsprojekten etwas lernen?

Ja sowohl was die Hardware anbelangt als auch den Prozess. Ein Beispiel: Bei den offenen Grundrissen im So.Vie.So war es so, dass die Schächte für Haustechnik und Sanitär manchmal in der Mitte der Wohnung, manchmal links, manchmal rechts liegen, je nachdem wie die Wohnungsgrundrisse schlussendlich festgelegt werden. Mein Partner Rudi Szednik hat daraufhin einen horizontalen Schacht für den Mittelgang entwickelt. Alle Leitungen führen jetzt aus den Wohnungen in den Gang des darunter liegenden Geschoßes. Ich kann eine Kernbohrung machen und sie dort anschließen. Diese Möglichkeit ist ein ultimativer Freischlag. Wir lernen also Schritt für Schritt.

Schwierig ist das Smart-Wohnbauprogramm, weil man die Hälfte der Wohnungen als Smart-Wohnungen machen muss. Die Smart-Wohnungen sind in der Herstellung teurer und in der Verwertung günstiger. Die Eingangstüren sind teuer, die Sanitärzellen sind teuer. Trotzdem ist die Smart-Wohnung mit Miete 7,50 €/m2 und einem Finanzierungsbeitrag von 60 €/m2 gedeckelt. Es interessiert keinen, dass die Gesamtkosten dadurch steigen. Die Annahme Kosten nur dann sparen zu können, wenn die Flächen kleiner werden, ist eine Milchmädchenrechnung. Über Bodenpreise wurde Jahrzehnte nicht geredet. Das passiert jetzt erst wieder. Es ist schon gut, dass wir kompakte Wohnungen bauen. Eine Zeit lang war alles überbordend und am Maximum was die Wohnbauförderung zulässt. In den 1920er, 30er Jahren gab es die Duplex-Wohnungen, das waren auch ganz kleine 2-Zimmer-Wohnungen. Da wurden zwei Wohnungen nebeneinander gelegt und konnten leicht zusammengelegt werden, wenn es einmal den Bedarf gegeben hat.

Wie aufwendig ist ein Partizipationsprojekt für ein Architekturbüro?

Ein Prozess wie bei So.Vie.So ist unglaublich anstrengend für alle Beteiligten und den Mehraufwand zahlt kein Mensch. Die Architekt\*innen kriegen zwar eine Extrapauschale, aber die reicht bei weitem nicht, um die Arbeit zu bezahlen. Der Mitbestimmungsprozess kostet mehr Geld und verlängert den Prozess – allerdings nicht sehr, vielleicht zwei Monate.

Es wird behauptet, ein Beteiligungsprojekt ist zu Beginn zwar teurer, spart später allerdings Geld, weil es beispielsweise weniger Fluktuation in der Bewohnerschaft gibt. Stimmt das?

Ja stimmt, das Problem ist nur, dass das unterschiedliche Kostenstellen sind. Die Verwertungsabteilung hatte z.B. bei der *Autofreien Mustersiedlung* große Angst vor dem Beteiligungsprozess bei der Wohnungsvergabe. Später stellten sie fest, dass sich ein Haus so um einiges leichter verwalten lässt. In der *Autofreien Mustersiedlung* ruft kein Mensch bei der Hausverwaltung an und sagt, dass bei der Sandkiste eine Schraube locker ist. Das reparieren die Leute selber. Sie waren bald so weit, dass sie gesagt haben, sie wollen alles selber machen. Besonders bei der Grünraumgestaltung. Da entstehen überhaupt keine Kosten mehr, die über die Betriebskosten verrechnet werden müssten. Überfordert hat sie nur der Baumschnitt, da brauchten sie dann doch Hilfe. Es ist auch so, dass in Häusern mit Mitbestimmung Destabilisierungen minimal sind und auf einem ganz anderen Level als in anderen Bauten.

Die Verwaltungen sparen sich hier Geld. Das Problem ist, dass es meist eine sehr fokussierte Sicht gibt und das Ganzheitliche nicht gesehen wird. Wenn das Honorar des Architekten am Anfang höher ist, diese Mehrkosten sich aber nach 4-5 Jahren rechnen, dann betrifft das eine andere Kostenstelle. Wenn ich ein Haus als Ganzes sehe, kann ich natürlich sagen, es zahlt sich aus. Es gibt keinen Bauträger, der in der Verwaltung mit partizipativen Projekten unglücklich ist. Sie gewöhnen sich daran, dass sie es mit Menschen zu tun haben, die den Mund aufmachen und zwar fordernd – aber nicht nörgelnd. Diese Bewohner\*innen sind viel mündiger und nehmen das Haus in Besitz. Sie geben wertvolles Feedback, wenn was falsch läuft.

Warum gibt es nicht generell mehr Mitbestimmung auf breiter Ebene?

Sowohl die Bauträger als auch die Architekt\*innen finden die Planungsphase anstrengender und derzeit ist es so, dass man sowieso alle Wohnungen los wird, weil die Leute Schlange stehen. In der Verwertung der Wohnungen ist es aufwendiger, weil es zu diesem Zeitpunkt nur vage Konzepte gibt. Es hat sich in den letzten Jahren aber durchaus was geändert. Es gab eine Zeit lang die Meinung, dass Gemeinschaftsräume nicht funktionieren. Aber das war kein Wunder, weil sie oft schlecht gelegen waren und es unglaublich kompliziert war, sie zu nutzen. Mittlerweile weiß jeder, dass sie funktionieren, wenn man es richtig macht. Derzeit ist es so, dass Mitbestimmung als Mächerl eingesetzt wird, weil sie jeder cool findet, aber sie ernst nehmen und sich die Arbeit antun, wollen nur die wenigsten. In unserem Büro ist die Leidenschaft für Mitbestimmung sehr groß, aber es kostet uns auch Geld.

INTERVIEW: CHRISTOPH LAIMER

## SO.VIE.SO MITBESTIMMT - SONNWENDVIERTEL SOLIDARISCH

Architektur:  
ssl|plus architektur

Landschaftsplanung:  
Auböck + Kárász

Soziale Nachhaltigkeit:  
wohnbund.consult

Bauträger:  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Nutzfläche:  
9.432 m2

Nutzung:  
111 Wohnungen, Gemeinschaftsräume

Bauträgerwettbewerb:  
10/2009

Bezugstermin:  
11/2013

Informationen:  
www.sovieso.at

## SO.VIE.SO MITBESTIMMT - SONNWENDVIERTEL SOLIDARISCH

### AUTOFREIE MUSTERSIEDLUNG

Architektur:  
ssl|plus architektur

Landschaftsplanung:  
Auböck + Kárász

Bauträger:  
Domizil, GEWOG

Moderation:  
Mietermitbestimmungsstatut: Mietervereinigung Österreichs

Bruttogeschossfläche:  
27.744 m2

Nutzung:  
9 Baukörper mit insgesamt 244 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume

Planung:  
1996

Fertigstellung:  
12/1999

Informationen:  
www.autofrei.org

### AUTOFREIE MUSTERSIEDLUNG



SoVieSo



## M29 (Berlin)

Das Hausprojekt *M29* fällt völlig aus dem Rahmen. Mitten im hoch gentrifizierten Prenzlauer Berg hat sich der Neubau mit Gesamtwohncosten von etwa 300 € pro Person zu einem Refugium der Leistbarkeit entwickelt. Über 20 Menschen – darunter auch einige Kinder und Jugendliche – haben hier nicht nur ein Dach über dem Kopf gefunden, sondern eine Hausgemeinschaft. Die *M29* beschreibt sich selbst als „basisdemokratisch organisiert, egalitäres, antisexistisches, antirasistisches und antifaschistisches Projekt“.

