

Wer ist Die WoGen?

Die WoGen steht für Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen und ist Österreichs erste und bislang einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte mit und für Menschen verwirklicht, die in Gemeinschaft leben wollen.

Für unsere Arbeit haben wir folgenden Leitsatz:

miteinander wirken
solidarisch leben

Wem gehört Die WoGen?

Die WoGen ist eine Genossenschaft und gehört den Genossenschaftler*innen. Das sind: Die Menschen, die in WoGen-Projekten leben; Menschen, die in Der Wogen arbeiten und Menschen, die Der WoGen Geld leihen. Jede Genossenschaftler*in hat dabei eine Stimme, unabhängig von der Position oder der eingelegten Summe.

Warum ist Die WoGen eine Genossenschaft?

Die Genossenschaft ist eine Unternehmensform, die vor 150 Jahren geschaffen wurde, um es allen Menschen zu ermöglichen, gemeinsam ihr eigenes Geschick in die Hand zu nehmen und dadurch aus der Abhängigkeit von übermächtigen Organisationen und Firmen (z. B. Banken, Geldverleiher*innen, spekulative Vermieter*innen etc.) zu entkommen.

Die Genossenschaft ist die einzige Unternehmensform, die den Gemeinwohl-Gedanken „im Genom“ trägt: Das Ziel der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Genossenschaftler*innen (und nicht z. B. der Geldgeber*innen), und in der Genossenschaft hat jede Genossenschaftler*in genau eine Stimme (siehe auch Wem gehört Die WoGen?)

Sind Sie ein Gemeinschafts-Wohntyp?

Wenn Sie für sich selbst herausfinden wollen, ob Sie für diese Lebensform geeignet sind, erkundigen Sie sich bei Menschen, die schon in einem Gemeinschaftsprojekt leben.

Angenommen...

- ... Sie leben in einem großzügigen Haus mit mehreren Wohnungen in der Stadt Ihrer Wahl oder in einer Gemeinschaft auf dem Land, verteilt auf mehrere Gebäude.
- ... Sie bewohnen alleine oder mit Ihren Lieben eine Wohnung, die etwas kleiner sein kann, weil Sie Gemeinschaftsräume mitnutzen. Es handelt sich um angenehme, helle Räume, die mit ökologisch hochwertigen Materialien gebaut sind.
- ... Sie haben bei der Planung und Ausrichtung der Gemeinschaft aktiv mitgestaltet und dafür so manchen Abend investiert.
- ... Sie teilen mit Ihren Nachbar*innen – die Sie alle persönlich gut kennengelernt haben – viele Annehmlichkeiten wie z. B.:

- eine große Gemeinschaftsküche, in der Sie manchmal mit Ihren Nachbar*innen kochen und essen und die Sie für private Feste buchen können. Im Gegenzug ist Ihre eigene Küche vielleicht etwas kleiner.
- großzügige und gut ausgestattete Kinder-spielräume, in denen Ihre Kinder und die Ihrer Nachbar*innen gut aufgehoben sind und wo sie oft gemeinsam spielen und viel erleben.
- gemütliche Veranstaltungsräume, in denen über die wichtigen Themen des Gemeinschaftslebens diskutiert und entschieden wird. Die Räume können auch für Feiern und andere Veranstaltungen genutzt werden.
- eine Gemeinschaftsbibliothek, in der Sie beim Einzug Bücher, DVDs und CDs eingebracht haben, genau wie Ihre Nachbar*innen. In Ihrem eigenen Wohnzimmer haben Sie nicht nur Platz für Bücherregale gespart, Sie genießen auch die größere Auswahl.
- eine sonnige Dachterrasse mit Fernblick oder ein lauschiges Plätzchen im Gemeinschaftsgarten, wo Sie gerne ein Gläschen bei Sonnenuntergang trinken und am Wochenende gemeinsam mit Nachbar*innen grillen.
- einladend ausgestattete Gästeapartments, in denen Sie mehrmals im Jahr Ihre Freunde zu Besuch einquartieren. Dafür benötigen Sie in Ihrer Wohnung kein eigenes Gästezimmer.
- eine professionell ausgestattete Werkstatt. Dort können Sie und Ihre Mitbewohner*innen selbst reparieren, Möbel bauen und für die Kinder etwas basteln.
- den gemeinsamen Mobilitätspool mit unterschiedlichen Fahrzeugen (vom Lastenrad über das Segelboot bis zum Elektroauto), die Sie nach Bedarf verwenden können. Ein eigenes Auto brauchen Sie nicht mehr und Ihr Rad ist in der großzügigen Fahrradgarage sicher untergebracht.
- das Lager der gemeinsamen Food-Coop, wo Sie Tag und Nacht frische, regionale Lebensmittel abholen können, und/oder Gärten und Hochbeete, wo Sie selbst Bio-Gemüse ernten.
- Co-Working-Arbeitsplätze, Ateliers, Probe-räume, ein Schwimmteich, Hühner, Ziegen ...

