



Das WoGen-Quartierhaus in Favoriten ist Kandidat für die Internationale Bauausstellung (IBA), um bis 2020 sozial nachhaltigen Wohnbau in Wien zu präsentieren

Ohne Rücksicht auf Gewinne

Urbaner Wohnungsbau nach den Regeln des Crowdfundings? Die **Genossenschaft** macht's möglich

Diese Geschichte beginnt im Jahr 2010. Damals gründete ein gewisser Heinz Feldmann – gebürtiger Vorarlberger, einst Konzern-Geschäftsführer, neoliberaler Yuppie und Mercedesfahrer; später Weltreisender, Radfahrer, Attac-Vorstandsmitglied und mittlerweile Männercoach im Brotberuf – mit zwölf anderen ein nachhaltiges Baugruppenprojekt auf dem Leopoldstädter Nordbahnhofgelände. Gemeinschaftliches Wohnen in der Großstadt, das war zu jener Zeit ein neuer Trend, der gerade von deutschen Städten wie Berlin, Freiburg oder Hamburg nach Wien schwappte. Die Idee, dass sich Leute zusammenschließen, um gemeinsam zu übernehmen, was üblicherweise die Kommune, Ban-

BERICHT: BIRGIT WITTSTOCK

3,3

Millionen Mitglieder zählen Österreichs Genossenschaften

1779

Genossenschaften zählte die Statistik Austria im aktuellen Bericht (2013). Davon gehörten 1524 zum Raiffeisenverband

ken, Konzerne oder Bauträger tun – einen ganzen Wohnblock errichten oder einen alten renovieren –, schien damals ebenso exotisch wie kühn.

Der Vorteil der urbanen WG-Blöcke ist schnell erklärt: Ressourcenschonung durch intelligentes Teilen. Sei es durch die gemeinschaftliche Betreuung von Kindern und Älteren, oder den sparsameren Umgang mit knappen Gütern wie Raum und Energie. 2010, als Feldmann und seine Verbündeten das „Wohnprojekt Wien“ am Rudolf-Rednar-Park ausheckten, gab es in der ganzen Stadt erst etwa ein Dutzend vergleichbarer Vorhaben und das, obwohl die Penzinger Sargfabrik bereits seit 14 Jahren als Vorzeigemodell für diese Wohnform galt.

Heute, sieben Jahre später, hat das „Wohnprojekt Wien“ mehr als hundert Bewohnerinnen und Bewohner und alle möglichen Preise abgeräumt – unter anderem 2012 den Umweltpreis der Stadt Wien und 2014 den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit. Und das Modell Gemeinschaftliches Wohnen boomt nun so richtig.

Alleine in den vergangenen drei Jahren entstanden in Wien mehr als 13 neue Baugruppenprojekte mit über 400 Wohneinheiten. Einziger Schwachpunkt: Die Realisierung ist eine komplizierte und riskante Sache. Es beginnt mit der Schwierigkeit, ein geeignetes Grundstück zu erwerben, und endet damit, dass in Vereinen – die juristische Organisationsform, die Baugruppen üblicherweise wählen – jedes Mitglied mit seinem Privatvermögen haftet. Weshalb die meisten

Baugruppen ihre Pläne von gemeinnützigen Bauträgern umsetzen lassen – und sich damit wieder einen Schritt weit vom Grundgedanken der gleichwertigen Gemeinschaft entfernen.

Das muss nun nicht mehr so sein, denn seit verganginem Winter gibt es die WoGen, eine Genossenschaft, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. Einer ihrer Mitgründer ist „Wohnprojekt Wien“-Initiator Heinz Feldmann. Die Idee zur Gründung der Genossenschaft sei während der Arbeit am „Wohnprojekt Wien“ entstanden. „Weil wir anderen Gruppen diese Ochsentour ersparen wollen“, sagt Feldmann, 53, und einer der Vorstände der WoGen.

Um eine Genossenschaft gründen zu können, braucht es nicht viel: mindestens zwei Personen, eine Satzung, einen Firmenbucheintrag und die Mitgliedschaft in einem Prüfverband. Und gerade diese erwies sich bislang für viele angehende Genossenschaftler als Stolperstein. Denn die 17 anerkannten Revisionsverbände, die Raiffeisen, der Österreichische Genossenschaftsverband (ÖGV) oder auch Schulze-Delitzsch) und der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) unterstützen, würgten so manche Gründung durch ihre restriktiven Aufnahmebedingungen ab. Besonders Unternehmen aus dem Kreativbereich und unkonventionelle Ein-Personen-Unternehmen hatten es bislang schwer, als Mitglied akzeptiert zu werden.