Webseite des Projekts:  
<https://hausprojekt-m29.org>

Das Hausprojekt gehört zu den Projekten des *Mietshäuser Syndikats* und wurde 2011 gegründet. Auf der Suche nach einem Grundstück wurde die Gruppe im Norden von Prenzlauer Berg unmittelbar an der S-Bahn-Trasse fündig und konnte mit der Planung beginnen. Mit Direktkrediten, einem Bankdarlehen der GLS-Gemeinschaftsbank und Fördergeldern für energiesparendes Bauen konnten die Grundstücks- und Baukosten in der Höhe von etwa einer Million Euro finanziert werden. Die Planung des Hauses erfolgte im Modus der Ko-Produktion zwischen Architekt\*innen und Hausgemeinschaft. Priorität der Planung: das Haus sollte möglichst schnell, möglichst günstig

## Zollhaus (Zürich)

Das Zollhaus ist das zweite Bauprojekt der Züricher Genossenschaft *Kalkbreite*. Das rund 5.000 m<sup>2</sup> große Baugrundstück in der Nähe des Hauptbahnhofs gehört der Schweizer Bahn und der Stadt Zürich und wurde in einem öffentlichen Wettbewerb für gemeinnützige Wohnbauträger ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Genossenschaft *Kalkbreite* u.a., weil ihr Konzept den Einbezug des angrenzenden Quartiers anstrebt, Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach vereint und neben günstigen auch subventionierte Wohnungen vorsieht.

Wie schon für den Wohn- und Gewerbebau *Kalkbreite* organisierte die Genossenschaft einen öffentlichen Architekturwettbewerb an dem rund 100 Büros teilnahmen. Die Jury entschied sich im Februar 2015 für das Projekt des Büros *Enzmann Fischer Partner*. Die Jury schreibt: „Kernstück der neuen Bebauung ist das ‚Forum‘ an der Ecke Langstraße/Zollstraße. Dieser vielfältig nutzbare Raum entwickelt sich über drei Geschosse, verbindet die Quartier- und Siedlungsebene sowie das dritte Geschoss mit den extrovertierteren Nutzungen: Bürocluster und Pension. Auf Stadtniveau konzentrieren sich Theatersaal, Bar, Café und Restaurant um

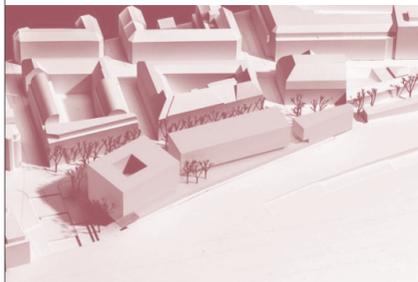
das räumlich äußerst attraktive Forum, das gleichzeitig als Hauptzugang und Adresse des Zollhauses dient. Das Raumgefüge eignet sich nicht nur für die Nutzung der Siedlungsgemeinschaft, sondern lässt sich auch als nichtkommerzielle Aufenthaltsfläche fürs Quartier öffnen.“ Im Sommer 2015 starteten Arbeitsgruppen mit der Konkretisierung der einzelnen Konzepte. Informationsveranstaltungen werden abgehalten. 2017 erhält die Genossenschaft nachdem der komplizierte Landkauf abgeschlossen war die Baugenehmigung. Im Mai 2018 erfolgt der Spatenstich, der Bau beginnt.

Wie schon an der *Kalkbreite* wird es im *Zollhaus* eine Vielfalt von Wohnungstypen (1,5 bis 9,5 Zimmer-Wohnungen) geben. Gut ein Drittel der 56 Wohnungen werden 5,5 oder mehr Zimmer aufweisen. Geplant sind auch eineinhalbstöckige so genannte Hallenwohnungen, die sich Mieter\*innen nach ihren eigenen Bedürfnissen selbst ausbauen können. Der Anstoß für diese Wohntypologie, die bisher in alten Fabrik- oder Gewerbehallen Anwendung fand, kam von Gruppen, die diese Wohnform bereits halblegal in Zwischennutzungen von ehemaligen Gewerberäumen leben.

und möglichst nachhaltig fertiggestellt werden. Trotz anspruchsvoller Grundrissgestaltung, hoher Energieeffizienz und einem eigenen Blockheizkraftwerk konnten die Baukosten unter 1.000 €/m<sup>2</sup> gedrückt werden.

Eine Besonderheit des Hausprojekts *M29* ist, dass der Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner als große Wohngemeinschaft kollektiv organisiert wird. Schon bei der Planung des Hauses hatten große Gemeinschaftsflächen (wie zum Beispiel Küchen, Dachterrasse) gegenüber den eher klein gehaltenen Privaträumen Vorrang. Haushaltsfunktionen wie Kochen und Freizeitgestaltung sind im Hausprojekt *M29* weitgehend vergemeinschaftet. Zudem sind mit der Einrichtung einer Gemeinschaftskasse erste Ansätze einer kollektiven Ökonomie entstanden. Zum Selbstverständnis der Hausgemeinschaft gehört das politische Engagement in der Nachbarschaft und eine Unterstützung von neuen Hausprojekten. Für die Rückzahlung der Kredite sind 30 Jahre eingeplant. Nach der vollständigen Refinanzierung werden die Überschüsse in den Solidarfonds des *Mietshäuser Syndikats* fließen, um weitere Projekte zu ermöglichen.

ANNA KRAVETS



Um eine möglichst hohe Vielfalt innerhalb der Bewohnerschaft zu erreichen, hält sich die Genossenschaft wie schon beim ersten Projekt an ein eigens dafür entwickeltes Vermietungsreglement, das beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen besonders fördert. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird angestrebt, die Wohnfläche pro Person möglichst knapp zu halten (28-32 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus gibt es, wie auch bei anderen Genossenschaftsprojekten in Zürich strenge Belegungsvorschriften, die nicht nur beim Einzug, sondern dauerhaft gelten: Die Anzahl der Zimmer einer Wohnung darf nur um 1 höher sein als die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen.

CHRISTOPH LAIMER

Webseite des Projekts:  
[www.kalkbreite.net/zollhaus](http://www.kalkbreite.net/zollhaus)

## 3HäuserProjekt (Freiburg)

Das *3HäuserProjekt* im Neubaugebiet Gutleutmatten, Freiburg, setzt sich aus den drei Häusern *LAMA*, *Luftschloss* und *schwereLos* zusammen und bietet seit 2017/2018 in insgesamt 45 Wohneinheiten Wohnraum für etwa 150 Menschen und in einem der Häuser außerdem einen Kindergarten. Für jedes Haus wurde eine GmbH gegründet, deren Gesellschafter\*innen der jeweilige Hausverein und das *Mietshäuser Syndikat* sind. Ein Verkauf der Häuser ist damit ausgeschlossen. Die Mieten liegen unter 7 € pro m<sup>2</sup> (nettokalt) und sind für die nächsten 55 Jahre gebunden. Finanziert wurde der etwa € 15 Mio. teure Bau der drei Häuser durch Direktkredite, kW-Fördermittel und Bankkredite.