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen.
Krakauer Straße 19/18, 1020 Wien
office@diewogen.at, www.diewogen.at

die ^{wo}gen

Wohnprojekte
Genossenschaft
e. Gen.

miteinander
wirken

solidarisch
leben

Arten der Mitgliedschaft

Sie können bei Der WoGen drei unterschiedliche Mitgliedschaften erwerben, alle haben dasselbe Stimmrecht:

Nutzendes Mitglied: Menschen, die in einem der WoGen-Projekte wohnen (möchten)

Investierendes Mitglied: Menschen, die ihr Geld in Der WoGen investieren möchten (fordern Sie dazu unseren separaten Infofolder für Investor*innen an)

Mitglied im Interesse der Genossenschaft: Menschen, die in Der WoGen arbeiten

Profis mit über 200 Jahren Praxis-Erfahrung

Führende Expert*innen aus dem Bereich „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ haben Die WoGen im Jahr 2016 gegründet. Die Gründer*innen-Porträts finden Sie auf unserer Website. Gemeinsam mit unseren Aufsichtsrät*innen stehen unseren Mitgliedern dadurch viele Jahre Erfahrung aus den Bereichen Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Finanzen, Recht, Genossenschaftswesen etc. zur Verfügung.

Was ist ein Wohnprojekt für Die WoGen?

Der Begriff Wohnprojekt bezeichnet verschiedene Formen gemeinschaftlichen Wohnens, in denen eine Gemeinschaft von Menschen ihr Zuhause entwickelt, bewohnt und – wenn gewünscht – auch selbst verwaltet. Wir meinen damit ausschließlich intentionale Gemeinschaften, also Menschen, die sich aktiv und bewusst für eine Gemeinschaft entscheiden.

Einzelne Wohnprojekte unterscheiden sich dadurch, welche Form von Gemeinschaft die Bewohner*innen wählen, wie sie ihr Haus gestalten und wie intensiv sie sich am Bauen selbst beteiligen. Der Umfang individueller und gemeinschaftlicher Flächen variiert je nach Wohnprojekt, dennoch bilden großzügige Gemeinschaftsflächen in allen Wohnprojekten einen wertvollen Kern. Sie ermöglichen den Bewohner*innen sozialen Austausch und stärken die Gemeinschaft.

Kriterien für ein WoGen-Projekt

1. Leben in Gemeinschaft

Wir realisieren ausschließlich Projekte, in denen Menschen in Gemeinschaft leben wollen.

2. Nachhaltigkeit

Die Verwendung von Ressourcen (Grund und Boden, Rohstoffe, Geld, Energie etc.) soll möglichst nachhaltig sein.

3. Partizipation

Wir realisieren nur Projekte, bei denen Partizipation aller Nutzer*innen auf Augenhöhe vorgesehen ist.

4. Beitrag zum Gemeinwohl

Wir erwarten, dass unsere Nutzer*innen in ihrem jeweiligen Projekt neben dem Wohnen in Gemeinschaft auch einen mehr oder weniger großen Beitrag nach außen einplanen. Es soll in jedem Projekt etwas geben, das über das Projekt hinaus in die Welt wirkt (z. B. Kinderbetreuung auch für Nichtbewohner*innen, Wohnraum für benachteiligte Menschen schaffen, Büchertauschbörse, Food-Coop etc.).

Wie funktioniert ein Wohnprojekt in Der WoGen?

1. Betreiberverein

Die Gruppe von Menschen, die in einem Wohnprojekt Der WoGen lebt, betreibt ihr jeweiliges Projekt möglichst autonom und eigenverantwortlich. Das heißt sie entscheidet selbst über die Aufbringung und Aufteilung der Nutzungsentgelte; sie entscheidet selbst, wer eine frei werdende Wohneinheit bekommt, etc.

