



Foto: BKK3



Die Sargfabrik in Wien wurde in den 1980er-Jahren von einer Gruppe engagierter Personen errichtet, heute leben dort rund 200 Menschen in 112 Wohnungen.

# Aus Notlage zur Konstante



WohnenPlus Digital  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

**Gemeinschaftseigentum, Selbstorganisation und Selbsthilfe.** Die Idee der Genossenschaften in Wien ist bereits 100 Jahre alt. Ist sie aber heute aktueller denn je? Eine historische Spurensuche.

— LINDA PEZZEI

Neu ist die Idee der Baugruppen zum Teil ja, auch wenn sich die Anforderungen und Lebenssituationen der Partizipanten in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt haben. Service, Leistbarkeit und individuelle Wohnwünsche sind die neuen Antriebsfedern des gemeinschaftlichen Bauens, das sich auch in dem Modell der Baugruppe widerspiegelt.

Wie bereits Klaus Novy (zit. nach Genossenschaftsforum e.V. Berlin) konstatierte: „Die genossenschaftliche Form ist keine Konstante, kein feststehendes Modell, sondern gelebte Form und muss immer wieder angepasst und erneuert werden.“ So durfte – und musste – sich die historische Idee der (Wohn-)Genossenschaft als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete im Laufe des vergangenen Jahrhunderts ordentlich strecken und dehnen. Was diese Evolution vermutlich überhaupt erst ermöglichte, sind die Menschen und deren Engagement im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Man nahm die Sache selbst in die Hand: Der Ursprung geht auf die 1920er-Jahre zurück, als die Siedlerbewegung der damals herrschenden Wohnungsnot durch Eigeninitiative begegnen wollte.

Im Sinne der demokratischen Teilhabe aller Mitglieder geht es den (Wohn-)Genossenschaften damals wie heute nicht nur um die Planung, Finanzierung und Umsetzung von Bauprojekten, sondern um die langfristige Nutzung und ein Recht zur Mitbestimmung aller. Die einmalige Besonderheit hierbei liegt auch in der ganzheitlichen Verknüpfung von baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten, welche die gleichzeitige (Mit-)Eigentümerschaft der jeweiligen Wohn- und Siedlungs-

genossenschaft und Miete der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses mit sich bringen. Und das abseits von Staat oder Institutionen, wie auch Eva Bauer (Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich, in: Kurswechsel 3/2006: 20–27) sagt: „Genossenschaftliches Wirtschaften (im Wohnbau) richtet sich nicht an anonyme Dritte, sondern bedeutet Selbsthilfe jenseits kapitalistischer Produktions-, Verteilungs- und Organisationsprinzipien, aber auch jenseits staatlicher Sozial- und Versorgungspolitik.“



Foto: Harald A. Jehn

Bauten der Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf: die vor 100 Jahren selbsterbaute Siedlung Rosenhügel

## Die Geschichte gemeinnütziger Baugenossenschaften in Österreich

- ◆ 1918–1925 Wiener Siedlerbewegung – ein „Notprojekt von unten“ wird zum Großsystem organisierter Selbsthilfe.
- ◆ 1921 Gründung des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds
- ◆ 1928/29 Gründung des „Zentralverbands gemeinnütziger Baugenossenschaften Österreichs“
- ◆ ab 1934 Ende der genossenschaftlichen Selbstbestimmung mit der Machtübernahme des Austrofaschismus in Österreich
- ◆ 1990er Erste Wohnprojekte entstehen als genossenschaftsähnliche „Wohnheime“
- ◆ 2010er Gründung neuer Organisationen wie habitAT, WoGen oder GrätzlGenossenschaft

## Neue Wohnformen

Was Anfang des 20. Jahrhunderts nach dem Ersten Weltkrieg aus einer sozialen Notlage heraus entstand, hat sich im Laufe der vergangenen 100 Jahre zu einer echten Konstante am Wiener Wohnungsmarkt entwickelt. Ganz Österreich zählt noch heute 98 Wohngenosenschaften mit mehr als 520.000 Mitgliedern (Stand Ende 2019). Im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Landes ist das mehr als das Doppelte gegenüber der Schweiz und ein Drittel mehr als in Deutschland. Dazu kommen die gemeinnützigen Bauträger in Form von Aktiengesellschaften, deren historische Wurzeln auf die Werksiedlungen zurückgehen.