Webseite des Projekts:  
[www.3haeuserprojekt.org](http://www.3haeuserprojekt.org)



Die Wohnungen des *3HäuserProjekts* werden von Familien, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften bewohnt und selbstverwaltet. Die Gruppen der Häuser *LAMA* und *Luftschloss* kannten sich bereits, wohingegen sich die Gruppe von *schwereLos* neu zusammenfand. Eine Besonderheit des *3HäuserProjekts* ist, dass sich die drei Gruppen zwar gemeinsam organisieren, ihre Häuser jedoch nicht direkt nebeneinander liegen und damit auch unabhängig voneinander sind. Im Bau- und Planungsprozess wurde gemeinsam gearbeitet und entschieden. Dabei sollte möglichst nachhaltig, prak-

## So.Vie.So (Wien)

So.Vie.So ist ein Wohnbau im Passivhausstandard mit 111 Wohnungen und zahlreichen Gemeinschaftsräumen im Wiener Sonnendviertel, einem Stadtentwicklungsgebiet auf dem Areal des ehemaligen Frachtenbahnhofs beim Südbahnhof, dessen erster Teil von 2012 bis 2015 errichtet wurde. Das von der gemeinnützigen Genossenschaft *BWS* umgesetzte und von *ss|plus architektur* geplante Projekt wurde 2015 mit dem Wiener Wohnbaupreis ausgezeichnet. Eine besondere Herausforderung für das Projekt war, dass zum ersten Mal die vierte Säule „soziale Nachhaltigkeit“ Bestandteil der Ausschreibung war. Die überzeugende Umsetzung dieser Anforderung war es auch, was die Jury des Preises überzeugt hat: „Die Besonderheiten aber liegen in dem offenen Partizipationsangebot, in der frühzeitigen, innovativen Zusammenarbeit von PlanerInnen, Bauträger, Stadt Wien und vor allem BewohnerInnen und dem dafür notwendigen architektonischen und funktionalen Rahmen.“

Um das Projektziel eines hohen Grads an Gemeinschaftsbildung zu erreichen, wurde sowohl auf die vertikale als auch auf die horizontale Vernetzung besonderer Wert gelegt. Die Flächen der Stiegenhäuser und der Laubengänge sind deswegen so angelegt, dass Begegnungen alltäglich und somit gemeinschaftsfördernd sind. Die Laubengänge verfügen über Ausbuchtungen, sogenannte Laubengangbalkone, die die Aufenthaltsqualität fördern und den Freiraum erweitern.

Die Mitbestimmung bei So.Vie.So umfasste zwei Bereiche und Phasen, einerseits die eigene Wohnung und zweitens die Gemeinschaftsräume (siehe dazu auch das Interview mit Architektin Cornelia Schindler auf S. 9). Für die Konzeption der Gemeinschaftsräume gab es vier Workshops mit sieben Themenkreisen, die da waren: Geselligkeit, Spiel, Feste; Kreativität und Werken; Toben, laut sein, Kinder & Jugend; Ruhe, Erholung, Konzentration; Bewegung, Fitness, Sport; Selbstbestimmung, Organisation sowie Kommunikation. Dieser Prozess wurde von *wohnbund:consult* begleitet. Die dabei erarbeiteten Vorschläge und Ideen waren die Basis für die weiteren Planungen des

tisch und kosteneffizient gebaut werden, um später günstige Mieten garantieren zu können. Ausschlaggebend dafür, dass die Grundstücke an das *3HäuserProjekt* von der Stadt Freiburg vergeben wurden, waren die sozialen Kriterien und die Ziele der Projekte. 70 % der Wohnungen des *3HäuserProjekts* wurden an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben, einige gezielt an Menschen mit Fluchterfahrung und Menschen in Notsituationen. Alle Wohnungen sind zudem barrierefrei.

Die Menschen im *3HäuserProjekt* verfolgen gemeinsame Ideen eines sozialen und solidarischen Zusammenlebens und bezahlbaren Wohnraums und kommen in monatlichen Treffen zusammen. In jedem Haus gibt es einzelne, voneinander getrennte Wohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum und je eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse. Der Gemeinschaftsraum im Haus *schwereLos* steht auch anderen Menschen aus dem Quartier zur Nutzung offen. Im vergangenen Planungs- und Bauprozess sowie im Zusammenleben wurden und werden Entscheidungen in den Häusern nach dem Konsensprinzip getroffen und es wird in Arbeitsgruppen auch häuserübergreifend gemeinsam gearbeitet.

JANA STEINFELD

Architekturbüros, die in einer Informationsveranstaltung nochmals vorgestellt und diskutiert wurden.

Ziel des Projekts war es, „ökonomisch schwächere Bevölkerungsschichten“ ein Angebot zu machen, von jungen Menschen in Ausbildung bis zu Großfamilien. Dementsprechend gab es ein sehr offenes Angebot an Wohnungsgrundrissen. Der Umstand, dass überdurchschnittlich viele sehr große Wohnungen gewählt wurden, bestätigte die Richtigkeit dieses offenen Zugangs.

CHRISTOPH LAIMER

Webseite des Projekts:  
[www.sovieso.at](http://www.sovieso.at)



# Bauen ohne Grund

## Wohnprojekte und die Bodenfrage

Selbstorganisierte Hausprojekte und alternative Wohnformen unterscheiden sich in vielem von klassischen Wohnungsbauprojekten – in einem Punkt jedoch stehen sie vor derselben Herausforderung: ohne Grundstück kein Wohnungsbau. Vor allem in Städten mit angespannten Wohnungs- und Immobilienmärkten stehen sie bei der Suche nach geeigneten Liegenschaften oft in Konkurrenz zu kommerziellen Unternehmen und öffentlichen Wohnbauvorhaben. Beschränkte Zahlungsfähigkeit auf der einen und fehlende Passfähigkeit in die gängigen Förderprogramme auf der anderen Seite erschweren dabei den Zugang zu Baugrundstücken. Selbst dort, wo eine Grundstücksvergabe möglich ist, scheitern die Projekte oft an den aufgerufenen Bodenpreisen, denn die meist sozial ausgerichteten Projekte können das leistbare Wohnen nicht auf Hochpreisgrundstücken verwirklichen.

S

Städtische Wohnungspolitik, die bei der sozialen Wohnversorgung und der Stadtentwicklung auf eine Partnerschaft mit alternativen Bauträgern setzen, sind gefordert, die entsprechenden Instrumente für eine zielgerichtete Vergabe von günstigen Grundstücken zu entwickeln. Mit Modellen der Konzept- und Direktvergabe haben einige Kommunen erste Erfahrungen bei der Grundstücksvergabe gesammelt. Die Grundstücksvergabe in Erbbaurechten ermöglicht zudem eine projektbezogene Anpassung der Grundstückskosten.