2. Die Genossenschaft

Die WoGen ist grundbücherliche Eigentümer*in der jeweiligen Gebäude und Liegenschaften und schließt mit dem Betreiberverein einen Generalnutzungsvertrag ab.

3. Die Bewohner*innen

Sie sind Nutzer*innen einer bestimmten Wohneinheit und haben zu diesem Zweck mit dem eigenen Betreiberverein, dessen Mitglieder sie sind, einen Nutzungsvertrag.

Drei Rollen

Somit vereinen nutzende Genossenschaftler*innen bei Der WoGen drei Rollen in einer Person:

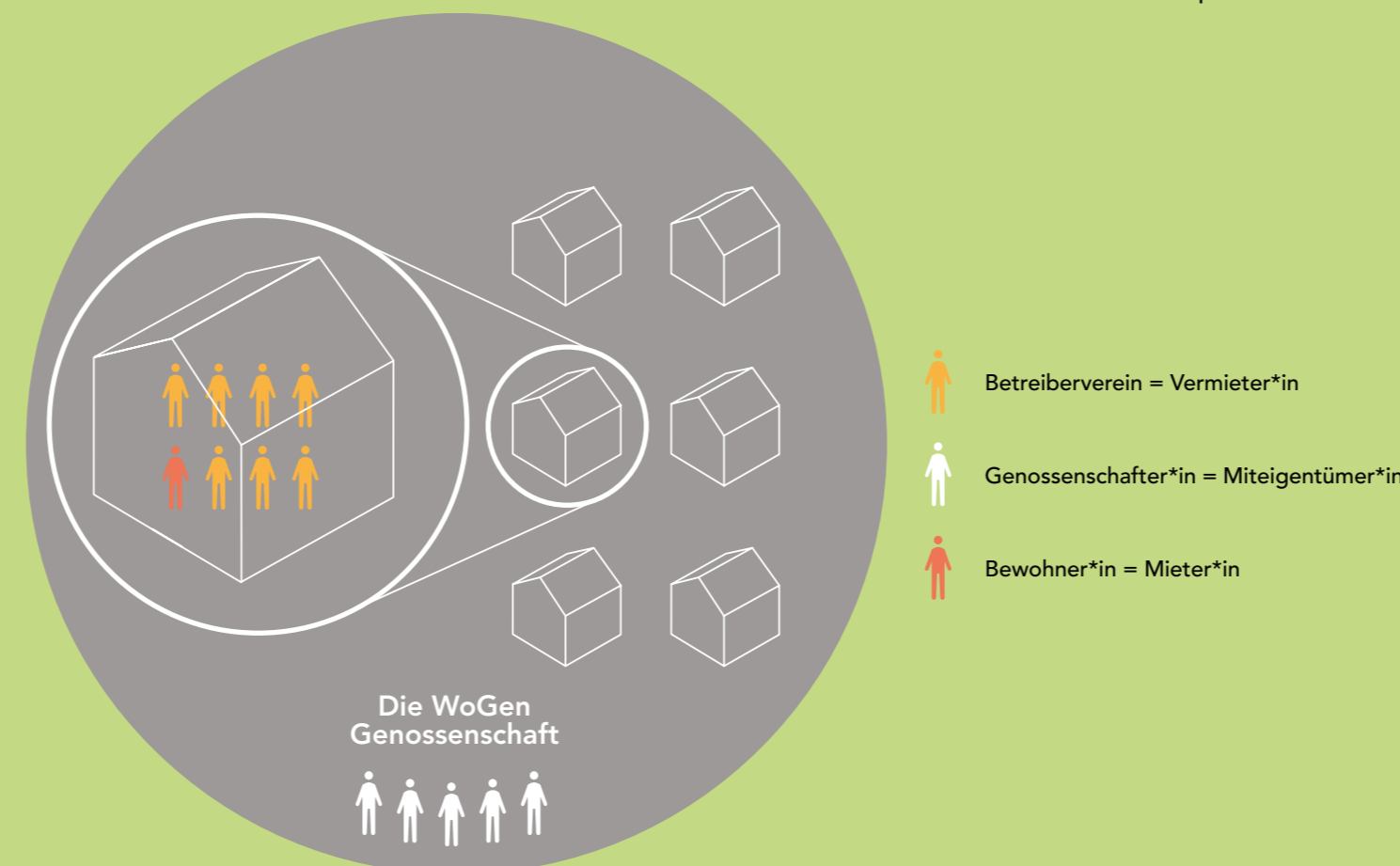
1. Als Mitglied des Betreibervereins sind Sie Ihre eigene Vermieter*in

2. Als Genossenschaftler*in sind Sie Miteigentümer*in aller WoGen-Immobilien

3. Als Bewohner*in sind Sie Mieter*in

Warum kein privates Einzeleigentum?