Im vergangenen Winter hat sich im Stillen eine kleine Revolution abgespielt: Der streitbare Waldviert-

ler Schuhfabrikant Heinrich Staudinger hat einen Prüfverband für Genossenschaften mit Namen Rückenwind gegründet und damit Projekte wie die WoGen überhaupt erst möglich gemacht.

Weil der Geo-Chef bei einer geplanten Genossenschaftsgründung ebenfalls an der Aufnahme in einen Prüfverband scheiterte, beschloss Staudinger kurzerhand, selbst einen zu gründen. „Ich stellte erst unterwegs fest, wie unmöglich und naiv dieses Unterfangen war.“ Staudinger blieb hartnäckig und im Dezember 2016 wurde Rückenwind genehmigt. Sein Verband zählt bereits elf Mitglieder.

In Deutschland und der Schweiz haben die Genossenschaftsneugründungen in den vergangenen Jahren stark zugenommen und liegen inzwischen bei mehreren Hundert pro Jahr. In Österreich hingegen wurden bislang jährlich zwei bis drei Genossenschaften gegründet. Dabei entspricht die 150 Jahre alte Rechtsform nicht nur dem Zeitgeist der Selbstorganisation, sie hat vor allem in Zeiten geringen Wirtschaftswachstums große Vorteile gegenüber klassischen Kapitalgesellschaften: Bei der Genossenschaft geht es um Absicherung und Werterhalt der Vermögen aller Beteiligten, nicht um den maximalen Gewinn.

Vom Gewinnstreben hat sich das WoGen-Team bewusst abgewandt. Das passe nicht zum sozialen Wohnungsbau, meint Unternehmer Feldmann. Die Genossenschaft ist mehr so etwas



Die Gründerinnen und Gründer der Wiener WoGen



Ebenda

Über diese Seite

Auf der Wirtschaftsseite im Falter finden Sie Reportagen, Analysen und Essays zu ökonomischen Themen. Das Spektrum reicht vom lokalen Wiener Unternehmertum bis zur weltweiten Wirtschaftskrise

für alle in der großen Gemeinschaftsküche. Es heißt aber auch, dass der eigene Wohnraum nur ideelles Eigentum ist, der nicht weitergegeben, sondern beim Auszug rückerstattet wird.

Die WoGen steht auf drei Beinen: Der Genossenschaft, die Eigentümerin ist, dem Betreiberverein, der das Gebäude mittels Generalnutzungsvertrag übernimmt und die Hausgemeinschaft schupft, und den Nutzern, die gleichzeitig Genossenschaftler, Mitglieder des Betreibervereins und Mieter sind. Je nachdem, ob mit oder ohne Wohnbauförderung gebaut wird, und abhängig davon, wie viel Gemeinschaftsflächen und welche Ausstattungen die Gruppe sich wünscht, kostet das gemeinschaftliche Wohnen rund acht bis zwölf Euro pro Quadratmeter der eigenen Wohnung, plus dem gemeinschaftlichen Eigenmittelanteil von mindestens 125 Euro pro Quadratmeter.

Biliges Leben wie in der Studenten-WG ist es nicht, aber welche Studenten-WG hat schon den Komfort von Sauna, Werkstatt und Bibliothek zu bieten? Bei den Projekten der WoGen steht nicht möglichst billiges Wohnen im Vordergrund, sondern Wohnen mit Haltung: „Wir verpflichten uns zur Gemeinschaft, zur Nachhaltigkeit, zur Partizipation aller Nutzer und zu einem Beitrag zum Gemeinwohl“, erklärt Feldmann die Prinzipien. „Es muss bei jedem Projekt auch etwas ans Grätzel zurückgegeben werden.“ Die Dividende ist ein gutes Gewissen.

Erratum der Wogen betreffend Falter Artikel "Ohne Rücksicht auf Gewinne" in der Ausgabe 29/17.

Die Wogen Wohnprojekte-Genossenschaft ist Mitglied des Österreichischen Genossenschaftsverbandes - Schulze-Delitzsch (ÖGV) und wurde seitens des ÖGV wohlwollend aufgenommen.

Die WoGen fühlt sich durch den ÖGV von Anfang an gut unterstützt und bestens beraten.

Die WoGen ist nicht - wie der Artikel vermuten lässt - Mitglied des neu gegründeten Revisionsverbandes "Rückenwind".

Ein Erratum wird diesbezüglich in einer Falter Printausgabe publiziert werden.



Mit dem Wohnprojekt Wien am Rudolf-Rednar-Park hatte einst alles begonnen

FOTO: LUIZA PUIU

RENDERING: JANUSCH, FOTO: HERIBERT CORN