### KONZEPTVERGABE: SINNVOLL, ABER NICHT IMMER ERFOLGREICH

Berlin ist ein gebranntes Kind in Sachen verfehlter Liegenschaftspolitik. Ganz im Geiste der Sparpolitik der letzten Dekaden privatisierte der Liegenschaftsfonds zwischen 2000 und 2014 knapp 10.000 Grundstücke und Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast 1.500 ha (entspricht etwa 2.100 Fußballfeldern) und führte dafür etwa € 2,3 Mrd. an das Land Berlin ab. Das entspricht einer Einnahme von gerade einmal 150 €/m<sup>2</sup> und zeigt den ganzen Wahnsinn des Ausverkaufs. Für einen Preis von € 2,3 Mrd. könnten zu aktuellen Bodenpreisen gerade einmal 100 ha Bauland zurückgekauft werden – das entspricht dem Flächenbedarf für etwa

25.000 Wohnungen bei relativ dichter Bebauung. Spätestens mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün wurde eine Umkehr dieses Ausverkaufs eingeläutet. Der Koalitionsvertrag von 2016 kündigte an, die „Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge“ zu nutzen und versprach eine „nachhaltiges Flächenmanagement“ und den Aufbau einer „strategischen Grundstücksreserve“ (Koalitionsvertrag 2016). Zur Umsetzung wurde das Konzept einer „transparenten Liegenschaftspolitik“ entwickelt. Statt des Verkaufs von Grundstücken steht nun die Clusterung nach Bedarfen, die zielgerichtete Vergabe und eine verstärkte parlamentarische Kontrolle auf der Agenda des Liegenschaftsmanagements (Senatsverwaltung für Finanzen 2016).

E

Ein wesentlicher Baustein der neuen Liegenschaftspolitik in Berlin ist die Konzeptvergabe, bei der nicht der höchste Preis, sondern die beste Nutzungsidee über die Grundstücksvergabe entscheiden soll. Vor allem kleine und innovative Bauprojekte erhofften sich von der Konzeptvergabe eine Chance auf Grundstücke, weil Höchstpreisgebote bei sozial kalkulierten Mietpreisen nicht in Frage kommen. In einer Bewertungsmatrix werden die Kriterien a) Städtebau, Architektur und Freiraumplanung (28%); b) das Nutzungskonzept (45%) sowie c) der angebotene Energiestandard (7%) der Angebote verglichen. Mit jeweils etwa 10 Prozent an der Gesamtbewertung gehen die Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes und das Preisangebot des Projektes in die Bewertung ein (BIM 2019: 15).

D

Doch das aktuelle Verfahren der Konzeptvergabe setzt relativ hohe Hürden an die Antragstellung, so dass unabhängig von den aufgerufenen Grundstückspreisen professionelle Bauträger im Vorteil sind. Hinzu kommt, dass eine „Übererfüllung“ der Sozialwohnungsquoten in den Konzepten nicht gewürdigt wird, weil dies in der Standardkalkulation der Grundstückspreise bzw. Erbpachtzinsen nicht vorgesehen ist. Auch die Umsetzung erfolgt in kleinen Schritten: Seit 2016 wurden zehn Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, von denen bisher erst zwei abgeschlossen werden konnten. Der Dauerstreit um die Grundstücksvergabe einer vor Jahren geschlossenen Schule an

eine Projektgruppe zeigt die Grenzen der aktuellen Vergabepaxis deutlich auf. Obwohl das Projekt eine Sozialwohnungsquote von 70 Prozent vorsieht, ein wirklich überzeugendes Vermietungskonzept zur Sicherung einer sozialen Mischung vorgelegt hat und die Gruppe öffentliche Unterstützung aus allen Regierungskoalitionen erhielt, ist es in knapp drei Jahren Rot-Rot-Grün nicht gelungen, die Grundstücksvergabe abzuschließen (ps wedding 2016). In immer wieder wechselnden Konstellationen wurden ein Neubauvorhaben einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, der Bau von *Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge* (MUF) und aktuell ein Schulneubau als Alternative zum Wohnprojekt ins Spiel gebracht. Diese Verzögerungen und Blockaden bremsen nicht nur das Projekt aus, sondern zeigen auch, dass ein Bekenntnis zur Konzeptvergabe nicht mit der Unterstützung von guten Konzeptideen verwechselt werden darf.

### ERBPACHTVERTRAG: GRUNDSTÜCKSVERGABE MIT DAUERBINDUNGEN

In Städten mit hohen Bodenpreisen sind alternative Haus- und Wohnprojekte meist auf öffentliche Grundstücke angewiesen. Einer großzügigen Vergabe steht jedoch oft die Skepsis entgegen, ob denn diese selbstorganisierten Projekte auch wirklich einen positiven Gemeinwohlfekt leisten werden. Vor allem im Vergleich zur Grundstücksübertragung an kommunale Wohnbauträger – so ein oft formuliertes Argument – ließen sich bei genossenschaftlichen und selbstorganisierten Hausprojekten nur befristete Bindungen durchsetzen und es sei unklar, ob die Projekte auch in der Zukunft noch einen Beitrag für die soziale Wohnversorgung leisten. In deutschen Städten werden diese Positionen noch engagierter vorgetragen als in Österreich, weil es seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1989 jenseits der städtischen Wohnungsunternehmen kein Segment mit dauerhaften Mietpreis- und Belegungsbindungen gibt. Die Programme der Wohnraumförderung sehen lediglich zeitlich befristete Auflagen vor und der soziale Wohnungsbau ist als soziale Zwischennutzung konzipiert (Donner 2000: 200).

E

Einen Ausweg aus dem Dilemma bieten Erbpachtverträge, bei denen die Bauträ-

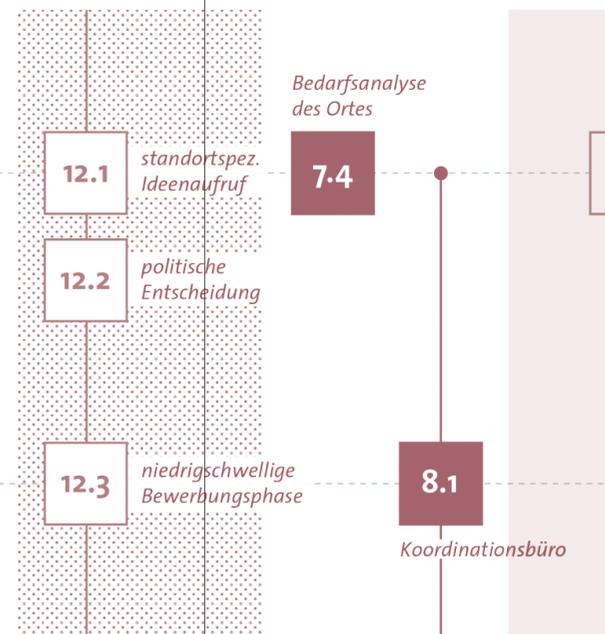
ger die Grundstücke nicht erwerben, sondern mit langjährigen Laufzeiten von bis zu 100 Jahren von der Stadt pachten. Die Grundstücke bleiben dabei in der kommunalen Hand und durch die dauerhafte Vertragsbeziehung lassen sich über die Erbpachtverträge auch dauerhafte Gemeinwohlaufgaben festschreiben und kontrollieren.