Die Erfahrung in anderen Gemeinschaftsprojekten hat gezeigt, dass bei individuellem Wohnungseigentum spätestens beim ersten Generationenwechsel die Gemeinschaft auseinanderzufallen beginnt, weil die Gruppe keinen Einfluss mehr darauf hat, wer dazu zieht. Daher gibt es in Der WoGen keine Projekte, bei denen Bewohner*innen einen individuellen Eigentums-Anspruch auf eine bestimmte Wohneinheit haben. Es soll immer die Gemeinschaft entscheiden, welche neuen Interessent*innen am besten zu ihr passen.



Gemeinwohl-Anspruch

1. Gewinn bleibt im Unternehmen

Wir planen und kalkulieren unsere Projekte wirtschaftlich sicher und solide, aber ohne Profitsanspruch. Finanzielle Überschüsse bleiben in Der WoGen und kommen den Projekten zugute. Auch auf die Genossenschaftsanteile gibt es keine Gewinnausschüttungen, Dividenden oder Ähnliches. Investierende Genossenschaftler*innen bekommen keine Zinsen. Ihnen wird lediglich der Wertverlust ihres Geldes ausgeglichen (siehe unseren separaten Infofolder für investierende Mitglieder).

2. Gehaltsspreizung maximal 1:3

Bei vielen (teilweise auch gemeinnützigen) Bauträger*innen hat sich in den letzten Jahrzehnten die Unsitte von sehr hohen Gehältern und übertriebenen Vorteilen für die obersten Manager eingeschlichen. Wir lehnen das ab und haben uns eine Gehaltsspreizung von maximal 1:3 verordnet. Das heißt, dass die Vorstandsvorsitzenden jeweils maximal das Dreifache des geringsten Gehalts in Der WoGen verdienen können. Die aktuellen Bezüge unserer Mitarbeiter*innen, Vorstände etc. finden Sie ganz transparent auf unsere Website.

Alle Mitarbeiter*innen, die auch Genossenschaftler*innen sind, arbeiten jährlich 50 Stunden ehrenamtlich für Die WoGen, unsere Aufsichtsräte ebenso.

Wen wollen wir ansprechen?

Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt ist eine wunderbare, bereichernde und lebensverändernde Erfahrung. Das haben viele unserer Gründer*innen selbst erlebt und deshalb Die WoGen ins Leben gerufen. Gleichzeitig ist diese Lebensform auch manchmal anstrengend und anspruchsvoll und nicht für alle und jede*n geeignet.

Welche Menschen suchen wir für WoGen-Projekte:

1. Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen, die bereit sind auf Eigennutzen zugunsten der Gemeinschaft zu verzichten und zu teilen (Geld, Ressourcen, Zeit etc.).

2. Menschen, die auf Individualeigentum zugunsten genossenschaftlichen Eigentums verzichten.

3. Nicht beteiligen wollen wir: Menschen, die gegen soziale oder kulturelle Inklusion und Integration sind.

4. Besonders willkommen sind sozial und zivilgesellschaftlich engagierte Menschen, Ökologiebewusste und nachhaltig Orientierte: Manche Bewohner*innen verzichten auf individuelle Wohnquadratmeter zugunsten von Gemeinschaftsflächen und auf einen Privat-Pkw zugunsten der Umwelt.

5. Wir erwarten von unseren Mitgliedern und Mitglieder-Vereinen dauerhaftes zivilgesellschaftliches Engagement – nicht nur schöner Wohnen.

6. Wir errichten leistbare, qualitativ hochwertige Projekte (hinsichtlich Bauqualität und Ökologie) und nicht Luxuswohnungen, insbesondere wollen wir keinen individuellen Luxus schaffen und keine Billighäuser mit geringen Qualitäten bauen.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen und für ein Leben in Gemeinschaft interessieren, schreiben Sie uns (office@diewogen.at) und kommen Sie zu einer unserer Veranstaltungen. Die aktuellen Termine finden Sie auf unserer Website www.diewogen.at.