Bau- und Wohngruppen, Öko-Siedlungen, Kollektivhäuser, kleine selbstnutzende Wohn- oder Quartiersgenossenschaften – auch für die Genossenschaften führt heute kein Weg an Innovationen und dem Beschreiten neuer Wege vorbei. Die Wiener Wohnprojektegenossenschaft „Die WoGen“ z. B. steht für die neue „GrätzlGenossenschaft“ und propagiert neben Aspekten des günstigen Wohnens auch soziale Kontakte, das Teilen von Ressourcen und eine insgesamt gemeinschaftlichere Lebensweise. Wie eine moderne Kommunikationsplattform aussehen kann, zeigt außerdem das „Genossenschaftsfo-

rum e.V.“, ein Zusammenschluss von 49 Wohnungsgenossenschaften in Berlin und Umgebung unter Beteiligung von fördernden Institutionen und Initiativen. Ziel des Vereins ist es auch, eine Brücke zwischen Theorie und Praxis der Wohnungsgenossenschaften zu schlagen.

## Der Traum vom Eigenheim

Insgeheim sehnen sich viele nach den „eigenen vier Wänden“ – doch Baugrund und -kosten sind und bleiben teuer und so lohnt sich mancherorts die Suche nach einem alternativen Weg raus aus der Miete. Neben dem Verknüpfen von solidarischen und individuellen Interessen stehen Baugruppenprojekte laut Angabe der NBBA (Netzwerk Berliner Baugruppen-Architekten) im Kosten-/Nutzenvergleich um bis zu 20 Prozent besser da als vergleichbare Bauträgerprojekte. Allerdings tragen die in Baugemeinschaften zusammengeschlossenen Bauherren im Gegenzug auch das volle Bauherrenrisiko, was Kosten erhöhungen und Zeitverzug einschließt. Es lohnt sich also, sich einen erfahrenen Planungspartner in Form von Architekten, Projektsteuerern oder spezialisierten Büros wie wohnbund:consult an die Seite zu holen.

Ist ein entsprechendes Maß an Transparenz, Kommunikationskultur und Prioritätenmanagement gegeben, steht dem Wunsch nach dem eigenen sozial, ökologisch, familienfreundlich, generationenübergreifend und bezahlbar realisierten Wohnraum nichts mehr entgegen. Nicht zuletzt sind Baugruppen auch für unsere Gesellschaft und unsere Stadtentwicklung von immenser Bedeutung, denn Bewohner, die sich ihren Wohnraum in einem bestimmten Quartier selbst geschaffen haben, können sich auch schneller mit der Umgebung identifizieren und haben das Bedürfnis, ihren neuen Lebensraum aktiv mitgestalten. Bestes Beispiel hierfür ist das Projekt „Sargfabrik“ in Wien, das Mitte der 1980er-Jahre aus einer Gruppe engagierter Personen heraus entstand, die den Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL) ins Leben gerufen hatten, um verschiedenen Lebensmodellen und kulturellen Möglichkeiten ein gemeinsames Zuhause zu geben. In den 112 Wohneinheiten leben heute etwa 200 Personen, die sich neben ihrer Wohnvorstellung auch Räume zur Begegnung mit der Öffentlichkeit, für kulturelle Veranstaltungen und sogar zum Baden teilen. ↴



## Drei Fragen an ... Ernst Gruber von wohnbund:consult

### *Sind Baugruppen eine Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens?*

Die Baugemeinschaften in Österreich sind das, was die „neuen Genossenschaften“ in Deutschland oder der Schweiz sind und tatsächlich eine Weiterentwicklung des ursprünglichen Genossenschaftsgedankens. Dabei geht es ihnen um die gegenseitige Unterstützung, um Teilhabe am Planungsprozess und im Wohnalltag sowie die langfristige Sicherstellung von Wohnraum.

### *Wie gründet man eine Baugruppe?*

Am einfachsten mit einem Haus oder einem Grundstück. Im Neubau bietet es sich an, nach diesbezüglichen Ausschreibungen Ausschau zu halten. Für den Bestand zählt Ausdauer. Wenn ein Objekt gefunden ist – oder es zumindest eine klare Präferenz oder Perspektive gibt – dann ergeben sich die weiteren Fragen Schritt für Schritt. Ein guter Einstieg kann dann sein, den Kontakt zu bestehenden Gruppen oder zu Büros zu suchen, die solche Gruppen unterstützen.

### *Wie findet man einen Bauträger?*

Am direktesten über Büros wie dem unseren, wohnbund:consult.