D

Das Erbbaurecht kann die Intentionen der Bodensicherung und der Entwicklung von gemeinwohloptimierten Nutzungen in öffentlicher Verantwortung verbinden. Die Vergabe von Nutzungsrechten erfolgt in Erbbaurechtsverträgen immer mit einer konkreten Zweckbestimmung und Zweckbindung. Die gewünschten Nutzungen können in den Zweckparagrafen der Erbbaurechtsverträge fest-

### den Ablauf betreffende Forderungen

vor Verfahren



während Verfahren

▲ Dokumentation Werkstatt Konzeptverfahren, Initiative StadtNeudenken, Ausschnitt (S.12)

geschrieben und gegen Nicht-Nutzung, vertragswidrige Umnutzung und Nutzungsbrüche über Sanktionsfestlegungen von erhöhten Erbbauzinsen bis hin zur Regelung des Heimfalls abgesichert werden. Erbbaurechte können dabei als wohnungspolitisches Instrument genutzt werden und insbesondere dauerhafte Bindungen begründen, weil die im Erbbaurecht zu vereinbarenden Laufzeiten über die typischen Bindungszeiträume von Förderprogrammen hinausgehen können. Mit Modellen von abgesenkten Erbbauzinsen können die einer Förderung gleichen Mietpreisbindungen sogar in der Systematik der üblichen Förderprogramme kalkuliert werden. Dem kalkulatorischen Einnahmeverzicht von höheren Erbbauzinseinnahmen stehen dabei jeweils konkret zu bestimmende Mietpreisbindungen gegenüber.

F

Für die Bauträger sichert das Erbbaurecht eigentümergeleiche Nutzungs- und Verfügungsrechte sowie einen Vorteil bei der Finanzierung von Bauprojekten, weil bei den Finanzierungsplänen die oft hohen Grundstückskosten nicht über Kredite finanziert werden müssen, sondern über einen langen Zeitraum als Erbpachtzinsen gezahlt werden. Der Bodenpreis verschwindet in Erbpachtverträgen nicht und muss von den Projekten kontinuierlich gezahlt werden, aber das Volumen der Startfinanzierung für das Projekt selbst beschränkt sich auf die tatsächlich anfallenden Bau- und Baukosten. Insbesondere für kleinere und jüngere Projektgruppen mit wenig Eigenkapital stellt sich das als enormer Vorteil dar.

A

Aus der Perspektive der Kommunalfinanzierung stellen sich solche Verfahren der Residualzinsberechnung vor allem als Einnahmeverzicht dar und die Anwendung solcher Prinzipien muss nicht nur wohnungspolitisch legitimiert werden, sondern setzt in den meisten Städten eine Überarbeitung und Veränderung der jeweiligen Haushaltsordnungen voraus. Damit verbunden ist die ganz grundsätzliche Frage der Stadtpolitik, ob es überhaupt sinnvoll ist, den Wert öffentlicher Grundstücke nach marktförmigen Bodenwertpreisen zu bemessen. Letztendlich sind es die tatsächlichen Nutzungen von Grundstücken und Gebäuden, die einen öffentlichen Zweck erfüllen und Gemeinwohlfekte hervorbringen. Grund und Boden sollten daher aus der kalkulatorischen Logik von Vermögenswerten befreit und vorrangig nach den Gemeinwohlpotentialen ihrer tatsächlichen Nutzung bewertet werden.

ANDREJ HOLM

BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) 2019: Grundstücke für Genossenschaften. Präsentation beim Berliner Genossenschaftsdialog am 09.09.2019. Berlin: BIM

Donner, Christian, 2000: Wohnungspolitik in der Europäischen Union: Theorie und Praxis, Wien

Koalitionsvertrag 2016: Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung zwischen Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und DIE LINKE Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2016-2021. Berlin

ps wedding 2016: Umnutzung und Neuplanung. Gelände ehemaliges Diesterweg-Gymnasium Berlin Wedding. (Broschüre) ([https://pswedding.de/media/psw\\_broschuere\\_1.pdf](https://pswedding.de/media/psw_broschuere_1.pdf))

Senatsverwaltung für Finanzen 2016: Transparente Liegenschaftspolitik (<https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/liegenschaften/transparente-liegenschaftspolitik/artikel.702602.php>)

Stupka, Christian 2017: Wie machen es die Anderen? Grundstücksvergabe und Erbbaurecht in München (Beitrag von Christian Stupka, STATTAU München). In: Runder Tisch Liegenschaftspolitik (Hg.): Erbbaurechte in Berlin. Dokumentation der ExpertenWERKSTATT vom 1. Dezember 2017 ([https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbauwerksstatt\\_Dokumentation.pdf](https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbauwerksstatt_Dokumentation.pdf))

### RESIDUALZINSBERECHNUNG: SICHERUNG LEISTBARER MIETEN

Insbesondere etablierte Wohnbauträger stehen den Erbbaurechten oft skeptisch gegenüber, weil sie ihre Unabhängigkeit durch die langjährigen Verträge eingeschränkt sehen und die Entwicklung der Erbbauzinsen nicht einschätzen können. Da selbst die inzwischen abgesenkten Erbbauzinssätze für Wohnungsbauvorhaben in Berlin bei 2,25 % liegen, erscheint die Erbpacht wegen der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten von Krediten im Vergleich zum Kauf als zu teuer.

S

Statt starre Erbbauzinsen zu verfügen, praktiziert die Stadt München in einigen ihrer Förderprogrammen seit Jahren eine sogenannte Residualzinsberechnung (Stupka 2017: 14 f.). Dabei wird der Erb-

Häuser freikaufen mit dem  
habiTAT Mietshäuser Syndikat!  
**habiTAT-WORKSHOP**  
mit Bikes and Rails & SchloR  
14-15 Uhr ★ 17-18 Uhr

# Alternative Finanzierungs- instrumente für Haus- und Wohnprojekte

Steigende Mieten und normierte Wohnstandards haben in den letzten Jahren den Wunsch nach selbstorganisierten und selbstbestimmten Wohnformen verstärkt. Der Wunsch in Haus- und Wohnprojekten die Bedingungen des eigenen Lebens selbst zu gestalten, ist jedoch voraussetzungsreich. Die Kollektivität muss organisiert, die Gebäude modernisiert oder gebaut und vor allem müssen die Projekte auch finanziert werden. Haus- und Wohnprojekte stehen dabei in der Regel vor den Herausforderungen überhaupt Zugang zu einer Finanzierung und ein Finanzierungskonzept zu finden, das günstige Wohnkosten auf Dauer sicherstellt. Die klassischen Formen der Immobilienfinanzierung bieten beides nicht. Welche Alternativen zum klassischen Modell – individuelle Eigenmittel plus Bankkredit – stehen dafür zur Verfügung?

T

Traditionelle Banken tun sich oft schwer, die Kollektivstrukturen ohne Businessplan, Eigenkapital und Renditeerwartung als Vertragspartner anzuerkennen, darüber hinaus sind sie oft alles andere als günstig. Spätestens mit der Subprime-Krise und dem Crash auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt 2008 wurde vielen schlagartig bewusst, dass die Finanzialisierung der Wohnungswirtschaft Teil einer Strategie des exzessiven und hochspekulativen Profitstreben ist. In Europa zeigte sich speziell in Spanien, zu welcher katastrophalen gesellschaftlichen Verwerfungen dieser Extremismus kapitalistischer Ökonomie führen kann. Zigtausende leer stehenden Wohnungen auf der einen standen tägliche Zwangsraumungen auf der anderen Seite gegenüber. Das Bestreben sich dieser Form der Ökonomie zu entziehen und alternative Wege zu suchen, um Haus- und Wohnprojekte zu finanzieren, ist deswegen mehr als verständlich. In den letzten zwei, drei Jahrzehnten gab es eine Reihe von ganz unterschiedlichen Versuchen parallele Strukturen aufzubauen und sich neue Werkzeuge auszudenken. (Ein aktueller österreichischer Film: „Der Stoff, aus dem Träume sind“ von Lotte Schreiber und Michael Rieper portraitiert Hausprojekte in Österreich von 1975 bis heute.) Mit der

eklatanten Verteuerung von Wohnraum in den letzten Jahren erfahren die Ergebnisse dieser Versuche verstärkt Aufmerksamkeit. An neuen Modellen wird laufend gearbeitet.

## ALTERNATIVE BANKEN

Der naheliegendste Versuch alternative Strukturen aufzubauen, besteht darin, alternative, ethische bzw. soziale Banken zu gründen, was in etlichen europäischen Ländern seit den 1970er-Jahren passiert ist. Die deutsche GLS Bank, die zahlreiche Häuser des Mietshäuser Syndikats finanziert hat, wurde 1974 gegründet und ist eine der ältesten „ethischen“ Banken. Die 1980 gegründete niederländische Tridos Bank hat mittlerweile Filialen in sechs europäischen Ländern. Die Alternative Bank Schweiz besteht seit 1990, die italienische Banca Etica (geg. 1998) ist auch in Spanien aktiv. Der Versuch in Österreich die Bank für Gemeinwohl zu gründen, ist letztes Jahr gescheitert. Für alternative Banken sind Hausprojekte, die soziale und ökologische Kriterien erfüllen, bevorzugte Kreditnehmer\*innen, weil sie inhaltlich perfekt ins eigene Portfolio passen und die Absicherung durch die gebaute oder gekaufte Immobilie sehr hoch ist. Betreiber\*innen von Hausprojekten wissen aber nur allzu gut, dass diese Banken eben auch nur Banken sind und sich die Konditionen von denen klassischer Banken oft nicht wirklich unterscheiden, auch wenn sie die Projekte unterstützenswert finden und die Anliegen besser „verstehen“ als das „normale“ Banken tun.

## STIFTUNGEN UND COMMUNITY LAND TRUST

Mehr Möglichkeiten als alternative Banken stehen Stiftungen offen. Sie haben – zumindest außerhalb von Österreich – meist gemeinnützige Zwecke und können ihre Satzungen weitgehend frei gestalten. (In Deutschland sind rund 95 % aller Stiftungen gemeinnützig. In Österreich hingegen sind von 3000 Privatstiftungen nur etwa 200 gemeinnützig – also etwa 7 %.) Bekannt für ihr Engagement im Bereich Hausprojekte sind beispielsweise die Stiftungen Trias, Edith Maryon oder die Baseler Stiftung Habitat. Das Modell dieser Stiftungen sieht oftmals so aus, dass

sie Grund erwerben und im Baurecht an Hausprojekte vergeben. Eines der bekanntesten Beispiele der letzten Jahre, das diesem Modell folgt, ist ExRotaprint in Berlin.

E

Ein Modell aus dem angloamerikanischen Raum, das auch am europäischen Kontinent immer mehr Anhänger\*innen findet, der Community Land Trust (CLT). Ein CLT ist in der Regel eine private, gemeinnützige Gesellschaft, die Grundstücke mit der Absicht erwirbt, das Eigentum für das Land langfristig zu halten. Der CLT sieht eine Nutzung des Landes durch langfristige Mietverträge vor. Die Pachtinhaber können ihre Häuser besitzen, es gelten jedoch Wiederverkaufsbeschränkungen. Das Eigentum am Land bleibt beim CLT, womit Spekulation unterbunden wird. Gemeinnützigkeit, leistbarer Wohnraum und ganz generell die Unterstützung von Nachbarschaften sind wichtige Ziele von CLTs. In den USA sind in den letzten vier Jahrzehnten rund 250 CLTs gegründet worden, ebenso viele gibt es in England und Wales.

## MIETSHÄUSER SYNDIKAT UND HABITAT

Eine tatsächlich alternative Möglichkeit zur Finanzierung von Hausprojekten hat das in Freiburg gegründete Mietshäuser Syndikat geschaffen, dessen unabhängige Schwesterorganisation in Österreich den Namen habiTAT trägt. Die große Hürde bei der Finanzierung von Hausprojekten sind im Normalfall die Eigenmittel. 20-30 Prozent der Projektkosten zu finanzieren, stellt sich als unmögliche Aufgabe heraus, sind die Initiator\*innen eines Projekts nicht von Haus aus vermögend. Das gilt gegenwärtig umso mehr als die Preise für Grund, Boden, Immobilien und Wohnbau gerade in den letzten Jahren stark gestiegen sind.

I

Im Wissen um diese Hürde haben die Gründer\*innen des Mietshäuser Syndikats vor rund 25 Jahren ein Modell entwickelt, das teilweise auf privaten Direktkrediten basiert. Ihnen war klar, dass Menschen die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, genau diejenigen sind, die nicht über das notwendige Kapital verfügen, um die für einen Bankkredit notwendigen Eigenmittel aufzustellen. In der Finanzierung der Haus- und Wohnprojekte des Mietshäuser Syndikats werden die von der Projektgruppe eingeworbenen Direktkredite als Eigenkapital anerkannt, die bei der Aufnahme von Darlehen gefordert werden. Dieses Modell wurde von Habitat übernommen und wird nun auch bei Projekten in Österreich angewandt.

I

In Österreich wird diese Form der Finanzierung durch das Alternativfinanzierungsgesetz geregelt. Es erlaubt einem Rechtsträger Wertpapiere oder Veranla-

gungen bis zu zwei Millionen Euro auszugeben. Voraussetzung dafür ist, die Anleger mittels eines Informationsblattes inkl. Geschäftsplan über das geplante Vorhaben im Detail zu informieren und auch auf die Risiken hinzuweisen. Weiters müssen die Anleger jährlich über den Jahresabschluss informiert werden. Wenn ein\*e Anleger\*in dem Rechtsträger, also z.B. einem Hausprojekt, mehr als 5.000 € zur Verfügung stellen will, darf er/sie das nur, wenn der Betrag das Doppelte seines/ihrer durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens über zwölf Monate gerechnet oder maximal zehn Prozent seines/ihrer Finanzanlagevermögens nicht überschreitet. Damit wird gewährleistet, dass Anleger\*innen kein zu großes Risiko eingehen.

## NACHRANGDARLEHEN

Der Aufwand solche Informationsunterlagen aufzubereiten, verursacht für Hausprojekte einiges an Arbeit, ist aber, sowohl was den Arbeitsaufwand als auch die Kosten anbelangt, durchaus bewältigbar. Vor allem auch deshalb, weil Solidarität ein zentraler Wert von Habitat ist, es also gegenseitige Unterstützung gibt. Neue Hausprojekte können die schon bewilligten Unterlagen älterer Projekte als Vorlage verwenden und mit den eigenen Inhalten und Zahlen füllen. Die fertigen Unterlagen muss der Rechtsträger inkl. Kreditvertragsformularen hinsichtlich Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz der Informationen rechtlich prüfen lassen. Ist die Prüfung positiv abgeschlossen, wird ein Bescheid ausgestellt und das Hausprojekt kann ab diesem Zeitpunkt von Unterstützer\*innen Veranlagungen annehmen. Eine solche Prüfung kostet rund 1.500 EUR.

B

Bei habiTAT sind diese Veranlagungen Nachrangdarlehen (private Direktkredite). Bei Nachrangdarlehen akzeptieren die Darlehensgeber\*innen, dass sie gegenüber anderen Gläubiger\*innen nachrangig behandelt werden. Im Fall des Scheiterns eines Hausprojekts würden also allfällige Bank- und Förderkredite vorrangig bedient werden. Der große Vorteil von Nachrangdarlehen ist für Hausprojekte, dass sie bei Banken als Eigenmittelerersatz gelten. Verfügt eine Hausprojektgruppe selber also über zu wenig Eigenmittel für den notwendigen Bankkredit, wovon bei den aktuellen Kosten ausgegangen werden muss, verschaffen Nachrangdarlehen die Möglichkeit, diese Lücke zu füllen. Bei habiTAT ist es üblich, dass Bewohner\*innen des Hauses ihr frei verfügbares Geld dem Projekt ebenfalls in Form eines Nachrangdarlehens zukommen lassen.

D

Die Hausprojekte im habiTAT gewähren für Nachrangdarlehen idente Konditionen. Direktkredite werden ab 500 und bis

50.000 € angenommen. Die Obergrenze ist von Habitat selbst gewählt, um die Gefahr, in zu große Abhängigkeit von einzelnen Kreditgeber\*innen geraten zu können, auszuschließen. Der Zinssatz kann zwischen null und zwei Prozent von den Darlehensgeber\*innen selbst frei gewählt werden. Diese Spannweite ermöglicht es Interessent\*innen, die ein Hausprojekt vorrangig unterstützen wollen, ein zinsfreies Darlehen zu vergeben. Gleichzeitig ist es auch ein attraktives Angebot für Menschen, die mehr Zinsen bekommen wollen als derzeit auf der Bank erhältlich sind. Die Darlehen werden unbefristet abgeschlossen. Die Darlehensgeber\*innen können den Vertrag jederzeit kündigen, die Kündigungsfrist beträgt zwischen drei und sechs Monaten.

## VERMÖGENSPPOOL

Bei der Rückzahlung kommt ein weiterer wichtiger Punkt ins Spiel, der es ermöglicht die Mieten niedrig zu halten. Die Rückzahlung von Darlehen wird nicht aus den Mieteinnahmen finanziert, sondern durch neue Direktkredite. Ein gekündigtes Darlehen wird also durch ein neues Darlehen ersetzt. Solange es Darlehensgeber\*innen gibt, die einem Hausprojekt ein Darlehen gewähren, ermöglicht diese Umschuldung niedrigere Mieten. Hausprojekte können sich natürlich auch entscheiden, kontinuierlich einen Teil der Darlehen aus Mieteinnahmen zu tilgen, um langfristig schuldenfrei zu werden. Funktioniert die Umschuldung, ist das aber eigentlich nicht notwendig.

E

Ein anderes Modell, das der österreichische Rechtsanwalt Markus Distelberger entwickelt hat, operiert mit demselben Ansatz. Es nennt sich Vermögenspool. Die Idee ist, dass Menschen, die über Geldreserven verfügen, die sie im Moment nicht brauchen, diese in einen Pool einzahlen. Der Pool dient dazu, Projekte zu finanzieren. Fliest Geld aus dem Pool ab, weil ein Kreditgeber sein Geld wieder braucht, wird eine neue Direktkreditgeberin gesucht, die den Betrag durch ein neues Darlehen ersetzt. Beim Vermögenspool gibt es keine Verzinsung, die eingezahlten Beträge werden jedoch nach einem Index wertgesichert. Eine Bedingung des Vermögenspools ist, dass das Geld nur für dauerhafte Werte wie z.B. Immobilien verwendet werden darf. Für Hausprojekte ist der Vermögenspool also grundsätzlich sehr gut geeignet. Es gibt jedoch einen entscheidenden Unterschied zu den Nachrangdarlehen. Die Darlehensgeber\*innen werden durch eine Treuhänderhypothek im Grundbuch abgesichert. Die Absicherung der Darlehensgeber\*innen ist dadurch höher als diejenige von Nachrangdarlehensgeber\*innen. Für ein Hausprojekt haben sie jedoch den Nachteil, dass der Vermögenspool deswegen nicht als Eigenmittelerersatz anerkannt wird. Dient ein Vermögenspool dazu, den

für den Erwerb oder Bau eines Hauses notwendigen Betrag zur Gänze aufzubringen, wird dieser Nachteil nicht schlagend. Ist jedoch ein Bankkredit notwendig, müssen die Eigenmittel anderweitig aufgebracht werden.

I

Im habiTAT gibt es zwei mit Unterstützung von Nachrangdarlehen finanzierte Hausprojekte (Willy\*Fred/Linz, Autonome Wohnfabrik/Salzburg), zwei weitere sind in der Umsetzungsphase (SchloR und Bikes and Rails in Wien). Insgesamt haben diese Projekte über 4 Mio. € an Nachrangdarlehen bekommen, der Zinssatz dafür beträgt ca. 1 %. Die beiden Wiener Projekte haben im selben Zeitraum um Nachrangdarlehen geworben, trotzdem zeichnet sich ab, dass es beide schaffen werden, ihre Finanzierungsziele von je rund 1,5 Mio. € zu erreichen. Ein aktuelles Hausprojekt, das mit einem Vermögenspool finanziert wird, ist Cambium – Leben in Gemeinschaft im steirischen Fehring.

D

Diese Beispiele zeigen, dass die Chancen für Hausprojekte ihre Finanzierung durch Nachrangdarlehen zumindest teilweise abzudecken, sehr gut stehen. Der vor allem zeitliche Aufwand, die dafür notwendige Kampagne zu betreiben, ist allerdings nicht zu unterschätzen: Erstellen von Broschüren und Informationsmaterialien, Öffentlichkeitsarbeit, Teilnahme und Organisation von Veranstaltungen, Social Media-Arbeit u.v.m.

Z

Zwei Aspekte sind dafür mitverantwortlich, dass die Zeit für die alternative Finanzierung von Hausprojekten derzeit sehr gut ist: Erstens: Banken zahlen für Einlagen derzeit fast keine Zinsen, was alternative Angebote interessant macht und zweitens: Speziell seit der Bankenkrise sind viele Menschen gegenüber Banken sehr kritisch eingestellt und gesellschaftlich sinnvollen Angeboten gegenüber deswegen besonders aufgeschlossen. Die erfolgreichen Beispiele zeigen, dass es möglich ist, auch innerhalb des bestehenden ökonomischen Systems andere Wege zu gehen. Sie können neuen Projekten den Mut und die Zuversicht geben, es ebenfalls zu versuchen. Insofern ist es wichtig, an den vorhandenen Modellen weiterzuarbeiten, neue vielleicht noch bessere zu entwickeln und alle gemeinsam sowohl in der Fachwelt als auch in der Öffentlichkeit zu präsentieren und diskutieren.

## CHRISTOPH LAIMER

en.wikipedia.org/wiki/Community\_Land\_Trust\_syndikat.org  
habitat.servus.at  
ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bund  
esnormen&Gesetzesnummer=20009241  
vermoegenspool.at  
fma.gv.at/fma-aktuell/nachrangdarlehen/



# Werden Sie PartnerIn des future.lab

Die Plattform future.lab richtet sich an all jene, die den Link zur Forschung und Lehre an der TU Wien suchen. Im Rahmen des future.labs bieten wir ein betont experimentelles und interdisziplinär angelegtes Programm an den Schnittstellen von Lehre, Forschung und Praxis. Wir schaffen Raum für außergewöhnliche Aktionen und Formate im Kontext der Stadtentwicklung. Wir bringen uns ein in den internationalen Diskurs um Zukunftsfragen der europäischen Metropolentwicklung. Wir suchen die Nähe zu den Herausforderungen des Wohnungsbaus, der Infrastrukturentwicklung und des Wirtschaftsstandortes Wien.

Die Finanzierung des future.labs ist auf Mittel angewiesen, die über PartnerInnen eingeworben werden müssen.

Wichtige PartnerInnen des future.labs: Stadt Wien, WSE, Strabag AG, Erste Bank, PORR AG

WIR BIETEN DIE MÖGLICHKEIT SICH AKTIV IN DIESE INITIATIVE EINZUBRINGEN!

Beispielsweise über die Zusammenarbeit an konkreten Forschungsfragen und -projekten, über Kooperationsprojekte in der Lehre oder über die Möglichkeit des offenen Dialogs zu Zukunftsfragen der Stadt und des Städtischen. Adressaten dieser Partnerschaft sind Unternehmen ebenso wie kulturelle Initiativen, Kommunen oder auch andere Hochschulen und Forschungseinrichtungen, die die Zusammenarbeit im Rahmen der future.lab-Initiative suchen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter [www.futurelab.tuwien.ac.at/partner](http://www.futurelab.tuwien.ac.at/partner)

Gerne stehen wir Ihnen für persönliche Gespräche zur Verfügung.

**Kontakt:**  
Jerome Becker  
Tel. +43 (0) 1 58801-25014  
[jerome.becker@tuwien.ac.at](mailto:jerome.becker@tuwien.ac.at)



## Impressum

### HERAUSGEBER

Technische Universität Wien  
Fakultät für Architektur und  
Raumplanung | future.lab  
Karlsplatz 13, 1040 Wien

### VERANTWORTLICH

Rudolf Scheuvs

### REDAKTION

Jerome Becker, Andrej Holm, Christoph Laimer, Rudolf Scheuvs

### BEITRÄGE

Andrej Holm, Anna Kravets, Christoph Laimer, Jana Steinfeld, Team Archdiploma, Team Stadtkomposition

### ABBILDUNGEN

Umschlag: Manuel Hanke; S. 1 und 16: Bikes and Rails; S. 4: Sade Jerabek; S. 7 und 8: Genossenschaft Ostseeplatz; S. 9, 10 und 13 unten: Manuel Hanke; S. 13 oben: Werkgruppe Freiburg; S. 15: Initiative StadtNeudenken; S. 18: IG Nordbahnhalle; 19 links: Sarah Bernhard; S. 19 rechts: Madlyn Miessgang

Wenn nicht anders angegeben liegen die Credits bei den jeweiligen AutorInnen.

### GRAFISCHE GESTALTUNG

Extraplan Wien

### LAYOUT

Martina Soi Gunelas, Jerome Becker

### DRUCK

Gröbner Druckgesellschaft m.b.H.

### ERSCHEINUNGSWEISE

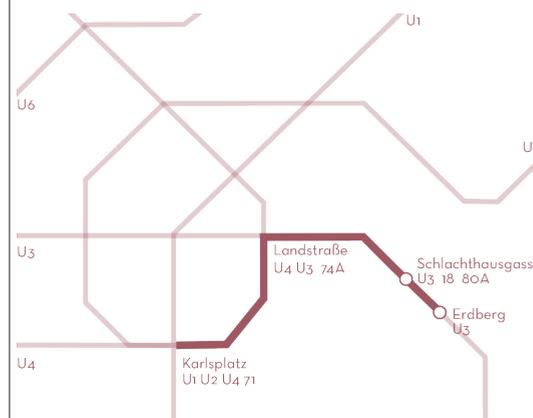
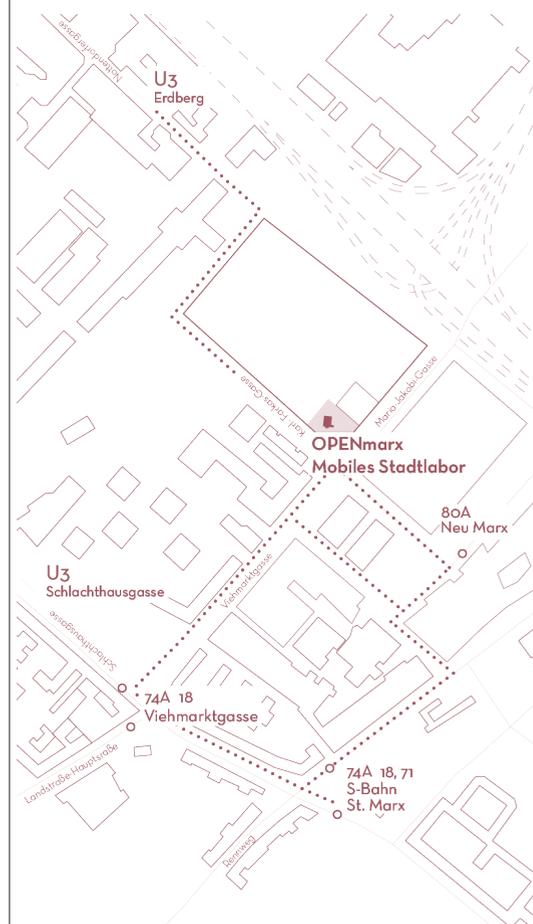
halbjährlich

### AUFLAGE

1000 Exemplare

Weiterführende sowie aktuelle Informationen zu Terminen und Veranstaltungen: [www.futurelab.tuwien.ac.at](http://www.futurelab.tuwien.ac.at)

facebook:  
[www.facebook.com/futurelabTUWien](http://www.facebook.com/futurelabTUWien)



Seit Oktober 2015 findet man das Mobile Stadtlabor in Neu Marx – einem Entwicklungsgebiet der WSE  
Karl-Farkas-Gasse 1  
1030 Wien

Weiterführende Informationen zu OPENmarx: [www.futurelab.tuwien.ac.at/openmarx/](http://www.futurelab.tuwien.ac.at/openmarx/)

Das future.lab ist ein Projekt der Fakultät für Architektur und Raumplanung der



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology